

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อิมแพ็คโกรท  
**IMPACT GROWTH REIT**  
MUANG THONG THANI



**IMPACT**  
MUANG THONG THANI



ธนาคารกสิกรไทย  
KASIKORN BANK



หลักทรัพย์กสิกรไทย  
KASIKORN SECURITIES



## หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (RMI Company Limited)

เสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT GROWTH REIT)

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุและไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

ระดมทุนโดยการ	1) เสนอขายหน่วยทรัสต์ มูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน	15,714,500,000 บาท
	2) กุ้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสำหรับเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน	3,900,000,000 บาท
	โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน	19,614,500,000 บาท

โดยมีหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น 1,482,500,000 หน่วย

ช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้นอยู่ระหว่าง 10.30 - 10.60 บาท และมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับราคาเสนอขายสุดท้าย

โดยมีวัตถุประสงค์ของการระดมเงินในครั้งนี้องค์กรทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุน

ในอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์) : บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

ทรัสต์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงิน : บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ร่วม :

ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์ กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน : 8 สิงหาคม พ.ศ. 2556

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ : 6 กันยายน พ.ศ.2557

ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์

สำหรับผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการจัดจำหน่าย นักลงทุนรายย่อย 8 - 12 กันยายน พ.ศ.2557

และผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัดและกลุ่มบุคคลเดียวกัน

สำหรับนักลงทุนสถาบันและบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด 17 - 19 กันยายน พ.ศ.2557

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้ มิได้เป็นการแสดงว่าคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนแต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนมีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนั้นมีผลใช้บังคับและยังเป็นเจ้าของหน่วยทรัสต์อยู่ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รู้หรือควรรู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

บุคคลทั่วไปสามารถขอตรวจสอบหรือขอสำเนาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนที่ยื่นไว้ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ที่ศูนย์สารนิเทศ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในทุกวันทำการของสำนักงาน ระหว่างเวลา 9.00 น.-15.00 น. หรือทาง <http://www.sec.or.th>

**[คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน]**

## สารบัญ

คำจำกัดความ.....คำจำกัดความ - 1

### ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

1. สาระสำคัญของกองทรัสต์ ..... ส่วนที่ 1 - 1
  - 1.1. ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้..... ส่วนที่ 1 - 1
  - 1.2. วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้..... ส่วนที่ 1 - 2
  - 1.3. นโยบายการลงทุน..... ส่วนที่ 1 - 3
  - 1.4. รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ..... ส่วนที่ 1 - 4
  - 1.5. การกู้ยืมเงิน ..... ส่วนที่ 1 - 11
  - 1.6. ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของธุรกิจการให้บริการศูนย์แสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุมของอิมแพ็ค ..... ส่วนที่ 1 - 13
  - 1.7. อัตราการใช้บริการพื้นที่แสดงสินค้า(Hall Area) ของแต่ละอาคารในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา ..... ส่วนที่ 1 - 14
  - 1.8. เงื่อนไขราคาหุ้นตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 และการวิเคราะห์ความอ่อนไหว ..... ส่วนที่ 1 - 15
  - 1.9. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ..... ส่วนที่ 1 - 17
  - 1.10. เงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์ ..... ส่วนที่ 1 - 20
2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์..... ส่วนที่ 1 - 20
  - 2.1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์..... ส่วนที่ 1 - 21
  - 2.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ..... ส่วนที่ 1 - 21
  - 2.3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์ ..... ส่วนที่ 1 - 22
  - 2.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน ..... ส่วนที่ 1 - 23

### ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. ปัจจัยความเสี่ยง..... ส่วนที่ 2 - 1
  - 1.1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์..... ส่วนที่ 2 - 2
  - 1.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ..... ส่วนที่ 2 - 12
  - 1.3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์ ..... ส่วนที่ 2 - 22
  - 1.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน ..... ส่วนที่ 2 - 24
2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ..... ส่วนที่ 2 - 30
  - 2.1. ข้อมูลของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี..... ส่วนที่ 2 - 30
  - 2.2. รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก .... ส่วนที่ 2 - 53
  - 2.3. สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน..... ส่วนที่ 2 - 83
  - 2.4. สรุปสาระสำคัญของสัญญา..... ส่วนที่ 2 - 88
  - 2.5. การซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ..... ส่วนที่ 2 - 115
  - 2.6. การกู้ยืมเงิน..... ส่วนที่ 2 - 118
3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ..... ส่วนที่ 2 - 123

4.	การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์.....	ส่วนที่ 2 - 130
4.1.	ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์.....	ส่วนที่ 2 - 130
5.	งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 และการวิเคราะห์ความอ่อนไหว.....	ส่วนที่ 2 - 133
5.1.	งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ.....	ส่วนที่ 2 - 133
5.2.	การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis).....	ส่วนที่ 2 - 137
6.	รายการระหว่างกัน.....	ส่วนที่ 2 - 141
7.	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน.....	ส่วนที่ 2 - 153
7.1.	ภาพรวมของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวต่อเศรษฐกิจโลก.....	ส่วนที่ 2 - 154
7.2.	แนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจและผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทย.....	ส่วนที่ 2 - 157
7.3.	สถานการณ์การท่องเที่ยวของประเทศไทย.....	ส่วนที่ 2 - 158
7.4.	ทิศทางและความสำคัญของอุตสาหกรรม MICE ของโลก.....	ส่วนที่ 2 - 159
7.5.	อุตสาหกรรม MICE ในประเทศไทย.....	ส่วนที่ 2 - 162
8.	โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์.....	ส่วนที่ 2 - 172
8.1.	การจัดตั้งกองทรัสต์.....	ส่วนที่ 2 - 172
8.2.	สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์.....	ส่วนที่ 2 - 174
8.3.	ช่องทางที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะสามารถขอคืนสัญญาก่อตั้งทรัสต์.....	ส่วนที่ 2 - 190
9.	ผู้จัดการกองทรัสต์.....	ส่วนที่ 2 - 191
9.1.	ข้อมูลทั่วไป.....	ส่วนที่ 2 - 191
9.2.	ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์.....	ส่วนที่ 2 - 192
9.3.	โครงสร้างการจัดการ.....	ส่วนที่ 2 - 198
9.4.	โครงสร้างองค์กร การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์.....	ส่วนที่ 2 - 206
9.5.	หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์.....	ส่วนที่ 2 - 214
9.6.	กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์.....	ส่วนที่ 2 - 225
9.7.	ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์.....	ส่วนที่ 2 - 228
9.8.	คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์.....	ส่วนที่ 2 - 230
9.9.	วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์.....	ส่วนที่ 2 - 231
9.10.	การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น.....	ส่วนที่ 2 - 233
10.	การมอบหมายหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ให้บริการภายนอกอื่น ๆ.....	ส่วนที่ 2 - 234
11.	ทรัสต์.....	ส่วนที่ 2 - 235
11.1.	ข้อมูลทั่วไป.....	ส่วนที่ 2 - 235
11.2.	ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง.....	ส่วนที่ 2 - 235
11.3.	หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์.....	ส่วนที่ 2 - 235
11.4.	ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์.....	ส่วนที่ 2 - 236
12.	ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์.....	ส่วนที่ 2 - 237

12.1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ .....	ส่วนที่ 2 - 237
12.2. การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย.....	ส่วนที่ 2 - 243
13. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคตและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์.....	ส่วนที่ 2 - 244
13.1. มูลค่าการกู้ยืม .....	ส่วนที่ 2 - 244
13.2. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์.....	ส่วนที่ 2 - 244
14. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด .....	ส่วนที่ 2 - 245
15. นโยบายการลงทุนในอนาคต .....	ส่วนที่ 2 - 246
15.1. การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ .....	ส่วนที่ 2 - 246
15.2. การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์.....	ส่วนที่ 2 - 246
15.3. การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์.....	ส่วนที่ 2 - 248
16. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง .....	ส่วนที่ 2 - 249

### **ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์**

1. รายละเอียดของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย .....	ส่วนที่ 3 - 1
2. การจอง การจัดจำหน่ายและการจัดสรร .....	ส่วนที่ 3 - 2
2.1. วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ .....	ส่วนที่ 3 - 3
2.2. วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ .....	ส่วนที่ 3 - 10
2.3. วันและวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์.....	ส่วนที่ 3 - 10
2.4. ขั้นตอนการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์.....	ส่วนที่ 3 - 26
2.5. วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ .....	ส่วนที่ 3 - 30
2.6. ข้อจำกัดการจัดสรรและข้อจำกัดการถือและโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย .....	ส่วนที่ 3 - 34
2.7. วิธีการส่งมอบหน่วยทรัสต์.....	ส่วนที่ 3 - 35
3. ค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายในครั้งนี้.....	ส่วนที่ 3 - 37

### **ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล**

1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์.....	ส่วนที่ 4 - 1
2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน.....	ส่วนที่ 4 - 3

**ภาคผนวก 1** ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

**ภาคผนวก 2** สรุปรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

**ภาคผนวก 3** รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน วันที่ 1 เม.ย. 57 – 31 มี.ค. 58

**ภาคผนวก 4** รายงานการวิเคราะห์ Sensitivity Analysis ของ Projected Distribution Yield

**ภาคผนวก 5** หนังสือรับรองจากทรัสต์

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักข้อความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับ ตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน (รวมทั้งที่มีการ แก้ไขเพิ่มเติม)
กองทรัสต์	หมายถึง	บรรดาทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และให้หมายความรวมถึงบรรดาทรัพย์สิน ดอกผล หนี้สินและความรับผิดชอบที่เกิดขึ้นจากการจัดการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) นิติบุคคลและผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น ซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึง กองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หมายถึง	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT GROWTH REIT)

		การออกและจัดสรรหน่วยเพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น การกำหนดราคา วันและเวลาที่จะเสนอขายหรือเงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
โครงการ	หมายถึง	โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนที่ได้จากการให้เช่าและการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า
งานแสดงต่าง ๆ	หมายถึง	งานประชุม การส่งเสริมการท่องเที่ยว งานแสดงสินค้าและการประชุม
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ทรัสต์	หมายถึง	นิติสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
แบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT)
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT)
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	หมายถึง	บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ (2) กรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่มีอำนาจในการจัดการ หรือบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT GROWTH REIT)

		(3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
		(4) นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
		ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
บุคคลที่มีอำนาจในการจัดการ	หมายถึง	รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย ผู้จัดการสาขา และให้หมายความถึงผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น โดยบุคคลดังกล่าวเป็นผู้รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
บีแลนด์	หมายถึง	บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)
บางกอกแอร์พอร์ท	หมายถึง	บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด
บริษัทหรือผู้ก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
พ.ร.บ.ทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ.หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ผู้จัดการ	หมายถึง	บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบสูงสุดในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่อใดก็ตาม
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	หมายถึง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง	บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น
ผู้บริหาร	หมายถึง	ผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหาร 4 รายแรกนับต่อจากผู้จัดการลงมา และผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่ 4 ทุกราย



หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT GROWTH REIT)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเมนท์ จำกัด (อิมแพ็ค) ในฐานะผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
ผู้รับประโยชน์	หมายถึง	ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในฐานะผู้รับประโยชน์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และต้องมีใช้กรรมการพนักงานหรือลูกจ้างของทรัสต์
ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ผู้จัดการกองทรัสต์
รายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	8 สิงหาคม พ.ศ. 2556
สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาดังต่อไปนี้ (1) สัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (2) สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบ (3) สัญญาตกลงกระทำการ (Sponsor Undertaking) (4) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (5) ร่างสัญญามาตรฐานเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เช่น สัญญาให้ใช้พื้นที่ สัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว และสัญญาให้ใช้พื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ (Right Fee) เป็นต้น
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (Trust Deed)	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะได้ลงนามระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์ต่อไป เพื่อโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ ในทรัพย์สินจากผู้ก่อตั้งทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT GROWTH REIT)

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะได้มีการลงนามระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไป
สำนักงาน ก.ล.ต. หรือสำนักงาน	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หนังสือรับรองจากทรัสต์	หมายถึง	หนังสือรับรองจากทรัสต์หรือผู้ที่จะเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าจะยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ออกตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ.2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์
อิมแพ็ค	หมายถึง	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิбиชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
อิมแพ็คเมืองทองธานี	หมายถึง	ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี

**ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทฤษฎี (Fact Sheet)**

## 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 เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย 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 เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัดและกลุ่มบุคคลเดียวกัน
- 2 นักลงทุนสถาบัน
- 3 ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย
- 4 ผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น 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/หรือให้เช่าพื้นที่บริเวณอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมและ/หรือการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

### 1.3 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ในการเข้าลงทุนดังกล่าว ทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ได้แก่ ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งและสิ่งปลูกสร้างของอาคารทั้งสี่อาคาร นอกจากนี้ ทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกจะรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารทั้งสี่อาคาร รวมทั้งสิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถ โดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ประกอบกับผลประกอบการของทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจัยอื่นๆ โดยราคาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นอาจแตกต่างจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระแต่จะไม่เกินกว่ามูลค่าเสนอขายสูงสุดที่กำหนดไว้ในหัวข้อ 1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ในการระดมทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โดยคำนึงถึงผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) สภาวะตลาดทุนขณะนั้นๆ รวมถึงระดับผลตอบแทนเฉลี่ยที่นักลงทุนคาดหวังและจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับผู้ลงทุนทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อยและ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัสต์สินดังกล่าวภายใน 60 วันนับแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ และภายหลังจากกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัสต์สินดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์จะแต่งตั้งให้อิมแพ็คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ ตามที่ได้กล่าวในหัวข้อเรื่องลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ต่อไป

1.4 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก



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

อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	รายละเอียดการลงทุน
ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena)	ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า 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
	<p>รายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>อาคารและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 41,810 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้บริการ (Net Leasable Area) ประมาณ 16,294 ตารางเมตร</p> <p>งานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า</p>
<p>ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานไนรม์ (IMPACT Exhibition Center)</p>	<p>ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานไนรม์ โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดที่ดินเลขที่เดียวกับที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่า ทั้งนี้ รวมถึงที่ดินที่อาจมีเพิ่มเติมขึ้น (ถ้ามี) ซึ่งเป็นส่วนประกอบของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>อาคารและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 99,519 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้บริการ (Net Leasable Area) ประมาณ 53,471 ตารางเมตร</p> <p>งานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานไนรม์</p>
<p>ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum)</p>	<p>ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม โฉนดเลขที่ 23135 เลขที่ดิน 24 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา ทั้งนี้ รวมถึงที่ดินที่อาจมีเพิ่มเติมขึ้น (ถ้ามี) ซึ่งเป็นส่วนประกอบของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>อาคารศูนย์ประชุม อาคารจอดรถและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 122,191 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้บริการ (Net Leasable Area)</p>



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") โครงการรันเดอร์โดม 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 ระดับการทำการกำไรและกระแสเงินสดที่เกิดจากการดำเนินงานของทรัพย์สิน ซึ่งกระทำได้ยาก เนื่องจากปริมาณข้อมูลผลการ

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

- (2) โครงการรันเดอร์โดม (ซึ่งอยู่ติดกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก) ซึ่งเป็นสถานที่จัดแสดงดนตรีและการแสดงและสำหรับการแข่งขันกีฬาในร่ม สามารถจุผู้ชมได้ประมาณ 3,000- 4,000 คน โครงการรันเดอร์โดมตั้งอยู่บนที่ดินของบีแลนด์ โดยบีแลนด์ได้สร้างโครงการรันเดอร์โดมขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ ครั้งที่ 13 ที่จัดขึ้นที่ประเทศไทย และได้มอบสิทธิในการใช้พื้นที่โครงการดังกล่าวให้แก่การกีฬาแห่งประเทศไทยในการบริหารจัดการโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเป็นเวลา 30 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541 โดยต่อมาการกีฬาแห่งประเทศไทยได้ให้สิทธิแก่บริษัท คอร์โน แอนด์ แนช จำกัด ในการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่เหลือ เนื่องจากปัจจุบันโครงการรันเดอร์โดมอยู่ภายใต้สิทธิในการจัดหาผลประโยชน์ของบุคคลอื่น กองทรัสต์จึงไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนี้
- (3) ลานจอดรถ Outdoor Parking P4 P5 และ P6 ซึ่งตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของโครงการ รวมถึงลานจอดรถ AKTIV SQUARE ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของอาคารอิมแพ็คอารีน่า ซึ่งปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของอิมแพ็ค โดยอิมแพ็คมีแผนที่จะปรับปรุงหรือพัฒนาพื้นที่ลานจอดรถดังกล่าวในอนาคต ซึ่งปัจจุบันแผนการพัฒนาอยู่ในขั้นตอนการศึกษาความเหมาะสม นอกจากนี้ 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

ลักษณะการลงทุน

ลักษณะทรัพย์สินที่ กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ของที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและกรรมสิทธิ์ใน อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้า และนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (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)

## 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 หรือเหตุการณ์ต่างๆอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

### ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

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

ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค ซึ่งกองทรัสต์สามารถนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการเช่าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่และ/หรือสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว กับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรง โดยสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคลายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่และ/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 ผู้ให้กู้ได้เสนองเงินรวมทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 4,100 ล้านบาท โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

<b>ผู้กู้</b>	ทรัสต์กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
<b>วงเงินกู้</b>	วงเงินกู้ที่ 1: ไม่เกิน 3,900 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในสินทรัพย์ครั้งแรก วงเงินกู้ที่ 2: ไม่เกิน 200 ล้านบาท สำหรับปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์
<b>อัตราดอกเบี้ย</b>	อัตราดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR โดยในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.5 อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย
<b>อายุเงินกู้</b>	วงเงินกู้ที่ 1: 5 ปี และ 7 ปี นับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเงินกู้ วงเงินกู้ที่ 2: 5 ปี นับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเงินกู้
<b>การชำระเงินต้น</b>	ชำระคืนทั้งหมด ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ และ/หรือชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถพิจารณาปรับแผนชำระคืนเงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ ซึ่งในการพิจารณาปรับแผนชำระคืนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้พิจารณาปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย รวมถึงสถานะทางการเงินและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์สูงสุด
<b>การชำระดอกเบี้ย</b>	ชำระรายเดือน
<b>หลักประกันการกู้ยืม</b>	1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) 4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีวงเงินกู้ยืมสำหรับใช้ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในอนาคต ทำให้สามารถมั่นใจว่าจะมีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์เพื่อนำมาใช้ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้

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

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะกู้ยืมจริงจากสถาบันการเงินสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้อาจจะต่ำกว่าจำนวน 3,900 ล้านบาทตามที่เปิดเผยไว้ข้างต้น โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาวะดอกเบี้ยในตลาด เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่กองทรัสต์จะได้รับ จำนวนเงินที่จะได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาใช้เงินกู้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้ในจำนวนที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

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

**1.6 ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของธุรกิจการให้บริการศูนย์แสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุมของอิมแพ็ค**

ผลการดำเนินงานตามงบการเงินสำหรับผู้บริหาร 4 ปีย้อนหลัง (หน่วย : ล้านบาท)	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2554	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2555	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2557
รายได้จากการให้ใช้พื้นที่จัดงานและให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้อง	1,328.91	1,399.03	1,691.21	1,769.37
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ระยะยาว*	62.09	61.11	76.51	77.24
รายได้จากงานจัดเลี้ยงและการดำเนินกิจการร้านอาหาร	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
ต้นทุนขายและต้นทุนค่าเช่าและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,056.74	1,190.95	1,389.86	1,466.56
กำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย(EBITDA)	836.32	850.97	1,082.82	1,004.54
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	332.28	372.12	381.03	442.64
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (EBIT)	504.04	478.85	701.79	561.90
กำไรสุทธิ	353.61	341.36	542.36	454.83

\*อิมแพ็คดำเนินการจัดเก็บรายได้ประเภทนี้ส่วนใหญ่ในรูปแบบของค่าบริการใช้พื้นที่ โดยมีส่วนน้อยที่มีการจัดเก็บในรูปแบบค่าเช่า

หมายเหตุ - ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์ องค์ประกอบของรายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของทรัสต์สินจะเปลี่ยนไปจากที่แสดงข้างต้นเพื่อให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง



- ภายหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์ รายได้จากงานจัดเลี้ยงจะเปลี่ยนเป็นรายได้จากการให้เช่าพื้นที่เพื่อการจัดเลี้ยง (Right Fee) โดยราคาที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากอิมแพ็ค ในฐานะผู้ดำเนินการจัดเลี้ยงจะอยู่ในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้
- ภายหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์ รายได้จากการดำเนินกิจการร้านอาหารของอิมแพ็คจะไม่รวมเป็นรายได้ของกองทรัสต์ แต่กองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนการให้เช่าพื้นที่หรือค่าเช่าพื้นที่ระยะยาวที่อิมแพ็คจะเช่าพื้นที่/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 นานาชาติรวมถึงสถานที่จัดงานใหม่	48.15%	52.08%	55.09%	49.02%
ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม <sup>(1)</sup>	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 และไม่ควรถูกพิจารณาว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้

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
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,976</b>
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	(610)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(37)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	(52)
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(76)
ต้นทุนทางการเงิน	(210)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	(21)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(1,006)</b>
<b>ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>	<b>970</b>
<b>บวก : ประมาณการลดทุนจากค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด</b>	
- ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	21
- ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	53
<b>ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน</b>	<b>1,044</b>

- หมายเหตุ**
- (1) ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติเป็นส่วนหนึ่งของรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่จัดเตรียมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสอบทานโดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษาได้ในภาคผนวก
  - (2) ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนที่แท้จริงจะขึ้นอยู่กับผลประกอบการที่แท้จริงของกองทรัสต์ ซึ่งอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณการไว้เนื่องจากผลกระทบจากอัตราการใช้พื้นที่จัดงาน อัตราการใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว และอัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าและค่าตอบแทน
  - (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
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์</li> </ul>	ไม่เกิน 3.0% ของทรัพย์สินรวม
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์</li> </ul>	ไม่เกิน 1.0% ของทรัพย์สินรวม
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าเบี้ยประกันภัย</li> </ul>	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ul>	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> <li>ภาษีที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด</li> </ul>	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ</li> </ul>	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> <li>ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน</li> </ul>	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ                             <ol style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์</li> <li>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน</li> <li>ค่าธรรมเนียมในการจัดหาอสังหาริมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมหน้า) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน</li> <li>ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิทรัสต์ หลักทรัสต์ของกองทรัสต์</li> <li>ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อเช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องการความเห็นและการศึกษาเพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ</li> <li>ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัสต์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์</li> <li>ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน</li> <li>ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียม ผู้สอบบัญชีทางบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย</li> </ol> </li> </ul>	ตามที่จ่ายจริง

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

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

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

## 2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการเนื่องจากถนนรอบโครงการไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาสู่อู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 39) สู่อู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย และส่วนปลายของถนนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ซึ่งมีสำราญสาธารณะตั้งอยู่ระหว่างที่ดินซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 33) สู่อู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งเส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์



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

- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนติวานนท์ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยเส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้นถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย และบางส่วนของถนนที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- (6) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- (8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย
- (9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหาย อาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- (10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- (11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

### 2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความเสี่ยง โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการจากปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราการใช้พื้นที่ อัตราค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ และผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในขาลงอย่างกระทันหัน
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต

#### 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) ความเสี่ยงในเรื่องตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์
- (10) ความเสี่ยงทางการเมืองเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

## ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับองค์กร

## ส่วนที่ 2

### ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด สำนักงานใหญ่อยู่ที่เลขที่ 47/569-576 หมู่ที่ 3 ชั้น 10 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิวเจนีวา ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 เลขทะเบียนบริษัท 0125556017696 โทรศัพท์ 02-833-4455 โทรสาร 02-833-4456 ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (IMPACT Growth Real Estate Investment Trust: IMPACT GROWTH REIT) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์กับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (รายละเอียดเป็นไปตามหัวข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) โดยกองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า/ให้มีการใช้พื้นที่ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ ประกาศกำหนด และ/หรือให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนและการกู้ยืมดังกล่าวส่วนที่เหลือไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม การลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารทางการเงินอื่น และ/หรือการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยเงินที่ได้รับจากการระดมทุนและการกู้ยืมในครั้งนี้ เมื่อหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนและการได้มาซึ่งทรัพย์สินแล้ว จะเหลือเงินที่จะนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นจำนวนไม่เกิน 19,614,500,000 บาท

#### 1. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในเอกสารฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงอื่น ๆ ที่ขณะนี้บริษัทฯ ยังไม่อาจคาดการณ์ได้ ความเสี่ยงที่ในปัจจุบันบริษัทฯ เชื่อว่าไม่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสของกองทรัสต์

อนึ่ง ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า "เชื่อว่า" "คาดหมายว่า" "มีแผนจะ" "ตั้งใจ" "ประมาณ" เป็นต้น หรือการประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ ธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐและอื่น ๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทฯ ในปัจจุบันนั้น มิได้เป็นการรับรองผลประกอบการ หรือเหตุการณ์ในอนาคต และผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการคาดการณ์หรือคาดคะเนก็ได้ สำหรับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจใน

ภาพรวมของประเทศ ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากแหล่งข้อมูลของหน่วยงานภาครัฐและบุคคลภายนอก โดยที่บริษัท มิได้ทำการตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

บริษัท ได้ตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยตรวจสอบ ข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และบริษัท ได้ศึกษารายงานของผู้ประเมินราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอย่าง ละเอียดเพื่อให้ทราบถึงสถานะที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

นอกจากนี้ รายงานของผู้ประเมินราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ ถูกต้อง ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกที่ ตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจสอบได้ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่ เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควร คาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคต อาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรปรึกษาผู้ ประกอบวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

## 1.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

### (1) ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงาน (Event Organizer) อาจลดลงอันเนื่องมาจากปัจจัยต่าง ๆ

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รายได้หลักจากการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนได้มาจากการให้ใช้พื้นที่ ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยรายได้ดังกล่าวเป็นรายได้ที่ได้มาจากกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) ซึ่งมีการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการ รวมถึงกิจกรรมทางการตลาด ประเภทต่าง ๆ เพื่อเป็นช่องทางในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีต้นทุนในระดับที่ เหมาะสม ทั้งนี้ แม้ว่ากลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) จะเป็นกลุ่มลูกค้ากลุ่มหนึ่งที่มีการเช่าพื้นที่และ ใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อจัดงานประเภทต่าง ๆ มาอย่างต่อเนื่องก็ตาม ในระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานของลูกค้ากลุ่มนี้มีความผันผวนและสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงความต้องการของลูกค้าเอง (อาทิเช่น จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการตลาด การ เปลี่ยนแปลงประเภทผลิตภัณฑ์ การเปลี่ยนแปลงงบประมาณ รวมถึงการเลื่อนระยะเวลาของการจัดงานออกไป) รวมถึงความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจมหภาคและการเมือง ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงาน (Event

Organizer) นั้นย่อมมีผลกระทบโดยตรงต่อรายได้จากการปล่อยพื้นที่ให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

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

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงและนิทรรศการของลูกค้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะทำหน้าที่วางแผนการจัดหาผลประโยชน์และการบริหารทรัพย์สิน จะกำหนดแผนการจัดหาลูกค้าผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่ โดยให้มีลูกค้าที่ประกอบไปด้วยลูกค้าหลากหลายกลุ่ม ทั้งลูกค้าภาคเอกชนในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงลูกค้าที่เป็นหน่วยงานรัฐ โดยในการจัดหาลูกค้าภาคเอกชน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเน้นการเข้าถึงลูกค้าในหลากหลายธุรกิจ และมีการนำเสนอขอบเขตการให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ที่มีความเหมาะสมและสามารถตอบสนองโจทย์ของลูกค้าได้เป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอการให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบถ้วน โดยมีต้นทุนการให้บริการในระดับที่เหมาะสม เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า ซึ่งจะทำให้ลูกค้าเหล่านี้กลับมาเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอย่างต่อเนื่อง

**(2) ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้**

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์ และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทเกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัท ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรอง

ได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

**(3) กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์**

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของอิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่อิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปและไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

**(4) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวจำนวนมาก จะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวและวิธีการคำนวณค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทนทำให้กองทรัสต์มีความอ่อนไหวต่อความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทน ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีพื้นที่ว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนที่ลดลงจะทำให้รายได้จากค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนลดต่ำลง ซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ลดลง ผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่อาจต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์ด้อยลงกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าพื้นที่ใหม่และ/หรือค่าตอบแทนใหม่เมื่อมีการต่ออายุหรือเมื่อมีการเช่าทำสัญญาใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่รายใดบอกเลิกสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือไม่ต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้ใช้/เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนเดิม

ทั้งนี้ สำหรับกรณีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้น ลูกค้ำที่มีสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเช่น ร้านอาหาร นั้นมีอยู่ในจำนวนที่ไม่สูงนักโดยมีพื้นที่ประมาณ 9,151 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 6.97 ของพื้นที่ให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวทั้งหมดที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งแม้ลูกค้ำประเภทนี้จะตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ ก็จะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์มากนัก

(5) **ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของลูกค้ามากยิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างสม่ำเสมอ

การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปนั้นจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช้การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะ ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาให้ใช้พื้นที่ได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยทำการเปลี่ยนชิ้นส่วนอุปกรณ์หรืออะไหล่ที่เสื่อมสภาพหรือชำรุด เพื่อรักษาสภาพอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัสต์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อีกทั้งการซ่อมบำรุงแต่ละครั้งจะใช้งบประมาณไม่สูงนัก เช่น การทาสีหลังคา การซ่อมแซมผนังภายในอาคารและห้องประชุม การเปลี่ยนพรม การปรับปรุงห้องน้ำและห้องรับรองของอาคารต่างๆ โดยอิมแพ็คมีแผนในการปรับปรุงซ่อมแซมรายการต่างๆ ที่กล่าวไว้ข้างต้นทุกๆ 7 – 10 ปี

นอกจากการซ่อมบำรุงตามปกติแล้ว อิมแพ็คยังมีการซ่อมบำรุงหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ที่ใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงบ้าง แต่ซ่อมบำรุงครั้งใหญ่นั้นก็ได้ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากจะดำเนินการโดยปิดปรับปรุงทีละส่วน ทำให้ยังสามารถให้ใช้พื้นที่ได้ การปรับปรุงรายการรูปแบบดังกล่าว เช่น

- การซ่อมบำรุงเก้าอี้อัมพัน์ของอาคารอิมแพ็คอารีนา ที่ดำเนินการไปครั้งล่าสุดเมื่อปี พ.ศ. 2552 และจะปรับปรุงทุกๆรอบระยะเวลาประมาณ 10 ปี
- การปรับปรุงหลังคาของอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ ที่ดำเนินการไปครั้งล่าสุดเมื่อปี พ.ศ. 2553 และจะปรับปรุงทุกๆรอบระยะเวลาประมาณ 10 ปี



- การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพื้นที่แกรนด์เพื่อความสวยงาม หน้าอาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์ ที่ดำเนินการไปครั้งล่าสุดเมื่อปี พ.ศ. 2549 และจะปรับปรุงทุกๆรอบระยะเวลาประมาณ 8 ปี

นอกจากนี้ อิมแพ็คได้มีการปรับปรุงอาคาร อิมแพ็คฟอรั่ม ครั้งใหญ่ ซึ่งแล้วเสร็จเมื่อปี พ.ศ. 2555 โดยเป็นการปรับปรุงและตกแต่งอาคารทั้งหลัง ให้มีความสวยงาม ทันสมัย และสามารถสนองความต้องการใช้งานของลูกค้าได้มากขึ้น

สำหรับแผนงานการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอนาคตนั้น กองทรัสต์ได้มีการจัดตั้งงบประมาณที่คาดว่าจะเพียงพอและเหมาะสมตามคำแนะนำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการซ่อมบำรุงให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพดี และสามารถใช้ในการจัดหาประโยชน์ได้อย่างดี รวมถึงการลงทุนเพื่อปรับปรุงที่อาจใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดการบริหารงานซ่อมบำรุงตามความจำเป็นและเหมาะสมดังเช่นการบริหารงานที่ผ่านมา อันจะไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้หากงบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์

**(6) การที่ต้องเสียผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์**

ค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือผู้ใช้พื้นที่ตามสัญญาให้ใช้พื้นที่ จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญ เช่น บริษัท กรังด์ปรีซ์ อินเตอร์เนชันแนล จำกัด ผู้จัดงานแสดงรถยนต์ (Motor Show) บริษัท มิวสิค-เทโร เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอมเวย์ (ประเทศไทย) จำกัด ฯลฯ ซึ่งเป็นลูกค้าที่มาเช่าหรือใช้พื้นที่ของกองทรัสต์เป็นประจำอย่างต่อเนื่องทุกปี ไม่กลับมาเช่าหรือใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ในปีถัดไป หรือลูกค้าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าตอบแทน หรือยอมเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาให้ใช้พื้นที่ที่กำหนดระยะเวลา และหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือสัญญาใช้พื้นที่กับกองทรัสต์ จะต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่จำนวน 20,000 – 1,000,000 บาท ต่อสัญญาขึ้นอยู่กับพื้นที่ สำหรับพื้นที่ให้ใช้/เช่าระยะยาว มีการเก็บเงินค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนล่วงหน้าสำหรับการใช้พื้นที่ตลอดอายุสัญญาโดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทน ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทน หรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด กองทรัสต์จะสามารถยึดเงินประกันดังกล่าวตามเงื่อนไข ดังนั้น

สัญญาวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงและ/หรือผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ผู้ใช้พื้นที่รายใหญ่จะมีการจองพื้นที่ล่วงหน้าประมาณ 6 เดือนก่อนเข้าใช้พื้นที่ ดังนั้นในกรณีที่ถูกค่ามีการยกเลิกสัญญาก่อนการจัดงาน อิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีเวลาเพียงพอในการจัดหาผู้ใช้พื้นที่รายใหม่ มาทดแทนผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญได้

**(7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ใช้พื้นที่ที่กองทรัสต์จะลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่า หรือผู้ให้เช่าพื้นที่จากเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นกองทรัสต์**

เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว ผู้ใช้พื้นที่ หรือผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกต้องยินยอมเปลี่ยนคู่สัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือคู่สัญญาให้ใช้พื้นที่จากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมเป็นกองทรัสต์ และชำระค่าเช่าพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า หรือผู้ให้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ใช้พื้นที่ปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวและไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่ ให้แก่กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับค่าเช่าพื้นที่อันเป็นรายได้ของกองทรัสต์ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่ได้ทราบ เพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาให้เช่าพื้นที่หรือคู่สัญญาให้ใช้พื้นที่ จากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมเป็นกองทรัสต์ โดยจะดำเนินการโดยเร็วและใช้ความพยายามอย่างเต็มความสามารถให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่รับทราบและยินยอมเปลี่ยนคู่สัญญาให้เช่าพื้นที่หรือคู่สัญญาให้ใช้พื้นที่ จากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมเป็นกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ใช้พื้นที่ปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าพื้นที่ (ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปรึกษากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และเห็นว่าน่าจะมีผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ใช้พื้นที่ดังกล่าวไม่มากนัก) กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการอย่างดีที่สุดในการจัดการให้มีการเปลี่ยนชื่อคู่สัญญาข้างต้นต่อไป ทั้งนี้เนื่องจากข้อสัญญาอื่นๆ ในสัญญาเช่าพื้นที่หรือสัญญาให้ใช้พื้นที่กับลูกค้ารายย่อย รวมถึงผู้ให้เช่าพื้นที่และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม กล่าวคือ อิมแพ็คยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ให้เช่าพื้นที่แก่ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่หรือใช้พื้นที่ ดังนั้นการปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวจึงมีโอกาสดังกล่าวได้น้อย

นอกจากนี้ ในสัญญาตกลงกระทำการ (Sponsor Undertaking) ยังกำหนดไว้ว่าหากผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ใช้พื้นที่ปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าพื้นที่ อิมแพ็คในฐานะผู้ให้เช่าเดิมหรือผู้ให้เช่าพื้นที่เดิมจะยังคงเป็นผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าพื้นที่กับลูกค้ารายนั้นๆต่อไปจนกว่าสัญญาจะสิ้นสุดลง ทั้งนี้ผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งรวมถึงเงินประกันตามสัญญาจากผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ใช้พื้นที่อันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับซึ่งอิม

แพ็คได้รับจากผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ดังกล่าว อิมแพ็คจะดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์โดยมีรายละเอียดขั้นตอนการจัดเก็บและส่งมอบผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ เป็นดังนี้

- (1) อิมแพ็คจะดำเนินการเรียกเก็บเงินตามสัญญา ตามข้อกำหนดการชำระเงินที่ระบุไว้ในสัญญา
- (2) เมื่อได้รับชำระเงินจากลูกค้าแล้ว ทางอิมแพ็คจะจัดทำรายงานรับเงินประจำวัน (Daily Collection Report) สรุปยอดเช็ค / เงินสด/ สลิปบัตรเครดิต และแนบสำเนาใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษี / สำเนาใบแจ้งหนี้ และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาการให้ใช้พื้นที่จัดงานต่าง ๆ / คำสั่งงานเพิ่มเติม (Additional work order) เป็นต้น
- (3) อิมแพ็คจะรวบรวมและนำฝากเงินที่ได้รับชำระเข้าบัญชีธนาคารของกองทรัสต์ ไม่ช้ากว่าวันทำการสุดท้ายของแต่ละสัปดาห์ และนำส่งสำเนาใบฝากให้แก่กองทรัสต์

**(8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์**

ความเสี่ยงประการหนึ่งที่กองทรัสต์จะต้องประสบเมื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ คือความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจศูนย์การแสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุม ในปัจจุบัน จำนวนผู้ประกอบการด้านสถานที่จัดประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการในประเทศไทยมีผู้ประกอบการเอกชนรายใหญ่อยู่จำนวนไม่มาก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2556 ศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการในประเทศไทยที่เป็นที่รู้จักและยอมรับอย่างกว้างขวาง ได้แก่ ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ Royal Paragon Hall ในส่วนของสถานที่จัดการแสดงในร่มที่เป็นที่รู้จักและยอมรับอย่างกว้างขวางในประเทศไทย ได้แก่ อิมแพ็ค อารีน่า และศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย จากการที่ผู้ประกอบการแต่ละรายที่มีอยู่ในปัจจุบันจะมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน อีกทั้งยังมีทำเลที่ตั้งและลักษณะตลอดจนรูปแบบของอาคารที่ไม่เหมือนกัน ทำให้การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายต่างๆภายในประเทศในปัจจุบันยังไม่ถือว่ามีความรุนแรงมากนัก โดยลูกค้าผู้จัดงานแสดงและงานประชุมจะเลือกใช้พื้นที่และสถานที่เพื่อจัดแสดงตามความเหมาะสมกับลักษณะของงานที่จะจัดขึ้น ในช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน อันได้แก่ ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) สามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นๆได้เป็นอย่างดี โดยอาศัยจุดเด่นในด้านลักษณะอาคารสถานที่ที่มีอาคารแสดงสินค้าและนิทรรศการและห้องประชุมที่กว้างขวาง ความสามารถในการรองรับการจัดงานได้หลากหลายรูปแบบและทุกกลุ่มเป้าหมายทั้งผู้บริโภคและภาคธุรกิจ จำนวนที่จอดรถที่สามารถรองรับผู้มาใช้บริการ รวมถึงความสะดวกสบายในการเดินทาง

อนึ่ง หลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแล้ว ในอนาคตกองทรัสต์อาจต้องเผชิญความเสี่ยงจากการเกิดขึ้นของศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการแห่งใหม่ (นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน) ที่อาจมีจุดเด่นในด้านทำเลที่ตั้งซึ่งมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงโดยการคมนาคมสาธารณะ การมีพื้นที่ในการให้บริการที่กว้างขวางและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าประเภทต่างๆได้แบบครบวงจร แม้ว่าการเกิดขึ้นของศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการแห่งใหม่ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและสามารถให้บริการแก่ลูกค้าได้แบบครบวงจรจะมีโอกาสไม่มากนัก (เนื่องจากการดำเนินธุรกิจศูนย์การประชุมและการประชุมจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากเพื่อจัดหาที่ดินขนาดใหญ่ในบริเวณเดียวกันที่สะดวกและง่ายต่อการเดินทางเข้าถึง การจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบวงจร รวมถึงการออกแบบและก่อสร้างอาคาร ประกอบกับการดำเนินธุรกิจประเภทนี้จำเป็นต้องใช้บุคลากรที่มีความสามารถและมีประสบการณ์ซึ่งมีจำนวนไม่มากนักในขณะนี้) อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการสร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะกำหนดแผนงานและกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสมเพื่อดึงดูดลูกค้าประเภทต่างๆ ทั้งกลุ่มลูกค้าเอกชนในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงกลุ่มลูกค้าหน่วยงานรัฐให้มาใช้บริการพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการให้บริการประเภทต่างๆที่จำเป็นและเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าดังกล่าว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าการดำเนินการในแนวทางนี้จะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นๆได้อย่างไม่เสียเปรียบ

**(9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการแข่งขันทางการค้าในกรณีที่อิมแพ็คพัฒนาโครงการอิมแพ็คเฟส 2**

ตามที่อิมแพ็คมีแผนที่จะนำเงินส่วนหนึ่งจากการขายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไปใช้ในการลงทุนเพื่อขยายพื้นที่ให้ใช้และ/หรือเช่าของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานีเพิ่มเติม (“โครงการขยาย”) นั้น เนื่องจากปัจจุบันความสามารถในการรองรับความต้องการของลูกค้าในพื้นที่ให้ใช้และ/หรือเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนค่อนข้างมีความจำกัด การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการขยายนี้นั้นก็เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าที่ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น การลงทุนในโครงการขยายของอิมแพ็คจะมุ่งเพื่อเป็นการสนับสนุนการให้ใช้และ/หรือเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ตลอดจนเป็นการรักษาความได้เปรียบในเชิงการแข่งขัน (Competitive Advantage) โดยมีปัจจัยในการพิจารณา กล่าวคือ เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้ากลุ่มใหม่ซึ่งปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนยังไม่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ โดยการลงทุนในโครงการขยายของอิมแพ็คจะเป็นไปเพื่อรองรับความต้องการส่วนเกินที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่สามารถรองรับได้ สนับสนุนการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและรักษาความเป็นผู้นำและเสริมความแข็งแกร่งในการแข่งขันของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการลงทุนในโครงการขยายโดยอิมแพ็คนั้น จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบอันจะทำให้ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนลดลง แต่ในทางกลับกันโครงการขยายจะเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมกิจการ

ของกองทรัสต์เพิ่มเติม เนื่องจากจะทำให้โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีนั้นเป็นศูนย์รวมของศูนย์แสดงสินค้าและศูนย์ประชุมที่สามารถรองรับงานแสดงได้หลากหลาย และสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการได้ทุกรูปแบบ

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงในกรณีที่อิมแพ็คซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะเข้าไปดำเนินการบริหารทรัสต์สินของโครงการขยายนั้น อิมแพ็คตกลงจะบริหารทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและโครงการขยาย โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอันเนื่องมาจากการที่อิมแพ็คเป็นผู้บริหารโครงการขยายด้วย โดยอิมแพ็คตกลงจะบริหารจัดการโครงการขยาย โดยมีปัจจัยในการพิจารณาตามที่กล่าวแล้วข้างต้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะรองรับงานส่วนเพิ่มจากทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และจะบริหารจัดการโครงการขยายดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเท่านั้น

ทั้งนี้ ก่อนที่อิมแพ็คจะเข้าลงทุนในโครงการขยาย อิมแพ็คมีนโยบายจะดำเนินการศึกษาความต้องการของตลาดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพิ่มเติม และรูปแบบของโครงการขยายที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าโครงการขยายจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบกับทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน แต่จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยอิมแพ็คคาดว่าจะระยะเวลาในการเริ่มดำเนินการของโครงการขยายจะอยู่ในภายในระยะเวลา 2-3 ปีภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มความมั่นใจให้กับนักลงทุน อิมแพ็คตกลงที่จะให้คำรับรองในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างอิมแพ็คและทรัสต์ว่า

- ก. หากอิมแพ็คต้องการดำเนินการโครงการขยาย อิมแพ็คจะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์รับทราบรายละเอียดของโครงการขยาย และจะดำเนินการได้เมื่อมีความเห็นจากผู้จัดการกองทรัสต์ว่าการดำเนินการขยายโครงการดังกล่าวไม่ขัดแย้งกับแนวทางการดำเนินการลงทุนโครงการขยายที่ระบุไว้ข้างต้น และทรัสต์ได้รับทราบความเห็นดังกล่าวแล้ว
- ข. หากอิมแพ็คประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการขยายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น (นอกเหนือจากกองทรัสต์) หรือบุคคลอื่น อิมแพ็คจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์เพื่อให้พิจารณาในการเข้าลงทุนในโครงการขยายก่อนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือบุคคลอื่น
- ค. นอกจากนั้น เมื่อโครงการขยายดังกล่าวสามารถสร้างรายได้ในระดับที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์แก่การเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์ และอิมแพ็คยังไม่ได้ทำคำเสนอขายโครงการขยายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่โครงการขยายได้เริ่มดำเนินการ อิมแพ็คตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิใน

การเสนอซื้อ (Call Option) โครงการขยายที่ได้ดำเนินการพัฒนาเสร็จและได้เริ่มดำเนินการแล้ว โดยกองทรัสต์สามารถทำหนังสือคำเสนอแจ้งไปยังอิมแพ็ค โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอซื้อหรือเช่าโครงการขยายดังกล่าว เพื่อให้อิมแพ็คพิจารณารับข้อเสนอ ในกรณีที่อิมแพ็คปฏิเสธไม่รับข้อเสนอในการเข้าลงทุนดังกล่าวจากกองทรัสต์ อิมแพ็คจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการปฏิเสธไม่รับข้อเสนอในการเข้าลงทุนในโครงการขยายที่เสนอโดยกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่อิมแพ็คจะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการขยายแก่บุคคลอื่นที่ไม่ใช่กองทรัสต์ อิมแพ็คจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการขยายดังกล่าวนั้นต้องเป็นเงื่อนไขที่เสนอให้แก่หรือตกลงกับบุคคลอื่นที่ไม่ดีกว่า (ในมุมมองของกองทรัสต์โดยสุจริต) ที่กองทรัสต์ได้เสนอให้แก่อิมแพ็ค

อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน อิมแพ็คยังไม่ได้มีแผนการพัฒนาและก่อสร้างโครงการขยายที่ชัดเจนและเป็นรูปธรรมแต่อย่างใด โดยทีมงานของอิมแพ็คกำลังอยู่ในระหว่างการศึกษาความต้องการของตลาดและประเมินแนวโน้มของธุรกิจในอนาคต โดยยังไม่ได้มีการกำหนดระยะเวลาที่ชัดเจนและแน่นอนในการพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการขยาย การพัฒนาและก่อสร้างโครงการขยายจะมีการดำเนินการก็ต่อเมื่ออิมแพ็คได้ดำเนินการศึกษาและประเมินสถานะเศรษฐกิจและความต้องการของตลาด และมีความมั่นใจว่าการพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการขยายมีความคุ้มค่าในการลงทุนและช่วยสนับสนุนการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ การพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการขยาย (หากจะมีการดำเนินการในอนาคต) จะมีจุดมุ่งหมายเพื่อรองรับความต้องการส่วนเกิน (Excess Demand) ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่สามารถรองรับได้ โดยทางอิมแพ็คจะพิจารณาจากจำนวนงานที่ลูกค้าสำรองเข้ามาและไม่มีพื้นที่รองรับได้และการขยายขนาดพื้นที่การจัดงานแสดงสินค้าของลูกค้านี้

**(10) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม**

เนื่องจากกองทรัสต์มีความประสงค์จะกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 4,100 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกแล้วเสร็จ เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก และรวมถึงวงเงินกู้สำหรับปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในอนาคต ดังนั้นกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้ให้อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น การบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้หรือการรับโอนสิทธิบนกรรมกรรมประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญบน

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้กู้อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้

อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ในปีที่ 5 และ/หรือ ปีที่ 7 บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinance) เป็นต้น โดยบริษัทจะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์แล้ว ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินเนื่องจากไม่สามารถทำการระดมทุนเพื่อชำระคืนหนี้เดิมอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำ ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและจะดำเนินการพิจารณาและติดตามปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการกู้ยืมของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอเพื่อที่จะสามารถประเมินความเสี่ยงและดำเนินการตามความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินเช่นบริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

## 1.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

### (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการ

ในปัจจุบัน ถนนรอบโครงการอันประกอบไปด้วย (1) ถนนคั่นกลางโครงการระหว่างศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่าและศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (2) ถนนด้านศูนย์การแสดงชั้นเดอร์โดม (3) ถนนด้านลานจอดรถกลางแจ้ง P4 P5 P6 (4) ถนนบริเวณด้านหน้าอิมแพ็คอารีน่า และ (5) ถนนบริเวณใต้ทางด่วนเป็นถนนที่ผู้ใช้บริการในโครงการต้องใช้ เพื่อการสัญจรภายในโครงการและเพื่อการเข้าออกโครงการ (โปรดพิจารณาแผนที่แสดงถนนเข้าออกสู่ถนนสาธารณะของโครงการตามที่ปรากฏในข้อ 3.6 เรื่องข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ กรณีถนนรอบโครงการประกอบ) อย่างไรก็ตาม ถนนบริเวณรอบโครงการดังกล่าวไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก

ถนนคั่นกลางโครงการระหว่างศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่าและศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ รวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในรมนั้น ปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของอิมแพ็ค ภายใต้โฉนดที่ดินเลขที่ 41953 ปัจจุบัน

ยังไม่สามารถจดทะเบียนการจ่ายออมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ เนื่องจากในขณะนี้เจ้าของกรรมสิทธิ์ของที่ดินสามยทรัพย์ (ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ) และที่ดินการยทรัพย์ (ที่ดินถนนคั่นกลาง) ยังเป็นรายเดียวกัน คืออิมแพ็ค โดยผลในทางกฎหมายไม่สามารถจดทะเบียนการจ่ายออมให้แก่ที่ดินที่มีเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลเดียวกันได้ ดังนั้น เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนให้แก่กองทรัสต์แล้ว ในวันเดียวกันนั้นอิมแพ็คจึงจะดำเนินการจดทะเบียนการจ่ายออมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนต่อไป

สำหรับถนนด้านศูนย์การแสดงรันเดอร์โดมซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 2 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 30046 และ 22146) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์ และ บางกอกแอร์พอร์ท ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนการจ่ายออม "เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆทั้งแปลง" ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2556

สำหรับถนนด้านลานจอดรถกลางแจ้ง P4 P5 P6 ซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 3 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 30045 30941 และ 49819) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบางกอกแอร์พอร์ท ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนการจ่ายออม "เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆทั้งแปลง" ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2556

สำหรับถนนบริเวณด้านหน้าอิมแพ็คอารีน่าซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 4 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 659 650 30995 และ 34330) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ท ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนการจ่ายออม "เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆทั้งแปลง" (ยกเว้นโฉนดที่ดินเลขที่ 659 ซึ่งเป็นการจดทะเบียนการจ่ายออมบางส่วน เนื่องจากลักษณะของที่ดิน โดยที่ดินภายใต้โฉนดที่ดินเลขที่ 659 มีลักษณะเป็นรูปเครื่องหมายบวก โดยการจ่ายออมที่จดทะเบียนให้พื้นที่จากด้านหนึ่งของที่ดินไปยังอีกด้านของที่ดินเพื่อเป็นถนนต่อไปยังที่ดินแปลงถัดไป อย่างไรก็ตามพื้นที่และขนาดของที่ดินที่อยู่ภายใต้การจ่ายออมบางส่วนนั้นมีความเหมาะสมและเพียงพอในการสัญจรเข้าออกแล้ว) ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2556

สำหรับถนนบริเวณใต้ทางด่วน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจ่ายออมได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความเห็นว่าความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดถนนดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่ต่ำเนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการเมืองทองธานีใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว ดังนั้น หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าว อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก



ดังที่ตกลงไว้ข้างต้น อิมแพ็คได้ดำเนินการให้มีการจดทะเบียนการจ่ายออมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ บนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนรอบโครงการให้แก่ที่ดินโครงการทุกแปลง เพื่อให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากถนนรอบโครงการดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนน สาธารณะ ทั้งนี้ ยกเว้นที่ดินของบริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นถนนด้านทิศใต้ของโครงการ เนื่องจากเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลที่สามอย่างไรก็ดี ที่ดินของบริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ดังกล่าว กินพื้นที่เพียงส่วนหนึ่งของถนนทางทิศใต้ของโครงการเท่านั้น หากทางบริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ปิดพื้นที่ไม่ให้ผ่านเข้าออกได้ ทางโครงการสามารถทำทางเบี่ยงเพื่อให้การจราจรรอบโครงการยังเป็น ปกติอยู่ได้ นอกจากนี้ ทางบริษัทยังเห็นว่าโอกาสที่บริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะปิดพื้นที่ไม่ให้ ผ่านเข้าออกนั้นต่ำมาก เนื่องจากถนนสายนี้ถูกใช้เส้นทางผ่านเข้าออกโครงการและชุมชนในบริเวณใกล้เคียงมา เป็นเวลานานแล้ว ซึ่งหากมีการปิดพื้นที่จะส่งผลกระทบต่อประชาชนเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีถนนสายอื่น ที่สามารถใช้ผ่านเข้าออกโครงการทดแทนถนนสายนี้ได้

**(2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุน**

ทางเข้าออกโครงการที่สะดวกสำหรับผู้ใช้บริการโครงการ คือการใช้ทางพิเศษอุดรรัถยาซึ่งมีทางขึ้นลงทางด่วนอยู่ ด้านทิศตะวันตกของโครงการ อย่างไรก็ตาม เส้นทางเดินรถจากโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ดังกล่าวต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่ง ประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป ทั้งนี้ อิมแพ็คซึ่งเป็นเจ้าของ ทรัสต์สินไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อ สัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด

ดังนั้น หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือจำกัดการใช้ถนนดังกล่าวจะก่อให้เกิดความไม่สะดวกแก่ ผู้ใช้บริการของโครงการเป็นอย่างมาก โดยจะส่งผลให้ผู้ใช้บริการต้องเลี่ยงไปใช้ทางขึ้นลงทางด่วนที่อยู่ไกลจาก โครงการหรือต้องเลี่ยงไปใช้เส้นทางเข้าออกโครงการเส้นทางอื่นแทน อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษ แห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่ต่ำ เนื่องจากจะเป็นการลดจำนวนผู้บริการทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ซึ่งจะส่งผลให้ การทางพิเศษแห่งประเทศไทยได้รับรายได้จากผู้บริการน้อยลง และจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่ อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วนแล้วนั้น ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ ทางด้านเลียบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์ จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

(3) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 39) สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน**

เส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ถือเป็นเส้นทางเข้าออกที่สำคัญอีกทางหนึ่งของโครงการ โดยถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจ่ายออมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ ทั้งนี้ อิมแพ็คซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 เป็นความเสี่ยงที่ต่ำเนื่องจากเส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 เป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการเมืองทองธานีใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าวอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้ ส่วนปลายของถนนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 22755 และ 33319 เป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์ ได้มีการจดทะเบียนการจ่ายออมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2556

นอกจากนี้ ปรากฏว่ามีสำรางสาธารณะตั้งอยู่ระหว่างที่ดินโฉนดเลขที่ 22755 กับที่ดินโฉนดเลขที่ 33321 และ 33319 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 โดยเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์ และโดยสภาพปัจจุบันเป็นถนนเข้าออกโดยไม่เหลือลักษณะทางกายภาพของสำรางสาธารณะ ทั้งนี้ ถนนที่สร้างบนที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าวต้องข้ามสำรางสาธารณะ ซึ่งโดยทั่วไปบุคคลใดจะถมหรือสร้างสิ่งใดทับสำรางสาธารณะไม่ได้ โดยการสร้างถนนเพื่อข้ามสำรางสาธารณะดังกล่าวต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาสำรางสาธารณะนั้นตามข้อ 40 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยข้อเท็จจริงนั้นไม่ปรากฏหลักฐานการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากมีการก่อสร้างถนนข้ามสำรางสาธารณะมาเป็นระยะเวลานานแล้วและมีการใช้ถนนดังกล่าวเป็นทางเข้าออกโครงการเรื่อยมา อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 อันเนื่องมาจากเรื่องสำรางสาธารณะ ทางอิมแพ็คตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดหากสามารถกระทำได้เพื่อดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เช่นการขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อขอก่อสร้างถนนข้ามสำราง

สาธารณะ หรือ การก่อสร้างถนนอ้อมลำรางสาธารณะเป็นต้น เพื่อแก้ไขให้กองทรัสต์สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ถนน  
แจ้งวัฒนะซอย 39 ได้ต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบบ  
คลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากถนน  
ดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

**(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 33) สู่ที่ตั้งของ  
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน**

เส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 จากที่ดินโครงการต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ  
บุคคลอื่นจำนวนหลายแปลง โดยถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การ  
ทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนน  
บริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ ทั้งนี้ อิมแพ็คซึ่ง  
เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่ง  
ประเทศไทยเพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวสำหรับสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษ  
แห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะ  
ทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้  
เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนแจ้งวัฒนะผ่านทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 เป็นความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำเนื่องจาก  
เป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลาอันยาวนานแล้ว และจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่  
อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

นอกจากนี้ ถนนบางส่วนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ตั้งอยู่บนที่ดินที่อยู่ภายใต้  
พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทำให้มีความเสี่ยงว่าถนนในส่วนดังกล่าวซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้ง  
วัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 อาจถูกปิดหรือจำกัดการใช้ประโยชน์ได้ในอนาคตอันเนื่องมาจากการเป็นส่วนหนึ่ง  
ของที่ดินที่ถูกจัดสรร นอกจากนี้ การที่ดินตกอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินนั้น ทำให้ที่ดินดังกล่าวไม่  
สามารถจดทะเบียนการจำยอมบนที่ดินให้แก่ที่ดินแปลงอื่นได้ ดังนั้น เส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้ง  
วัฒนะ 33 ของโครงการจึงไม่สามารถนำมาจดทะเบียนการจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา  
ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการตลอดทั้งแนวเส้นทางได้

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 อัน  
เนื่องมาจากความเสี่ยงเรื่องที่ดินที่ถูกจัดสรร ทางอิมแพ็คตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดที่สามารถกระทำ  
ได้เพื่อดำเนินการที่เกี่ยวข้องให้กองทรัสต์สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 33 ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

**(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนติวานนท์ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน**

โครงการมีถนนทางเข้าออกผ่านถนนติวานนท์ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ โดยเส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยได้เปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจ่ายอิมแพ็คที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ ทั้งนี้ อิมแพ็คซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทย เพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนติวานนท์ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนติวานนท์เป็นความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำเนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลาอันยาวนานแล้ว และหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

นอกจากนั้น เส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ท(รวม 10 แปลง)โดยที่ดินทุกแปลงได้มีการจดทะเบียนการจ่ายอิมแพ็คที่ดินเพื่อเป็นทางเดินทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2556

นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนถนนติวานนท์ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

**(6) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน**

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้

ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

**(7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิดชอบ หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่าและให้ใช้พื้นที่

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่งอาจไม่สอดคล้องหรือไม่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีกช่วงเวลาหนึ่งหากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่าย และส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

**(8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศกรรม**

การเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนักแต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของ

กองทรัสต์แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้พื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะดำเนินการประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์ได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

**(9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย**

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามรถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้ทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัยการก่อการร้าย

รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ปรากฏในหัวข้อ 2.1.8

**(10) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น**

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา

- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติ ตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย และ
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้

**(11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการทรัพย์สินที่ กองทรัสต์จะลงทุน**

สำหรับพื้นที่จอดรถนั้น แม้ว่าโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี จะมีพื้นที่จอดรถที่รองรับรถได้มากถึง 16,500 คัน ตามจุดต่างๆ (รวมพื้นที่ของโครงการทั้งหมด พื้นที่บริเวณริมถนนรอบโครงการและพื้นที่บริเวณทะเลสาบ) โดย แบ่งเป็นที่จอดรถภายนอกและภายในอาคาร โดยที่จอดรถภายในอาคารนั้นอยู่บริเวณใต้อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ และอาคารจอดรถในร่ม P2 ซึ่งเป็นอาคารจอดรถจำนวน 10 ชั้น ตั้งอยู่ใกล้กับอาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม ส่วนพื้นที่จอดรถชั่วคราวภายนอกอาคารนั้นจะกระจายอยู่ตามจุดต่างๆ รอบโครงการ เช่น Outdoor Parking P4, P5, P6, P9 AKTIV SQUARE พื้นที่บริเวณริมถนนและพื้นที่โดยรอบทะเลสาบอย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะไม่เข้า ลงทุนในทรัพย์สินส่วนที่เป็นลานจอดรถกลางแจ้งบริเวณ Outdoor Parking P4, P5, P6, P9 รวมถึงลานจอดรถ AKTIV SQUARE ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของอาคารอิมแพ็คอารีนา โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนเฉพาะที่จอดรถ ในอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 2,000 คัน และอาคารจอดรถบริเวณศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรัม ที่รองรับรถได้ประมาณ 2,343 คัน (รวมเป็นที่จอดรถที่กองทรัสต์จะลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 4,343 คัน จาก พื้นที่จอดรถทั้งหมดโดยรอบโครงการซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 16,500 คัน) ส่วนพื้นที่จอดรถชั่วคราวภายนอก อาคาร พื้นที่บริเวณริมถนนและพื้นที่โดยรอบทะเลสาบนั้น เป็นกรรมสิทธิ์ของอิมแพ็คและบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดย กองทรัสต์จะยังไม่เข้าลงทุนในพื้นที่จอดรถภายนอกอาคารในขณะนี้ เนื่องจากพื้นที่จอดรถบริเวณภายนอกอาคาร ดังกล่าวถูกใช้เป็นที่จอดรถของผู้มาใช้บริการ ทั้งที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนและทรัพย์สินอื่นรอบโครงการ ที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เช่น อาคารสำนักงาน ร้านค้า ร้านอาหาร เป็นต้น นอกจากนี้ อิมแพ็ค และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่อาจพิจารณาปรับปรุงหรือพัฒนาพื้นที่จอดรถดังกล่าวในอนาคต

ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะไม่เข้าลงทุนในพื้นที่จอดรถทั้งหมดของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีตามที่กล่าวมา ข้างต้นก็ตาม ตามข้อกำหนดใน พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 และ พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้าง

อาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้อาคารโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ ต้องจัดให้มีพื้นที่จอดรถโดยคำนวณจำนวนพื้นที่จอดรถต่อพื้นที่ใช้สอยโดยทำการคำนวณแบ่งเป็นแต่ละอาคารซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันไปในแต่ละประเภทการใช้งานของอาคาร เมื่อพิจารณาจากพื้นที่อาคารที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วนั้น ทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะต้องจัดให้มีที่จอดรถอย่างน้อยประมาณ 3,300 คัน ดังนั้น จำนวนที่จอดรถที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นมีจำนวนสูงกว่าที่จอดรถตามข้อกำหนดขั้นต่ำของกฎหมายแล้ว

ถึงแม้กระนั้นก็ตามกองทรัสต์อาจยังมีความเสี่ยงในการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถสำหรับผู้มาเยี่ยมชมงานแสดงสินค้าและการประชุมในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนว่าจะได้รับความสะดวกในการเข้าจอดรถและเยี่ยมชมงานมากน้อยเพียงใด นอกจากนี้ หากอิมแพ็คขอพื้นที่จอดรถดังกล่าวคืนในอนาคตเพื่อพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มเติม กองทรัสต์ก็อาจมีความเสี่ยงในการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถสำหรับผู้มาเยี่ยมชมงานแสดงสินค้าและการประชุมในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมอีกด้วย

ทั้งนี้ สำหรับมาตรการรองรับเรื่องพื้นที่จอดรถนั้น ได้มีการระบุรายละเอียดในเรื่องที่จอดรถในสัญญาตกลงกระทำการ โดยให้อิมแพ็คจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมบนพื้นที่ของอิมแพ็คเพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าอย่างเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ จำนวนประมาณ 2,000 คัน (นอกเหนือจากพื้นที่จอดรถใต้อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์และอาคารจอดรถในร่ม P2 บริเวณศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่มที่กองทรัสต์จะลงทุนจำนวน 4,343 คัน) และหากอิมแพ็คต้องการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว อิมแพ็คตกลงจะจัดหาที่จอดรถแห่งใหม่มาเสนอให้กองทรัสต์เห็นชอบ โดยที่จอดรถแห่งใหม่จะต้องไม่ก่อให้เกิดภาระเกินสมควรแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัสต์สินของกองทรัสต์ หากในอนาคตอิมแพ็คจะเรียกเก็บค่าบริการที่จอดรถในบริเวณพื้นที่ที่จะจัดหาให้กองทรัสต์จากผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัสต์สินของกองทรัสต์ ก่อนที่อิมแพ็คจะดำเนินการเรียกเก็บค่าบริการที่จอดรถในบริเวณพื้นที่ที่จะจัดหาให้กองทรัสต์ดังกล่าว ในสัญญาตกลงกระทำการจะระบุให้อิมแพ็คแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้า โดยราคาค่าจอดรถที่เรียกเก็บจากผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัสต์สินของกองทรัสต์นั้นจะต้องอยู่ในราคาตลาดที่สมเหตุสมผล และไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์เพื่อเป็นข้อมูลในการประชาสัมพันธ์หรือแจ้งให้ผู้ใช้บริการของกองทรัสต์ทราบต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความมั่นใจแก่กองทรัสต์ว่าทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะมีที่จอดรถให้บริการอย่างเพียงพอในการประกอบธุรกิจนั้น ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของอิมแพ็คในเรื่องที่จอดรถนั้น คู่สัญญาตกลงกันให้ข้อตกลงเรื่องที่จอดรถดังกล่าวมีผลผูกพันอิมแพ็คต่อไป แม้ว่าบริษัท และ/หรืออิมแพ็คจะไม่ได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้วก็ตาม



**1.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์****(1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยง**

โดยทั่วไป การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่ (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่นๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่นๆของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าพื้นที่ได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าพื้นที่ล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหาย หรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุงและการพัฒนาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (18) การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีอสังหาริมทรัพย์ (19) สิทธิหรือภาระติดพันใด ๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน (20) เหตุสุดวิสัยที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้

ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตรากำไรเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ และผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงขาลงอย่างกระทันหัน

**(2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง**

บริษัทฯ เชื่อว่าก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่า

อสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้ค่าใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัท พิจารณา และถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้ อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัท นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ไว้แก่ กองทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ "2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา") นั้นมีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัท ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

**(3) กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย**

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่าหมดอายุหรือมีการเลิกสัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่าที่ ทำให้อัตราการใช้พื้นที่และการเช่าลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าตอบแทนหรือค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่หรือผู้เช่าพื้นที่
- จำนวนเงินค่าตอบแทนหรือค่าเช่าที่ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาให้ใช้พื้นที่/เช่าและการทำสัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถของบริษัท ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ

- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัท

**(4) มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต**

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

**1.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน**

**(1) ความเสี่ยงอันเกิดจากการที่ไม่มีตลาดสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์มาก่อน นอกจากนี้ตลาดด้านการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่**

ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ยังไม่เคยมีตลาดสำหรับหน่วยทรัสต์ในประเทศไทย อีกทั้งตลาดที่สาธารณชนจะสามารถซื้อขายหน่วยทรัสต์ยังมีการพัฒนาที่ไม่มากนัก บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อนำหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มิได้เป็นเครื่องรับประกันว่าตลาดในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในประเทศไทยจะมีการพัฒนา หรือหากว่ามีการพัฒนาแล้ว จะมีสภาพคล่องในตลาดสำหรับหน่วยทรัสต์

การประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐาน (Benchmark) ทั้งในและต่างประเทศ อาจทำได้ยาก เนื่องจากกองทรัสต์นั้นเป็นผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนที่ค่อนข้างใหม่ในประเทศไทย ปัจจุบันจึงยังไม่มีเกณฑ์มาตรฐานซึ่งสามารถนำมาใช้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ ยังไม่เป็นที่แน่ชัดว่าตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยจะพัฒนาจนกลายเป็นตลาดที่ได้รับความนิยมในการลงทุนอย่างกว้างขวาง

## (2) ราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นกำหนดขึ้นโดยการตกลงกันระหว่างบริษัท และผู้จัดการการจัดจำหน่าย และอาจมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หน่วยทรัสต์อาจซื้อขายในราคาที่สูงกว่าราคาเสนอขายในครั้งนี้อาจมีนัยสำคัญ โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมทั้งการลงทุนและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และที่นักลงทุนรวมทั้งนักวิเคราะห์คาดการณ์
- การที่คำแนะนำการลงทุนและการคาดประมาณของนักวิเคราะห์มีการเปลี่ยนแปลง
- การที่สภาวะเศรษฐกิจและตลาดเปลี่ยนแปลง
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่น ๆ
- ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์
- ขนาดในอนาคตและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ
- การที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และ
- ความผันผวนในตลาด รวมทั้งความอ่อนแอของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงาน เพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สิน แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่

หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

**(3) ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ที่น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน**

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นในการเป็นเจ้าของ การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ ส่วนผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาของซื้อหน่วยทรัสต์ แม้ว่าอาจมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงระหว่างผลตอบแทนสองประเภทนี้ แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้ก็ไม่เหมือนกัน และแปรผันไปสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาตลาดซึ่งเป็นราคาที่แตกต่างจากราคาของซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ การให้เช่า และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

**(4) ผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไรไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย**

เอกสารฉบับนี้ประกอบด้วยประมาณการกำไรของกองทรัสต์ โดยประมาณการทางการเงินดังกล่าวเป็นเพียงประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต และไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตแต่อย่างใด ทั้งนี้ แม้จะมีการระบุตัวเลขในประมาณการทางการเงินก็ตาม แต่การจัดทำประมาณการทางการเงินดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานและประมาณการต่าง ๆ ซึ่งแม้ว่าบริษัท จะเห็นว่าสมเหตุสมผลแล้วก็ตาม แต่ผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากการคาดการณ์ที่ระบุในประมาณการกำไรอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การแข่งขัน อุตสาหกรรม กฎระเบียบ ตลาดและการเงิน ซึ่งเรื่องดังกล่าวส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอนาคตที่แท้จริงของกองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่ระบุในหัวข้อ "1. ปัจจัยความเสี่ยง" ของส่วนที่ 2 ดังนั้น ผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากการคาดการณ์ที่ระบุในประมาณการกำไรอย่างมีนัยสำคัญ และบริษัท ไม่อาจรับรองได้ว่า บริษัท จะสามารถบรรลุเป้าหมายตามที่ประมาณการหรือจ่ายเงินแบ่งปันส่วนตามตามที่ระบุในเอกสารนี้ได้

จากที่กล่าวมาข้างต้น ผู้ลงทุนจึงควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับการคาดการณ์และประมาณการกำไรเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการลงทุน เนื่องจากวิธีการในการคำนวณข้อมูลดังกล่าว และความเป็นไปได้ที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจแตกต่างจากประมาณการและสมมติฐานที่อ้างอิงอย่างมีนัยสำคัญ

**(5) มาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง**

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

**(6) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น รวมถึงอัตราดอกเบี้ยและการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่า/สัญญาให้ใช้พื้นที่ในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

**(7) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน**

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ บริษัทฯ ต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ก) มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

- (ข) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล
- (ค) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ บริษัท หรือผู้ลงทุนต่างตัว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- (ง) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งขึ้นตามที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ อยู่ในบังคับต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ ดังนั้น ผู้ลงทุนที่ได้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่บรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ โปรดศึกษารายละเอียดเงื่อนไขเกี่ยวกับการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ในหัวข้อ 1.10 ในส่วนที่ 1

**(8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์**

บริษัทฯ ต้องดำเนินการเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์โดยคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์จะพิจารณาคำขอให้เสร็จภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วนแล้ว หลังจากที่ตลาดหลักทรัพย์ส่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์จะเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 2 วันทำการนับแต่วันที่ส่งรับหลักทรัพย์จดทะเบียน เว้นแต่มีเหตุจำเป็นอันเป็นผลให้ไม่สมควรทำการซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์สามารถกำหนดวันเริ่มทำการซื้อขายเป็นอย่างอื่นได้ เว้นแต่และจนกว่าตลาดหลักทรัพย์จะส่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้จะไม่สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายหน่วยทรัสต์ได้โดยการทำรายการนอกตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น

**(9) ความเสี่ยงในเรื่องตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์**

เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์แก่ประชาชนในครั้งนี้ได้ดำเนินการก่อนที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาอนุมัติให้นำหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ซึ่งเป็นตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงในเรื่องสภาพคล่องและการไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายหน่วยทรัสต์ตามที่คาดการณ์ไว้ หากกองทรัสต์ไม่ได้รับ

อนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจะส่งผลให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่มีตลาดรองสำหรับการซื้อขาย

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ดำเนินการยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) แล้ว เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ.2557 ซึ่งขณะนี้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอยู่ระหว่างการพิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาคุณสมบัติของกองทรัสต์เบื้องต้นแล้ว และพบว่ากองทรัสต์มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ แต่ยกเว้นคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยที่กำหนดให้ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมด โดยที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่าภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้แล้วเสร็จ กองทรัสต์จะมีคุณสมบัติเกี่ยวกับการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

**(10) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย**

ในปัจจุบันเหตุการณ์ทางการเมืองยังคงมีความไม่แน่นอน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้นจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการสถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเติบโตของกองทรัสต์



## 2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

### 2.1 ข้อมูลของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี

#### 2.1.1 ข้อมูลทั่วไปและประวัติความเป็นมา

ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานีหรืออิมแพ็คเมืองทองธานีเป็นหนึ่งในสถานที่จัดงานแสดงและงานสำคัญต่าง ๆ เช่น การแข่งขันกีฬาหรือการแสดงบนเวทีต่างๆทั้งในระดับประเทศและระดับนานาชาติ โดยอิมแพ็คเมืองทองธานีตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ.2541 เมื่อบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) สร้างสนามกีฬาเมืองทองธานีแล้วเสร็จเป็นหนึ่งในสนามกีฬาอย่างเป็นทางการสำหรับการจัดการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งที่ 13 ซึ่งประเทศไทยเป็นเจ้าภาพในปี พ.ศ.2541 ในขณะนั้นสนามกีฬาเมืองทองธานีได้ถูกใช้เป็นอาคารอเนกประสงค์และสถานที่สำหรับการจัดแข่งขันกีฬาบางประเภท

หลังจากการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งที่ 13 บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด(มหาชน) ได้ออกแบบสนามกีฬาเมืองทองธานีใหม่เพื่อให้เป็นสถานที่สำหรับการจัดงานแสดงสินค้า การประชุมและงานสำคัญต่างๆ โดยในปี พ.ศ.2542 สนามกีฬาเมืองทองธานีได้ขยายและเปลี่ยนชื่อใหม่เป็น ศูนย์แสดงสินค้าอิมแพ็ค (ในปัจจุบันคือศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena) และอาคาร 1-4 ของศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค (IMPACT Exhibition Center))

ในปี พ.ศ.2543 ศูนย์การประชุมอิมแพ็คได้ถูกสร้างขึ้นมาเพื่อรองรับความต้องการพื้นที่ในการจัดการประชุมและงานแสดงสินค้าที่เพิ่มมากขึ้น (ในปัจจุบันคือศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum)) ทำให้อิมแพ็คเมืองทองธานีมีพื้นที่สำหรับการแสดงสินค้าเพิ่มขึ้น และในปี พ.ศ.2546 ได้มีการขยายศูนย์แสดงสินค้าอิมแพ็ค (ในปัจจุบันคืออาคาร 5-8 ของศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค (IMPACT Exhibition Center)) ทำให้มีพื้นที่สำหรับการแสดงสินค้าเพิ่มขึ้นอีก สดท้ายในปี พ.ศ.2549 ได้มีการก่อสร้างอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) ซึ่งเป็นหนึ่งในห้องแสดงสินค้าไร้เสากลางที่ใหญ่ที่สุดในโลกแล้วเสร็จ

อิมแพ็คเมืองทองธานีประกอบด้วยศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอเนกประสงค์ พื้นที่สำหรับการจัดงานกลางแจ้ง รวมถึงลานจอดรถกลางแจ้งและลานจอดรถในร่ม

สถานที่จัดงานแสดงสินค้าและการประชุมของอิมแพ็คเมืองทองธานีประกอบด้วย

- ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena) ซึ่งเป็นอาคารออกแบบก่อสร้างเป็นลักษณะอัมพันท์การแสดง ใช้สำหรับการจัดงานแสดงที่ต้องการเวที เช่น คอนเสิร์ต และใช้เป็นสนามกีฬาในร่มได้ด้วย
- ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center) ซึ่งเป็นสถานที่ใช้จัดนิทรรศการและการประชุมในระดับสากล ที่ทันสมัยและประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

- ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม (IMPACT Forum) ซึ่งเป็นศูนย์การประชุมขนาดใหญ่ที่สวยงามด้วยการออกแบบและตกแต่งภายในแบบศิลปะไทยร่วมสมัย และเหมาะกับการจัดงาน
- อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) ซึ่งประกอบด้วยอาคารใหญ่ที่สามารถเปิดเชื่อมต่อกันได้ถึง 3 อาคาร โดยในตัวอาคารทั้งสามยังประกอบด้วยห้องรอยัลจูบิลีบอลรูม ซึ่งเป็นห้องประชุมและห้องจัดเลี้ยงขนาดใหญ่ และ 16 ห้องประชุมย่อยที่สามารถใช้จัดงานได้ตามความประสงค์ อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์สามารถปรับพื้นที่ใช้สอยได้ตามความเหมาะสมของงานต่างๆ

อิมแพ็คเมืองทองธานีมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ได้แก่ ลิฟท์จำนวน 26 ตัว ซึ่งแบ่งเป็นลิฟท์สำหรับผู้โดยสารจำนวน 18 ตัว และลิฟท์ขนส่งจำนวน 8 ตัว พร้อมทั้งบันไดเลื่อนจำนวน 22 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว และสายพานลำเลียงสินค้าอีกจำนวน 6 ตัว รวมถึงระบบป้องกันอัคคีภัยและเครื่องฉีดพ่นน้ำติดตั้งในตัวอาคารแต่ละหลัง

อิมแพ็คเมืองทองธานีมีพื้นที่จอดรถที่รองรับรถได้มากถึง 16,500 คันตามจุดต่างๆ (รวมพื้นที่ของโครงการทั้งหมด พื้นที่บริเวณริมถนนรอบโครงการและพื้นที่บริเวณทะเลสาบ) โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนเฉพาะพื้นที่จอดรถใต้อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 2,000 คัน และอาคารจอดรถในร่ม P2 บริเวณศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม ที่รองรับรถได้ประมาณ 2,343 คัน (รวมเป็นที่จอดรถที่กองทรัสต์จะลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 4,343 คัน จากพื้นที่จอดรถทั้งหมดโดยรอบซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 16,500 คัน) ส่วนพื้นที่จอดรถชั่วคราวภายนอกอาคารบริเวณ Outdoor Parking P4, P5, P6, P9, AKTIV SQUARE พื้นที่บริเวณริมถนนและพื้นที่โดยรอบทะเลสาบนั้น เป็นกรรมสิทธิ์ของอิมแพ็คและบริษัทที่เกี่ยวข้อง

### 2.1.2 ตำแหน่งที่ตั้ง

อิมแพ็คเมืองทองธานีตั้งอยู่ที่ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 โดยตั้งอยู่ห่างจากสนามบินดอนเมืองเป็นระยะทาง 15 กิโลเมตรและห่างจากสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิเป็นระยะทาง 45 กิโลเมตร และห่างจากใจกลางเมืองกรุงเทพมหานครเพียง 25 กิโลเมตร ผู้ใช้บริการสามารถเดินทางมาอิมแพ็คเมืองทองธานีได้หลายเส้นทาง โดยผ่านเส้นทางสายหลักและเส้นทางพิเศษทางด่วน

การเดินทางมายังอิมแพ็คเมืองทองธานี ในปัจจุบัน มีความสะดวกและรวดเร็ว โดยการสัญจรเข้าถึงอิมแพ็คเมืองทองธานี สามารถทำได้หลายวิธี ได้แก่

- 1) รถประจำทาง: เมืองทองธานีมีท่ารถประจำทาง ขสมก. สาย 166, 32 และ 505 มีรถสองแถว 3 สาย ได้แก่
  - สาย 1 คอนโดเมืองทอง-แจ้งวัฒนะ
  - สาย 2 คอนโดเมืองทอง-ติวานนท์
  - สาย 3 ติวานนท์-แจ้งวัฒนะ

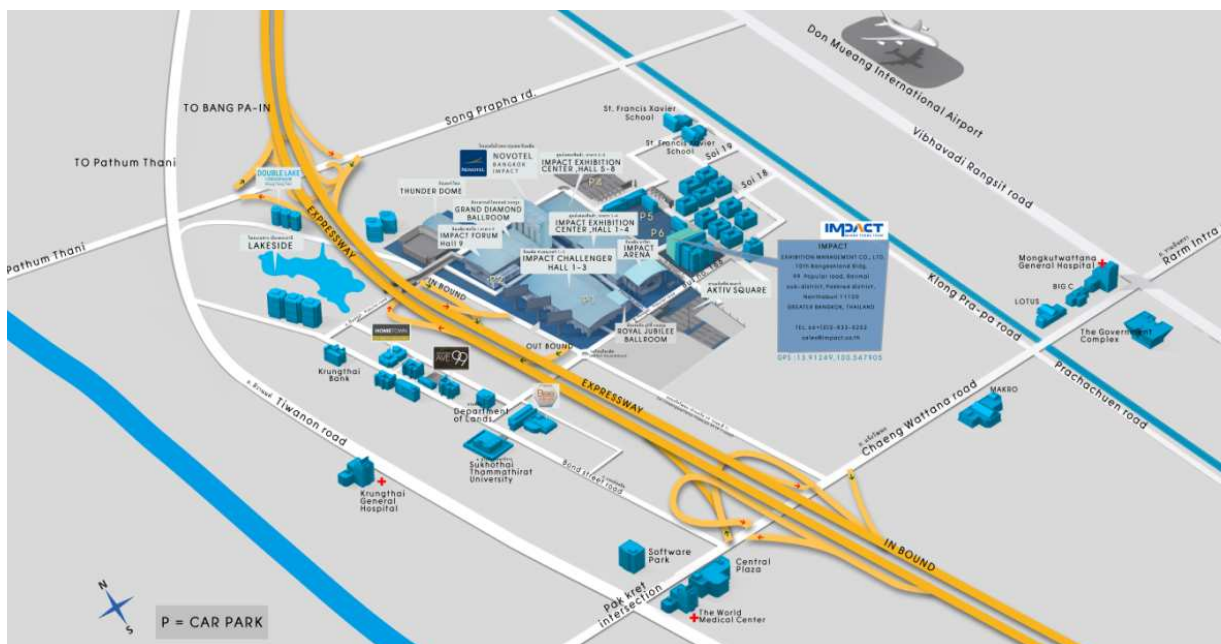
นอกจากนี้แล้ว เมืองทองธานียังมีบริการรถตู้หลายสายสำหรับให้บริการผู้ที่อยู่อาศัยในเมืองทองธานี โดยเฉพาะใน ส่วนของป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมซึ่งมีผู้อาศัยอยู่อย่างหนาแน่น และรองรับผู้ที่มาใช้บริการศูนย์แสดงสินค้าอิมแพ็ค เมืองทองธานี ประกอบด้วย

- สายเมืองทอง-อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ
- สายเมืองทอง-เดอะมอลล์งามวงศ์วาน
- สายเมืองทอง-สนามหลวง
- สายเมืองทอง-เมเจอร์รัชสิต
- สายเมืองทอง-เดอะมอลล์บางกะปิ
- สายเมืองทอง-สีลม (เฉพาะช่วงเช้าวันทำงาน)
- สายเมืองทอง-เซ็นทรัลปิ่นเกล้า

และยังมีรถโดยสารปรับอากาศสายพิเศษสายเมืองทอง-อิมแพ็ค-สถานีรถไฟฟ้าหมอชิตให้บริการ โดยจำหน่ายตั๋วโดยสาร ทำให้สามารถเชื่อมต่อเส้นทางการเดินทางระหว่างสถานีรถไฟฟ้ามายังศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานีได้โดยสะดวก

- 2) ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนติวานนท์ ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนประชาชื่น ถนนชัยพฤกษ์ ถนนบอนด์สตรีท ถนนป๊อปปูล่าและถนนเมืองทองธานี

แผนภาพดั่งข้างล่างดังต่อไปนี้แสดงที่ตั้งและอาณาบริเวณของอิมแพ็คเมืองทองธานี



### 2.1.3 กรรมสิทธิ์และการบริหารจัดการอาคารและงานระบบของอิมแพ็คเมืองทองธานีในปัจจุบันก่อน กองทรัสต์เข้าลงทุน

#### ที่ดินและอาคาร

อิมแพ็คเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินและอาคารที่โครงการตั้งอยู่อันประกอบด้วย  
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามรายละเอียดสรุปต่อไปนี้

อาคาร		โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์
1.	อาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า	30051 เลขที่ดิน 12	76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา
2.	ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ รวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม		
3.	ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม	23135 เลขที่ดิน 24	29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา
4.	อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์	- 30994 เลขที่ดิน 10	- 64 ไร่ 2 งาน 11.9 ตารางวา
		- 41954 เลขที่ดิน 27	- 20 ไร่ 1 งาน 44.4 ตารางวา

สำหรับการดูแลรักษาอาคารและโครงสร้างทรัพย์สินต่างๆภายในบริเวณโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีนั้นจะอยู่  
ภายใต้ความรับผิดชอบของฝ่ายอาคารและสถานที่ ซึ่งมีหน้าที่หลักในการตรวจตราและซ่อมแซมให้ทรัพย์สินต่างๆมีสภาพ  
พร้อมสำหรับการให้บริการ โดยฝ่ายอาคารและสถานที่จะเป็นผู้พิจารณาปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินและอุปกรณ์ต่าง  
ๆอย่างไรก็ตามหากเป็นการปรับปรุงโครงสร้างอาคารหรือเป็นการซ่อมแซมครั้งใหญ่ อิมแพ็คจะดำเนินการว่าจ้าง  
ผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกมาให้บริการ

#### ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคของรัฐที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งของโครงการประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบ  
น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ และระบบขนส่งมวลชน

อิมแพ็คเป็นเจ้าของงานระบบ เครื่องจักรและอุปกรณ์ประกอบอาคารทั้งหมด โดยงานระบบของอาคารประกอบไป  
ด้วย (1) ระบบไฟฟ้าซึ่งรับแรงดันไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง ขนาด 24 KVA โดยมีการจัดเตรียมระบบรองรับ  
ระบบแปลงแรงดันไฟฟ้า และระบบควบคุมมาตรฐานของการไฟฟ้า (2) ระบบสื่อสารอันประกอบด้วย ระบบสื่อสารและ  
กระจายข้อมูลภาพและเสียง ระบบรักษาความปลอดภัยด้วยกล้องวงจรปิด และระบบเสียงประกาศ (3) ระบบสุขาภิบาล อัน

ประกอบไปด้วย ระบบน้ำประปาใช้งาน ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำทิ้งรอบอาคาร (4) ระบบดับเพลิงและเตือนภัย (5) ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ และ (6) ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน

ในการดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคต่างๆภายในบริเวณพื้นที่ของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีนั้น อิมแพ็คได้ว่าจ้างบริษัท โซเด็คซีโซ่ ซัพพอร์ต เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ให้ทำหน้าที่ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ภายใต้สัญญาจ้างบริหารซึ่งมีอายุคราวละ 3 ปี โดยค่าจ้างบริหารที่ชำระนั้นมีได้ครอบคลุมถึงค่าวัสดุอุปกรณ์ในการเปลี่ยนชิ้นส่วนต่างๆ ของงานระบบ หากมีการชำรุดเสียหาย ทั้งนี้ บริษัท โซเด็คซีโซ่ ซัพพอร์ต เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ถือเป็นผู้รับจ้างบริหารที่มีความเชี่ยวชาญและมีผลงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง มีส่วนช่วยให้การบริหารจัดการการใช้พลังงานภายในโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีซึ่งได้รับการยอมรับและผ่านมาตรฐาน ISO 50001:2011 โดยที่อิมแพ็คสามารถบริหารจัดการและลดการใช้พลังงานได้ในปริมาณมากต่อปี

#### 2.1.4 ภาพรวมการดำเนินธุรกิจของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี

การดำเนินธุรกิจศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานีจัดอยู่ในอุตสาหกรรม MICE (Meeting, Incentive, Convention and Exhibition) ซึ่งสามารถอธิบายได้ดังต่อไปนี้

<p>ธุรกิจการจัดประชุม (Meeting)</p>	<p>ลูกค้าของกลุ่มธุรกิจการจัดประชุมมักจะเป็นบริษัทเอกชนทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยส่วนใหญ่จะเป็นการจัดประชุมเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ภายในและระหว่างองค์กร หรือการจัดสัมมนาขององค์กรต่างๆ</p> <p>ทั้งนี้ บริษัทลูกค้าที่สำคัญและมีชื่อเสียงที่เคยมาจัดงานประเภทนี้ในศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี ได้แก่ บริษัท แอมเวย์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) บริษัท ตรีเพชโรชิชูเซลส์ จำกัด ฯลฯ</p>
<p>ธุรกิจการท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล (Incentive)</p>	<p>การท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัลนั้นเกิดจากการที่องค์กรสร้างแรงจูงใจให้กับพนักงานเพื่อให้สร้างผลงานที่ติดต่อไป ธุรกิจที่มีการจัดงานท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัลนั้นที่เห็นได้ชัด ได้แก่ ธุรกิจประกันภัยและธุรกิจขายตรง ซึ่งต้องการส่งเสริมและให้กำลังใจในการสร้างเครือข่ายธุรกิจที่แข็งแกร่ง</p> <p>ทั้งนี้ บริษัทลูกค้าที่สำคัญและมีชื่อเสียงที่เคยมาจัดงานประเภทนี้ในศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี ได้แก่ กลุ่มบริษัทเอไอเอ (ประเทศไทย) กลุ่มเออร์บาไลฟ์ ประเทศไทย บริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด ฯลฯ</p>
<p>ธุรกิจการจัดประชุมนานาชาติ (Convention)</p>	<p>ธุรกิจการจัดประชุมนานาชาตินั้นส่วนใหญ่เป็นการจัดประชุมทางวิชาชีพ หรือการจัดประชุมสมาคมต่างๆทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ เพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์และแลกเปลี่ยนความรู้พร้อมทั้งขยายฐานข้อมูล</p>

	<p>ทั้งนี้ งานการประชุมทั้งในระดับชาติและนานาชาติที่สำคัญและเป็นที่ยุ้จกอย่างกว้างขวางที่เคยจัดขึ้นในศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี ได้แก่ งาน ITU Telecom World ปี 2013 งานประชุมและสัมมนาของสถาบันรับรองคุณภาพสถานพยาบาล (องค์กรมหาชน) งานประชุมและสัมมนาของกระทรวงยุติธรรม ฯลฯ</p>
<p>ธุรกิจจัดแสดงสินค้าและนิทรรศการ (Exhibition)</p>	<p>ธุรกิจจัดแสดงสินค้าและนิทรรศการนั้นสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภทใหญ่ ได้แก่ การแสดงสินค้าที่มุ่งเน้นผู้บริโภค (Business-to-Consumer) การแสดงสินค้าที่มุ่งเน้นกลุ่มธุรกิจ (Business-to-Business) และการจัดนิทรรศการเพื่อประชาสัมพันธ์และสร้างภาพลักษณ์ที่ดี (Public Interest)</p> <p>ทั้งนี้ งานจัดแสดงสินค้าและนิทรรศการทั้งในระดับชาติและนานาชาติที่สำคัญและเป็นที่ยุ้จกอย่างกว้างขวางที่เคยจัดขึ้นในศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี ได้แก่ งาน The Bangkok International Motor Show งาน Money Expo 2014 งาน OTOP งาน Bangkok Gems &amp; Jewelry Fair ฯลฯ รวมถึงงานการแสดงที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยุ้จกอย่างกว้างขวาง ได้แก่ Disney on Ice งานคอนเสิร์ตที่มีชื่อเสียง ฯลฯ</p>

สินทรัพย์ของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีนั้นสามารถรองรับการจัดกิจกรรมทั้ง 4 กลุ่มของ MICE ได้เป็นอย่างดีเนื่องด้วยอาคารแต่ละแห่งภายในโครงการนั้นถูกออกแบบมาให้สามารถจัดงานแสดงได้หลายรูปแบบ มีพื้นที่ใช้สอยที่กว้างขวาง สามารถปรับเปลี่ยนขนาดของพื้นที่จัดแสดงงานให้เหมาะสม

สำหรับแนวทางในการดำเนินธุรกิจนั้น อิมแพ็คมีเป้าหมายที่จะเป็นผู้ให้บริการพื้นที่เพื่อจัดแสดงสินค้าและการจัดประชุมอันดับหนึ่งของประเทศไทยและเป็นศูนย์การแสดงผลสินค้าและนิทรรศการที่ติดอันดับ 1 ใน 5 ของทวีปเอเชีย โดยโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีนั้นมีจุดเด่นที่สามารถสรุปได้ดังนี้

**โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีเป็นโครงการที่มีพื้นที่ให้บริการขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทย**

โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีมีพื้นที่ให้บริการจัดแสดงสินค้า นิทรรศการและการประชุม (Venue Space) รวมทั้งหมดถึง 122,165 ตารางเมตร

อาคาร	พื้นที่ (ตร.ม.)
ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena)	4,000 <sup>(1)</sup>
ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค (IMPACT Exhibition Center)	47,000
ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม (IMPACT Forum)	11,165
อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)	60,000

(1) เฉพาะพื้นที่ราบ ไม่รวมพื้นที่บนอัฒจันทร์

โดยอาคารทั้ง 4 อาคารของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี มีลักษณะเฉพาะตัวสำหรับให้บริการแตกต่างกัน ทำให้สามารถรองรับรูปแบบการจัดงานและจัดแสดงที่หลากหลาย นอกจากนี้ขนาดของพื้นที่ที่กว้างขวางแล้ว สิ่งอำนวยความสะดวกและงานระบบต่างๆภายในอาคารยังมีความทันสมัย ซึ่งได้รับการออกแบบให้เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ของการจัดงานแสดง ทำให้โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีคงสถานะเป็นผู้นำตลาดสำหรับธุรกิจการให้บริการพื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้า นิทรรศการและการประชุมมาอย่างต่อเนื่อง

**โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีมีการให้บริการที่ครบวงจรแก่ผู้ใช้บริการพื้นที่ (One-stop Service)**

นอกเหนือจากการให้บริการพื้นที่แล้ว อิมแพ็คยังสามารถให้บริการอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เช่น บริการรักษาความสะอาด บริการรักษาความปลอดภัย บริการจัดงานแสดง (Event Organizer Service) และยังมีบริการรับบริการจัดเลี้ยง (Catering Service) รวมถึงบริการห้องพัก (Hospitality) ภายในบริเวณโครงการอีกด้วย

**โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีเป็นที่รู้จักโดยทั่วไป**

ชื่อโครงการ “อิมแพ็คเมืองทองธานี” นั้นได้รับการยอมรับโดยทั่วไปในฐานะโครงการที่มีพื้นที่จัดแสดงที่กว้างขวางที่ได้รับความนิยมจากทั้งผู้จัดงาน (Organizers) ผู้เข้าร่วมจัดงาน (Exhibitors) และ ผู้เข้าร่วมชมงาน (Visitors) โดยชื่อของอิมแพ็คเมืองทองธานีนั้นเป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวางด้วยเหตุผลนับสนุนหลายประเด็น ดังนี้ (1) งานจัดแสดงนิทรรศการส่วนใหญ่จัดเพื่อรองรับผู้มาชมงานจำนวนมาก ทำให้ผู้เข้าร่วมชมงานมีโอกาสได้รู้จักกับและเยี่ยมชมโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี (2) ผู้จัดงานโดยทั่วไปมักต้องมีการประชาสัมพันธ์การจัดงาน โดยให้ข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่จัดงาน จึงมีส่วนช่วยส่งเสริมการประชาสัมพันธ์พื้นที่โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีให้บุคคลทั่วไปรับทราบ

**การเป็นผู้นำและผู้ริเริ่มในการพัฒนาและบริหารศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงสินค้าในประเทศไทย**

โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีมีจุดเริ่มต้นจากการพัฒนาอาคารอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena) และอาคารศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค (IMPACT Exhibition Center) อาคาร 1-4 ในปี พ.ศ. 2541 จากนั้นก็มีการพัฒนาอาคารเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่องอีก 3 อาคาร เพื่อเพิ่มพื้นที่จัดแสดงสินค้าและศูนย์ประชุมให้เพียงพอต่อความต้องการที่มากขึ้น โดยก่อสร้างอาคารอิมแพ็ค ฟอรัม (IMPACT Forum) อาคารศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค (IMPACT Exhibition Center) อาคาร 5-8 รวมถึงอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) ตามลำดับ โดยอาคารชาเลนเจอร์นั้นมีลักษณะเป็นอาคารสูงไร้เสากลาง (Column Free) ทำให้เกิดพื้นที่จัดแสดงโล่งไม่มีเสาตอมบัง ส่งผลให้ผู้ชมงานสามารถมองเห็นงานได้ทั่วถึง ในปัจจุบันอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์นับว่าเป็นอาคารไร้เสาที่ใหญ่ที่สุดในโลก โดยมี

พื้นที่จัดงานในอาคารรวมสูงถึง 60,000 ตารางเมตร และเป็นอาคารที่ได้รับความนิยมในหมู่ผู้จัดงาน (Organizers) มากที่สุด

### โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีสามารถให้บริการพื้นที่สำหรับธุรกิจ MICE ที่ครบถ้วน

พื้นที่ภายในโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีนั้นสามารถรองรับการจัดแสดงของทั้ง 4 ธุรกิจได้ทั้ง Meeting, Incentive, Convention and Exhibition ไม่ว่าจะเป็นการจัดงานที่ต้องการพื้นที่เล็กๆ เช่น การจัดประชุมที่มีผู้เข้าร่วมประชุมน้อยกว่า 100 คน หรือการจัดประชุมที่มีผู้เข้าร่วมประชุมมากกว่า 1,000 คน เนื่องจากโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีมีห้องประชุมจำนวนมากและออกแบบให้สามารถเชื่อมต่อกันได้ ยิ่งไปกว่านั้นพื้นที่ของโครงการยังมีความเหมาะสมในการรองรับการจัดนิทรรศการและงานแสดงสินค้า (Exhibition) ที่มุ่งเน้นผู้บริโภค (Business-to-Consumer) โดยมีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เข้าชมงานที่เพียงพอและเหมาะสม รวมถึงมีระบบการขนส่งและการเดินทาง พร้อมทั้งที่จอดรถที่สะดวกสบาย ทั้งนี้ พื้นที่ภายในอาคารของโครงการสามารถรองรับน้ำหนักได้มากถึง 1 ตัน – 1.5 ตัน ต่อ ตารางเมตร ซึ่งสามารถรองรับการจัดแสดงงานประเภท Business-to-Business และ Trade Show ที่อาจต้องมีการจัดแสดงเครื่องจักรที่มีน้ำหนักมากได้ หรือหากผู้จัดงานต้องการใช้บริการพื้นที่เพื่อจัดงานคอนเสิร์ต อาคารอิมแพ็คอารีนาสามารถตอบสนองความต้องการได้เป็นอย่างดี โดยสามารถรองรับผู้ชมได้ถึง 12,000 คน พร้อมอัฒจันทร์ไต่ระดับที่เหมาะสมกับรูปแบบของการแสดง นอกจากนี้ โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานียังมีความสามารถในการให้บริการอาหาร และการจัดเลี้ยงแก่ผู้มาใช้บริการพื้นที่อีกด้วย ซึ่งสามารถสรุปได้ว่าโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีสามารถให้บริการที่หลากหลายและครอบคลุมผู้เข้ามาใช้บริการทุกประเภทของธุรกิจ MICE ได้เป็นอย่างดี

### กลยุทธ์การแข่งขัน

ในการดำเนินธุรกิจศูนย์ประชุม และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนั้น อิมแพ็คในฐานะผู้บริหารโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีมีเป้าหมายในการรักษาความเป็นผู้นำในธุรกิจ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการดำเนินงานดังกล่าว บริษัทฯมีการใช้กลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

#### การขยายฐานลูกค้าไปยังลูกค้าต่างประเทศมากยิ่งขึ้น

เนื่องด้วยในปัจจุบันลูกค้ากลุ่มใหญ่ของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีนั้นคือหน่วยงานรัฐบาลและหน่วยงานเอกชนภายในประเทศ โดยยังมีสัดส่วนลูกค้าองค์กรต่างประเทศในจำนวนไม่มาก ดังนั้น อิมแพ็คจึงมีการวางแผนเพื่อขยายฐานลูกค้าให้ครอบคลุมถึงกลุ่มลูกค้าต่างประเทศมากยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพในการใช้บริการพื้นที่ของโครงการ และจะมีผลทำให้อัตราการรายได้เฉลี่ยจากการให้บริการพื้นที่เพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการยังคงเท่าเดิม ซึ่งจะส่งผลให้กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นตามลำดับ



ในปัจจุบัน อิมแพ็คได้มีการดำเนินงานจัดหาลูกค้ากลุ่มต่างประเทศเพิ่มเติม โดยมีการจัดทำ Roadshow ในต่างประเทศเพื่อแนะนำโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี โดยมุ่งไปยังประเทศเป้าหมายที่อิมแพ็คเห็นว่ามีศักยภาพ และมีโอกาสในการเข้ามาใช้บริการพื้นที่ของโครงการค่อนข้างสูง

### การเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่

รายได้ของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีนั้นขึ้นอยู่กับอัตราการเข้าใช้บริการพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าบริการ (Service Rate) โดยการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าบริการนั้นต้องคำนึงถึงอัตราตลาด และอัตราของคู่แข่งในอุตสาหกรรม การเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่นั้นจึงเป็นกลยุทธ์ที่สำคัญในการเพิ่มรายได้ของโครงการ โดยในปัจจุบันอิมแพ็คมีนโยบายในการเพิ่มอัตราการเข้าใช้บริการพื้นที่ โดยการบริหารจัดการตารางการจองพื้นที่ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยวิเคราะห์ถึงช่วงเวลาที่พื้นที่ยังว่างอยู่ และนำตารางเวลาที่ว่างดังกล่าวไปนำเสนอให้กับลูกค้า (Potential Organizers) พร้อมกับการสร้างแรงจูงใจด้วยการให้ส่วนลด หรือให้บริการพิเศษ เช่น การยืดระยะเวลาสำหรับการเตรียมงาน (Set-up) และการรื้อถอน (Tear-down) ให้โดยไม่คิดค่าบริการเพิ่ม พร้อมทั้งมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบของพื้นที่เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าสำหรับพื้นที่ว่างดังกล่าว

นอกจากนั้น อิมแพ็คยังมีความสามารถในการดำเนินการเป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) และเสนอขายพื้นที่ให้กับผู้มาออกงาน (Exhibitors) ในช่วงระยะเวลาที่ความต้องการในการใช้บริการพื้นที่ของโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานีมีน้อยซึ่งการดำเนินการดังกล่าวนี้จะมีส่วนช่วยเพิ่มอัตราการเข้าใช้บริการพื้นที่ (Occupancy Rate) ของโครงการโดยรวมให้เพิ่มสูงขึ้นได้เช่นเดียวกัน

### การเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานและการพัฒนาปรับปรุงอาคารตลอดจนระบบต่างๆที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ

อิมแพ็คในฐานะผู้บริหารโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีให้ความสำคัญกับการอบรมพนักงานเพิ่มเติมเพื่อเสริมสร้างความเป็นมืออาชีพ เพื่อให้บริการและการบริหารงานโครงการนั้นเป็นไปตามมาตรฐานระดับนานาชาติ ยิ่งไปกว่านั้น อิมแพ็คยังมีนโยบายที่ชัดเจนในการคัดเลือกผู้ให้บริการ (Outsource) ทุกรายที่จะรับหน้าที่ให้บริการตามที่อิมแพ็คร้องขอ เช่น ผู้รับเหมาให้บริการงานด้านต่างๆสำหรับผู้จัดงาน หรือผู้ให้บริการงานดูแลระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ของโครงการ โดยจะเลือกใช้เฉพาะองค์กรที่มีประสบการณ์เฉพาะด้าน มีความเชี่ยวชาญในการดำเนินงาน และมีบุคลากรที่มีคุณภาพ เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้ใช้พื้นที่ของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี โดยโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีถือเป็นโครงการแรกในประเทศไทยที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 50001 เกี่ยวกับระบบการจัดการด้านพลังงาน ISO 22000 ระบบบริหารความปลอดภัยของอาหาร ทำให้อิมแพ็คได้รับการยอมรับเป็นอย่างดีในเรื่องของการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ

เพื่อเป็นการพัฒนาสินทรัพย์ให้ทันสมัยและสามารถเพิ่มมูลค่าให้กับบริการได้ อิมแพ็คจึงมีนโยบายปรับปรุงอาคารและพื้นที่โดยรอบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเป็นการดึงดูดความสนใจของผู้ใช้พื้นที่ให้เข้ามาใช้บริการมากยิ่งขึ้น โดยในปี พ.ศ. 2555

อิมแพ็คได้มีการปรับปรุงอาคารอิมแพ็คฟอรัมครั้งใหญ่ให้มีความสะดวกสบายและสวยงามเพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะมีส่วนเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ในอาคารดังกล่าวได้ในอนาคต

### ลักษณะลูกค้า

ผู้ใช้บริการพื้นที่ของอิมแพ็คเมืองทองธานีสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลักตามลักษณะขององค์กร โดยสัดส่วนของลูกค้าแต่ละกลุ่มตั้งแต่ปี พ.ศ. 2553 – พ.ศ. 2557 นั้นเป็นดังต่อไปนี้

ประเภท	พ.ศ. 2553 / 2554 (ร้อยละ)	พ.ศ. 2554 / 2555 (ร้อยละ)	พ.ศ. 2555 / 2556 (ร้อยละ)	พ.ศ. 2556 / 2557 (ร้อยละ)
ลูกค้าภาครัฐบาล	32.29%	26.96%	27.35%	21.71%
ลูกค้าองค์กรเอกชนในประเทศ	67.38%	62.29%	57.75%	59.84%
ลูกค้าองค์กรต่างประเทศ	0.33%	10.75%	14.90%	18.45%
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยทั้งโครงการ	41.43%	47.24%	53.01%	52.32%

### ลูกค้าหน่วยงานภาครัฐ

ในช่วงเวลาที่ผ่านมามีลูกค้าหน่วยงานภาครัฐเข้ามาใช้บริการพื้นที่ประมาณ ร้อยละ 22– ร้อยละ 32 ของจำนวนพื้นที่ที่มีผู้ใช้บริการทั้งหมดของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี โดยสาเหตุที่สัดส่วนลูกค้าภาครัฐบาลที่น้อยลงนั้น เนื่องจากการเพิ่มสัดส่วนของลูกค้าองค์กรต่างประเทศที่มากขึ้นในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ทั้งนี้ ลูกค้าภาครัฐบาลมีช่วงระยะเวลาในการจัดงานที่ค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี แต่อาจมีการปรับจำนวนงานเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามนโยบายของรัฐบาลในแต่ละปี โดยช่วงระยะเวลาการจัดงานของลูกค้าภาครัฐบาลส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วงเดือนกรกฎาคม – กันยายน

### ลูกค้าองค์กรเอกชนในประเทศ

กลุ่มลูกค้าองค์กรเอกชนในประเทศถือเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของอิมแพ็ค โดยมีอัตราการใช้บริการอยู่ในช่วง ร้อยละ 58– ร้อยละ 67 ของจำนวนพื้นที่ที่มีผู้ใช้บริการทั้งหมดของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี โดยมีช่วงระยะเวลาในการจัดงานกระจายไปในทุกช่วงเวลาของปีขึ้นอยู่กับรูปแบบของงาน ทั้งนี้ช่วงระยะเวลาที่มีความต้องการพื้นที่สูงจะอยู่ในช่วงเดือนตุลาคม – มีนาคม

### ลูกค้าองค์กรต่างประเทศ

ในช่วงที่ผ่านมา สัดส่วนลูกค้าองค์กรต่างประเทศนั้นเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก ประมาณ ร้อยละ 0.33 ในปี 2553/2554 ไปเป็นร้อยละ 18.45 ในรอบปี พ.ศ. 2556/2557 ซึ่งเป็นผลมาจากนโยบายที่อิมแพ็คต้องการขยายฐานลูกค้าไปให้ครอบคลุมถึงผู้ประกอบการต่างประเทศมากขึ้น โดยในอนาคต สัดส่วนลูกค้าองค์กรต่างประเทศมีแนวโน้มจะมีมากขึ้นอีก เนื่องจากผลของการเปิดเสรีอาเซียน (Asean Economic Community: AEC) และการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศในแถบเอเชีย ซึ่งจะมีผลทำให้เกิดการค้าระหว่างประเทศมากขึ้น และเกิดการขยายฐานของกลุ่มผู้บริโภคในกลุ่มประเทศอาเซียนซึ่งจะส่งผลให้ผู้จัดงาน (Organizers) เล็งเห็นถึงโอกาสในการจัดงานแสดงสินค้าที่มากขึ้น และทำให้มีความต้องการในการใช้พื้นที่จัดแสดงสินค้าและนิทรรศการสูงขึ้นตามลำดับ

### **นโยบายทางการตลาด**

#### กิจกรรมเพื่อสิ่งแวดล้อมและสังคม

เนื่องด้วยธุรกิจศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการมีโอกาสก่อให้เกิดวัสดุเหลือใช้ซึ่งที่ไม่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม อาทิ บุหรี่จัดงานป้าย พรหม กระดาษ รวมถึงมลพิษจากการขนส่ง อิมแพ็คจึงได้แสดงความมุ่งมั่นอย่างชัดเจนในการที่จะสนับสนุน และให้ความรู้กับผู้จัดงานให้เล็งเห็นความสำคัญกับการใช้วัสดุ อุปกรณ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมในการจัดงาน นอกจากนี้ อิมแพ็คยังให้ความสำคัญในการให้ความช่วยเหลือต่อผู้ด้อยโอกาสในสังคม ผ่านทางโครงการต่าง ๆ ขององค์กร เช่นโครงการอิมแพ็คส่งน้ำใจถึงน้อง ๆ ผู้ด้อยโอกาส โรงเรียนศึกษาสงเคราะห์จันทบุรี โครงการอิมแพ็ครวมพลคนหัวใจสีเขียว ปลูกต้นไม้เป็นกำแพงลดมลพิษทางเสียง ฯลฯ เป็นต้น

#### กิจกรรมส่งเสริมการขาย

อิมแพ็คมีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายสำหรับลูกค้าในรูปแบบต่าง ๆ ตลอดทั้งปีเพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้จัดงานและผู้ให้บริการในโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี โดยในช่วงที่มีความต้องการการใช้พื้นที่น้อย เช่น ในช่วงปลายเดือนธันวาคม ถึงกลางเดือนกุมภาพันธ์ และเดือนเมษายน ซึ่งถือเป็นช่วงเวลาที่มิวันหยุดราชการค่อนข้างเยอะทำให้มีผู้สนใจจัดงานแสดงน้อยลง จะมีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย เช่น การเสนอราคาพิเศษให้กับลูกค้าที่จะเข้ามาใช้บริการพื้นที่ เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจในการจัดงาน หรือการเพิ่มบริการพิเศษให้ผู้จัดงานโดยไม่คิดค่าใช้จ่าย เป็นต้น ทั้งนี้ อิมแพ็คจะพิจารณากิจกรรมส่งเสริมการขายโดยทำการประเมินความเหมาะสมในสถานการณ์นั้นๆ เพื่อเพิ่มโอกาสในการเพิ่มอัตราการเช่าใช้พื้นที่

### การโฆษณาและประชาสัมพันธ์

เพื่อเป็นการเผยแพร่และแนะนำโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีให้เป็นที่รู้จักในวงกว้างให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อิมแพ็คเลือกใช้ช่องทางการประชาสัมพันธ์หลายประเภททั้ง Above-the-line และ Below-the-line เช่น การออกโฆษณาผ่านป้ายขนาดใหญ่ สื่อและสิ่งพิมพ์ การให้สัมภาษณ์กับสื่อภายในและภายนอกประเทศ นอกจากนี้ ยังมีการจัดทำโครงการจัดส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) จดหมายเวียนอิเล็กทรอนิกส์ (E-newsletter) ให้กับลูกค้าผู้ที่เคยมาใช้บริการพื้นที่ รวมถึงใช้ Social Media ต่างๆ เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าอีกด้วย

### การให้ความสำคัญกับลูกค้าของโครงการ

ในแต่ละปีมีลูกค้าของโครงการกลับมาใช้บริการพื้นที่ของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีเป็นจำนวนมากและต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ อิมแพ็คมีนโยบายในการรักษาลูกค้าสำคัญแตกต่างกันไปตามลักษณะและประเภทของลูกค้า เช่น หากเป็นลูกค้าเอกชน จะมีโครงการ “Corporate Reward Program” เพื่อสะสมคะแนนสำหรับแลกบริการพิเศษ รวมถึงได้รับข่าวสารของอิมแพ็ค ตลอดจนบริการใหม่ๆ ผ่านระบบ CRM (Client Relationship Management) ที่อิมแพ็คใช้เพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและยั่งยืนกับลูกค้า หากเป็นกลุ่มลูกค้าหน่วยงานรัฐ อิมแพ็คก็มักจะเข้าร่วมและสนับสนุนกิจกรรมที่หน่วยงานนั้นๆ จัดขึ้นเพื่อรักษาความสัมพันธ์ให้แน่นแฟ้น เนื่องจากหน่วยงานรัฐถือเป็นกลุ่มลูกค้าที่สำคัญของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี

นอกจากลูกค้าซึ่งเป็นผู้จัดงานในโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีแล้ว อิมแพ็คยังจัดมีโครงการ “Membership Program” เพื่อสร้างความสัมพันธ์กับผู้เข้าร่วมชมงาน โดยการเป็นสมาชิกโครงการดังกล่าวจะทำให้ผู้ถือบัตรได้รับส่วนลดสำหรับภัตตาคาร และสามารถใช้บริการ VIP Lounge ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีได้ โดยโครงการดังกล่าวนอกจากช่วยสนับสนุนให้มีผู้เข้าชมงานมากขึ้นแล้ว ยังช่วยเสริมสร้างฐานข้อมูลของอิมแพ็คเพื่อวิเคราะห์ความต้องการของตลาด และสามารถให้คำแนะนำรวมถึงข้อมูลที่เป็นประโยชน์แก่ผู้จัดงานได้อีกด้วย

## **2.1.5 ลักษณะการประกอบธุรกิจ**

### ธุรกิจให้ใช้พื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้อง

#### **การจัดหาลูกค้า**

ฝ่ายขายพื้นที่ (Sales Department) จะทำหน้าที่ในการติดต่อ ประสานงาน เพื่อจัดหาลูกค้าให้เข้ามาใช้พื้นที่และประสานงานกับลูกค้าในการจัดทำสัญญาให้ใช้พื้นที่ โดยกลุ่มลูกค้าที่สำคัญสามารถแบ่งได้ 3 ประเภทคือ (1) ลูกค้าเอกชน (2) ลูกค้าหน่วยงานรัฐ และ (3) ลูกค้าต่างประเทศ โดยฝ่ายขายจะเสนอพื้นที่ภายในโครงการให้แก่ลูกค้าโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- ความประสงค์ของลูกค้ำ

ลูกค้ำต้องดำเนินการแจ้งความประสงค์ในการใช้พื้นที่และรูปแบบของงาน รวมถึงประมาณการผู้เข้าร่วมงาน เพื่อที่จะนำไปเป็นข้อมูลเพื่อพิจารณาในการเสนอพื้นที่ให้ใช้ประโยชน์

- ประเภทของงานที่ลูกค้ำต้องการจัดแสดง

งานแสดงแต่ละประเภทนั้นมีความต้องการใช้พื้นที่ที่แตกต่างกัน ประกอบกับแต่ละอาคารจะมีลักษณะเฉพาะตัวที่แตกต่างกันเช่นกัน ทำให้แต่ละอาคารนั้นเหมาะสมกับการจัดงานบางประเภทมากกว่างานประเภทอื่นๆ ตัวอย่างเช่น หากลูกค้ำต้องการจัดงานดนตรี คอนเสิร์ต อาคารอิมแพ็คอารีน่า ซึ่งมีรูปแบบเป็นอิมแพ็คจัสมินไอร์แลนด์จะเหมาะสมสำหรับการจัดงานมากกว่าศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center) ที่ถึงแม้จะเคยจัดงานคอนเสิร์ตมาบ้าง แต่ด้วยลักษณะพื้นที่ที่เป็นแนวราบ ทำให้ไม่เหมาะสมสำหรับการจัดงานคอนเสิร์ตนัก

- ตารางการจองของแต่ละอาคาร

ลูกค้ำต้องทำการสำรองพื้นที่ล่วงหน้า โดยพิจารณาจากช่วงระยะเวลาที่มีพื้นที่ว่างตามตารางจองของแต่ละอาคาร โดยการสำรองพื้นที่นั้นจะได้รับการยืนยันและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้เมื่อลูกค้ำหรือผู้ใช้พื้นที่ได้เข้าทำสัญญาใช้พื้นที่

### การจัดทำสัญญาและประเภทของสัญญา

เมื่อฝ่ายชายพื้นที่สามารถตกลงกับลูกค้ำผู้ใช้พื้นที่เกี่ยวกับอาคารที่จะเข้าใช้พื้นที่ ตลอดจนช่วงเวลาของการจัดงานแล้ว ฝ่ายชายจะจัดทำใบเสนอราคาเพื่อจัดส่งให้ลูกค้ำลงนามเป็นลายลักษณ์อักษร ภายหลังจากการลงนาม ฝ่ายชายพื้นที่จะส่งข้อมูลดังกล่าวไปยังฝ่ายจัดทำสัญญาเพื่อดำเนินการร่างสัญญาให้ใช้พื้นที่ตลอดจนสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ลูกค้ำลงนามต่อไป โดยเมื่อลูกค้ำได้ทำการลงนามในสัญญาให้ใช้พื้นที่แล้วนั้น จะไม่สามารถเปลี่ยนแปลงช่วงระยะเวลาในการใช้พื้นที่ได้

อย่างไรก็ดีนอกจากสัญญาให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวแล้ว อิมแพ็คอาจมีการเข้าทำบันทึกข้อตกลงร่วม (Memorandum of Understanding) กับลูกค้ำบางรายที่มีการเข้าใช้พื้นที่เป็นประจำทุกๆปี โดยบันทึกข้อตกลงร่วมดังกล่าวจะแสดงรายละเอียดช่วงระยะเวลาที่ประสงค์จะจัดงานในแต่ละปี โดยไม่ได้รับบุ้ตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ ทั้งนี้บันทึกข้อตกลงนั้นมีอายุแตกต่างกันไปตามความประสงค์ของลูกค้ำแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ลูกค้ำที่มีการเข้าทำบันทึกข้อตกลงร่วมนั้นจะต้องมีการลงนามในสัญญาให้ใช้พื้นที่ก่อนเข้าใช้พื้นที่จริง

### วิธีการคิดค่าตอบแทนและการจัดเก็บค่าตอบแทน

อิมแพ็คมีนโยบายการกำหนดราคาที่เหมาะสมและเป็นราคาที่สามารแข่งขันได้ โดยการคิดค่าตอบแทนการใช้พื้นที่นั้นจะแตกต่างกันไปสำหรับแต่ละอาคารตลอดจนรูปแบบการให้ใช้พื้นที่ เช่นการให้ใช้พื้นที่ของ

อาคารอิมแพ็คอารีน่าจะเป็นการคิดเหมาพื้นที่รวมเป็นรายวัน ในขณะที่อาคารอื่นๆภายในโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี นั้นจะสามารถแบ่งพื้นที่ให้ใช้เป็นส่วนได้ โดยลูกค้าไม่จำเป็นต้องใช้พื้นที่ทั้งหมดของอาคาร ดังนั้น อัตราการใช้พื้นที่จะคิดเป็นอัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ต่อตารางเมตรต่อวัน

วิธีการกำหนดอัตราค่าตอบแทนนั้นจะพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆดังต่อไปนี้

1) การแบ่งกลุ่มทางการตลาด (Market Segmentation)

อิมแพ็คกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ที่แตกต่างกันตามประเภทของกลุ่มลูกค้า ซึ่งสามารถแบ่งประเภทกลุ่มลูกค้าหลักออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ลูกค้ารัฐบาล ลูกค้าเอกชน และลูกค้าต่างประเทศ โดยทั่วไปนั้นราคา ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่เฉลี่ยที่อิมแพ็คเรียกเก็บจากลูกค้าต่างประเทศนั้นจะสูงกว่าอัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ที่เรียกเก็บจากทั้งลูกค้าเอกชนและลูกค้าภาครัฐ

2) ราคาของศูนย์การประชุมชนที่เป็นคู่แข่ง (Competitive Rate)

อิมแพ็คมีการติดตามความเคลื่อนไหวของผู้ใช้พื้นที่จัดงานแสดงที่เป็นคู่แข่งที่มีลักษณะการดำเนินธุรกิจใกล้เคียงกันเพื่อนำมาวางแผนกลยุทธ์ในการตั้งราคาที่เหมาะสม ซึ่งจะทำให้อิมแพ็คสามารถปรับตัวและสามารถแข่งขันในตลาดได้ โดยนอกจากความเคลื่อนไหวทางด้านราคาของผู้ประกอบการในประเทศไทย อิมแพ็คยังติดตามผู้ประกอบการต่างประเทศเพื่อใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ที่ลูกค้าต่างประเทศเป็นผู้ใช้พื้นที่

3) ความต้องการใช้พื้นที่ (Space Demand Outlook)

อิมแพ็คมีการศึกษาข้อมูลและจัดทำประมาณการแนวโน้มความต้องการในพื้นที่โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีอย่างต่อเนื่อง โดยอ้างอิงจากข้อมูลในอดีตนำมาวิเคราะห์หาช่วงเวลาในพื้นที่ที่จัดแสดงสินค้าเป็นที่ต้องการมาก (Peak Time) ซึ่งอาจขึ้นอยู่กับช่วงเวลาของเทศกาลในแต่ละปี โดยในช่วงระยะเวลาดังกล่าวที่มีความต้องการพื้นที่สูงจะส่งผลให้อัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่สูงตามไปด้วย

ในการเข้าใช้พื้นที่นั้น ผู้ใช้พื้นที่จะต้องทำการจองพื้นที่ โดยรวมระยะเวลาก่อนและหลังวันที่จะใช้จัดงานจริงเพื่อใช้สำหรับจัดเตรียมสถานที่ (Set-up) และการรื้อถอน (Tear-down) ด้วย โดยทั่วไปนั้นอัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ของวันจัดเตรียมสถานที่และวันรื้อถอนนั้นจะต่ำกว่าอัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่สำหรับวันจัดงานจริง

ในการจัดเก็บค่าตอบแทนนั้น อิมแพ็คจะกำหนดให้มีการชำระค่าตอบแทนการใช้พื้นที่เป็นงวดภายหลังการลงนามในสัญญาใช้พื้นที่ โดยผู้ใช้พื้นที่จะต้องชำระค่าตอบแทนครบเต็มจำนวนตามสัญญาก่อนวันเริ่มเข้าใช้พื้นที่ นอกจากนี้ ผู้ใช้พื้นที่จะต้องชำระเงินมัดจำค่าความเสียหายจากการใช้พื้นที่ โดยเงินมัดจำดังกล่าวจะถูกชำระคืนให้กับผู้ใช้พื้นที่ในวันคืนพื้นที่

หากไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับพื้นที่ อย่างไรก็ตามสำหรับลูกค้าภาครัฐ วิธีการเรียกเก็บค่าตอบแทนการใช้พื้นที่นั้นจะเป็นการเรียกเก็บค่าตอบแทนการใช้หลังหน่วยงานรัฐได้ใช้พื้นที่แล้ว โดยจะเรียกเก็บหลังเข้าใช้พื้นที่แล้วประมาณ 45 – 60 วัน

นอกจากค่าตอบแทนการใช้พื้นที่แล้ว อิมแพ็คยังมีการให้บริการสาธารณูปโภคเพิ่มเติมแก่ผู้จัดงาน เช่น การให้บริการทำความสะอาดพื้นที่จัดงาน บริการรักษาความปลอดภัย บริการเดินสายไฟฟ้าเพิ่มเติม บริการเครื่องปรับอากาศเพิ่มเติม เป็นต้น โดยหากผู้จัดงานมีความต้องการใช้บริการใด ๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากการบริการขั้นพื้นฐานที่อิมแพ็คจัดเตรียมไว้ให้ ผู้จัดงานจะต้องชำระเงินส่วนเพิ่มดังกล่าวให้กับอิมแพ็คซึ่งจะเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดหาบริการเพิ่มเติมดังกล่าว ลูกค้าจะต้องชำระเงินส่วนเพิ่มดังกล่าว โดยอิมแพ็คจะทำหน้าที่ในการจัดหาหน่วยงานภายนอกโดยจะต้องชำระราคาค่าบริการส่วนเพิ่มดังกล่าวหลังจากเข้าใช้พื้นที่เสร็จเรียบร้อยแล้วประมาณ 15 -30 วัน

### ระยะเวลาการให้ใช้พื้นที่

การให้ใช้พื้นที่จะครอบคลุมช่วงเวลาก่อนจัดงานจริงและหลังจัดงานจริง เนื่องจากจะต้องมีการจัดเตรียมสถานที่(Set-up) และการรื้อถอน (Tear-down) ซึ่งใช้ระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 3 วัน

โดยปกติแล้วระยะเวลาของการจัดงานแสดงจริงนั้นจะขึ้นอยู่กับประเภทของงานแสดง หากเป็นงานแสดงประเภทจัดแสดงสินค้าซึ่งมีกลุ่มเป้าหมายเป็นผู้บริโภค (Business-to-Consumers) ระยะเวลาการจัดแสดงจะค่อนข้างยาว โดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 5 – 9 วัน แต่หากเป็นงานแสดงที่กลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มธุรกิจ (Business-to-Business) ระยะเวลาจัดการแสดงโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 4 – 5 วัน (ไม่รวมวันติดตั้งและรื้อถอน)

### ธุรกิจการให้บริการจัดเลี้ยง

นอกจากการให้ใช้พื้นที่ที่ถือเป็นธุรกิจหลักของอิมแพ็คแล้ว อิมแพ็คยังดำเนินการให้บริการจัดเลี้ยง โดยลักษณะการดำเนินการให้บริการจัดเลี้ยงนั้น อิมแพ็คจะคิดอัตราค่าบริการเป็นรายบุคคล (บาท / คน) ซึ่งอัตราค่าบริการนั้นจะแตกต่างกันไปตามรายการอาหารซึ่งครอบคลุมอาหารหลากหลายประเภททั้ง ไทย ยุโรป จีน ฯลฯ

### ธุรกิจร้านอาหาร

ในปัจจุบันอิมแพ็คดำเนินกิจการร้านอาหาร ภายใต้ชื่อและเครื่องหมายการค้าของอิมแพ็คเอง ซึ่งรายชื่อร้านอาหารเหล่านี้ตลอดจนวันเปิดทำการเป็นไปตามตารางด้านล่าง

รายชื่อร้านอาหาร	วันเปิดทำการ
ฮ่องกงฟิชเชอร์แมน (Hong Kong Fisherman)	เปิดทำการทุกวัน
ฮ่องกง คาเฟ่ (Hong Kong Café)	เปิดทำการทุกวัน
ฟลาน โอเบรียนส์ ไรริชพับ (Flann O'Brien's Irish Pub)	เปิดทำการทุกวัน

รายชื่อร้านอาหาร	วันเปิดทำการ
เทอราซ่า (Terraza Restaurant and Bar)	เปิดทำการเฉพาะวันที่มีการจัดแสดงภายในอาคาร
นู้ดเดิล เนชั่น (Noodle Nation)	เปิดทำการเฉพาะวันที่มีการจัดแสดงภายในอาคาร
มโนราห์ (Manohra Restaurant)	เปิดทำการเฉพาะวันที่มีการจัดแสดงภายในอาคาร
บิสโตร เดอ แชมเปญ (Bistro de Champagne)	เปิดทำการเฉพาะวันที่มีการจัดแสดงภายในอาคาร

### ธุรกิจให้ใช้พื้นที่/เช่าพื้นที่ระยะยาว

นอกจากร้านอาหารซึ่งดำเนินกิจการโดยอิมแพ็คแล้ว อิมแพ็คเมืองทองธานียังมีพื้นที่ให้ผู้ประกอบการภายนอกเช่าเพื่อประกอบกิจการ ทั้งกิจการร้านอาหาร เช่น Zen Restaurant KFC Starbucks McDonalds ฯลฯ กิจการธนาคาร กิจการร้านสะดวกซื้อ และกิจการไปรษณีย์ เป็นต้น

โดยสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี โดยอัตราค่าตอบแทน/ค่าเช่าที่เรียกเก็บนั้นจะเรียกเก็บเป็นรายเดือน โดยมีการทำสัญญา 2 รูปแบบคือการกำหนดค่าตอบแทน/ค่าเช่าแบบคงที่ และการกำหนดค่าตอบแทน/ค่าเช่าแบบส่วนแบ่งรายได้

### ธุรกิจอื่นๆ

ธุรกิจอื่นๆนอกเหนือจากธุรกิจหลักที่ได้กล่าวในข้างต้นนั้น อิมแพ็คยังประกอบธุรกิจโฆษณาโดยเริ่มต้นในปี พ.ศ. 2555 เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าผู้ใช้พื้นที่ได้ดียิ่งขึ้น เนื่องจากการประชาสัมพันธ์เป็นส่วนสนับสนุนที่สำคัญของการจัดงานแสดง โดยพื้นที่สื่อโฆษณาที่ดำเนินการนั้นตั้งอยู่ในบริเวณโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี โดยมีทั้งพื้นที่ภายในอาคารและภายนอกอาคาร เช่น จอ LCD ป้ายบริเวณที่จอดรถ ป้ายบนเกาะกลางถนน ป้าย Billboard ขนาดใหญ่ข้างอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ เป็นต้น โดยกลุ่มเป้าหมายของการขายพื้นที่สื่อโฆษณานั้นคือกลุ่มลูกค้าผู้จัดงานซึ่งต้องการการประชาสัมพันธ์ก่อนการเริ่มการจัดแสดงงาน ในปัจจุบันอิมแพ็คคิดอัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่สื่อโฆษณาเป็นราคาแบบเหมารวม (Package Price) ซึ่งจะมีรายละเอียดจำนวนของป้ายโฆษณา รวมถึงระยะเวลาการโฆษณาระบุไว้อย่างชัดเจน

นอกจากธุรกิจโฆษณาแล้ว โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานียังมีรายได้จากการให้บริการที่จอดรถภายในอาคาร โดยจะเรียกเก็บค่าบริการที่จอดรถจากผู้เข้าร่วมชมงานโดยตรง

### **2.1.6 ผลการดำเนินงานของอิมแพ็คเมืองทองธานีก่อนการลงทุนโดยกองทรัสต์เฉพาะส่วนงานธุรกิจศูนย์แสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุม**

งบกำไรขาดทุนแยกตามส่วนงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 ที่แสดงไว้ด้านล่าง อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนตามส่วนงานหลักของบริษัท อิมแพ็ค แอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้แก่ ส่วนงานธุรกิจศูนย์แสดงนิทรรศการและศูนย์



หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT GROWTH REIT)

ประชุม ส่วนงานร้านอาหารภายนอก และส่วนงานโรงแรม ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต แห่ง บริษัท กรินท์  
อดิที จำกัด ตามรายงานลงวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ.2557

(หน่วย :บาท)

สำหรับปี พ.ศ. 2556/2557	ส่วนงานการใช้ พื้นที่ศูนย์แสดง นิทรรศการและ ศูนย์ประชุม	ส่วนงาน ร้านอาหาร ภายนอก	ส่วนงานโรงแรม	รวม
รายได้จากการขาย	511,599,676	54,322,026	-	565,921,702
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	1,916,383,015	929,412	177,739,632	2,095,052,059
รวมรายได้	2,427,982,691	55,251,438	177,739,632	2,660,973,761
ต้นทุนขาย	(409,385,542)	(67,706,757)	-	(477,092,299)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	(902,674,814)	(160,385)	(127,777,412)	(1,030,612,611)
รวมต้นทุน	(1,312,060,356)	(67,867,142)	(127,777,412)	(1,507,704,910)
กำไรขั้นต้น	1,115,922,335	(12,615,704)	49,962,220	1,153,268,851
รายได้อื่น	43,041,580	-	-	43,041,580
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	1,158,963,915	(12,615,704)	49,962,220	1,196,310,431
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	(17,201,965)	(2,890,131)	-	(20,092,096)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(534,967,685)	(21,562,570)	(55,449,821)	(611,980,076)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(29,564,368)	-	-	(29,564,368)
รวมค่าใช้จ่าย	(581,734,018)	(24,452,701)	(55,449,821)	(661,636,540)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	577,229,897	(37,068,405)	(5,487,601)	534,673,891
ต้นทุนทางการเงิน	(15,332,877)	-	-	(15,332,877)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	561,897,020	(37,068,405)	(5,487,601)	519,341,014
ภาษีเงินได้	(107,071,132)	-	-	(107,071,132)
<b>กำไรสุทธิสำหรับงวด</b>	<b>454,825,888</b>	<b>(37,068,405)</b>	<b>(5,487,601)</b>	<b>412,269,882</b>

งบกำไรขาดทุนแยกตามส่วนงานที่แสดงไว้ข้างต้นมีวัตถุประสงค์เพื่อแบ่งแยกกำไรและขาดทุนของธุรกิจอื่นออกจากงบ  
กำไรขาดทุนจากส่วนงานการใช้พื้นที่ศูนย์แสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุมของอิมแพ็ค

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT GROWTH REIT)

ข้อมูลผลการดำเนินงานของส่วนธุรกิจศูนย์แสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุม 4 ปีย้อนหลังนั้นเป็นไปตามตารางด้านล่างซึ่งอ้างอิงจากงบการเงินสำหรับผู้บริหาร (Management Account)

ผลการดำเนินงาน (หน่วย : ล้านบาท)	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2554	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2555	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2557
รายได้จากการให้ใช้พื้นที่จัดงานและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,328.91	1,399.03	1,691.21	1,769.37
รายได้จากการให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว*	62.09	61.11	76.51	77.24
รายได้จากงานจัดเลี้ยงและการดำเนินกิจการร้านอาหาร	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
ต้นทุนขายและต้นทุนค่าเช่าและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,056.74	1,190.95	1,389.86	1,466.56
กำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย(EBITDA)	836.32	850.97	1,082.82	1,004.54
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	332.28	372.12	381.03	442.64
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (EBIT)	504.04	478.85	701.79	561.90
กำไรสุทธิ	353.61	341.36	542.36	454.83

ที่มา: บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

\*อิมแพ็คดำเนินการจัดเก็บรายได้ประเภทนี้ส่วนใหญ่ในรูปแบบของค่าตอบแทนการใช้พื้นที่โดยมีส่วนน้อยที่มีการจัดเก็บในรูปแบบค่าเช่า

หมายเหตุ - ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์ องค์ประกอบของรายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของทรัสต์สินจะเปลี่ยนไปจากที่แสดงข้างต้นเพื่อให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

- ภายหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์ รายได้จากงานจัดเลี้ยงจะเปลี่ยนเป็นรายได้จากการให้ใช้พื้นที่เพื่อการจัดเลี้ยง (Right Fee) โดยราคาที่ดินที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากอิมแพ็ค ในฐานะผู้ดำเนินการจัดเลี้ยงจะอยู่ในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้
- ภายหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์ รายได้จากการดำเนินกิจการร้านอาหารของอิมแพ็คจะไม่รวมเป็นรายได้ของกองทรัสต์ แต่กองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทน/ค่าเช่าพื้นที่ระยะเวลาที่อิมแพ็คจะใช้/เช่าพื้นที่เพื่อดำเนินการร้านอาหารแทน โดยนโยบายด้านราคาของค่าเช่าที่จะเรียกเก็บจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรืออิมแพ็คนั้นได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อรายการระหว่างกัน
- ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ เป็นต้น

การจัดประเภทรายได้และค่าใช้จ่ายตามงบการเงินสำหรับผู้บริหารนั้นมีความแตกต่างไปจากงบกำไรขาดทุนแยกตามส่วนงานที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ความแตกต่างดังกล่าวมิได้ส่งผลกระทบต่อมูลค่ารายได้รวมและกำไรสุทธิรวมของส่วนธุรกิจแต่อย่างใด

การเปรียบเทียบรายการทางบัญชีที่สำคัญจากงบกำไรขาดทุนเฉพาะส่วนธุรกิจศูนย์แสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุมที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีกับรายการจากงบการเงินสำหรับผู้บริหารที่แสดงไว้สำหรับรอบปี 2556/2557 ที่มีความแตกต่างกันเนื่องจากการจัดประเภทบัญชี(Account Classification) ที่ต่างกันนั้น สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

รายได้อื่นจำนวน 43,041,580 บาทที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนแยกตามส่วนงานนั้นมิได้รวมถึงรายได้ค่าจอดรถจำนวน 44,185,177 บาท รายได้จากการรับจองตั๋วเครื่องบินและที่พักจำนวน 4,565,282 บาท รายได้ค่าบริการทั่วไป 926,944 บาท รายได้ค่าธรรมเนียมสมาชิก IMPACT 153,621 บาท และรายได้จากธุรกิจโฆษณาจำนวน 19,943,004 บาท แต่รายการทั้งห้ารายการนั้นถูกรวมอยู่ในรายได้จากค่าเช่าและบริการในงบกำไรขาดทุนแยกตามส่วนงาน ในขณะที่รายการดังกล่าวจะถูกรวมอยู่ในรายได้อื่นในงบการเงินสำหรับผู้บริหาร ดังนั้น เมื่อนำรายได้ค่าจอดรถ รายได้จากการรับจองตั๋วเครื่องบินและที่พัก รายได้ค่าบริการทั่วไป รายได้ค่าธรรมเนียมสมาชิก IMPACT และรายได้จากธุรกิจโฆษณาจำนวนทั้งสิ้น 69,774,028 บาทดังกล่าว มาบวกกับรายได้อื่นที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนแยกตามส่วนงานที่ 43,041,580 บาท จะได้ผลลัพธ์เท่ากับ 112,815,608 บาท ซึ่งยังต่างกับรายได้อื่นที่แสดงไว้ในงบการเงินสำหรับผู้บริหารที่ 112,890,979 บาท อีกเป็นจำนวน 75,371 บาท

ทั้งนี้จำนวน 75,371 บาท มีมูลค่าเท่ากับรายการขาดทุนที่เกิดจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งถูกจัดประเภทเป็นต้นทุนอื่นในงบการเงินสำหรับผู้บริหาร ในขณะที่รายการดังกล่าวถูกนำไปหักลบกับกำไรที่เกิดจากอัตราแลกเปลี่ยนที่แสดงรวมอยู่ในรายได้อื่นของงบกำไรขาดทุนแยกตามส่วนงาน ทำให้จำนวนรายได้อื่นและรายได้รวมของงบกำไรขาดทุนแยกตามส่วนงานน้อยกว่ารายได้อื่นและรายได้รวมที่แสดงไว้ในงบการเงินสำหรับผู้บริหารอยู่เป็นจำนวน 75,371 บาท

เนื่องจากต้นทุนทางการเงินจำนวน 15,332,877 บาทที่ปรากฏในงบกำไรขาดทุนแยกส่วนงานนั้นเกิดขึ้นจากการที่อิมแพ็คกู้เงินจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้เงินกู้ยืมดังกล่าวให้บริษัทในกลุ่มกู้ยืมอีกทอดหนึ่ง โดยดอกเบี้ยที่อิมแพ็คได้รับจากบริษัทในกลุ่มนั้นจะถูกรับรู้เป็นรายได้ ดังนั้น งบการเงินสำหรับผู้บริหารจึงบันทึกดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการบริหาร ทำให้กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (EBIT) ที่ปรากฏในงบกำไรขาดทุนสำหรับผู้บริหาร จะเท่ากับกำไรก่อนภาษีเงินได้ (EBT) ที่ปรากฏในงบกำไรขาดทุนแยกตามส่วนงาน

กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) จากงบกำไรขาดทุนแยกตามส่วนงานคำนวณได้โดยนำกำไรก่อนภาษีเงินได้ (EBT) ไปบวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคาที่ถูกรวมไว้ในบัญชีต้นทุนค่าเช่าและบริการและบัญชีค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวมทั้งสิ้นจำนวน 442,637,687 บาท ผลรวมที่ได้ทำให้ได้กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย(EBITDA) เท่ากับ 1,004,534,707 บาท ซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับรายการจากงบการเงินผู้บริหาร

ทั้งนี้ มูลค่าของรายได้แต่ละประเภทตามโครงสร้างรายได้ของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีตามงบการเงินสำหรับผู้บริหารนั้นสามารถสรุปได้ดังนี้

#### รายได้จากการให้ใช้พื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้จากการให้ใช้พื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้องถือเป็นแหล่งรายได้สำคัญของอิมแพ็คเมืองทองธานี คิดเป็นร้อยละ 70 ร้อยละ 69 ร้อยละ 68 และร้อยละ 72 ของรายได้รวมสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2554 2555 2556 และ 2557 ตามลำดับ โดยแหล่งรายได้หลักดังกล่าวได้รับจากสัญญาให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้ใช้พื้นที่ที่ทำขึ้นกับผู้เช่าพื้นที่ระยะสั้นเพื่อให้สิทธิในการใช้พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกในการจัดงานต่างๆ ภายในบริเวณโครงการ แหล่งรายได้ของอิมแพ็คนี้มาจาก 3 กลุ่มลูกค้า ได้แก่ หน่วยงานของรัฐ หน่วยงานเอกชนในประเทศ และหน่วยงานเอกชนระหว่างประเทศ

#### รายได้จากการให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว

นอกจากการให้ใช้พื้นที่ระยะสั้นแล้ว อิมแพ็คยังมีรายได้ที่ได้รับจากการให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ทำขึ้นกับลูกค้า เพื่อให้สิทธิแก่ลูกค้าในการใช้สอยพื้นที่ในโครงการตามที่ได้ตกลงกันตามสัญญาเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ เช่น กิจการร้านอาหาร กิจการธนาคาร ฯลฯ โดยกระแสรายได้ดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 3 ร้อยละ 3 ร้อยละ 3 และร้อยละ 3 ของรายได้รวมสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2554 2555 2556 และ 2557 ตามลำดับ ทั้งนี้จำนวนรายได้ที่ได้รับจากการให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวนั้นขึ้นอยู่กับประเภทของสัญญาที่อิมแพ็คทำกับผู้เช่าพื้นที่ ทั้งในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าในรูปแบบแบ่งรายได้ โดยทั่วไปสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวตามที่กล่าวข้างต้นจะมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยลูกค้ามีสิทธิในการขอขยายระยะเวลาสัญญาต่อไปอีก 3 ปี

## รายได้จากงานจัดเลี้ยงและดำเนินกิจการร้านอาหาร

อิมแพ็คมีบริการจัดเลี้ยงในบริเวณพื้นที่โครงการ รวมทั้งดำเนินกิจการร้านอาหารภายใต้เครื่องหมายการค้าของตนเอง เช่น ร้านอาหารบิสโตร เดอ แซมเปญู ร้านอาหารฮ่องกงฟิชเชอร์แมน ร้านอาหารมโนราห์ ร้านอาหารเทอรราชา ร้านอาหารฮ่องกง คาเฟ่ ฟลาน โอเบรียนส์ ไอริชพับ และนุดเดิ้ล เนชั่น ซึ่งรายได้ดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 20 ร้อยละ 22 ร้อยละ 21 และร้อยละ 21 ของรายได้รวมสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2554 2555 2556 และ 2557 ตามลำดับ ทั้งนี้สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับร้านอาหารของอิมแพ็คได้ในหัวข้อ 2.1.5

## รายได้อื่น

แหล่งรายได้อื่น เช่น รายได้ดอกเบียร์ ค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากการรับจองตั๋วเครื่องบินและที่พัก กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ฯลฯ ถือเป็นร้อยละ 7 ร้อยละ 6 ร้อยละ 7 และร้อยละ 5 ของรายได้รวมสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2554 2555 2556 และ 2557 ตามลำดับ

## 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 นานาชาติรวมถึงสถานที่จัดงาน ในร่ม	48.15%	52.08%	55.09%	49.02%
ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม <sup>(1)</sup>	6.56%	16.41%	25.30%	16.00%
อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์	54.19%	48.66%	57.51%	62.31%
อัตราการใช้บริการเฉลี่ยทั้ง โครงการ	41.43%	47.24%	53.01%	52.32%

## หมายเหตุ

(1) สาเหตุที่อัตราการใช้พื้นที่ของศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรั่มแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญระหว่างรอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2554 และ 2555 นั้นเนื่องมาจากการปิดปรับปรุงพื้นที่ตามที่ได้แสดงรายละเอียดไว้ในตารางอัตราการใช้พื้นที่สำหรับพื้นที่บริการและพื้นที่ของศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรั่ม หัวข้อ 2.2.3

(2) วิธีการคำนวณอัตราการใช้บริการพื้นที่นั้นคำนวณได้จาก  $\frac{\text{จำนวนพื้นที่ที่มีการใช้บริการในช่วงเวลานั้นๆ}}{\text{จำนวนพื้นที่จัดแสดง} \times 365}$

โดยช่วงเวลากการให้บริการจะเริ่มตั้งแต่ระยะเวลาที่ลูกค้าเข้าใช้พื้นที่ (Set up) จนกระทั่งถึงวันที่ลูกค้ารื้อถอนออกจากพื้นที่(Tear Down)

### 2.1.8 ประกันภัย

ในปัจจุบัน อิมแพ็คได้ทำประกันภัยทรัพย์สินของโครงการไว้โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินออกโดยบริษัท เอช ไอเอ็นเอ โอเวอร์ซีส์ อินชัวร์นซ์ จำกัด บริษัท คิวบีอี ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท นิวแฮมพ์เชอร์ อินชัวร์นซ์ จำกัด โดยมีระยะเวลาประกันภัย 1 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์จำนวน 11,420,312,390 บาท ทรัพย์สินที่เอาประกันภัยรวมถึง อาคารและอุปกรณ์อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) อาคารและอุปกรณ์ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena) ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม อาคาร 1 - 8 (IMPACT Exhibition Center) และ Conference Room พื้นที่ภายนอกอาคาร ที่จอดรถ ลานข้างทะเลสาบ AKTIV SQUARE อาคารคลังสินค้า อาคารไปรษณีย์กลางบางรัก รวมถึงพื้นที่อื่นๆ ในโครงการเมืองทองธานีทั้งหมด
2. กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก โดยมีระยะเวลาประกันภัย 1 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2558 โดยครอบคลุมความรับผิดจำนวน 100,000,000 บาท ซึ่งเกิดขึ้นภายในหรือเกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินตามข้อ 1.
3. กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ออกโดยบริษัท เอช ไอเอ็นเอ โอเวอร์ซีส์ อินชัวร์นซ์ จำกัด บริษัท คิวบีอี ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท นิวแฮมพ์เชอร์ อินชัวร์นซ์ จำกัด โดยมีระยะเวลาประกันภัย 1 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์จำนวน 300,000,000 บาท เป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน ซึ่งให้ความคุ้มครองความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสูญเสิรายได้จากประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาที่ทรัพย์สินที่เอาประกันไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้อันเนื่องมาจากธุรกิจหยุดชะงัก โดยความสูญหายเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เอาประกันภัย อันได้แก่ อาคารและอุปกรณ์ ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม อาคาร 1 - 8 (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) และ Conference Room พื้นที่ภายนอกอาคาร ที่จอดรถ ลานข้างทะเลสาบ AKTIV SQUARE อาคารคลังสินค้า รวมถึงพื้นที่อื่นๆ ในโครงการเมืองทองธานี ทั้งหมด

ทั้งนี้ ในปัจจุบันอิมแพ็คได้ทำประกันภัยทรัพย์สินโดยครอบคลุมทรัพย์สินอันได้แก่ อาคารและอุปกรณ์ของอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม ศูนย์

แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม อาคาร 1 – 8 และ Conference Room พื้นที่ภายนอกอาคาร ที่จอดรถ ลานข้างทะเลสาบ AKTIV SQUARE อาคารคลังสินค้า อาคารไปรษณีย์กลางบางรัก รวมถึงพื้นที่อื่นๆ ในโครงการเมืองทองธานีดังกล่าวข้างต้น ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

	<u>ระยะเวลาคุ้มครอง</u>	<u>วงเงินประกันภัยรวม</u>
1. กรมธรรม์ความเสียหายภัยทรัพย์สิน	1 ก.ค. 57 – 1 ก.ค. 58	11,420,312,390 บาท
2. กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	1 ก.ค. 57 – 1 ก.ค. 58	300,000,000 บาท
3. กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก	1 ก.ค. 57 – 30 มิ.ย. 58	100,000,000 บาท

ทั้งนี้ ภายหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จ บริษัทฯ จะดำเนินการแยกกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน เช่น พื้นที่ภายนอกอาคาร ที่จอดรถ ลานข้างทะเลสาบ AKTIV SQUARE อาคารคลังสินค้า อาคารไปรษณีย์กลางบางรัก รวมถึงพื้นที่อื่นๆ ในโครงการเมืองทองธานี เป็นต้น ออกจากความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน หรือจัดให้มีการเข้าทำกรมธรรม์ประกันภัยฉบับใหม่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (แล้วแต่กรณี) นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบประโยชน์ได้กรมธรรม์ที่แยกออกมาหรือกรมธรรม์ฉบับใหม่ดังกล่าว หรือดำเนินการให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผิดชอบประโยชน์ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) โดยกรมธรรม์ประกันภัยฉบับที่ครอบคลุมทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นจะมีวงเงินประกันภัยครอบคลุมมูลค่าของทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ร้อยละ 100) ตามวิธีต้นทุนทดแทนรวมอุปกรณ์ก่อนหักค่าเสื่อมราคา (โดยไม่รวมมูลค่าที่ดิน) ซึ่งบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามีเพียงพอและเหมาะสมเนื่องจากวงเงินประกันภัยดังกล่าวครอบคลุมมูลค่าของทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และเพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการเพิ่มวงเงินเอาประกันภัยของกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักเป็น 600,000,000 บาท เมื่อจัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จแล้ว ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันภัยดังกล่าวมีความเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากสามารถเทียบเคียงได้กับประมาณการกำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษี และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนสำหรับการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลาประมาณ 6 เดือนซึ่งเป็นระยะเวลาสูงสุดที่คาดว่าจะใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายให้กลับคืนสู่สภาพปกติที่สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ได้

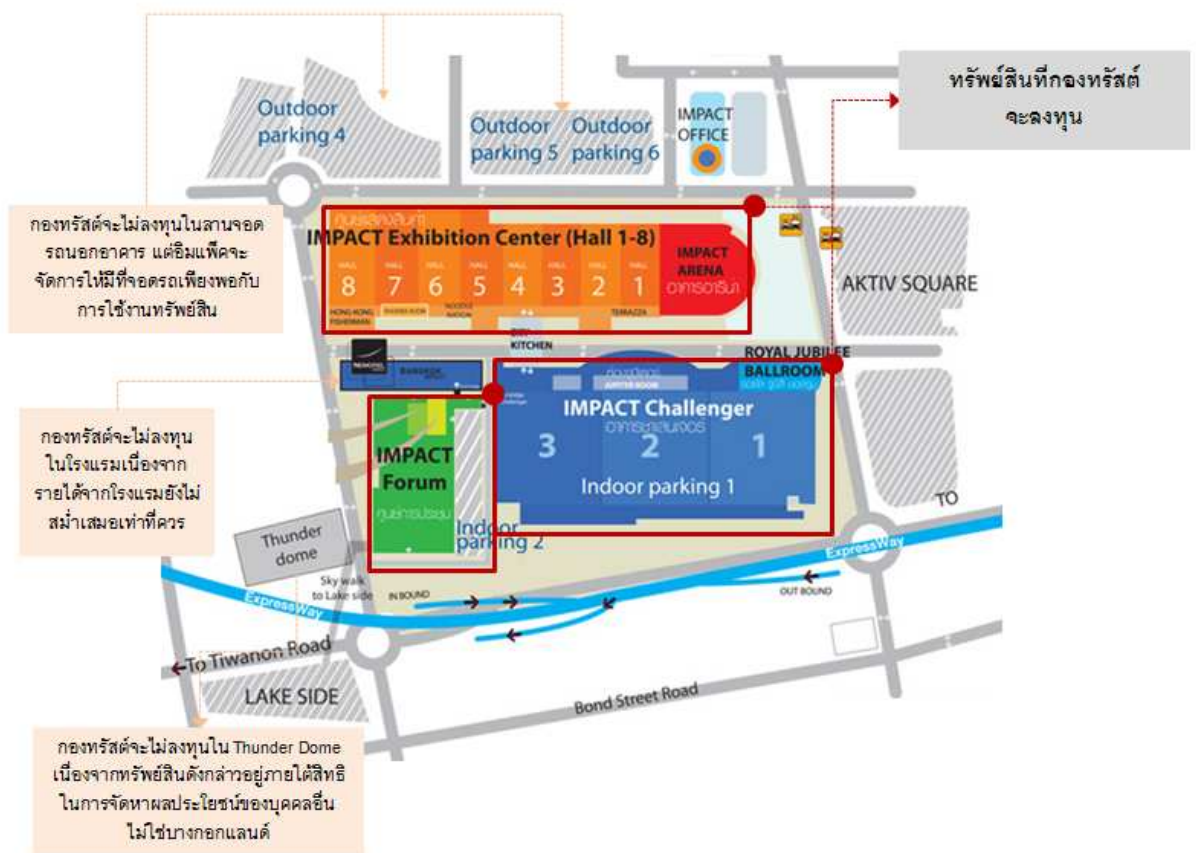
### 2.1.9 คดีความ

จากการตรวจสอบโดยที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ตามการมอบหมายหน้าที่จากผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ในสารบบคดีที่ศาลจากสารบบคอมพิวเตอร์ของศาลต่างๆ อันประกอบไปด้วย ศาลแพ่ง (ที่อิมแพ็คอยู่ในเขตอำนาจและที่ทรัพย์สินโครงการตั้งอยู่) ศาลอาญา ศาลล้มละลาย ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศ ศาลภาษีและกรมบังคับคดี โดยมีขอบเขตการตรวจสอบระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2551 ถึง 18 มีนาคม พ.ศ. 2556 นั้นผลการตรวจสอบจากสารบบคอมพิวเตอร์ของศาล ไม่พบว่าอิมแพ็คถูกฟ้องเป็นจำเลยหรือถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์

### 2.2 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

กองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ อิมแพ็ค ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ ตลอดจนงานระบบต่างๆ ภายในอาคารจากบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยสามารถอ้างอิงถึงตำแหน่งของทรัพย์สินแต่ละอาคารได้ตามแผนภาพด้านล่าง โดยหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งอิมแพ็คให้ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินทั้งสิ้น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ต่อไป





ในปัจจุบัน มีทรัสต์สินบางส่วนที่ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีซึ่งไม่ได้ถือเป็นส่วนหนึ่งของทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก อันได้แก่ โรงแรมโนโวเทล โครงการธันเดอร์โดม ลานจอดรถภายนอกอาคาร ถนนรอบโครงการ และถนนกลางโครงการซึ่งคั่นระหว่างศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็คและอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (1) โรงแรมโนโวเทล ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 52433 เลขที่ดิน 38 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 4 ไร่ 2 งาน 24.6 ตารางวา โดยโรงแรมดังกล่าวปัจจุบันเป็นทรัสต์สินของอิมแพ็ค และอยู่ภายใต้การบริหารงานโดยเครือ Accor โดยโรงแรมดังกล่าวเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว ซึ่งมีจำนวนห้องพักทั้งหมด 380 ห้อง และตั้งอยู่ใกล้กับ IMPACT Challenger และ IMPACT Forum ทั้งนี้ ถึงแม้โรงแรมโนโวเทลจะเป็นทรัสต์สินของอิมแพ็คและอยู่ในบริเวณเดียวกับทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก แต่กองทรัสต์จะยังไม่เข้าลงทุนในโรงแรมโนโวเทลในการลงทุนครั้งแรกนี้เนื่องจากโรงแรมดังกล่าวเพิ่งเริ่มเปิดดำเนินการได้ไม่นาน ทำให้มีอัตราการใช้ห้องพัก(Occupancy Rate) และรายได้ของโรงแรมที่ยังไม่สม่ำเสมอ ส่งผลให้การพิจารณามูลค่าทรัสต์สินของโรงแรมโนโวเทลเพื่อที่จะเข้าลงทุนนั้นต้องมีการคาดการณ์ถึงผลกระทบที่อาจเกิดจากความผันผวนของรายได้ ระดับการทำกำไรและกระแสเงินสดที่เกิดจากการดำเนินการของทรัสต์สิน ซึ่งกระทำได้ยากเพราะปริมาณข้อมูลผลการดำเนินงานของทรัสต์สินมี

- จำกัด และหากทรัพย์สินยังไม่สามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งอาจจะส่งผลให้ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์อาจมีความแตกต่างจากประมาณการอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจพิจารณาเข้าลงทุนในโรงแรมโนโวเทลในภายหลัง เมื่อโรงแรมดังกล่าวมีผลการดำเนินงานที่มีความสม่ำเสมอแน่นอนมากขึ้นและมีแนวโน้มการเติบโตจากการดำเนินงานหลัก (Organic Growth) ที่ดี
- (2) โครงการรันเดอร์โดมซึ่งอยู่ติดกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โครงการรันเดอร์โดมเป็นสถานที่จัดแสดงดนตรีและการแสดงรวมถึงสถานที่สำหรับการแข่งขันกีฬาในร่ม สามารถจุผู้ชมได้ประมาณ 3,000- 4,000 คน โครงการรันเดอร์โดมตั้งอยู่บนที่ดินของบีแลนด์ โดยบีแลนด์ได้สร้างโครงการรันเดอร์โดมขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ ครั้งที่ 13 ที่จัดขึ้นที่ประเทศไทย และได้มอบสิทธิในการใช้พื้นที่โครงการดังกล่าวให้แก่การกีฬาแห่งประเทศไทยในการบริหารจัดการ โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเป็นเวลา 30 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541 โดยต่อมารัฐบาลแห่งประเทศไทยได้ให้สิทธิแก่บริษัท คอร์โน แอนด์ แนช จำกัด ในการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่เหลือ เนื่องจากปัจจุบันโครงการรันเดอร์โดมอยู่ภายใต้สิทธิในการจัดหาผลประโยชน์ของบุคคลอื่น กองทรัสต์จึงไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนี้
- (3) ลานจอดรถ Outdoor Parking P4 P5 และ P6 ซึ่งตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของโครงการ รวมถึงลานจอดรถ AKTIV SQUARE ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของอาคารอิมแพ็คอารีนา ปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของอิมแพ็ค โดยอิมแพ็คอาจพิจารณาปรับปรุงหรือพัฒนาพื้นที่ลานจอดรถดังกล่าวในอนาคต ซึ่งปัจจุบันแผนการพัฒนาอยู่ในขั้นตอนการศึกษาความเหมาะสม นอกจากนี้ ลานจอดรถ Outdoor นั้น ยังถูกใช้เป็นที่จอดรถของผู้ใช้บริการทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกด้วย เช่น อาคารสำนักงาน ร้านค้า ร้านอาหาร แม้ว่ากองทรัสต์จะไม่ลงทุนในลานจอดรถตามที่กล่าวมาข้างต้นก็ตาม อิมแพ็คได้ตกลงภายใต้สัญญาตกลงกระทำกรว่าจะจัดหาที่จอดรถให้เพียงพอแก่ลูกค้าที่มาใช้บริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
- (4) ถนนรอบโครงการและถนนคั่นกลางโครงการในปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของอิมแพ็ค บีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ท ทั้งนี้ สาเหตุที่กองทรัสต์ไม่ลงทุนในถนนรอบโครงการและถนนคั่นกลางโครงการนั้นเนื่องจากถนนดังกล่าวเป็นถนนที่มีประชาชน บริษัท และหน่วยงานต่างๆ ใช้สัญจรไปมา ดังนั้น หากกองทรัสต์ลงทุนในถนนรอบโครงการและถนนคั่นกลางโครงการแล้ว ทางกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจดทะเบียนการจำยอมให้แก่ผู้ใช้สอยถนนนั้นๆ ซึ่งจะทำให้เกิดขึ้นตอนทางกฎหมายเพิ่มขึ้นแก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะไม่ได้ลงทุนในถนนรอบโครงการและถนนคั่นกลางโครงการก็ตาม กองทรัสต์จะได้รับการจดทะเบียนการจำยอมจากบีแลนด์ และบางกอกแอร์พอร์ทซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเพื่อให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและผู้มาใช้บริการโครงการสามารถใช้ถนนรอบโครงการและถนนคั่นกลางโครงการเป็นทางเข้าออกและสัญจรไปมาได้โดยสะดวก สำหรับรายละเอียดของสินทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีนั้นสามารถสรุปได้ดังนี้

## 2.2.1 ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena)

### สรุปข้อมูลที่สำคัญของศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า

ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่าเป็นอาคารสูง 5 ชั้นที่ออกแบบและก่อสร้างให้เป็นลักษณะอิมพัจน์ท์การแสดงแบบมีที่นั่ง 5 ระดับ สามารถรองรับที่นั่งชมจำนวน 12,000 ที่นั่ง และมีเพดานสูง 24 เมตร ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่าใช้เหมาะสำหรับการจัดงานแสดงที่ต้องการเวที เช่นคอนเสิร์ต รวมทั้งใช้เป็นสนามกีฬาในร่มได้ด้วย

- ชั้น 1 เป็นพื้นแนวราบสำหรับวางเวทีและเก้าอี้ที่นั่งชมการแสดงงาน พร้อมอิมพัจน์ท์แบบเลื่อนเก็บได้ และห้องรับรองผู้จัดงานต่างๆ
- ชั้น 2 (ชั้นลอย) เป็นห้องรับรองผู้จัดงาน ห้องแต่งตัวและห้องเตรียมงานสำหรับเจ้าหน้าที่
- ชั้น 3 จัดให้มีห้องแต่งตัวศิลปินและห้องรับรองสำหรับ VIP พร้อมเก้าอี้ที่นั่งชมการแสดงแยกเป็นสัดส่วน รวม 25 ห้อง
- ชั้น 4-5 เป็นพื้นที่อิมพัจน์ท์สำหรับนั่งชมการแสดงทั้งหมด พร้อมห้องควบคุมระบบที่ระดับสูงสุดของอิมพัจน์ท์

ปีที่สร้างเสร็จ

พ.ศ. 2541

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดเลขที่เดียวกับอาคารศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการ 1-8 ทั้งนี้ รวมถึงที่ดินที่อาจมีเพิ่มเติมขึ้น (ถ้ามี) ซึ่งเป็นส่วนประกอบของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

41,810 (สี่หมื่นหนึ่งพันแปดร้อยสิบ) ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิและพื้นที่ส่วนกลาง

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

16,294 (หนึ่งหมื่นหกพันสองร้อยเก้าสิบสี่) ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและพื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาว

งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักของอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่าประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

เจ้าของกรรมสิทธิ์

อิมแพ็ค

---

สรุปข้อมูลสถิติที่สำคัญเกี่ยวกับศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า

ตัวอย่างงานสำคัญที่เคยจัดที่ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่าในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

- งาน Asia Pacific Life Insurance Congress 2010
- คอนเสิร์ต Super Junior the 3rd Asia Tour Super Show 3
- คอนเสิร์ต PD SHOWTIME PRESENTS : The Best 2011 Rain Asia Tour in Thailand
- งาน PTT Thailand Open 2011
- งานเฉลิมพระเกียรติสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ เนื่องในโอกาสพระราชพิธีมหามงคลเฉลิมพระชนมพรรษา ๘๐ พรรษา ๑๒ สิงหาคม ๒๕๕๕
- คอนเสิร์ต แบบ เบิร์ต เบิร์ต
- งาน PTT Thailand Open 2012
- งานเฉลิมพระเกียรติพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดชเนื่องในโอกาสมหามงคลเฉลิมพระชนมพรรษา ๘๕ พรรษา "ยุวสังคีตศิลป์แผ่นดินไทยถวายองค์พระภูมิพล"

โครงสร้างรายได้และต้นทุนของศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า

ประเภทของรายได้	รายได้สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554		รายได้สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555		รายได้สำหรับรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2556		รายได้สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557	
	บาท	% ของรายได้ รวม	บาท	% ของรายได้ รวม	บาท	% ของรายได้ รวม	บาท	% ของรายได้ รวม
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่จัดงาน	72,798,670	72.35%	91,280,998	82.97%	111,036,279	81.31%	84,842,100	79.90%
รายได้จากการให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการให้ ใช้พื้นที่จัดงาน	8,379,647	8.33%	9,539,557	8.67%	10,509,317	7.70%	8,360,626	7.87%
รายได้จากการให้เช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาวไม่เกิน 3 ปี	3,915,420	3.89%	3,939,937	3.58%	4,701,495	3.44%	4,421,799	4.16%
รายได้จากการบริการจัดเลี้ยงและดำเนินการศูนย์ อาหาร	15,522,047	15.43%	5,262,360	4.78%	10,312,138	7.55%	8,556,684	8.06%
รายได้จากการดำเนินงานร้านอาหาร	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
รายได้จากลานจอดรถ	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
<b>รายได้รวม</b>	<b>100,615,784</b>	<b>100.00%</b>	<b>110,022,852</b>	<b>100.00%</b>	<b>136,559,229</b>	<b>100.00%</b>	<b>106,181,209</b>	<b>100.00%</b>
ต้นทุนการให้เช่าพื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้อง	10,974,892	10.91%	12,512,581	11.37%	16,307,667	11.94%	12,609,615	11.88%
ต้นทุนการให้เช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาว	390,918	0.39%	434,336	0.39%	461,916	0.34%	0	0.00%
ต้นทุนบริการจัดเลี้ยงและดำเนินการศูนย์อาหาร	8,268,184	8.22%	2,801,642	2.55%	5,131,689	3.76%	4,449,341	4.19%
ต้นทุนการดำเนินงานร้านอาหาร	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
ต้นทุนลานจอดรถ	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
<b>ต้นทุนรวม</b>	<b>19,633,994</b>	<b>19.51%</b>	<b>15,748,559</b>	<b>14.31%</b>	<b>21,901,272</b>	<b>16.04%</b>	<b>17,058,956</b>	<b>16.07%</b>

แหล่งที่มาของรายได้จากการให้ใช้พื้นที่ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่าแบ่งตามประเภทของลูกค้า

ประเภทของลูกค้า	สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554		สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555		สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2556		สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557	
	บาท	% ของรายได้ บริการพื้นที่	บาท	% ของรายได้ บริการพื้นที่	บาท	% ของรายได้ บริการพื้นที่	บาท	% ของรายได้ บริการพื้นที่
รายได้จากการให้ใช้พื้นที่								
หน่วยงานของรัฐ	-	-	475,000	1%	5,900,000	5%	-	-
เอกชนในประเทศ	68,994,670	95%	63,973,098	70%	84,914,854	77%	69,721,850	82%
เอกชนระหว่าง ประเทศ	3,804,000	5%	26,832,900	29%	20,221,425	18%	15,120,250	18%
<b>รวม</b>	<b>72,798,670</b>	<b>100%</b>	<b>91,280,998</b>	<b>100%</b>	<b>111,036,279</b>	<b>100%</b>	<b>84,842,100</b>	<b>100%</b>

อัตราการให้พื้นที่สำหรับพื้นที่ให้ใช้ประโยชน์และพื้นที่เช่าของศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า

	อัตราการให้พื้นที่ ในรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2554 (ร้อยละ)	อัตราการให้พื้นที่ ในรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2555 (ร้อยละ)	อัตราการให้พื้นที่ ในรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2556 (ร้อยละ)	อัตราการให้พื้นที่ ในรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2557 (ร้อยละ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (ตารางเมตร)	<b>16,294</b>	<b>16,294</b>	<b>16,294</b>	<b>16,294</b>
อัตราการให้พื้นที่ให้ ประโยชน์	49.32% จากพื้นที่ 16,061 ตารางเมตร	55.27% จากพื้นที่ 16,061 ตารางเมตร	57.37% จากพื้นที่ 16,061 ตารางเมตร	42.82% จากพื้นที่ 16,061 ตารางเมตร
อัตราการให้พื้นที่เช่าตาม สัญญาให้ใช้เช่าพื้นที่ระยะ ยาว	100.00% จากพื้นที่ 233 ตารางเมตร	100.00% จากพื้นที่ 233 ตารางเมตร	100.00% จากพื้นที่ 233 ตารางเมตร	100.00% จากพื้นที่ 233 ตารางเมตร

หมายเหตุ

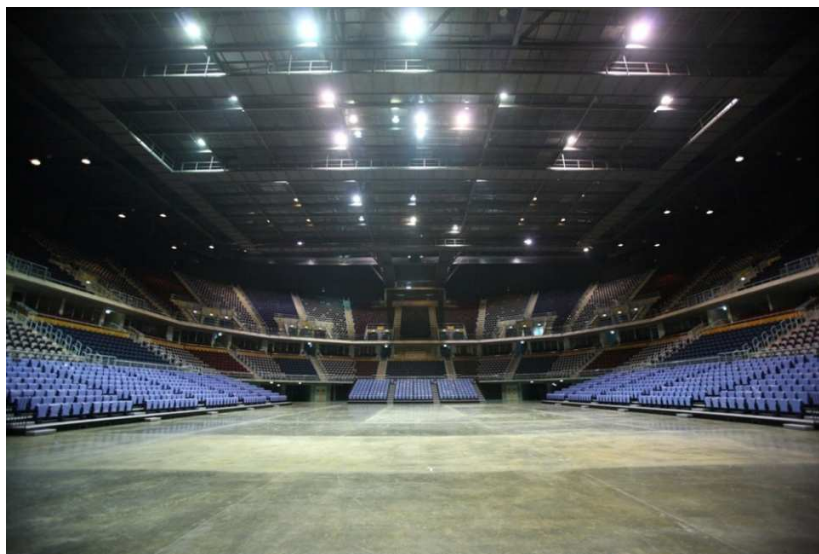
วิธีการคำนวณอัตราการให้พื้นที่นั้นคำนวณได้จาก  $\frac{\text{จำนวนพื้นที่ที่มีการให้บริการในช่วงเวลานั้นๆ}}{\text{จำนวนพื้นที่จัดแสดง}} \times 365$

โดยช่วงเวลาการให้ใช้พื้นที่จะเริ่มตั้งแต่วันที่ลูกค้าเช่าใช้พื้นที่ (Set up) จนกระทั่งถึงวันที่ลูกค้า  
รื้อถอนออกจากพื้นที่ (Tear Down)

รูปแสดงพื้นที่ภายในและภายนอกของ ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า



ภาพแสดงพื้นที่ภายนอกอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่า



ภาพแสดงพื้นที่ภายในอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่า

## 2.2.2 ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานใหม่ IMPACT (IMPACT Exhibition Center)

### สรุปข้อมูลที่สำคัญของศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ

อาคารศูนย์แสดงสินค้าอาคาร 1 ถึง 8 (หรือ IMPACT Exhibition Center Hall 1 - 8) ประกอบไปด้วยอาคารจำนวน 8 อาคาร และห้องประชุมจำนวน 6 ห้อง ซึ่งสามารถจัดวางได้หลายรูปแบบ

#### อาคาร 1-4 มีความสูง 4 ชั้น

- ชั้น 1 เป็นพื้นที่จัดแสดงงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ตลอดจนห้องรับรอง VIP ห้องเตรียมงานสำหรับผู้จัดงาน ห้องปฐมพยาบาล Cyber Café และห้อง Prayer room
- ชั้น 2 จัดให้มีห้องเอนกประสงค์ทั้งด้านหน้าและด้านหลังสามารถจัดประชุมสัมมนาหรือใช้งานอื่นๆ และยังมีห้องควบคุมที่สามารถมองเห็นภายในอาคารแสดงงานได้ทั้งหมด
- ชั้น 3-4 เป็นส่วนติดตั้งงานระบบและห้องเครื่องของอาคาร

#### อาคาร 5-8 มีความสูง 2 ชั้น

- ชั้น 1 เป็นพื้นที่จัดแสดงงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่นร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุม ตลอดจนห้องรับรอง VIP ห้องเตรียมงานสำหรับผู้จัดงานและห้องปฐมพยาบาล ฯลฯ
- ชั้น 2 เป็นห้องควบคุมที่สามารถมองเห็นภายในอาคารแสดงงานได้ทั้งหมด

#### ปีที่สร้างเสร็จ

อาคาร 1-4 สร้างเสร็จเมื่อปี 2541

อาคาร 5-8 สร้างเสร็จเมื่อปี 2546

#### ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดเลขที่เดียวกับอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่า ทั้งนี้ รวมถึงที่ดินที่อาจมีเพิ่มเติมขึ้น (ถ้ามี) ซึ่งเป็นส่วนประกอบของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

#### พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

99,519 (เก้าหมื่นเก้าพันห้าร้อยสิบเก้า) ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง และ พื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร

#### พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

53,471 (ห้าหมื่นสามพันสี่ร้อยเจ็ดสิบเอ็ด) ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่



---

งานระบบ	ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาว และพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง
เจ้าของกรรมสิทธิ์	อิมแพ็ค
สรุปข้อมูลสถิติที่สำคัญเกี่ยวกับศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ	

**ตัวอย่างงานสำคัญที่เคยจัดใน ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา**

- งาน Home Pro Expo
- งาน OTOP CITY
- งาน BMAM Expo Asia 2010
- งาน Thailand Mega Show
- งาน The Mall Clearance Sale 2011
- งาน Bangkok Furniture Fair 2011
- งาน BMAM EXPO ASIA 2011
- งานมหกรรมธงฟ้าเพื่อลดค่าครองชีพประชาชน

## โครงสร้างรายได้และต้นทุนของศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ

ประเภทของรายได้	รายได้สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554		รายได้สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555		รายได้สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2556		รายได้สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557	
	บาท	% ของรายได้รวม	บาท	% ของรายได้รวม	บาท	% ของรายได้รวม	บาท	% ของรายได้รวม
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่จัดงาน	426,664,039	73.03%	435,343,002	72.51%	527,095,506	73.58%	545,654,287	72.15%
รายได้จากการให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการบริการพื้นที่จัดงาน	56,155,359	9.61%	45,815,089	7.63%	57,906,871	8.08%	51,007,382	6.74%
รายได้จากการให้เช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาวไม่เกิน 3 ปี	6,774,317	1.16%	7,125,175	1.19%	14,445,812	2.02%	18,070,537	2.39%
รายได้จากบริการจัดเลี้ยงและดำเนินการศูนย์อาหาร	52,847,651	9.05%	64,543,168	10.75%	58,284,300	8.14%	81,012,858	10.71%
รายได้จากการดำเนินงานร้านอาหาร	41,810,138	7.16%	47,593,210	7.93%	58,644,529	8.19%	60,265,077	7.97%
รายได้จากลานจอดรถ	0	0.00%	0	0.00%	32	0.00%	285,664	0.04%
<b>รายได้รวม</b>	<b>584,251,504</b>	<b>100.00%</b>	<b>600,419,644</b>	<b>100.00%</b>	<b>716,377,050</b>	<b>100.00%</b>	<b>756,295,805</b>	<b>100.00%</b>
ต้นทุนการให้เช่าพื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้อง	93,537,640	16.01%	86,983,179	14.49%	116,133,504	16.21%	153,512,577.73	20.30%
ต้นทุนการให้เช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาว	690,336	0.12%	785,778	0.13%	1,419,283	0.20%	2,031,813.77	0.27%
ต้นทุนบริการจัดเลี้ยงและดำเนินการศูนย์อาหาร	28,278,755	4.84%	36,300,595	6.05%	28,008,909	3.91%	37,963,262.34	5.02%
ต้นทุนการดำเนินงานร้านอาหาร	19,922,448	3.41%	23,722,869	3.95%	27,291,393	3.81%	28,496,645.63	3.77%
ต้นทุนลานจอดรถ	0	0.00%	0	0.00%	127,802	0.02%	623,933.00	0.08%
<b>ต้นทุนรวม</b>	<b>142,429,179</b>	<b>24.38%</b>	<b>147,792,421</b>	<b>24.61%</b>	<b>172,980,891</b>	<b>24.15%</b>	<b>222,628,232</b>	<b>29.44%</b>

**หมายเหตุ** สัดส่วนต้นทุนการให้เช่าพื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้องของอาคารศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ นั้นเพิ่มสูงขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของงานนิทรรศการที่อิมแพ็คเป็นผู้จัดงานเอง (Event Organizer) ซึ่งต้นทุนการจัดงานประเภทดังกล่าวจะสูงกว่าต้นทุนค่าใช้พื้นที่ให้แก่ผู้จัดงานภายนอก เนื่องจากจะต้องมีต้นทุนการเช่าอุปกรณ์ ต้นทุนการจัดงานเพิ่มขึ้นนอกเหนือจากต้นทุนค่าน้ำค่าไฟ ต้นทุนค่าทำความสะอาด ฯลฯ ซึ่งเป็นต้นทุนสำหรับการให้เช่าพื้นที่ปกติ ทุกรายกิติ หลังจากจัดตั้งกองทรัสต์แล้ว หากอิมแพ็คต้องการจัดนิทรรศการบนพื้นที่ของกองทรัสต์ อิมแพ็คจะชำระค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราปกติ ที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ใช้พื้นที่รายอื่นและต้นทุนการให้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์จะมีเพียงต้นทุนค่าน้ำค่าไฟ ค่าทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ฯลฯ ซึ่งไม่ใช่ต้นทุนสำหรับการจัดนิทรรศการ ทำให้ระดับสัดส่วนของต้นทุนการให้เช่าพื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในอนาคตจะไม่มีการเพิ่มขึ้นดังเช่นที่เกิดขึ้นสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557

แหล่งที่มาของรายได้จากการให้ใช้พื้นที่ของศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ  
แบ่งตามประเภทของลูกค้า

ประเภทของลูกค้า	สำหรับรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2554		สำหรับรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2555		สำหรับรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2556		สำหรับรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2557	
	บาท	% ของ รายได้ บริการ พื้นที่	บาท	% ของ รายได้ บริการ พื้นที่	บาท	% ของ รายได้ บริการ พื้นที่	บาท	% ของ รายได้ บริการ พื้นที่
รายได้จากการให้ใช้พื้นที่								
หน่วยงานของรัฐ	100,747,570	24%	83,269,315	19%	129,174,048	25%	123,416,761	22%
เอกชนในประเทศ	325,916,469	76%	333,970,757	77%	375,666,261	71%	363,826,155	67%
เอกชนระหว่างประเทศ	-	-	18,102,930	4%	22,255,197	4%	58,411,371	11%
รวม	426,664,039	100%	435,343,002	100%	527,095,506	100%	545,654,287	100%

อัตราการให้พื้นที่สำหรับพื้นที่ให้ใช้ประโยชน์และพื้นที่เช่าของศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ

	อัตราการให้พื้นที่ ในรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2554 (ร้อยละ)	อัตราการให้พื้นที่ ในรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2555 (ร้อยละ)	อัตราการให้พื้นที่ ในรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2556 (ร้อยละ)	อัตราการให้พื้นที่ ในรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2557 (ร้อยละ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (ตารางเมตร)	53,471	53,471	53,471	53,471
อัตราการให้พื้นที่	48.15% จากพื้นที่ 47,000 ตารางเมตร	52.08% จากพื้นที่ 47,000 ตารางเมตร	55.09% จากพื้นที่ 47,000 ตารางเมตร	49.02% จากพื้นที่ 47,000 ตารางเมตร
อัตราการให้พื้นที่/เช่าตามสัญญา ให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว	100.00% จากพื้นที่ 5,345 ตารางเมตร	100.00% จากพื้นที่ 5,345 ตารางเมตร	100.00% จากพื้นที่ 5,345 ตารางเมตร	100.00% จากพื้นที่ 5,345 ตารางเมตร

หมายเหตุ: นอกเหนือจากพื้นที่สำหรับให้ใช้ประโยชน์และให้เช่าระยะยาว ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติยังมีพื้นที่ใช้สอยสุทธิอีก 1,126 ตารางเมตร สำหรับให้ใช้บริการจัดเลี้ยง ซึ่งคือห้อง Phoenix 1-6

วิธีการคำนวณอัตราการให้พื้นที่นั้นคำนวณได้จาก  $\frac{\text{จำนวนพื้นที่ที่มีการให้บริการในช่วงเวลานั้นๆ}}{\text{จำนวนพื้นที่จัดแสดง} \times 365}$

โดยช่วงเวลาการให้บริการจะเริ่มตั้งแต่ระยะเวลาที่ลูกค้าเช่าใช้พื้นที่ (Set up) จนกระทั่งถึงวันที่ลูกค้ารื้อถอนออกจากพื้นที่ (Tear Down)

รูปแสดงพื้นที่ภายในและภายนอกของศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ IMPACT



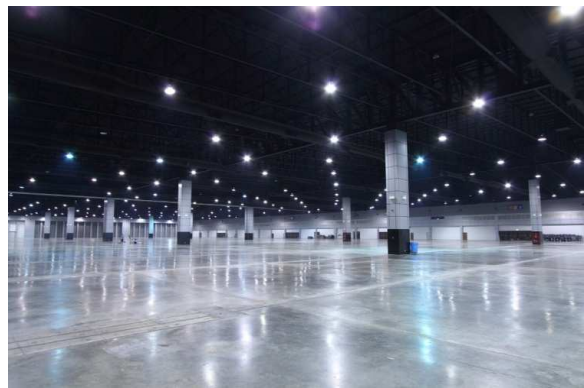
ภาพแสดงพื้นที่ภายนอกอาคาร 1 - 4



ภาพแสดงพื้นที่ภายนอกอาคาร 5 - 8



ภาพแสดงพื้นที่ภายในอาคาร 1 - 4



ภาพแสดงพื้นที่ภายในอาคาร 5 - 8

### 2.2.3 ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum)

#### สรุปข้อมูลที่สำคัญของศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม

ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) ประกอบไปด้วยอาคารจำนวน 2 อาคาร คืออาคารอิมแพ็คฟอรัมและอาคารจอดรถ

อาคารอิมแพ็คฟอรัม มีความสูง 2 ชั้น

- ชั้น 1 มีห้องประชุม Banquet และห้องเซาฟไฟร์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิเช่น ห้อง VIP ห้องปฐมพยาบาล ห้อง Business Center และอื่นๆ
- ชั้น 2 ประกอบด้วยพื้นที่จัดงาน ห้องประชุมสัมมนา แกรนด์โคมอนดีบอลรูมและห้องเซาฟไฟร์ นอกจากนี้ยังมีสวนชั้นลอยอยู่ภายในอาคารซึ่งจัดเตรียมเป็นห้องรับรองสำหรับผู้จัดงาน พร้อมพื้นที่เอนกประสงค์เปิดโล่ง

อาคารจอดรถ 10 ชั้น มีพื้นที่จอดรถประมาณ 2,343 คัน

ปีที่สร้างเสร็จ

พ.ศ. 2543

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 23135 เลขที่ดิน 24 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา ทั้งนี้ รวมถึงที่ดินที่อาจมีเพิ่มเติมขึ้น (ถ้ามี) ซึ่งเป็นส่วนประกอบของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

122,191 (หนึ่งแสนสองหมื่นสองพันหนึ่งร้อยเก้าสิบเอ็ด) ตารางเมตรซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายในอาคาร และ พื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

25,943 (สองหมื่นห้าพันเก้าร้อยสี่สิบสาม) ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้ใช้/ให้เช่าระยะยาว และพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักของอาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัมประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ

ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษา  
ความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญา  
แจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและ  
กระจายเสียง

เจ้าของกรรมสิทธิ์

อิมแพ็ค

สรุปข้อมูลสถิติที่สำคัญเกี่ยวกับ ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม

ตัวอย่างงานสำคัญที่เคยจัดขึ้นในศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัมในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

- TTM Thailand Travel Plus 2010
- สัปดาห์ประกันภัย
- มหกรรมตลาดนัดเรียนต่อชั้น ม.1 และ ม.4
- งานวันนักประดิษฐ์ ประจำปี 2554
- BOI Fair 2011
- โครงการบัตร NGV
- งานวันนักประดิษฐ์ประจำปี 2555
- วันสิ่งแวดล้อมไทย

## โครงสร้างรายได้และต้นทุนของศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม

ประเภทของรายได้	รายได้สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554		รายได้สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555		รายได้สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2556		รายได้สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557	
	บาท	% ของรายได้ รวม	บาท	% ของรายได้ รวม	บาท	% ของรายได้ รวม	บาท	% ของรายได้ รวม
รายได้จากการให้ใช้พื้นที่จัดงาน	30,146,452	26.00%	34,521,205	23.17%	29,983,806	15.43%	26,627,984	16.41%
รายได้จากการให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการให้ใช้พื้นที่จัดงาน	3,779,456	3.26%	3,025,541	2.03%	4,683,651	2.41%	3,997,785	2.46%
รายได้จากการให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวไม่เกิน 3 ปี	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1,056,246	0.65%
รายได้จากบริการจัดเลี้ยงและดำเนินการศูนย์อาหาร	77,068,773	66.46%	105,241,297	70.63%	149,422,318	76.91%	119,948,184	73.91%
รายได้จากการดำเนินงานร้านอาหาร	0	0.00%	0	0.00%	205,885	0.11%	381,438	0.24%
รายได้จากลานจอดรถ	4,961,765	4.28%	6,207,888	4.17%	9,991,514	5.14%	10,274,944	6.33%
<b>รายได้รวม</b>	<b>115,956,446</b>	<b>100.00%</b>	<b>148,995,931</b>	<b>100.00%</b>	<b>194,287,174</b>	<b>100.00%</b>	<b>162,286,581</b>	<b>100.00%</b>
ต้นทุนการให้ใช้พื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้อง	10,727,673	9.25%	7,050,630	4.73%	7,382,786	3.80%	5,680,674	3.50%
ต้นทุนการให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	109,911	0.07%
ต้นทุนบริการจัดเลี้ยงและดำเนินการศูนย์อาหาร	32,295,212	27.85%	47,072,082	31.59%	58,829,411	30.28%	49,570,325	30.54%
ต้นทุนการดำเนินงานร้านอาหาร	0	0.00%	0	0.00%	60,499	0.03%	141,741	0.09%
ต้นทุนลานจอดรถ	1,317,250	1.14%	2,096,930	1.41%	3,641,580	1.87%	3,491,351	2.15%
<b>ต้นทุนรวม</b>	<b>44,340,135</b>	<b>38.24%</b>	<b>56,219,642</b>	<b>37.73%</b>	<b>69,914,276</b>	<b>35.99%</b>	<b>58,994,002</b>	<b>36.35%</b>

**หมายเหตุ** เนื่องด้วยในช่วงปี พ.ศ. 2556/2557 อิมแพ็คมีการจัดประเภทรายการบัญชีสำหรับค่าเช่าอุปกรณ์เครื่องเสียง (Sound Cost) ที่มักใช้สำหรับให้บริการงานจัดเลี้ยงเป็นต้นทุนทางตรงในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 ซึ่งแตกต่างจากที่เคยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงวดปีอื่นๆ เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะของรายจ่ายดังกล่าว ทั้งนี้การให้บริการงานจัดเลี้ยงนั้นถือเป็นรายได้หลักของอิมแพ็ค ฟอรัม ต่างจากอาคารอื่นๆ ทำให้การปรับเปลี่ยนวิธีการจัดประเภทรายการบัญชีดังกล่าวส่งผลต่อต้นทุนบริการจัดเลี้ยงและดำเนินการศูนย์อาหารของอาคารอิมแพ็คฟอรัมที่สูงขึ้น

แหล่งที่มาของรายได้จากการให้พื้นที่ของศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัมแบ่งตามประเภทของลูกค้า

ประเภทของลูกค้า	สำหรับรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2554		สำหรับรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2555		สำหรับรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2556		สำหรับรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2557	
	บาท	% ของ รายได้ บริการ พื้นที่	บาท	% ของ รายได้ บริการ พื้นที่	บาท	% ของ รายได้ บริการ พื้นที่	บาท	% ของ รายได้ บริการ พื้นที่
รายได้จากการให้พื้นที่								
หน่วยงานของรัฐ	22,671,452	75%	29,649,803	86%	20,893,806	70%	18,604,738	70%
เอกชนในประเทศ	7,475,000	25%	2,351,402	7%	9,090,000	30%	8,023,246	30%
เอกชนระหว่างประเทศ	-	-	2,520,000	7%	-	-	-	-
รวม	30,146,452	100%	34,521,205	100%	29,983,806	100%	26,627,984	100%

อัตราการให้พื้นที่สำหรับพื้นที่ให้ใช้ประโยชน์และพื้นที่เช่าของศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม

	อัตราการให้พื้นที่ ในรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2554 (ร้อยละ)	อัตราการให้พื้นที่ ในรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2555 (ร้อยละ)	อัตราการให้พื้นที่ ในรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2556 (ร้อยละ)	อัตราการให้พื้นที่ ในรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2557 (ร้อยละ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (ตารางเมตร)	45,278	25,978	25,978	25,943
อัตราการให้พื้นที่ให้ใช้ประโยชน์	6.56% จากพื้นที่ 30,500 ตารางเมตร	16.41% จากพื้นที่ 11,200 ตารางเมตร	25.30% จากพื้นที่ 11,200 ตารางเมตร	16.00% จากพื้นที่ 11,165 ตารางเมตร
อัตราการให้พื้นที่ให้ประโยชน์/เช่า ตามสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว	-	-	100.00% จากพื้นที่ 55 ตารางเมตร	100.00% จากพื้นที่ 55 ตารางเมตร

หมายเหตุ: นอกเหนือจากพื้นที่สำหรับให้ใช้ประโยชน์/เช่าระยะยาว ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัมยังมีพื้นที่ใช้สอยสุทธิ  
อีก 14,723 ตารางเมตร สำหรับให้บริการจัดเลี้ยง ซึ่งคือห้อง Grand Diamond Ballroom Banquet Hall  
101-102 และ Sapphire 101-214, 201-206

อัตราการให้พื้นที่ในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 และวันที่ 31 มีนาคม 2555 คิดบนพื้นที่ 30,500  
ตารางเมตร และ 11,200 ตารางเมตร ตามลำดับ เนื่องจากในปี 2555 มีการปรับปรุง อาคาร Hall 10 เป็น  
Banquet Hall 101-102 และ Sapphire 113-124 โดยภายหลังจากวันที่ 31 มีนาคม 2556 มีการปรับปรุงพื้นที่  
บริเวณบันไดเลื่อนทำให้พื้นที่ให้บริการจัดงานลดลงจาก 11,200 ตารางเมตร เป็น 11,165 ตารางเมตร

วิธีการคำนวณอัตราการให้พื้นที่นั้นคำนวณได้จาก  $\frac{\text{จำนวนพื้นที่ที่มีการให้บริการในช่วงเวลานั้นๆ}}{\text{จำนวนพื้นที่จัดแสดง} \times 365}$

โดยช่วงเวลาการให้บริการใช้พื้นที่จะเริ่มตั้งแต่วันที่ลูกค้าเช่าใช้พื้นที่ (Set up) จนกระทั่งถึงวันที่ลูกค้า  
รื้อถอนออกจากพื้นที่ (Tear Down)



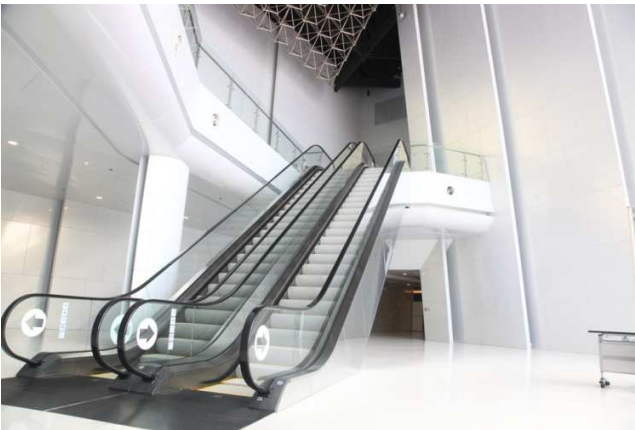
รูปแสดงพื้นที่ภายในและภายนอกของ ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรั่ม



ภาพแสดงพื้นที่ภายนอกอาคารอิมแพ็คฟอรั่ม 1



ภาพแสดงพื้นที่ภายนอกอาคารอิมแพ็คฟอรั่ม 2



ภาพแสดงพื้นที่ภายในอาคารอิมแพ็คฟอรั่ม 1



ภาพแสดงพื้นที่ภายในอาคารอิมแพ็คฟอรั่ม 2

#### 2.2.4 อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)

##### สรุปข้อมูลที่สำคัญของอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์

อาคารชาเลนเจอร์มีความสูง 3 ชั้นประกอบไปด้วยอาคารจำนวน 3 อาคาร ห้องบอลรูมจำนวน 1 ห้อง ห้องประชุมจำนวน 16 ห้อง

- ชั้น 1 สำหรับจอดรถ ซึ่งสามารถจอดรถได้ประมาณ 2,000 คัน และห้องประชุม 16 ห้อง ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องปฐมพยาบาลและอื่นๆ

- ชั้น 2 สำหรับจัดงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้องสำหรับผู้จัด ห้อง VIP ห้องละหมาด ห้องเด็กพร้อมของเล่น ศูนย์อาหาร Sky Kitchen และอื่นๆ
- ชั้น 3 ซึ่งประกอบด้วยห้อง Press Center, Titanium Lounge ห้องเอนกประสงค์ และห้องระบบต่างๆ

ปีที่สร้างเสร็จ	พ.ศ. 2549
ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 30994 เลขที่ดิน 10 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 64 ไร่ 2 งาน 11.9 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 41954 เลขที่ดิน 27 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 20 ไร่ 1 งาน 44.4 ตารางวา ทั้งนี้รวมถึงที่ดินที่อาจมีเพิ่มเติมขึ้น (ถ้ามี) ซึ่งเป็นส่วนประกอบของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	221,309 (สองแสนสองหมื่นหนึ่งพันสามร้อยเก้า) ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายในอาคาร และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	69,898 (หกหมื่นเก้าพันแปดร้อยเก้าสิบแปด) ตารางเมตรซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาว และพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง
งานระบบ	ระบบสาธารณูปโภคหลักของอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง
เจ้าของกรรมสิทธิ์	อิมแพ็ค

สรุปข้อมูลสถิติที่สำคัญเกี่ยวกับอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์

ตัวอย่างงานสำคัญที่เคยจัดขึ้นใน อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

- The 32nd Bangkok International Motor Show
- The 27th Thailand International Motor Expo 2010
- OTOP CITY 2010, 46th
- Thailand Tourism Festival 2010
- งาน Bangkok Gems & Jewelry Fair, งาน BIFF & BIL
- The 33rd Bangkok International Motor Show
- The 28th Thailand International Motor Expo 2011
- ศิลปอาชีพ ประเทศไทย OTOP ก้าวไกลด้วยพระบารมี
- BOI Fair 2011
- The 34th Bangkok International Motor Show
- OTOP Midyear 2012 สู่มหาชนอาเซียน
- งาน Bangkok International ICT Expo 2012
- งาน GRAMMY WONDERLAND

## โครงสร้างรายได้และต้นทุนของอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์

ประเภทของรายได้	รายได้สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554		รายได้สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555		รายได้สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2556		รายได้สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557	
	บาท	% ของรายได้รวม	บาท	% ของรายได้รวม	บาท	% ของรายได้รวม	บาท	% ของรายได้รวม
รายได้จากการให้ใช้พื้นที่จัดงาน	606,443,405	64.29%	583,142,429	60.04%	745,215,757	63.12%	773,054,213	62.41%
รายได้จากการให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่จัดงาน	81,620,964	8.65%	88,538,112	9.12%	126,389,195	10.71%	155,485,700	12.55%
รายได้จากการให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวไม่เกิน 3 ปี	44,510,298	4.72%	44,204,930	4.55%	50,596,382	4.29%	52,190,312	4.21%
รายได้จากบริการจัดเลี้ยงและดำเนินการศูนย์อาหาร	153,457,430	16.27%	199,701,250	20.56%	189,507,272	16.05%	186,527,728	15.06%
รายได้จากการดำเนินงานร้านอาหาร	24,667,539	2.61%	26,284,855	2.71%	34,871,660	2.95%	37,764,593	3.05%
รายได้จากลานจอดรถ	32,631,503	3.46%	29,352,247	3.02%	33,981,926	2.88%	33,624,570	2.71%
<b>รายได้รวม</b>	<b>943,331,139</b>	<b>100.00%</b>	<b>971,223,823</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,180,562,192</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,238,647,116</b>	<b>100.00%</b>
ต้นทุนการให้ใช้พื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้อง	88,379,479	9.37%	79,003,618	8.13%	133,204,469	11.28%	166,198,494	13.42%
ต้นทุนการให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว	4,612,064	0.49%	4,873,825	0.50%	4,971,030	0.42%	6,868,921	0.55%
ต้นทุนบริการจัดเลี้ยงและดำเนินการศูนย์อาหาร	73,446,668	7.79%	98,063,050	10.10%	88,449,189	7.49%	82,338,952	6.65%
ต้นทุนการดำเนินงานร้านอาหาร	11,571,852	1.23%	11,705,095	1.21%	14,884,339	1.26%	18,044,785	1.46%
ต้นทุนลานจอดรถ	8,663,014	0.92%	9,914,742	1.02%	12,385,298	1.05%	12,871,587	1.04%
<b>ต้นทุนรวม</b>	<b>186,673,077</b>	<b>19.79%</b>	<b>203,560,330</b>	<b>20.96%</b>	<b>253,894,325</b>	<b>21.51%</b>	<b>286,322,739</b>	<b>23.12%</b>

หมายเหตุ (1) สัดส่วนต้นทุนการให้ใช้พื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้องของอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ นั้นเพิ่มขึ้นจากการจัดงาน ITU Telecom World 2013 ซึ่งเป็นงานนิทรรศการและงานระดับนานาชาติ ที่อิมแพ็ค ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่อื่น เช่น การจัดหาอุปกรณ์จัดงาน การสำรองที่พักและบริการรับส่ง ฯลฯ ทำให้สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้จากงานดังกล่าวสูงขึ้น

(2) สัดส่วนต้นทุนการให้ใช้พื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้องของอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ นั้นยังเพิ่มขึ้นจากการที่อิมแพ็คเป็นผู้จัดงานเอง (Event Organizer) เช่น งาน Thailand Engineering Expo 2013 ซึ่งต้นทุนการจัดงานประเภทดังกล่าวจะสูงกว่าต้นทุนค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ให้แก่ผู้จัดงานภายนอก เนื่องจากจะต้องมีต้นทุนการเช่าอุปกรณ์ ต้นทุนการจัดงานเพิ่มขึ้นนอกเหนือจากต้นทุนค่าน้ำ ค่าไฟ ต้นทุนค่าทำความสะอาด ฯลฯ ซึ่งเป็นต้นทุนสำหรับการให้ใช้พื้นที่ปกติ อย่างไรก็ตามหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์แล้ว หากอิมแพ็คต้องการจัดนิทรรศการบนพื้นที่ของกองทรัสต์เอง อิมแพ็คจะชำระค่าใช้พื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราปกติ ที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ใช้พื้นที่รายอื่นและต้นทุนการให้ใช้พื้นที่ของกองทรัสต์จะมีเพียงต้นทุนค่าน้ำค่าไฟ ค่าทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ฯลฯ ซึ่งไม่ใช่ต้นทุนสำหรับการจัดนิทรรศการ ทำให้ระดับสัดส่วนของต้นทุนการให้ใช้พื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในอนาคตจะไม่มีต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากการจัดงานประเภทดังกล่าว ดังเช่นที่เกิดขึ้นสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557

แหล่งที่มาของรายได้จากการให้ใช้พื้นที่ของอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์แบ่งตามประเภทของลูกค้า

ประเภทของลูกค้า	สำหรับรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2554		สำหรับรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2555		สำหรับรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2556		สำหรับรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2557	
	บาท	% ของ รายได้ บริการ พื้นที่	บาท	% ของ รายได้ บริการ พื้นที่	บาท	% ของ รายได้ บริการ พื้นที่	บาท	% ของ รายได้ บริการ พื้นที่
รายได้จากการให้ใช้พื้นที่								
หน่วยงานของรัฐ	244,782,201	40%	171,639,070	29%	235,532,283	32%	184,036,768	24%
เอกชนในประเทศ	361,661,204	60%	343,161,890	59%	357,576,884	48%	415,591,314	54%
เอกชนระหว่างประเทศ	-	-	68,341,469	12%	152,106,590	20%	173,426,131	22%
รวม	606,443,405	100%	583,142,429	100%	745,215,757	100%	773,054,213	100%

อัตราการให้พื้นที่สำหรับพื้นที่ให้ใช้ประโยชน์และพื้นที่เช่าของอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์

	อัตราการให้พื้นที่ ในรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2554 (ร้อยละ)	อัตราการให้พื้นที่ ในรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2555 (ร้อยละ)	อัตราการให้พื้นที่ ในรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2556 (ร้อยละ)	อัตราการให้พื้นที่ ในรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2557 (ร้อยละ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (ตาราง เมตร)	69,898	69,898	69,898	69,898
อัตราการให้พื้นที่ให้ใช้ ประโยชน์	54.19% จากพื้นที่ 60,000 ตาราง เมตร	48.66% จากพื้นที่ 60,000 ตาราง เมตร	57.51% จากพื้นที่ 60,000 ตาราง เมตร	62.31% จากพื้นที่ 60,000 ตารางเมตร
อัตราการให้พื้นที่เช่าตาม สัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะ ยาว	100.00% จากพื้นที่ 3,518 ตาราง เมตร	100.00% จากพื้นที่ 3,518 ตาราง เมตร	100.00% จากพื้นที่ 3,518 ตาราง เมตร	100.00% จากพื้นที่ 3,518 ตารางเมตร

หมายเหตุ: นอกเหนือจากพื้นที่สำหรับให้ใช้ประโยชน์/เช่าระยะยาว อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ยังมีพื้นที่ใช้สอยสุทธิอีก 6,380 ตารางเมตร สำหรับใช้ให้บริการจัดเลี้ยง ซึ่งคือห้อง Royal Jubilee และ Jupiter 1-16

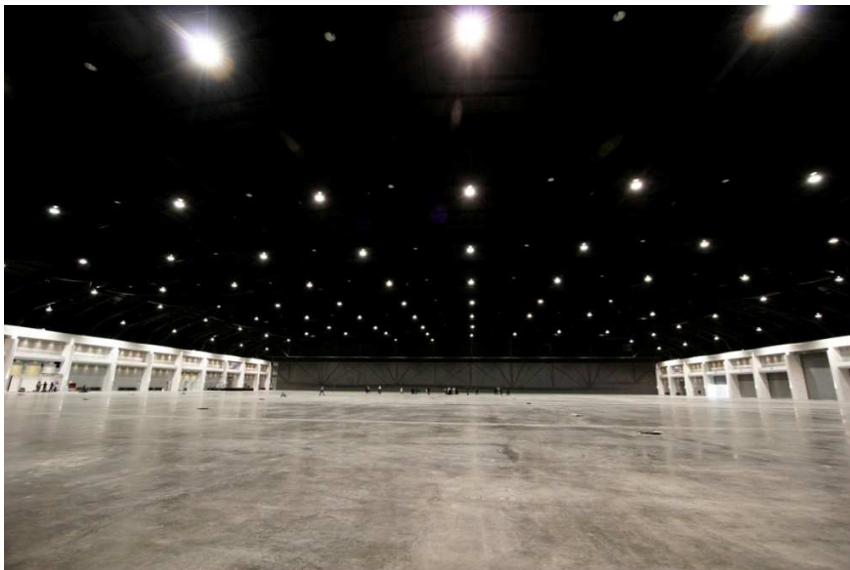
วิธีการคำนวณอัตราการให้พื้นที่นั้นมาคำนวณได้จาก  $\frac{\text{จำนวนพื้นที่ที่มีการให้บริการในช่วงเวลานั้นๆ}}{\text{จำนวนพื้นที่จัดแสดง} \times 365}$

โดยช่วงเวลาการให้ใช้พื้นที่จะเริ่มตั้งแต่ระยะเวลาที่ลูกค้าเช่าใช้พื้นที่ (Set up) จนกระทั่งถึงวันที่ลูกค้ารื้อถอนออกจากพื้นที่ (Tear Down)

รูปแสดงพื้นที่ภายในและภายนอกของอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์



ภาพแสดงพื้นที่ภายนอกอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์



ภาพแสดงพื้นที่ภายในอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์

## 2.2.5 โครงสร้างรายได้และต้นทุนของอาคารทั้ง 4 ที่กองทรัสต์จะลงทุน

ประเภทของรายได้	รายได้สำหรับรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2554		รายได้สำหรับรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2555		รายได้สำหรับรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2556		รายได้สำหรับรอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2557	
	บาท	% ของรายได้รวม	บาท	% ของรายได้รวม	บาท	% ของรายได้รวม	บาท	% ของรายได้รวม
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่จัดงาน	1,136,052,566	65.13%	1,144,287,634	62.51%	1,413,331,348	63.44%	1,430,178,584	63.19%
รายได้จากการให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่จัดงาน	149,935,426	8.60%	146,918,299	8.03%	199,489,034	8.95%	218,851,493	9.67%
รายได้จากการให้เช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาวไม่เกิน 3 ปี	55,200,035	3.16%	55,270,042	3.02%	69,743,689	3.13%	75,738,894	3.35%
รายได้จากบริการจัดเลี้ยงและดำเนินการศูนย์อาหาร	298,895,901	17.14%	374,748,075	20.47%	407,526,028	18.29%	396,045,454	17.50%
รายได้จากการดำเนินงานร้านอาหาร	66,477,677	3.81%	73,878,065	4.04%	93,722,074	4.21%	98,411,108	4.35%
รายได้จากลานจอดรถ	37,593,268	2.16%	35,560,135	1.94%	43,973,472	1.97%	44,185,178	1.95%
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,744,154,873</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,830,662,250</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,227,785,645</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,263,410,711</b>	<b>100.00%</b>
ต้นทุนการให้เช่าพื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้อง	203,619,684	11.67%	185,550,008	10.14%	273,028,426	12.26%	338,001,361	14.93%
ต้นทุนการให้เช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาว	5,693,318	0.33%	6,093,939	0.33%	6,852,229	0.31%	9,010,646	0.40%
ต้นทุนบริการจัดเลี้ยงและดำเนินการศูนย์อาหาร	142,288,819	8.16%	184,237,369	10.06%	180,419,198	8.10%	174,321,880	7.70%
ต้นทุนการดำเนินงานร้านอาหาร	31,494,300	1.81%	35,427,964	1.94%	42,236,231	1.90%	46,683,172	2.06%
ต้นทุนลานจอดรถ	9,980,264	0.57%	12,011,672	0.66%	16,154,680	0.73%	16,986,871	0.75%
<b>ต้นทุนรวม</b>	<b>393,076,385</b>	<b>22.54%</b>	<b>423,320,952</b>	<b>23.12%</b>	<b>518,690,761</b>	<b>23.28%</b>	<b>585,003,929</b>	<b>25.85%</b>

## หมายเหตุ

รายได้รวมและต้นทุนรวมที่แสดงไว้ในตารางด้านบนนั้นจะไม่เท่ากับผลประกอบการเฉพาะส่วนธุรกิจศูนย์แสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุมที่แสดงไว้ในหัวข้อ 2.1.6 เนื่องจากรายได้และต้นทุนแต่ละประเภทที่แสดงไว้ด้านบนนั้นไม่รวมรายการที่เกิดจากงานแสดงและนิทรรศการภายนอกอาคารและภายนอกสถานที่และไม่รวมรายได้อื่นที่ไม่สามารถแยกบันทึกถึงแต่ละอาคารได้เช่น รายได้จากการรับรองตู้เครื่องบินและที่พัก รายได้ดอกเบีย กำไรจากการขายทรัพย์สิน สินไหมชดเชยจากการประกันภัย เป็นต้น

สาเหตุที่สัดส่วนต้นทุนการให้เช่าพื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้องต่อรายได้จากการให้เช่าพื้นที่จัดงานเพิ่มสูงขึ้นนั้นสามารถอ้างอิงได้จากหมายเหตุที่เปิดเผยไว้ใต้ตารางโครงสร้างรายได้และต้นทุนของแต่ละอาคาร

## 2.2.6 จุดเด่นของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก

1. ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์แสดงสินค้าและจัดนิทรรศการ และศูนย์ประชุมนานาชาติที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทยและในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

จากการสำรวจโดย UFI-The Global Association of the Exhibition Industry ซึ่งเป็นสมาคมของผู้ดำเนินธุรกิจแสดงสินค้า นิทรรศการและการจัดประชุมระดับนานาชาติ ที่มีสมาชิกกว่า 600 ราย จาก 85 ประเทศทั่วโลก ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี (หรืออิมแพ็คเมืองทองธานี) เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์แสดงสินค้าและจัดนิทรรศการและศูนย์ประชุมนานาชาติ ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทยและในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยอิมแพ็คเมืองทองธานีสามารถรองรับผู้เข้าชมงานได้ถึง 40,000-50,000 คนในเวลาพร้อมกัน โดยที่อิมแพ็คเมืองทองธานีสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าทั้งที่เป็นหน่วยงานรัฐและภาคเอกชนในการจัดงานแสดงสินค้า นิทรรศการและการประชุมระดับนานาชาติได้หลากหลายรูปแบบ

2. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกเป็นส่วนหนึ่งของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี ซึ่งเป็นโครงการที่มีทำเลที่ตั้งที่ดี และสะดวกต่อการเดินทางเข้าถึง

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก (ซึ่งประกอบด้วยศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)) เป็นส่วนหนึ่งของอิมแพ็คเมืองทองธานีซึ่งถือได้ว่าเป็นหนึ่งในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property Project) ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีมากโครงการหนึ่ง เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้กับถนนสายหลักของเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี จำนวน 5 สาย ได้แก่ ถนนติวานนท์ ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนประชาชื่น ถนนชัยพฤกษ์ และถนนเลียบคลองประปา

ในการเดินทางเข้าสู่อิมแพ็คเมืองทองธานี นอกจากการใช้รถยนต์หรือพาหนะส่วนตัวแล้ว ผู้มาใช้บริการโครงการยังสามารถใช้ช่องทางการคมนาคมอื่น ๆ อีกหลายช่องทาง เช่น รถแท็กซี่ รถบริการนำส่งยังสถานที่จัดงานของอิมแพ็คเมืองทองธานี (อิมแพ็คลิ้งค์) รวมถึงรถตุ๊กตุ๊กและรถโดยสารของ ขสมก. ซึ่งทั้งหมดนี้ทำให้การเดินทางเข้ามาใช้บริการในอิมแพ็คเมืองทองธานีเป็นเรื่องที่สะดวก และช่วยประหยัดเวลาในการเดินทางไปได้มาก

นอกจากนี้ อิมแพ็คเมืองทองธานียังจะได้รับประโยชน์จากการที่การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยได้ดำเนินการศึกษาและมีแผนที่จะก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพูช่วงแคราย – มีนบุรี ซึ่งเป็นโครงการ



หนึ่งในแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนทางรางในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (Mass Rapid Transit Master Plan in Bangkok Metropolitan Region: M-MAP) เพื่อรองรับการเดินทางของประชาชนในพื้นที่ด้านทิศเหนือของกรุงเทพมหานคร ภายใต้แผนแม่บทดังกล่าว จากการศึกษาของสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) ได้กำหนดให้โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพูเป็นระบบขนส่งมวลชนสายรองประเภทรถไฟฟ้ารางเดี่ยว (Straddle Monorail) ที่เป็นทางยกระดับตลอดเส้นทาง รวมระยะทางให้บริการ 34.5 กิโลเมตร โดยมีจุดประสงค์เพื่อเชื่อมต่อการเดินทางระหว่างเขตมีนบุรีและจังหวัดนนทบุรี โดยแนวเส้นทางเริ่มต้นบนถนนรัตนธิเบศร์บริเวณระหว่างศูนย์ราชการนนทบุรีและแยกแคราย ซึ่งสามารถเชื่อมต่อกับแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง (บางใหญ่ – บางซื่อ) บริเวณสถานีศูนย์ราชการนนทบุรี จากนั้นจะวิ่งเลี้ยวซ้ายบริเวณแยกแครายเข้าถนนติวานนท์ วิ่งตามถนนติวานนท์จนถึงแยกปากเกร็ด เลี้ยวขวาเข้าถนนแจ้งวัฒนะผ่านเมืองทองธานี ผ่านศูนย์ราชการ ผ่านทางแยกหลักสี่ เชื่อมต่อระบบรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงที่สถานีหลักสี่ ลอดใต้ทางยกระดับอุตราภิมุข (ดอนเมืองโทลเวย์) และผ่านวงเวียนอนุสาวรีย์พิทักษ์รัฐธรรมนูญ โดยมีสถานีวัดพระศรีมหาธาตุเป็นสถานีเชื่อมต่อ (Interchange Station) เพื่อเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสารระหว่างรถไฟฟ้าสายสีเขียวช่วงหมอชิต-สะพานใหม่ จากนั้นแนวเส้นทางจะวิ่งตามถนนรามอินทรา ยกยกระดับข้ามทางพิเศษฉลองรัชบริเวณแยกวัชรพลจนถึงแยกมีนบุรี แล้ววิ่งเข้าเมืองมีนบุรีตามถนนสีหบุรานุกิจ จากนั้นจะข้ามคลองสามวาและเลี้ยวขวาข้ามคลองแสนแสบผ่านพื้นที่ว่างและข้ามเข้าถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3 ) จนถึงสุดบริเวณทางแยกรมเกล้าซึ่งสามารถเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงบางกะปิ – มีนบุรีที่สถานีมีนบุรี มีความยาวของแนวเส้นทางทั้งสิ้นประมาณ 34.5 กิโลเมตร (ที่มา: การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย) ซึ่งการที่โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพูจะถูกสร้างให้ทอดผ่านด้านหน้าของอิมแพ็คเมืองทองธานี (คาดว่าโครงการจะเริ่มเปิดให้บริการในปี พ.ศ.2560) จะยิ่งทำให้การเดินทางมายังอิมแพ็คเมืองทองธานีเป็นไปอย่างสะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น

ดังนั้น การที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกเป็นส่วนหนึ่งของอิมแพ็คเมืองทองธานี จะส่งผลให้มีหน่วยงานต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชนสนใจเข้ามาเช่าพื้นที่และใช้บริการของโครงการเพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการรวมถึงการจัดงานประชุมขนาดกลางและขนาดใหญ่อย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปีเนื่องจากเล็งเห็นว่าการเดินทางรวมถึงการขนส่งสินค้าและอุปกรณ์ต่างๆมายังพื้นที่ของอิมแพ็คเมืองทองธานีจะเป็นไปอย่างสะดวกและรวดเร็ว รวมถึงการเดินทางของกลุ่มลูกค้า/ผู้มาใช้บริการเป้าหมายของผู้จัดแสดงสินค้าและนิทรรศการเหล่านั้น ก็จะเป็นไปอย่างสะดวกและรวดเร็วเช่นกัน ไม่ว่าจะด้วยพาหนะส่วนตัว หรือระบบการขนส่งสาธารณะ

**3. การดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกจะได้รับประโยชน์จากแนวโน้มการเจริญเติบโตที่ดีของธุรกิจ MICE ในเขตภูมิภาคเอเชียและแปซิฟิกและในประเทศไทย**

ธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกมีความเกี่ยวเนื่องและสัมพันธ์โดยตรงกับธุรกิจ MICE ในประเทศไทยและในเขตภูมิภาคเอเชียและแปซิฟิกที่มีแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลมาจากการที่กลุ่มประเทศเศรษฐกิจกำลังพัฒนาในแถบเอเชียและแปซิฟิกเริ่มเข้ามามีบทบาทและความสำคัญในระบบเศรษฐกิจโลกมากขึ้น ในส่วนของประเทศไทยนั้น กลุ่มธุรกิจ MICE นอกจากจะได้รับประโยชน์จากแนวโน้มการขยายตัวของธุรกิจ MICE ในเขตภูมิภาคเอเชียและแปซิฟิกแล้ว ก็ยังได้รับประโยชน์จากมาตรการส่งเสริมธุรกิจดังกล่าวของรัฐบาลและหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง

การที่กลุ่มธุรกิจ MICE ในประเทศไทยจะได้รับประโยชน์จากการขยายตัวของธุรกิจ MICE ในเขตภูมิภาคเอเชียและแปซิฟิกรวมถึงนโยบายและมาตรการส่งเสริมธุรกิจจากภาครัฐ ประกอบกับการขยายตัวของเศรษฐกิจในระดับมหภาคของประเทศไทยจากมาตรการส่งเสริมการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจประเภทต่างๆ ก็จะเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจการให้ใช้พื้นที่และ/หรือการปล่อยเช่าพื้นที่ของศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)

**4. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การจัดการแสดงสินค้าและนิทรรศการและศูนย์ประชุมที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยุ้จักกันอย่างกว้างขวาง**

ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัมและอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ ต่างก็เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การจัดการแสดงสินค้าและนิทรรศการและศูนย์ประชุมที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยุ้จักกันอย่างกว้างขวางในประเทศไทยและในเขตภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รวมถึงมีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบงานสนับสนุนประเภทต่างๆ ที่เพียบพร้อมและเหมาะสม ซึ่งทำให้การจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการประเภทต่างๆ รวมถึงการจัดงานประชุมของลูกค้าผู้ใช้บริการพื้นที่ประเภทต่างๆ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยลูกค้าผู้ใช้บริการพื้นที่ซึ่งประกอบด้วยหน่วยงานต่างๆ ทั้งของภาครัฐและเอกชนได้มีการใช้บริการพื้นที่ของทรัพย์สินทั้งสิ้นเพื่อจัดงานอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

**5. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกมีจุดเด่นเฉพาะตัวที่แตกต่างกัน ทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าผู้ต้องการใช้พื้นที่เพื่อการจัดงานประเภทต่างๆ ได้หลากหลายรูปแบบ**

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกซึ่งประกอบด้วย ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) จะมีจุดเด่นเฉพาะตัวที่แตกต่างกัน ดังต่อไปนี้

● **ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena)**

เหมาะสำหรับการจัดคอนเสิร์ต กิจกรรมเพื่อการบันเทิง การประชุม และการจัดการแข่งขันกีฬา ตัวอย่างงานที่สำคัญที่เคยจัดใน IMPACT ARENA ได้แก่ คอนเสิร์ต Super Junior the 3rd Asia Tour Super Show 3, งาน คอนเสิร์ตแบบ เบิร์ด เบิร์ด, งาน PTT Thailand Open 2012, งานคอนเสิร์ต Maroon 5, Whitney Houston, Mariah Carey, Elton John, Coldplay, การแสดง Disney on Ice, การประกวดนางงามจักรวาล หรือ Miss Universe, การแข่งขันเทนนิส Thailand Open เป็นต้น

● **ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค (IMPACT Exhibition Center)**

เหมาะสำหรับการจัดนิทรรศการและการประชุมในระดับสากลโดยศูนย์แสดงสินค้านี้มีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนพื้นที่เพื่อให้เหมาะสมในทุกขนาดของการจัดงาน ตัวอย่างงานที่เคยจัดใน IMPACT Exhibition Center ได้แก่ งาน Home Pro Expo, งาน OTOP CITY, งาน Bangkok Furniture Fair 2011, งานเอเชียนเกมส์ ครั้งที่ 13, งานมหกรรมธงฟ้า, งานท่องเที่ยวไทย, มหกรรมหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ หรือ โอท็อป, งาน Thailand Best Shopping Fair, งานโฮมโปร เอ็กซ์โป, งานมหกรรมลดทะลุพิกัด เป็นต้น

● **ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum)**

เหมาะสำหรับการจัดงานประชุมหรือการจัดงานแสดงสินค้าที่มีขนาดไม่ใหญ่มาก ตัวอย่างงานที่เคยจัดใน IMPACT Forum ได้แก่ งานประชุมเอดส์โลก หรือ International AIDS Conference, งาน BOI Fair เป็นต้น

● **อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)**

เหมาะสำหรับการจัดงานขนาดใหญ่ เนื่องจากประกอบขึ้นด้วยอาคารใหญ่ที่สามารถเปิดเชื่อมต่อกันได้ถึง 3 อาคาร และเมื่อเปิดเป็นอาคารเชื่อมต่อกันทั้ง 3 อาคารแล้ว จะมีพื้นที่จัดงานขนาดใหญ่กว่า 60,000 ตารางเมตร ตัวอย่างงานที่เคยจัดใน IMPACT Challenger ได้แก่ งาน GRAMMY WONDERLAND, งาน Thaifex World of Food Asia, Bangkok , งาน Architect Expo, งาน

Bangkok International Motor Show, งาน Thailand International Motor Expo, งาน Bangkok  
Gems & Jewelry Fair, งานประชุมโรตารีสากล เป็นต้น

ด้วยทรัพย์สินหลักทั้งสี่ที่มีจุดเด่นเฉพาะตัวที่แตกต่างกัน ทำให้อิมแพ็คเมืองทองธานีเป็นหนึ่งในศูนย์การจัดแสดงสินค้า นิทรรศการ และการประชุมระดับนานาชาติที่เป็นที่นิยม ด้วยพื้นที่ใช้สอยภายในตัวอาคารซึ่งประกอบขึ้นด้วยความหลากหลายของขนาดพื้นที่ เพื่อตอบสนองความต้องการจัดงานได้หลากหลายรูปแบบ ด้วยจุดเด่นของทรัพย์สินทั้ง 4 ดังกล่าว จำนวนผู้มาเยี่ยมชมและใช้บริการ (Visitors) ของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี จึงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา จาก 10.12 ล้านคน (ในช่วง 1 เมษายน 2552-31 มีนาคม 2553) เป็น 10.97 ล้านคน (ในช่วง 1 เมษายน 2553-31 มีนาคม 2554) เป็น 12.07 ล้านคน (ในช่วง 1 เมษายน 2554-31 มีนาคม 2555) เป็น 13.55 ล้านคน (ในช่วง 1 เมษายน 2555-31 มีนาคม 2556) และเป็น 15.07 ล้านคน (ในช่วง 1 เมษายน 2556-31 มีนาคม 2557) ตามลำดับ (ที่มา: บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด) ซึ่งการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของจำนวนผู้มาเยี่ยมชมและใช้บริการของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้มีผู้มาเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินประเภทศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม (Convention and Exhibition Hall) ในโครงการ เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการ รวมถึงงานประชุมประเภทต่างๆ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในช่วงที่ผ่านมา โดยในช่วง 15 ปีที่ผ่านมา ได้มีการจัดงานประเภทต่างๆ (ทั้งงานขนาดใหญ่และขนาดเล็ก) ภายในพื้นที่ของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีไม่ต่ำกว่า 8,000 งาน (ที่มา: บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด)

6. กองทรัสต์จะมีผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็น บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกนั้น จะได้รับการบริหารจัดการโดย บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ภายหลังที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ อิมแพ็ค ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ แล้ว บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด หรืออิมแพ็ค จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่างก็มีความคุ้นเคยและเข้าใจเกี่ยวกับระบบงานภายใน รวมถึงกลยุทธ์และตำแหน่งทางการตลาดของทรัพย์สินทั้งสี่เป็นอย่างดี ทำให้สามารถวางแผนการดำเนินงาน รวมถึงแผนการตลาด การโฆษณา และประชาสัมพันธ์ที่มีความเหมาะสมภายในกรอบระยะเวลาและงบประมาณที่กำหนดไว้ ประกอบกับการที่อิมแพ็คซึ่งได้บริหารจัดการทรัพย์สินทั้งสี่ได้อย่างประสบความสำเร็จมาอย่างยาวนาน ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ก็มีความสัมพันธ์อันดีและมีการติดต่อกับผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่าพื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการ รวมถึงผู้จัดงานประชุมซึ่งประกอบด้วยหน่วยงานภาครัฐและเอกชนหลายๆราย

มาอย่างต่อเนื่อง ทำให้การจัดหาผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่าพื้นที่ภายในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี

ยิ่งไปกว่านั้น ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่างก็ประกอบด้วยผู้บริหารและทีมงานระดับปฏิบัติการในด้านต่างๆ ที่มีความคุ้นเคยและเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินทั้งสี่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นอย่างดี รวมถึงมีประสบการณ์และความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจ MICE ในประเทศไทย ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญดังกล่าวจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มในการให้บริการแก่ผู้ใช้บริการหรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สิน รวมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินทั้งสี่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาและกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดและต่อเนื่อง

#### 7. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่าพื้นที่ที่หลากหลายและมีความมั่นคง

ผู้ใช้และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนประกอบด้วยประเภทธุรกิจหลายประเภท โดยส่วนใหญ่เป็นบริษัทไทย บริษัทข้ามชาติและสถาบันการเงินที่มีชื่อเสียง นอกจากนี้ยังเป็นบริษัทที่มีฐานะการเงินที่มั่นคงและมีผลประกอบการที่ดีอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้รวมถึงหน่วยงานภาครัฐ โดยบริษัทและหน่วยงานภาครัฐที่ได้มีการใช้และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินทั้งสี่ดังกล่าวมาอย่างต่อเนื่องนั้น ประกอบไปด้วย

- บริษัท จีเอ็มเอ็มแกรมมี่ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
- บริษัท แอมเวย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- บริษัท บีอีซี-เทโรเอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน)
- บริษัท สื่อสากล จำกัด
- บริษัท กรังด์ปรีซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
- กรมส่งเสริมการส่งออก
- การพัฒนาชุมชน

## 2.3 สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน

### 2.3.1 ราคาประเมิน

ราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระนั้นเป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยปรับปรุงด้วยโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (ล้านบาท)	ผู้ประเมินราคา	วันที่ออกรายงานการประเมิน
ที่ดิน อาคารและงานระบบของ - ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena) - ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center) - ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) - อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)	ไม่เกิน 19,614.50 ล้านบาท	18,900 ล้านบาท	13,600 ล้านบาท ซึ่งรวมมูลค่าของที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน และอุปกรณ์ประกอบอาคาร ทั้งนี้ มูลค่าต้นทุนทดแทนซึ่งไม่นำส่วนของที่ดินมารวมคำนวณจะเท่ากับ 8,200 ล้านบาท	บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	22 พฤศจิกายน 2556
		19,196 ล้านบาท	12,470 ล้านบาท ซึ่งรวมมูลค่าของที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ มูลค่าต้นทุนทดแทนซึ่งไม่นำส่วนของที่ดินมารวมคำนวณจะเท่ากับ 7,499 ล้านบาท	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด	30 ตุลาคม 2556

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

### 2.3.2 วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ผู้ประเมินทั้งสองรายเลือกใช้วิธีประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และงานระบบ ศูนย์จัดการ แสดงอิมแพ็คอารีน่า ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม และอาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) และวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) ซึ่งแต่ละวิธีมีแนวทางการประเมินราคาที่แตกต่างกันดังนี้

วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต ซึ่งคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินในอนาคต คัดลดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆจะเท่ากับผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นๆ หรืออาจสรุปได้ว่าวิธีรายได้นั้นทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน โดยการแปลงค่าผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

ส่วนวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) นั้นเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมที่อาจเกิดจากความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัย

ทั้งนี้ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้ความสำคัญกับมูลค่าที่คำนวณโดยวิธีรายได้มากกว่าวิธีต้นทุนทดแทน เนื่องจากวิธีรายได้ (Income Approach) สามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินได้เหมาะสมกว่า เพราะนำความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ในอนาคตเป็นองค์ประกอบหลักในการคำนวณและลดความสำคัญของต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นแล้ว ซึ่งจะไม่ส่งผลต่อผลประโยชน์ในอนาคต ในกรณีนี้ทรัพย์สินที่ต้องการประเมินมูลค่านั้นถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในเชิงธุรกิจสูง สามารถสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอให้กับเจ้าของทรัพย์สิน จึงควรคิดมูลค่าจากรายได้ที่คาดว่าจะเกิดจากทรัพย์สินนั้นๆ ดังนั้นการเลือกให้ความสำคัญกับมูลค่าที่ประเมินด้วยวิธีรายได้จึงถือว่าเหมาะสม

### 2.3.3 สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

การประเมินด้วยวิธีรายได้ตามโครงสร้างกองทรัสต์นั้นได้คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่ได้เปิดเผยในหัวข้อ 4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และข้อ 6 รายการระหว่างกัน โดยสมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนหลังการปรับปรุงตามโครงสร้างของกองทรัสต์นั้นสรุปได้ดังนี้

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT GROWTH REIT)

สมมติฐาน	บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า (Appraisal Approach)	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของ ทรัพย์สินในอนาคตหลังการปรับปรุงตาม โครงสร้างของกองทรัสต์ ตามลักษณะ การจัดหาผลประโยชน์ที่เปิดเผยไว้ใน หัวข้อ 4 การจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของ ทรัพย์สินในอนาคตหลังการปรับปรุงตาม โครงสร้างของกองทรัสต์ ตามลักษณะ การจัดหาผลประโยชน์ที่เปิดเผยไว้ใน หัวข้อ 4 การจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์
ระยะเวลาการประเมินค่า (Appraised Period)	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
พื้นที่สำหรับให้ใช้เพื่อจัดงาน (Hall Area)	122,165 ตารางเมตร	122,165 ตารางเมตร
อัตราการใช้พื้นที่เพื่อจัดงาน (Occupancy Rate)	ประมาณร้อยละ 60– ร้อยละ 70 <sup>(1)</sup> ของ พื้นที่สำหรับให้บริการจัดงาน <sup>(2)</sup>	ประมาณร้อยละ 47– ร้อยละ 52 ของ พื้นที่สำหรับให้บริการจัดงาน <sup>(2)</sup>
อัตราค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่จัด งาน (Venue Service Rate)	ประมาณ 66.5– 77 <sup>(3)</sup> บาท ต่อตาราง เมตร	ประมาณ 66.3–95.3 <sup>(3)</sup> บาท ต่อตาราง เมตร
อัตราการเติบโตของค่าบริการพื้นที่ (Growth Rate)	ร้อยละ 6 ทุกๆ 2 ปี สำหรับ 6 ปีแรก จากนั้นกำหนดให้เติบโตเท่ากับร้อยละ 3 ทุกๆปี	ร้อยละ 4 ทุกปีสำหรับ 4 ปีแรก จากนั้น กำหนดให้เติบโตเท่ากับร้อยละ 3.5 ทุกๆ ปี
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทน การให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยงของ กองทรัสต์ (Food & Beverage Rights Fee Rate)	ร้อยละ 25 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับ จากการดำเนินงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของ กองทรัสต์ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย	ร้อยละ 25 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับ จากการดำเนินงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของ กองทรัสต์ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทน การให้ใช้พื้นที่กองทรัสต์เพื่อ ดำเนินการร้านอาหาร (Restaurant Rental Fee Rate)	ร้อยละ 22 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับ จากการดำเนินกิจการร้านอาหารบน พื้นที่ของกองทรัสต์ทั้งหมดก่อนหัก ค่าใช้จ่าย	ร้อยละ 22 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับ จากการดำเนินกิจการร้านอาหารบน พื้นที่ของกองทรัสต์ทั้งหมดก่อนหัก ค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทน การให้ใช้พื้นที่โฆษณาของ กองทรัสต์ (Media Rights Fee Rate)	ร้อยละ 31 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับ จากการดำเนินธุรกิจโฆษณานบนพื้นที่ ของกองทรัสต์ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย	ร้อยละ 31 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับ จากการดำเนินธุรกิจโฆษณานบนพื้นที่ ของกองทรัสต์ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย



หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT GROWTH REIT)

สมมติฐาน	บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
อัตราการเติบโตของค่าเช่าพื้นที่ (Rental Growth Rate)	ร้อยละ 5 ต่อปี	ร้อยละ 3.5 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายสินทรัพย์ส่วนทุน (Capital Expenditure)	ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าให้บริการพื้นที่ และบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง	ร้อยละ 3 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	<p>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 ประเภท</p> <p>1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) เท่ากับ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 ต.ค. 56 – 31 มี.ค. 57 เท่ากับร้อยละ 1</li> <li>- 1 เม.ย. 57 – 31 มี.ค. 58 เป็นต้นไปเท่ากับร้อยละ 1.75</li> <li>- 1 เม.ย. 58 – 31 มี.ค. 59 เป็นต้นไปเท่ากับร้อยละ 4.5</li> <li>- 1 เม.ย. 59 เป็นต้นไปเท่ากับร้อยละ 5.5</li> </ul> <p>โดยคำนวณจากร้อยละของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุน อื่นๆ</p> <p>2. ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) เท่ากับอัตรา ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 ต.ค. 56 – 31 มี.ค. 57 เท่ากับร้อยละ 1.25</li> <li>- 1 เม.ย. 57 – 31 มี.ค. 58 เท่ากับร้อยละ 1.75</li> <li>- 1 เม.ย. 58 – 31 มี.ค. 59 เท่ากับร้อยละ 5.75</li> <li>- 1 เม.ย. 59 เป็นต้นไปเท่ากับร้อยละ 6.75</li> </ul> <p>โดยคำนวณจากร้อยละของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของ กองทรัสต์</p>	
อัตราการเติบโตระยะยาว (Terminal Growth Rate)	ร้อยละ 3	ร้อยละ 3.5
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10	ร้อยละ 9.5

หมายเหตุ (1) สมมติฐานอัตราค่าบริการพื้นที่เพื่อจัดงาน (Occupancy Rate) ของ บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด นั้นเท่ากับร้อยละ 70 เฉพาะในช่วงปีงบประมาณ พ.ศ. 2556 – 2557 เนื่องจากมีการจัดงานแสดงใหญ่ระดับนานาชาติซึ่งมีการเข้าใช้พื้นที่จัดแสดงมากเป็นพิเศษ ทำให้อัตราการใช้

บริการดังกล่าวสูงกว่าปกติ โดยอัตราการให้บริการพื้นที่ในช่วงปีงบประมาณที่ไว้จะอยู่ระหว่างร้อยละ 60 – ร้อยละ 62

(2) การกำหนดสมมติฐานอัตราใช้พื้นที่เพื่อจัดงาน (Occupancy Rate) ของผู้ประเมินทั้งสองรายสามารถอธิบายได้ดังต่อไปนี้

(2.1) บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด กำหนดสมมติฐานอัตราใช้พื้นที่จัดงานโดยใช้หลักการคำนวณด้านล่าง

$$\text{อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย} = \frac{\text{พื้นที่ขาย (Number of Space Sold)}}{\text{พื้นที่รวมต่อปี}}$$

โดยผู้ประเมินประมาณการจำนวนพื้นที่จัดงานขาย (Number of Venue Space Sold) โดยอ้างอิงจากจำนวนพื้นที่จัดงานที่ขายได้ในอดีต ประกอบความสมเหตุสมผลของการเติบโตของรายได้จากการให้ใช้พื้นที่ (Venue Sale) โดยรวม ซึ่งเท่ากับผลคูณของประมาณการอัตราค่าใช้พื้นที่กับประมาณการจำนวนพื้นที่จัดงานขาย โดยผู้ประเมินมีมุมมองของการเติบโตของรายได้จากการให้ใช้พื้นที่เท่ากับอัตราเงินเพื่อเฉลี่ย

(2.2) บริษัท โจนส์ แล่ง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนดสมมติฐานโดยใช้หลักการคำนวณด้านล่าง

$$\text{อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย} = \frac{\text{พื้นที่ขาย (Number of Space Sold)}}{\text{พื้นที่รวมต่อปี}}$$

การประมาณอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ในอนาคตของ โจนส์ แล่ง ลาซาลส์นั้น อยู่ภายใต้ วิจรณ์ญาณและมุมมองของผู้ประเมิน โดยอ้างอิงจากอัตราการใช้พื้นที่ในอดีตของแต่ละทรัพย์สิน โดยพิจารณาสมมติฐานการเติบโตจากจุดแข็งของแต่ละสินทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และแนวโน้มการเติบโตของอัตราการใช้พื้นที่จากปัจจัยบวกภายนอก เช่น แนวโน้มการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลกที่ดีขึ้น ความต้องการในการใช้พื้นที่ที่เพิ่มมากขึ้นหลังการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economic Community หรือ AEC)

(3) อัตราค่าบริการพื้นที่จัดงานสูงสุดที่เปิดเผยไว้เป็นอัตราค่าบริการในปีประมาณการที่ต่างกัน กล่าวคือ โจนส์ แล่ง ลาซาลส์จัดทำประมาณการโดยละเอียดสำหรับช่วงระยะเวลา 10 ปี แต่ อเมริกัน แอ็พเพรชัลจัดทำประมาณการแบบละเอียด 6 ปี ดังนั้นจึงไม่ควรนำอัตราค่าบริการสูงสุดของผู้ประเมินทั้งสองรายมาเปรียบเทียบ เพราะอาจจะทำให้เกิดความเข้าใจที่คลาดเคลื่อนได้

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สิน ตลอดจนแนวโน้มของอุตสาหกรรม

MICE ในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ และเนื่องจากความเห็นดังกล่าวตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการค้าเงินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้เห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

## 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา

### สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก

#### 1. สัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ขาย	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้ซื้อ	ทรัสต์เพื่อกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<p>1. ที่ดินจำนวน 4 แปลงโฉนดเลขที่ 30051 30994 41954 และ 23135 ตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 30051 เลขที่ดิน 12 เนื้อที่ 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา</li> <li>● 23135 เลขที่ดิน 24 เนื้อที่ 29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา</li> <li>● 30994 เลขที่ดิน 10 เนื้อที่ 64 ไร่ 2 งาน 11.9 ตารางวา</li> <li>● 41954 เลขที่ดิน 27 เนื้อที่ 20 ไร่ 1 งาน 44.4 ตารางวา</li> </ul> <p>ทั้งนี้ รวมถึงที่ดินที่อาจมีเพิ่มเติมขึ้น (ถ้ามี) ซึ่งเป็นส่วนประกอบของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>2. อาคารสิ่งปลูกสร้างประกอบไปด้วยอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena) อาคารศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค (IMPACT Exhibition Center) อาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)</p>
ราคาซื้อขาย	ผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายทั้งจำนวนตามที่กำหนดในสัญญาให้แก่ผู้ขายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

<p><b>ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ขายมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน จนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์</li> <li>2. ผู้ขายตกลงรับผิดชอบภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีเงินได้นิติบุคคลและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญา</li> <li>3. ผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนสำหรับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญานี้เป็นจำนวนกึ่งหนึ่งของค่าธรรมเนียมการโอนที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมด แต่ไม่เกินกว่า 100,000,000 (หนึ่งร้อยล้าน) บาท โดยผู้ขายจะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนที่เหลือ</li> </ol>
<p><b>เงื่อนไขบังคับก่อน</b></p>	<p>สัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ (1) มีการโอนอุปกรณ์และงานระบบภายใต้สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (2) มีการจดทะเบียนการจำนอง หรือเข้าทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะและถนนรอบบริเวณโครงการเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่ซื้อขายกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (3) ผู้ขายได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย (4) มีการเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ขาย ทรัสต์ และบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (5) มีการเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการระหว่างผู้ขาย และทรัสต์ (6) กองทรัสต์เข้าเป็นผู้เอาประกันภัยทรัพย์สิน ประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม และประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก และเป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินและประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก และประกันภัยทั้งหมดมีวงเงินเอาประกันตามที่กองทรัสต์เห็นเหมาะสม</p> <p>นอกจากนั้นในระหว่างวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายไม่มีสิทธิที่จะขายโอน ก่อภาระผูกพันหรือเปลี่ยนแปลงสิทธิใดๆ ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือในสัญญาใดๆ ที่ทำกับบุคคลภายนอก ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญานี้</p>

<p><b>การโอนทรัพย์สิน</b></p>	<p>เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเสร็จสมบูรณ์ ผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้ขาย โดยผู้ซื้อและผู้ขายต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และลงนามในเอกสารสำคัญทั้งหมดเพื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์</p>
<p><b>คำรับรอง</b></p>	<p>ผู้ขายให้คำรับรองว่า ณ วันลงนามในสัญญาและวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสมบูรณ์ ผู้ขายเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ ภายใต้สัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้ มีความสามารถ สิทธิและอำนาจในการเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้นั้นสินล้นพันตัว นอกจากนี้ ผู้ขายได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ไม่มีคดีความฟ้องร้อง หรือมีการผัดนัดชำระหนี้ ไม่มีภาระติดพันใดๆ และไม่มีการปฏิบัติผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องใดๆ ซึ่งผู้ขายเป็นคู่สัญญา</p> <p>ผู้ซื้อให้คำรับรองว่าทรัสต์เพื่อกองทรัสต์มีความสามารถ สิทธิและอำนาจในการเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้นั้นสินล้นพันตัวและ/หรือจะมีเงินทุนเพียงพอในเวลาที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเพื่อดำเนินการซื้อขายให้แล้วเสร็จสมบูรณ์</p>
<p><b>เหตุผิดนัด</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. หากว่าในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด และส่งผลให้ผู้ซื้อไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา</li> <li>2. ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขาย ซึ่งผู้ซื้อเห็นว่ามีความกระทบต่อความสามารถของผู้ขายในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญา</li> <li>3. ในระยะเวลาก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ</li> </ol>

	<p>4. ไม่มีการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือไม่มีการจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนด</p> <p>5. กรณีการปฏิบัติผิดสัญญาของผู้ขายภายใต้สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบ</p>
<p><b>เหตุสุดวิสัย</b></p>	<p>1. เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นประการอื่น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย เพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติตามกฎหมาย หรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อ การปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือภัยพิบัติที่เกิดโดยธรรมชาติ อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน การก่อการร้าย โรคระบาด หรือ เหตุการณ์อื่นใดที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นย่อมหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยหยุดทำการด้วย</p> <p>2. หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในข้อ 1. ข้างต้น เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือกลับคืนสู่สถานะเดิม</p>
<p><b>การเลิกสัญญา</b></p>	<p>1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดนัดตามข้อ 1. ข้อ 2. ข้อ 3. และข้อ 5. ในหัวข้อเหตุผิดนัด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดนัดอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดทราบเป็นลายลักษณ์</p>

	<p>อักษร ทั้งนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ตกเป็นฝ่ายผิดนัดมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p> <p>2. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่จะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น</p> <p>3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดนัดตามข้อ 4. ในหัวข้อเหตุผิดนัด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดนัดอาจบอกเลิกสัญญานับนี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ตกเป็นฝ่ายผิดนัดมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นได้</p>
กฎหมายและการระงับข้อพิพาท	กฎหมายไทย ทั้งนี้ หากมีข้อพิพาทเกิดขึ้น ให้คู่สัญญานำข้อพิพาทขึ้นสู่ศาลที่มีเขตอำนาจ

## 2. สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบ

ผู้ขาย	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบีชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้ซื้อ	ทรัสต์เพื่อกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและมีเตออร์น้ำประปาและไฟฟ้า ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายแล้ว คู่สัญญาจะได้มาตกลงกันเพื่อเปลี่ยนแปลงชื่อทางทะเบียนสำหรับมิเตอร์น้ำประปาและไฟฟ้าต่อไป
ราคาซื้อขาย	ผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายทั้งจำนวนให้แก่ผู้ขาย เมื่อมีการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้ รวมถึงเมื่อมีการชำระราคาซื้อขายและมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ภายใต้สัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
การโอนกรรมสิทธิ์	การซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีผลสมบูรณ์ในวันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

<p><b>ภาษีอากรและ ค่าธรรมเนียม</b></p>	<p>ผู้ขายตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการโอน ขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p>
<p><b>เหตุผิดนัด</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. หากว่าในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดและส่งผลให้ผู้ซื้อไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา</li> <li>2. ก่อนการโอนทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขาย ซึ่งผู้ซื้อเห็นว่ามีความกระทบต่อความสามารถของผู้ขายในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญานี้</li> <li>3. ในระยะเวลาก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>4. ไม่มีการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนด</li> <li>5. การปฏิบัติผิดสัญญาของผู้ขายภายใต้สัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</li> </ol>
<p><b>การเลิกสัญญา</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดนัดตามข้อ 1. ข้อ 2. ข้อ 3. และข้อ 5. ในหัวข้อเหตุผิดนัด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดนัดอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ตกเป็นฝ่ายผิดนัดมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</li> <li>2. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่จะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น</li> <li>3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดนัดตามข้อ 4. ในหัวข้อเหตุผิดนัด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดนัดอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่</li> </ol>



	มิได้ตกเป็นฝ่ายผิดนัดมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นได้
กฎหมายและการระงับ ข้อพิพาท	กฎหมายไทย ทั้งนี้ หากมีข้อพิพาทเกิดขึ้นให้คู่สัญญานำข้อพิพาทขึ้นสู่ศาลที่มีเขต อำนาจ

**สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการจัดตั้งกองทรัสต์**

**1. สัญญาตกลงกระทำการ**

ผู้ให้สัญญา	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”)
ผู้รับสัญญา	ทรัสต์เพื่อกองทรัสต์
ระยะเวลาของสัญญา	สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อ ขายตามสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อเลิก กองทรัสต์ หรือเมื่อกองทรัสต์มิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายอีก ต่อไป หรือเมื่อบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด และ/หรือ ผู้ให้สัญญาพ้นจากการทำหน้าที่ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ยกเว้นข้อตกลงเรื่องที่ยังคงมีผลผูกพันและใช้บังคับระหว่างคู่สัญญาต่อไป ภายหลังจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง และการห้ามค้าแข่ง ซึ่งยังคงมีผลผูกพันและใช้ บังคับระหว่างคู่สัญญาต่อไปภายหลังจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่การลาออกนั้นมีผลในกรณีของบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด และ/หรือผู้ให้ สัญญาลาออกจากการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
ข้อตกลงเรื่องที่ยอดรถ และการใช้ประโยชน์ SkyWalk	1. นอกเหนือจากที่ยอดรถที่ตั้งอยู่บนบางส่วนของที่ดินของทรัพย์สินที่ซื้อขายตาม สัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทรัสต์ ผู้ให้สัญญาตกลงดำเนินการจัดหาที่ยอดรถ (“ที่ยอดรถเพิ่มเติม”) ให้แก่ กองทรัสต์ตลอดอายุของกองทรัสต์ หรือตลอดเวลาที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้ให้ สัญญาตกลงดำเนินการให้ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้างมีที่ยอดรถยนต์ให้บริการแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าในบริเวณ

	<p>ข้างเคียงให้เพียงพอต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ โดยเทียบเคียงจากการประกอบธุรกิจในปัจจุบันของผู้ให้สัญญา ซึ่งในปัจจุบัน จำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมในปัจจุบันที่ผู้ให้พื้นที่นิยมใช้เป็นที่จอดรถ คือ บริเวณพื้นที่จอดรถชั่วคราวภายนอกอาคารบริเวณ Outdoor Parking P5 P6 และ AKTIV SQUARE ซึ่งสามารถรองรับรถได้จำนวนประมาณ 2,000 คัน</p> <p>2. หากภายหลังจากการลงทุนของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์มีความเห็นว่าที่จอดรถที่ตั้งอยู่บนบางส่วนของที่ดินของทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และที่จอดรถเพิ่มเติมไม่เพียงพอต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ผู้ให้สัญญาตกลงจะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการจัดหาที่จอดรถเพื่อให้เพียงพอต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์</p> <p>3. ทั้งนี้ หากผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาต้องการใช้บริเวณที่จอดรถเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาโครงการอื่น หรือเพื่อวัตถุประสงค์ใดๆก็ตาม ผู้ให้สัญญาตกลงจะจัดหาที่จอดรถแห่งใหม่มาเสนอให้แก่กองทรัสต์เห็นชอบ โดยที่จอดรถแห่งใหม่จะต้องไม่ก่อภาระเกินสมควรแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และจำนวนที่จอดรถจะต้องไม่น้อยกว่าจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติม</p> <p>4. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาประสงค์จะให้มีการเรียกเก็บค่าจอดรถจากผู้ประกอบการและ/หรือลูกค้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือผู้มาใช้พื้นที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้สัญญาจะแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้า โดยราคาค่าจอดรถที่เรียกเก็บนั้นจะต้องอยู่ในราคาตลาดที่สมเหตุสมผลและไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์</p> <p>5. คู่สัญญาตกลงกันให้ข้อตกลงเรื่องที่จอดรถมีผลผูกพันอิมแพ็คต่อไป แม้ว่าบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัดและ/หรืออิมแพ็คจะไม่ได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้วก็ตาม</p> <p>6. ผู้ให้สัญญาตกลงให้กองทรัสต์ใช้ประโยชน์สะพาน SkyWalk (ซึ่งเชื่อมอาคารอิมแพ็ค ฟอรั่มกับลานจอดรถบริเวณริมทะเลสาบ โดยเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้สัญญาและอยู่ในความดูแลของผู้ให้สัญญา) เพื่อการสัญจรในการดำเนินธุรกิจ โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายตลอดอายุของกองทรัสต์หรือตลอดเวลาที่ SkyWalk ยังคงตั้งอยู่ ณ สถานที่ตั้งในปัจจุบัน ทั้งนี้ กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบค่าสาธารณูปโภค (น้ำประปาและไฟฟ้า) ตามที่แท้จริงซึ่งปรากฏตามมิเตอร์ที่</p>
--	--

	ติดตั้งแยกไว้ต่างหากของสะพาน SkyWalk ดังกล่าว						
ข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วยทรัสต์	<p>1. ภายในระยะเวลา 7 ปีนับจากสัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ ("ระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์") ผู้ให้สัญญาตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ซึ่งออกและเสนอขายในครั้งนี้ ให้อยู่ในความครอบครองของกลุ่มบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้ (เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่นในภายหลัง)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ระยะเวลา</th> <th>สัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3</td> <td>ร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย</td> </tr> <tr> <td>ตั้งแต่ปีที่ 4 ถึงปีที่ 7</td> <td>ไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย</td> </tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าให้ระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์สิ้นสุดลงเมื่อกลุ่มอิมแพ็คและ/หรือบริษัทในเครือพ้นจากการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (ไม่ว่าตำแหน่งใดตำแหน่งหนึ่ง) เว้นแต่กรณีการพ้นจากการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นผลอันเนื่องมาจากการกระทำผิดกฎหมายหรือสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและการสมัครใจลาออก</p> <p>2. ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ข้างต้น กลุ่มบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงจะไม่ขาย หรือโอนหน่วยทรัสต์ หรือนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ จนทำให้กลุ่มบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ถือครองหน่วยทรัสต์รวมกันต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ข้างต้น เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์</p>	ระยะเวลา	สัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์	ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3	ร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย	ตั้งแต่ปีที่ 4 ถึงปีที่ 7	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย
ระยะเวลา	สัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์						
ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3	ร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย						
ตั้งแต่ปีที่ 4 ถึงปีที่ 7	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย						
การเปลี่ยนตัวผู้ให้ใช้หรือผู้ให้เช่าพื้นที่	<p>1. เนื่องจากผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมของทรัพย์สินที่ซื้อขาย ซึ่งรวมถึงที่ดินและอาคารของโครงการศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี และผู้ให้สัญญาได้เข้าทำสัญญาให้ใช้พื้นที่และ/หรือสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวกับบุคคลภายนอกหลายราย ผู้ให้สัญญาตกลงว่าผู้ให้สัญญาจะใช้ความพยายามที่ดีที่สุดในการดำเนินการให้ผู้ให้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ที่ยัง</p>						

	<p>มีระยะเวลาตามสัญญาให้ใช้พื้นที่และ/หรือสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว เหลืออยู่กับผู้ให้สัญญา ภายหลังจากที่ผู้ให้สัญญาโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่กองทรัสต์ เปลี่ยนตัวเข้าผู้ให้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้ให้เช่าพื้นที่ ภายใต้อสัญญาให้ใช้พื้นที่และ/หรือสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว จากผู้ให้สัญญาเป็นกองทรัสต์</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้ให้พื้นที่หรือผู้เช่าพื้นที่ปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้ใช้พื้นที่หรือผู้ให้เช่า ผู้ให้สัญญาตกลงว่าผู้ให้สัญญาในฐานะผู้ให้พื้นที่เดิมหรือผู้ให้เช่าเดิมจะยังคงเป็นผู้ให้ใช้หรือผู้เช่ากับลูกค้ารายนั้นๆต่อไปจนกว่าสัญญาให้ใช้พื้นที่และ/หรือสัญญาให้เช่าพื้นที่ที่เกี่ยวข้องจะสิ้นสุดลง</p> <p>3. ทั้งนี้ผลประโยชน์ใดๆซึ่งรวมถึงเงินประกันตามสัญญาจากผู้ให้พื้นที่หรือผู้เช่าพื้นที่อันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งผู้ให้สัญญาได้รับจากผู้ให้พื้นที่หรือผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว ผู้ให้สัญญาจะดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ไม่ช้ากว่าวันทำการสุดท้ายของแต่ละสัปดาห์</p>
<p><b>ข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)</b></p>	<p>1. ผู้ให้สัญญาตกลงให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ เว้นแต่จะมีประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือกฎระเบียบอื่นใดที่มีผลใช้บังคับทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่มีอยู่ได้</p> <p>2. หากผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่า (เว้นแต่เป็นการให้สิทธิการเช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย) ในที่ดินหรือพื้นที่ภายในอาคารหรืออาคารของโครงการศูนย์การค้าแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานีในส่วนที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นหรือบุคคลอื่นนอกเหนือจากกองทรัสต์ ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์ โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์พิจารณารับข้อเสนอก่อน ในกรณีที่กองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าวโดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญา หรือไม่ตอบรับข้อเสนอก่อนในเวลาที่ได้ตกลงกันซึ่งไม่น้อยกว่า 30 วันนับจากวันที่ได้รับคำเสนอ ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของ</p>

	<p>ผู้ให้สัญญาจึงจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าดังกล่าวได้ แต่ทั้งนี้ (ก) จะต้องเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าภายในระยะเวลา 180 วัน นับจากจากวันที่กองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าว และ (ข) ผู้ให้สัญญา หรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่า ดังกล่าวบนเงื่อนไขที่ดีกว่า (ในมุมมองของผู้รับสิทธิ) ที่ได้มีการเสนอให้แก่ กองทรัสต์ (รวมเรียก (ก) และ (ข) ว่า "เงื่อนไขการโอน")</p> <p>3. หากผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญามีโครงการในลักษณะศูนย์ แสดงสินค้าและการประชุมอยู่แล้วในปัจจุบัน หรือจะทำการพัฒนาโครงการ ดังกล่าวขึ้นในภายหน้า หรือมีหรือจะมีผลประโยชน์อยู่ในโครงการลักษณะ ดังกล่าวใดๆตั้งแต่ร้อยละ 50 ของผลประโยชน์ทั้งหมดในโครงการนั้น และผู้ให้ สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิ การเช่าในที่ดินหรือพื้นที่ภายในอาคารหรืออาคารเกี่ยวกับโครงการดังกล่าว ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อื่นหรือบุคคลอื่นนอกเหนือจากกองทรัสต์ ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของ ผู้ให้สัญญาจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์ โดยระบุ ข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทรัสต์ พิจารณารับข้อเสนอก่อน ในกรณีที่กองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าวโดย การแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญา หรือไม่ตอบรับข้อเสนอภายในเวลาที่ได้ตกลงกันซึ่งไม่น้อยกว่า 30 วันนับจาก วันที่ได้รับคำเสนอ ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาจึงจะสามารถ โอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าดังกล่าวได้ แต่ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขการโอน</p> <p>4. ในกรณีที่กองทรัสต์รับข้อเสนอภายใต้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อนตามที่ระบุข้างต้น การดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ส่วน ในกรณีที่กองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอและครบระยะเวลา 180 วันภายใต้ เงื่อนไขการโอนแล้ว ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาจึงมีสิทธิโอน กรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกบนเงื่อนไขที่ไม่ดีกว่า (ใน มุมมองของผู้รับสิทธิ) ที่ได้มีการเสนอให้แก่กองทรัสต์</p> <p>5. สำหรับการพัฒนาโครงการศูนย์แสดงสินค้าและ/หรือการประชุมขึ้นในภายหน้า ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาไม่ได้ทำคำเสนอ ไปยัง</p>
--	--

	<p>กองทรัสต์ภายในระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่โครงการใหม่ที่มีลักษณะเป็นศูนย์แสดงสินค้าและ/หรือการประชุมก่อสร้างแล้วเสร็จ ผู้ให้สัญญาตกลงว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิในการเสนอซื้อ (Call Option) โครงการใดโครงการหนึ่งหรือหลายโครงการที่ได้ดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาเสร็จแล้ว โดยการทำหนังสือแจ้งไปยังผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาเป็นคำเสนอโดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอซื้อหรือเช่าโครงการใหม่ดังกล่าว เพื่อให้ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาพิจารณารับข้อเสนอ ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาปฏิเสธไม่รับข้อเสนอ ดังกล่าวจากกองทรัสต์โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนดแล้ว ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาจึงจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการดังกล่าวแก่บุคคลอื่นได้ แต่ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เสนอให้แก่หรือตกลงกับบุคคลภายนอกจะต้องไม่ดีกว่า (ในมุมมองของกองทรัสต์โดยสุจริต) ที่กองทรัสต์เสนอให้แก่ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญา และจะต้องเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าภายในระยะเวลา 180 วันนับจากวันที่กองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าว</p> <p>6. โดยในกรณีที่กองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอภายใต้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อนตามข้อ 2. ข้อ 3. และ ข้อ 4. ข้างต้น กองทรัสต์ตกลงรับทราบว่าผู้ให้สัญญา และ/หรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญา (ยกเว้นผู้จัดการกองทรัสต์) อาจประกอบธุรกิจซึ่งเป็นประเภทเดียวกับธุรกิจของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ดี ผู้ให้สัญญาตกลงให้สัญญาว่าการประกอบธุรกิจของผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาต้องอยู่บนพื้นฐานของการแข่งขันอย่างเป็นธรรม</p>
<p><b>การห้ามค้าแข่ง (Non-Competition)</b></p>	<p>ผู้ให้สัญญามีแผนที่จะนำเงินส่วนหนึ่งจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ไปใช้ในการลงทุนเพื่อขยายพื้นที่ที่ใช้จัดหาผลประโยชน์ของโครงการเพิ่มเติม (“โครงการขยาย”) เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าที่ขยายตัว ในขณะที่ปัจจุบันความสามารถในการรองรับความต้องการของลูกค้าในพื้นที่ที่ใช้จัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะค่อนข้างมีความจำกัด ดังนั้น ในการลงทุนโครงการขยายจะมุ่งเพื่อเป็นการสนับสนุนการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ตลอดจนจนเป็นการรักษาความได้เปรียบในเชิงการแข่งขัน ปัจจุบัน ผู้ให้สัญญาอยู่ในระหว่างการศึกษาความต้องการตลาดและรูปแบบโครงการขยายที่เหมาะสมเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยมีแนวทางในการดำเนินการ</p>

	<p>ลงทุนโครงการขยาย ดังนี้</p> <p><b>1. ระยะเวลาเข้าลงทุน</b></p> <p>ปัจจุบันผู้ให้สัญญาอยู่ในระหว่างการศึกษาความต้องการของตลาด กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพิ่มเติมและรูปแบบของโครงการขยายที่เหมาะสม โดยผู้ให้สัญญาคาดว่าจะระยะเวลาในการเริ่มดำเนินการของโครงการขยายจะอยู่ภายในระยะเวลา 2-3 ปีภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์</p> <p><b>2. ปัจจัยที่จะพิจารณาในการดำเนินการโครงการขยาย</b></p> <p>ปัจจัยที่ผู้ให้สัญญาจะดำเนินการพิจารณาก่อนที่จะดำเนินการโครงการขยาย มีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"><li>ก. การรองรับความต้องการของลูกค้ากลุ่มใหม่ซึ่งปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนยังไม่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าดังกล่าว</li><li>ข. การรองรับความต้องการส่วนเกินที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่สามารถรองรับได้</li><li>ค. การสนับสนุนการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยจะไม่มีผลกระทบทำให้ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนลดลง</li><li>ง. การรักษาความเป็นผู้นำและเสริมความแข็งแกร่งในการแข่งขันของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</li></ul> <p><b>3. การเข้าบริหารทรัพย์สินของโครงการขยาย</b></p> <p>ผู้ให้สัญญาจะบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและโครงการขยาย โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน อันเนื่องจากโครงการขยาย โดย</p> <ul style="list-style-type: none"><li>ก. การบริหารโครงการขยาย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะรองรับงานส่วนเพิ่มจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และ</li><li>ข. บริหารโครงการขยายดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</li></ul> <p>นอกจากนี้ ผู้ให้สัญญาตกลงว่า</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1. หากผู้ให้สัญญาต้องการดำเนินการโครงการขยาย ผู้ให้สัญญาจะต้องแจ้งให้</li></ul>
--	---

	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์รับทราบรายละเอียดของโครงการขยายและจะดำเนินการได้เมื่อมีความเห็นจากผู้จัดการกองทรัสต์ว่าการดำเนินการขยายโครงการดังกล่าวไม่ขัดแย้งกับแนวทางการดำเนินการลงทุนโครงการขยายที่ระบุไว้ข้างต้น และทรัสต์ได้รับทราบความเห็นดังกล่าวแล้ว</p> <p>2. ผู้ให้สัญญาจะไม่ทำการค้าแข่งโดยการสร้างและ/หรือพัฒนาศูนย์ประชุมและ/หรือศูนย์แสดงสินค้ารวมถึงทรัพย์สินประเภทเดียวกันอื่นๆ โดยข้อตกลงในเรื่องการห้ามค้าแข่งนี้ ให้มีผลบังคับตลอดระยะเวลาที่บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ให้สัญญาทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการลาออกจากการปฏิบัติหน้าที่ ผู้ให้สัญญาตกลงว่าจะไม่ทำการค้าแข่ง โดยการสร้างและ/หรือพัฒนาศูนย์ประชุมและ/หรือศูนย์แสดงสินค้า รวมถึงทรัพย์สินประเภทเดียวกันอื่นๆ ในรอบรัศมี 3 กิโลเมตร จากจุดที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน อันจะมีผลกระทบในเชิงลบต่อการดำเนินงานและ/หรือความสามารถในเชิงการแข่งขันของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยให้ข้อตกลงดังกล่าวจะมีผลบังคับต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่การลาออกนั้นมีผล</p> <p>ในกรณีที่ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด และ/หรือ ผู้ให้สัญญาพ้นจากการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยวิธีอื่นนอกจากการลาออก ให้ถือว่าข้อตกลงว่าจะไม่ทำการค้าแข่งนี้สิ้นสุดไปด้วย</p>
<p>ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</p>	<p>กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์จำนวนกึ่งหนึ่งของค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ไม่เกิน 100 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน</p> <p>อิมแพ็คตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับจัดตั้งและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าจัดพิมพ์เอกสาร ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมการสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมการประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย และ</p>



	<p>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการจำหน่ายหลักทรัพย์</p> <p>อิมแพ็คตกลงจะส่งมอบรายชื่อลูกค้าพร้อมทั้งค่าเช่า ค่าบริการ หรือเงินใด ๆ อันเป็นค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและกิจการที่เกี่ยวข้องซึ่งอิมแพ็คได้รับชำระจากลูกค้าล่วงหน้าก่อนวันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวทั้งจำนวนให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกิดขึ้นจากการให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าพื้นที่อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและกิจการที่เกี่ยวข้องข้างต้น ซึ่งอิมแพ็คได้ตกลงจ่ายล่วงหน้าก่อนวันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่อิมแพ็คเต็มจำนวนตามที่จ่ายไปจริง</p>
<p><b>เหตุผิดสัญญา</b></p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาอันเป็นข้อสัญญาหรือคำรับรองที่มีนัยสำคัญและผู้ให้สัญญาไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</li> <li>2. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลายหรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชีหรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้สัญญา ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้สัญญาในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญานี้</li> <li>3. ในกรณีที่กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาและกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่กรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้เป็นผลเนื่องมาจากผู้ให้สัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานับนี้ หรือสัญญาอื่นๆ</li> <li>4. กรณีการปฏิบัติผิดสัญญาในข้อที่เป็นสาระสำคัญของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ</li> <li>(ข) ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ol> </li> </ol>

<p><b>การเลิกสัญญา</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. หรือข้อ 2. หรือข้อ 4. (กรณีที่อิมแพ็ค หรือ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ผิดสัญญา) ของหัวข้อเหตุผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญานับนี้ได้ทันทีและ/หรือมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดหรือผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้น</li> <li>2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3. หรือ 4. (กรณีที่กองทรัสต์ผิดสัญญา) ของหัวข้อเหตุผิดสัญญา ผู้ให้สัญญาจะเรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์จากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลให้ผู้ให้สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญานับนี้ได้หรือทำให้สัญญานับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้สัญญาในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้น</li> <li>3. ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ให้สัญญาทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</li> </ol>
<p><b>เหตุสุดวิสัย</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญานับนี้เป็นประการอื่น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญานับนี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัยเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานับนี้ “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้อาศัยความระมัดระวังตามสมควรตั้งเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญานับนี้ ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือภัยพิบัติที่เกิดโดยธรรมชาติ อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน การก่อการร้าย โรคระบาด หรือเหตุการณ์อื่นใดที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</li> <li>2. ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญานับนี้จะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นย่อมหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยหยุดทำการด้วย</li> <li>3. หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในข้อ 1. เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่</li> </ol>

	สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริต เพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือกลับคืนสู่สถานะเดิม
--	--

### สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าและ/หรือให้มีการให้พื้นที่ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด แก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่า โดยมีสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

1. สัญญาให้เช่าพื้นที่ (สำหรับการให้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงภายในและภายนอกอาคาร อาทิเช่น งานอีเว้นท์ งานแสดงสินค้า งานประชุมหรืองานจัดแสดงต่างๆ)

<b>คู่สัญญา</b>	1. กองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้รับมอบอำนาจ 2. ผู้ใช้พื้นที่เพื่อจัดงาน (ลูกค้า)
<b>ระยะเวลาการให้พื้นที่</b>	ระยะเวลาการให้พื้นที่เป็นไปตามที่ตกลงกัน
<b>ค่าตอบแทนและการชำระ</b>	ค่าตอบแทนเป็นไปตามที่ตกลงระหว่างคู่สัญญา
<b>เงินประกัน</b>	เป็นไปตามที่ตกลงระหว่างคู่สัญญา
<b>การโอนสิทธิ</b>	ผู้ใช้พื้นที่จะไม่โอนสิทธิของตนภายใต้สัญญาให้เช่าพื้นที่ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้พื้นที่
<b>การประพฤติดิสัญญาและการบอกเลิกสัญญา</b>	หากผู้ใช้พื้นที่ทำผิดสัญญาให้เช่าพื้นที่ และผู้ให้พื้นที่ได้มีหนังสือเตือนให้ผู้ใช้พื้นที่แก้ไขภายในเวลาที่กำหนดแล้ว หากผู้ใช้พื้นที่ไม่ดำเนินการ ผู้ใช้พื้นที่ยินยอมให้ผู้ให้พื้นที่บอกเลิกสัญญาให้เช่าพื้นที่ได้ทันที พร้อมทั้งยินยอมให้ผู้ให้พื้นที่เรียกค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่ผู้ใช้พื้นที่ได้ก่อให้เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาของผู้ใช้พื้นที่

2. สัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว(สำหรับการให้ใช้พื้นที่ในอาคารที่นอกเหนือจากพื้นที่จัดงานแสดง เช่น ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อซึ่งมีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี)

<b>คู่สัญญา</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้รับมอบอำนาจ</li> <li>2. ผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่า (ลูกค้า)</li> </ol>
<b>ระยะเวลาการให้ใช้/เช่าพื้นที่ และการต่ออายุสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว</b>	<p>ระยะเวลาการให้ใช้/เช่าพื้นที่ที่เป็นไปตามที่ตกลงกัน (แต่ไม่เกินสามปี) หากผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าประสงค์จะต่ออายุสัญญา ผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 45 วันก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาให้ใช้/เช่าพื้นที่ โดยผู้ให้ใช้พื้นที่/ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิในการพิจารณาต่ออายุสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับใหม่และอัตราค่าตอบแทนการให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวใหม่ โดยอัตราค่าเช่าอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงจากอัตราค่าเช่าเดิม</p>
<b>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า</b>	<p>ค่าเช่าเป็นไปตามที่ตกลงกันระหว่างผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าและผู้ให้ใช้พื้นที่/ผู้ให้เช่า โดยผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลง หากผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่ายินยอมชำระเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือนคำนวณตั้งแต่วันครบกำหนดชำระจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น หากการผิดนัดดังกล่าวดำเนินไปกว่า 14 วัน ถือว่าผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าจงใจประพฤติผิดสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว ผู้ให้ใช้พื้นที่/ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวได้ทันที</p>
<b>เงินประกันการใช้/เช่าพื้นที่</b>	<p>เป็นไปตามที่ตกลงกันระหว่างผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าและผู้ให้ใช้พื้นที่/ผู้ให้เช่า โดยหากอัตราค่าเช่ารายเดือนเปลี่ยนแปลง จำนวนพื้นที่ที่ใช้/เช่าเพิ่มขึ้น หรือผู้ให้ใช้พื้นที่/ผู้ให้เช่าได้หักค่าเช่า หนี้สิน หรือค่าเสียหายที่ผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าค้างชำระออกจากเงินประกันการใช้/เช่าพื้นที่ ผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าตกลงจะวางเงินประกันการใช้/เช่าพื้นที่เพิ่มให้แก่ผู้ใช้พื้นที่/ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากผู้ใช้พื้นที่/ผู้ให้เช่า</p>
<b>การซ่อมแซม</b>	<p>ผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าจะทำการซ่อมแซมสถานที่ที่ใช้/เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่า ไม่ว่าจะเป็นการซ่อมแซมเล็กน้อยหรือซ่อมแซมโครงสร้างที่เสียหายอันเกิดจากการกระทำของผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่า และจะทำการซ่อมแซมทันทีที่มีการชำรุดเกิดขึ้น แต่หากผู้ให้ใช้พื้นที่/ผู้ให้เช่าพบเห็นและแจ้งเตือนให้ผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าทราบถึงความชำรุดบกพร่องหรือความจำเป็นในอันต้องซ่อมแซมแล้ว และผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่ายังไม่รีบแก้ไขไม่ดำเนินการเกินกว่า 15 วัน ผู้ให้ใช้พื้นที่/ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะเข้าไปในสถานที่หรือพื้นที่ที่ใช้/เช่าเพื่อเริ่มดำเนินการซ่อมแซมเอง โดยผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าต้องชดใช้ค่าใช้จ่ายเพื่อการซ่อมแซมนั้นทันทีที่ผู้ใช้พื้นที่/ผู้ให้เช่าร้องขอ</p>

<p><b>ภาษี</b></p>	<p>หน้าที่ในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีป้าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ อันเกิดขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับเหตุเนื่องมาจากการใช้พื้นที่ที่ให้เช่า/เช่าและสัญญาให้เช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาวเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา</p>
<p><b>การให้เช่า/เช่าช่วงและโอนสิทธิการใช้/เช่าพื้นที่</b></p>	<p>ผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าไม่มีสิทธินำสถานที่ที่ให้เช่า/เช่าออกไปให้เช่า/ให้เช่าช่วง และ/หรือโอนสิทธิการใช้พื้นที่ที่ให้เช่า/เช่า หรือให้บุคคลอื่นเช่าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ให้เช่า/เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าพื้นที่/ผู้ให้เช่าแล้ว ทั้งนี้ ผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าช่วงและ/หรือผู้รับโอนสิทธิการใช้พื้นที่ที่ให้เช่า/ผู้เช่าจะต้องยินยอมเข้าผูกพันตามสัญญาให้เช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาวฉบับนี้เสมือนหนึ่งเป็นผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าโดยตรง</p>
<p><b>การประพฤติผิดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา</b></p>	<p>หากผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าทำผิดสัญญาให้เช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาว และผู้ใช้พื้นที่/ผู้ให้เช่าได้มีหนังสือเตือนให้ผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าแก้ไขภายในเวลาที่กำหนดแล้ว หากผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าไม่ดำเนินการ ผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาให้เช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาวได้ทันที พร้อมทั้งยินยอมให้ผู้ให้เช่าพื้นที่/ผู้ให้เช่าเรียกค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่ผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าได้ก่อให้เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาของผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่า</p>

3. สัญญาให้เช่าพื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ (Right Fee)(ประเภทห้องจัดเลี้ยง)

<p><b>คู่สัญญา</b></p>	<p>1. ทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ 2. บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”)</p>
<p><b>ระยะเวลาของสัญญาและการต่ออายุสัญญา</b></p>	<p>15 ปี หากอิมแพ็คประสงค์จะต่ออายุสัญญา อิมแพ็คต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาให้ทรัสต์ทราบ โดยทรัสต์สงวนสิทธิในการพิจารณาต่ออายุสัญญา รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับใหม่ และอัตราค่าตอบแทนการจัดแบ่งรายได้ใหม่</p>
<p><b>การจัดหาผลประโยชน์</b></p>	<p>อิมแพ็คตกลงใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ รวมถึงให้บริการสาธารณูปโภค(ตามที่กำหนดในสัญญา) เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง โดยรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ที่เรียกเก็บจากอิมแพ็คนั้นจะอยู่ในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้</p>
<p><b>อัตรารายได้</b></p>	<p>กองทรัสต์จะเรียกเก็บรายได้จากการให้เช่าพื้นที่แก่อิมแพ็คในรูปแบบของค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ (Rights Fee) เท่ากับ ร้อยละ 25 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการจัดเลี้ยงทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในเดือนก่อนหน้า ทั้งนี้ อัตราส่วนแบ่งรายได้ อาจมีการปรับเปลี่ยนตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลง</p>

	ร่วมกัน
หน้าที่ของอิมแพ็ค	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. อิมแพ็คมีหน้าที่ดูแลและรักษาพื้นที่ใช้ประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตจากกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ</li> <li>2. อิมแพ็คจะทำการซ่อมแซมอุปกรณ์ใช้ประโยชน์ด้วยค่าใช้จ่ายของอิมแพ็ค และจะทำการซ่อมแซมทันทีที่มีการชำรุดเกิดขึ้น แต่หากทรัสต์พบเห็นและแจ้งเตือนให้อิมแพ็คทราบถึงความชำรุดบกพร่องหรือความจำเป็นในอันต้องซ่อมแซมแล้ว และอิมแพ็คยังเพิกเฉยไม่ดำเนินการภายในเวลาที่กำหนดไว้ ทรัสต์ (เพื่อกองทรัสต์) มีสิทธิที่จะเข้าไปในพื้นที่เพื่อเริ่มดำเนินการซ่อมแซมอุปกรณ์เอง โดยอิมแพ็คต้องชดใช้ค่าใช้จ่ายเพื่อการซ่อมแซมนั้นทันทีที่ทรัสต์ร้องขอ</li> </ol>
หน้าที่ของกองทรัสต์	กองทรัสต์ตกลงจัดเตรียมอุปกรณ์เครื่องเสียงสำหรับใช้ในการดำเนินการจัดเลี้ยงด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
การโอนสิทธิ	อิมแพ็คจะไม่โอนสิทธิของตนภายใต้สัญญาให้ใช้พื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ไปให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากทรัสต์
การประพาศติผิดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	หากอิมแพ็คปฏิบัติผิดสัญญาให้ใช้พื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ และทรัสต์ (เพื่อกองทรัสต์) ได้มีหนังสือเตือนให้อิมแพ็คแก้ไขภายในเวลาที่กำหนดแล้ว หากอิมแพ็คไม่ดำเนินการภายในกำหนดเวลา อิมแพ็คยินยอมให้ทรัสต์ (เพื่อกองทรัสต์) บอกเลิกสัญญาได้ทันที พร้อมทั้งยินยอมให้ทรัสต์ (เพื่อกองทรัสต์) เรียกค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่อิมแพ็คได้ก่อให้เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาของอิมแพ็ค

4. สัญญาให้ใช้พื้นที่ และแบ่งผลประโยชน์ (Right Fee)(ประเภทป้ายโฆษณา)

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัสต์เพื่อกองทรัสต์</li> <li>2. บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ("อิมแพ็ค")</li> </ol>
ระยะเวลาของสัญญาและการต่ออายุสัญญา	15 ปี หากอิมแพ็คประสงค์จะต่ออายุสัญญา อิมแพ็คต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาให้ทรัสต์ทราบ โดยทรัสต์สงวนสิทธิในการพิจารณาต่ออายุสัญญา รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับใหม่ และอัตราค่าตอบแทนการจัดแบ่งรายได้ใหม่
การจัดหาผลประโยชน์	อิมแพ็คตกลงใช้พื้นที่ของกองทรัสต์เพื่อดำเนินธุรกิจโฆษณา โดยรายได้จากการให้ใช้พื้นที่เพื่อดำเนินธุรกิจโฆษณาที่เรียกเก็บจากอิมแพ็คนั้นจะอยู่ในรูปแบบของส่วนแบ่ง

	รายได้
อัตรารายได้	กองทรัสต์จะเรียกเก็บรายได้จากการให้ใช้พื้นที่โฆษณาแก่อิมแพ็คในรูปแบบของค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ (Rights Fee) เท่ากับ ร้อยละ 31 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัสต์ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในเดือนก่อนหน้า ทั้งนี้ อัตราส่วนแบ่งรายได้ อาจมีการปรับเปลี่ยนตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน
หน้าที่ของอิมแพ็ค	อิมแพ็คมีหน้าที่ดูแลและรักษาพื้นที่โฆษณาที่ได้รับอนุญาตจากกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ นอกจากนี้ อิมแพ็คตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการผลิตและติดตั้งสื่อโฆษณาบนพื้นที่โฆษณาดังกล่าวด้วย รวมถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ และค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายใต้สัญญานี้
หน้าที่ของกองทรัสต์	ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมพื้นที่โฆษณาและอุปกรณ์โฆษณาที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์เป็นของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการซ่อมแซมเล็กน้อยหรือซ่อมแซมโครงสร้าง (ป้ายโฆษณา) ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมพื้นที่โฆษณาหรือป้ายโฆษณาที่เป็นกรรมสิทธิ์ของอิมแพ็ค
การโอนสิทธิ	อิมแพ็คจะไม่โอนสิทธิของตนภายใต้สัญญาสัญญาให้ใช้พื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ไปให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากทรัสต์
การประพาดพิงสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	หากอิมแพ็คปฏิบัติผิดสัญญาให้ใช้พื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ และทรัสต์ (เพื่อกองทรัสต์) ได้มีหนังสือเตือนให้อิมแพ็คแก้ไขภายในเวลาที่กำหนดแล้ว หากอิมแพ็คไม่ดำเนินการภายในกำหนดเวลา อิมแพ็คยินยอมให้ทรัสต์ (เพื่อกองทรัสต์) บอกเลิกสัญญาได้ทันที พร้อมทั้งยินยอมให้ทรัสต์ (เพื่อกองทรัสต์) เรียกค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่อิมแพ็คได้ก่อให้เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาของอิมแพ็ค

**สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

**สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“บริษัทฯ”) และ</li> <li>บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”)</li> <li>ทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ (“ทรัสต์”)</li> </ol>
----------	---

วัตถุประสงค์	บริษัท ตกลงแต่งตั้งอิมแพ็คและอิมแพ็คตกลงรับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีสิทธิหน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
ระยะเวลาของสัญญา	15 ปี
หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<p><b>1. หน้าที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์</b></p> <p><b>1.1 จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- นำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าและให้เช่าพื้นที่</li> <li>- จัดหาผู้เช่าพื้นที่และผู้เช่าเพื่อใช้หรือเช่าพื้นที่ในโครงการ</li> <li>- การจัดเก็บผลประโยชน์ในรูปของค่าเช่าค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์</li> <li>- จัดทำสัญญาให้เช่าพื้นที่และ/หรือสัญญาให้เช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค</li> <li>- ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้เช่าชำระค่าบริการและค่าเช่าให้ครบถ้วนถูกต้อง</li> <li>- ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้เช่า</li> <li>- ติดต่อประสานงานกับบริษัท และให้ความช่วยเหลือแก่บริษัท ในการจัดการให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้เช่าได้รับบริการสาธารณูปโภคตามที่กำหนดไว้</li> <li>- จัดทำประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงใช้สิทธิเรียกร้องความเสียหายภายใต้สัญญาประกันภัย ภายใต้กำหนดแผนงาน กรอบคำสั่งและแนวนโยบายของบริษัท</li> </ul> <p><b>1.2 บำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- บำรุงรักษาทรัพย์สินต่างๆ ของกองทรัสต์ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์</li> <li>- จัดให้มีการตรวจสอบและซ่อมแซมความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>- ตรวจสอบประวัติการซ่อมแซมหรือต่อเติมอาคารสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>- ตรวจสอบประวัติการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงของสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่างๆ</li> <li>- ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> </ul> <p><b>1.3 การตลาด</b></p> <p>จัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขายภายใต้กรอบนโยบายที่กำหนดโดย</p>



	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p><b>1.4 การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการและการตรวจสอบภายใน</b> จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงานสุทธิโดยรวมของกองทรัสต์ (Gross Property Operating Revenue) และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ (Operating Expenses) เพื่อจัดส่งบัญชี รายงานและเอกสารดังกล่าวให้บริษัทฯ ภายในระยะเวลาที่บริษัทฯ กำหนด</p> <p><b>2. หน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล</b> อิมแพ็คมีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการและการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แก่บริษัทฯ และทรัสต์ทราบ</p> <p><b>3. หน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์</b> หากอิมแพ็คเข้าทำรายการใดๆ ที่เข้าข่ายเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในหลักเกณฑ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ ให้อิมแพ็คมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์</p> <p><b>4. หน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์</b> อิมแพ็คตกลงจะปฏิบัติตามเงื่อนไขเรื่องการให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อนและการค้าแข่งภายใต้สัญญากระทำการ และอาจประกอบธุรกิจซึ่งเป็นประเภทเดียวกับธุรกิจของกองทรัสต์ได้ตามเงื่อนไขของสัญญากระทำการ  อย่างไรก็ตาม อิมแพ็คตกลงให้สัญญาว่าการประกอบธุรกิจของอิมแพ็คหรือบริษัทในเครือของอิมแพ็คจะต้องอยู่บนพื้นฐานของการแข่งขันอย่างเป็นธรรม</p> <p><b>5. การมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่และการกำกับดูแล (Outsourcing)</b> อิมแพ็คมีหน้าที่ดำเนินการตามสัญญานี้ด้วยตนเองเท่านั้น ห้ามมิให้อิมแพ็คมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่ของอิมแพ็คไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด เว้นแต่การมอบหมายนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในนโยบายเกี่ยวกับการมอบหมายงานและการว่าจ้างบุคคลภายนอกให้ช่วยเหลือในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Outsourcing)</p>
--	---

	<p><b>6. ระบบงานเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b></p> <p>อิมแพ็คตกลงที่จะจัดให้มี ปฏิบัติตาม ปรับปรุง และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับระบบงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ ระบบงานเกี่ยวกับการรับลูกค้าและให้บริการลูกค้า ระบบงานในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม ระบบงานในการจัดทำสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ ระบบงานในการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าและผู้เช่าและการจัดส่งรายได้เข้ากองทรัสต์ ระบบงานในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบงานในการจัดซื้อจัดจ้างและคัดเลือกและว่าจ้างบุคคลภายนอก และระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ</p>
<p><b>คำตอบแทนและค่าใช้จ่าย</b></p>	<p>กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้</p> <p><b>1. “ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee)”</b> ให้ชำระเป็นรายเดือนในอัตราดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 1 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์</li> <li>- ปีที่ 2 เท่ากับร้อยละ 1.75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์</li> <li>- ปีที่ 3 เท่ากับร้อยละ 4.5 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์</li> <li>- ปีที่ 4 เป็นต้นไปเท่ากับร้อยละ 5.5 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์</li> </ul> <p><b>2. “ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee)”</b> ให้ชำระเป็นรายปีในอัตราดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 1.25 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์</li> <li>- ปีที่ 2 เท่ากับร้อยละ 1.75 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์</li> <li>- ปีที่ 3 เท่ากับร้อยละ 5.75 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์</li> <li>- ปีที่ 4 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 6.75 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อน</li> </ul>

	<p>หักรายจ่ายของกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ “กำไรสุทธิ” หมายถึงรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ ลบด้วยจำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดอันเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าใช้จ่ายในการดูแลซ่อมแซมทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายตามข้อ (ก) ไม่รวมถึง (1) ค่าเบี้ยประกันภัยของทรัพย์สิน (2) ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน (3) ค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินทรัพย์สินเป็นต้น (4) ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น เช่น การด้อยค่าลงของทรัพย์สินหรือค่าใช้จ่ายทางบัญชีเนื่องด้วยการประเมินราคา (5) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืม (ถ้ามี) (6) ค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของกองทรัสต์</p> <p><b>หมายเหตุ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ปีที่ 1 หมายความว่าถึงระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 โดยค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปีที่ 1 จะคิดคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามจริง</li> <li>• ค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการชำระค่าตอบแทน</li> <li>• ในกรณีที่มิได้ผลต่างในการคำนวณค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับการชำระค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามจริง คู่สัญญาตกลงกันว่า จะชำระค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมหรือชำระคืนค่าธรรมเนียมส่วนต่างดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง (แล้วแต่กรณี) ตามจำนวนที่คำนวณได้จริง</li> </ul>
<p><b>การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b></p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายใน 60 วันนับจากวันที่ 31 มีนาคมของแต่ละปี ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้สิทธิเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ได้ โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หากปรากฏว่า</p> <p>(ก) รายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการ</p>

	<p>ดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้นๆ ต่ำกว่า (1) ร้อยละ 75 ของรายได้จากการประมาณการรายได้ตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการดำเนินงานในปีแรก หรือ (2) ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ในแต่ละปี สำหรับการประเมินผลงานในรอบปี พ.ศ. 2558 เป็นต้นไป หรือ</p> <p>(ข) อัตราการใช้พื้นที่หรือการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของอาคารโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้นๆ ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ที่ให้ใช้และพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเตรียมเอกสารข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานในปีแรก หรือข้อมูลประมาณการรายได้จากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ในแต่ละปี หรือข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดไว้ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเตรียมเอกสารข้อมูลดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัสต์</p>
<p><b>ความรับผิดและการชดใช้ค่าเสียหาย</b></p>	<p>(1) ในกรณีที่อิมแพ็คเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตาม อิมแพ็คจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทฯ</p> <p>(2) อิมแพ็คจะต้องชดใช้ค่าเสียหายและป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ และ/หรือทรัสต์ อันจะมีขึ้นจากความสูญหาย ความเสียหาย ความรับผิดชอบ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับหรือต่อบริษัทฯ ในนามของกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ จากการที่อิมแพ็ค เจ้าหน้าที่ พนักงาน ลูกจ้าง หรือตัวแทนของอิมแพ็คกระทำผิดสัญญาฉบับนี้ หรือปฏิบัติฝ่าฝืนหลักเกณฑ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ หรือการกระทำ หรือการละเว้นการกระทำโดยสุจริต ประมาทเลินเล่อ หรือโดยเจตนา เว้นแต่ในกรณีที่ความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้นเป็นเหตุมาจากการทุจริต ความประมาทเลินเล่อ เจตนากระทำ หรือเป็นผลกระทบบจากความเสียหายของบริษัทฯเอง</p>
<p><b>การเลิกสัญญา</b></p>	<p>คู่สัญญาตกลงว่า บริษัทฯ มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้โดยมีหนังสือบอกกล่าวการเลิก</p>

	<p>สัญญาไปยังอิมแพ็คล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันหากเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"><li>(1) อิมแพ็คประพฤติผิดข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดแห่งสัญญานี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งสัญญาในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และต่อการปฏิบัติหน้าที่ของอิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การปฏิบัติหน้าที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ได้มีหนังสือเตือนให้อิมแพ็คแก้ไขภายในเวลาที่กำหนดแล้ว และอิมแพ็คไม่ดำเนินการแก้ไขภายในกำหนดเวลาดังกล่าว</li><li>(2) การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์อยู่ในเกณฑ์ไม่เป็นที่น่าพอใจตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่สำคัญซึ่งคู่สัญญาได้กำหนดร่วมกัน</li><li>(3) อิมแพ็คกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ โดยบริษัทฯ ได้มีหนังสือเตือนให้อิมแพ็คแก้ไขภายในเวลาที่กำหนดแล้ว และอิมแพ็คไม่ดำเนินการแก้ไขภายในกำหนดเวลาดังกล่าว</li></ol> <p>การที่บริษัทฯ ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์หรือทรัสต์ที่จะเรียกร้องเพื่อให้บริษัทฯ ชดเชยค่าเสียหายตามจริงที่เกิดขึ้นต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p>
--	---

## 2.5 การซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

### 2.5.1 ความสัมพันธ์

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (ซึ่งประกอบด้วยศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Property Manager) โดยอิมแพ็คและบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีความสัมพันธ์จากการที่อิมแพ็คเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอิมแพ็คและผู้มีอำนาจควบคุมของอิมแพ็คถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์รวมกันคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์

### 2.5.2 มูลค่าของสิ่งตอบแทน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกนี้ กองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนให้แก่อิมแพ็คซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว เป็นเงินสดในมูลค่าจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 19,614.50 ล้านบาท โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่สำคัญตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาของหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้

### 2.5.3 ความเห็นชอบของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาที่ใช้ทำรายการ

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีซึ่งประกอบด้วยศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัมและอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ ในราคารวมกันสูงสุดไม่เกินกว่า 19,614.50 ล้านบาท โดยในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินหลักทั้ง 4 จากอิมแพ็ค ซึ่งจะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะได้พิจารณาปัจจัยต่างๆที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding)

ทั้งนี้ สำหรับราคาที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกจากอิมแพ็คซึ่งอาจเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเกินกว่าร้อยละ 5 แต่จะไม่เกินกว่า 19,614.50 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

1. อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR) ที่กองทรัสต์จะได้จากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก (ซึ่งคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากทรัพย์สินที่ประมาณการโดยบริษัทอเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ให้ราคาประเมินต่ำสุด) อยู่ในระดับที่น่าพอใจเมื่อเปรียบเทียบกับผลตอบแทนจากการลงทุนในผลิตภัณฑ์การลงทุน (Investment Product) อื่นที่มีลักษณะของผลตอบแทนและความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกัน โดยทำการเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนในรูปเงินปันผลจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 5.77% (คำนวณจากอัตราเงินปันผลหรือ Dividend Yield เฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง ตั้งแต่ 1 เมษายน พ.ศ.2554 - 31 มีนาคม พ.ศ.2557 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10 กองที่มีลักษณะเป็น Freehold ซึ่งจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) และเข้าจดทะเบียนมาไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 และมีการจ่ายเงินปันผลอย่างต่อเนื่อง โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่จัดทำและเปิดเผยโดย SET (<http://www.set.or.th>)

จากการพิจารณาเปรียบเทียบ IRR ที่กองทรัสต์จะได้จากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกที่ราคาสูงสุด 19,614.50 ล้านบาท (ซึ่งคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากทรัพย์สินที่ประมาณการโดยบริษัทอเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด) พบว่า IRR ที่กองทรัสต์จะได้จากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกที่ราคาสูงสุดดังกล่าวยังคงสูงกว่าอัตราเงินปันผล (Dividend Yield) จากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) (5.77%) ที่นำมาเปรียบเทียบ

2. ประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก (Prospective Yield) ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์ (เมื่อกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกที่ราคาสูงสุด 19,614.50 ล้านบาท) มีความสมเหตุสมผลและสูงกว่าเมื่อเทียบกับอัตราเงินปันผล (Dividend Yield) จากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) (5.77%) ที่นำมาเปรียบเทียบ
- ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกที่ราคาต่ำกว่า 19,614.50 ล้านบาท ก็จะทำให้ IRR ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก (Prospective Yield) ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์ยิ่งสูงขึ้น โดยการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นั้นถือว่าเป็นทางเลือกการลงทุนที่มีรูปแบบความเสี่ยงและผลตอบแทนที่แตกต่างจากลงทุนในตราสารการลงทุนประเภทอื่น ๆ หลายประเภท เช่น ตราสารทุนและตราสารหนี้ซึ่งจะช่วยกระจายความเสี่ยงจากการลงทุน (Investment Diversification) ให้แก่นักลงทุนได้ในระดับหนึ่ง

นอกจากนี้ เมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทางเลือกการลงทุนที่มีความเสี่ยงที่น้อยกว่าการลงทุนในหน่วยทรัสต์ เช่น ตราสารหนี้ภาครัฐและเงินฝากธนาคาร พบว่าทั้ง IRR ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและประมาณการผลตอบแทนในปีแรก (Prospective Yield) ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์จะมีอัตราที่สูงกว่าเนื่องจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์นั้นมีความ

เสี่ยงที่สูงกว่าการลงทุนในตราสารหนี้ภาครัฐและเงินฝากธนาคาร โดยอัตราผลตอบแทนของการลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำกว่าสามารถสรุปได้ดังนี้

ทางเลือกการลงทุนที่นำมาเปรียบเทียบ	อัตราผลตอบแทน
อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลไทยอายุ 47 ปี <sup>(1)</sup>	4.48%
อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 1 ปี <sup>(2)</sup>	2.27%

หมายเหตุ:

- (1) เป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 โดยอ้างอิงจาก <http://www.thaibma.or.th>
- (2) ค่าเฉลี่ยจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 1 ปีเฉลี่ยของ 5 ธนาคารใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารกรุงศรีอยุธยา เฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง (1 เมษายน พ.ศ.2554-31 มีนาคม พ.ศ.2557) โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่จัดทำและเปิดเผยโดยธนาคารแห่งประเทศไทย (<http://www.bot.or.th>)

อย่างไรก็ตาม ทางเลือกการลงทุนที่นำมาเปรียบเทียบและแสดงดังมีรายละเอียดข้างต้นจะมีลักษณะเฉพาะของการลงทุน (Investment Characteristics) ผลตอบแทนและความเสี่ยง (Risk and Return) รวมถึงลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์รองรับ (Underlying Assets) ที่แตกต่างไปจากหน่วยทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนั้น การเปรียบเทียบ IRR ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก รวมถึงประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก (Prospective Yield) ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์กับอัตราผลตอบแทนของการลงทุนทางเลือกจึงเป็นการแสดงเพื่อเป็นแนวทางเท่านั้น ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลอื่น ๆ ที่ได้มีการจัดทำและเปิดเผยในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้ สภาวะตลาดเงินและตลาดทุนขณะที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป้าหมายการลงทุน รวมถึงระดับความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนยอมรับได้ (Risk Tolerance Level) เพื่อตัดสินใจในการลงทุนได้อย่างเหมาะสม

#### 2.5.4 ความจำเป็นและสมเหตุสมผลของรายการและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

บมจ.หลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้มีความเห็นว่ารายการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากอิมแพ็คซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก

1. เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property) ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดี เป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวาง และน่าจะได้รับประโยชน์จากการขยายตัวของธุรกิจ MICE ในประเทศไทย

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก (ซึ่งประกอบด้วยศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัมและอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์) มีทำเลที่ตั้งที่ดี เป็นที่รู้จักและยอมรับอย่างกว้างขวาง ตั้งอยู่บนพื้นที่ที่สะดวกในการเดินทางเข้าถึง เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลักของกรุงเทพมหานครและนนทบุรี รวมถึงยังตั้งอยู่ใกล้ทางด่วน ทำให้การเดินทางและสัญจรเข้าถึงเป็นไปอย่าง



สะดวกสบายและใช้เวลาไม่นาน ซึ่งปัจจัยสำคัญดังกล่าวเป็นเหตุให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นมีศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ การที่ธุรกิจ MICE ในประเทศไทยในช่วงหลายปีที่ผ่านมา มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทำให้หน่วยงานภาครัฐและเอกชนทั้งในและต่างประเทศจำนวนมากที่ต้องการจัดกิจกรรม MICE ประเภทต่างๆ มีความต้องการจัดหาสถานที่สำหรับบริหารจัดการซึ่งอยู่ในสภาพที่ดี มีภาพพจน์ดีและเป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวาง รวมถึงยังต้องมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมและสะดวกในการเดินทางเข้าถึง ปัจจัยดังกล่าวจึงเป็นเหตุผลที่จะส่งเสริมให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนน่าจะมีอัตราการเติบโตทั้งในแง่ของจำนวนผู้ใช้บริการและรายได้จากการให้เช่าและให้ใช้พื้นที่สูงขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจมหภาคและธุรกิจ MICE

## 2. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผล

ในการที่กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกจากอิมแพ็คซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เงื่อนไขในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่สำคัญเป็นไปตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา ของหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ โดยเงื่อนไขดังกล่าวเป็นไปตามการคำปกติทั่วไป

### 2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

#### วัตถุประสงค์ของการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
2. นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. นำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
6. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะกระทำโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 3 หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 4 กองทรัสต์จะต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า

ในส่วนของอัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) มูลค่าการกู้ยืมจะไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

### **เงื่อนไขเพิ่มเติม**

กองทรัสต์อาจเข้าทำสัญญาซื้อขายตราสารอนุพันธ์ (Derivative) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง (Hedging) จากอัตราแลกเปลี่ยน (Foreign Exchange Rate Risk) และ/หรืออัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) ที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น กองทรัสต์อาจจะเข้าลงทุนทำสัญญา Swap อัตราดอกเบี้ยกับคู่สัญญาที่เป็นธนาคารพาณิชย์เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

### **วัตถุประสงค์ของการก่อภาระผูกพัน**

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

1. การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ.49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญานี้
2. การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

### **2.6.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน**

สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งแรก กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้

สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) ภายหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในเบื้องต้น ผู้ให้กู้ได้เสนอวงเงินรวมทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 4,100 ล้านบาท โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

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

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 1 หัวข้อ ปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 1.1 (10) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

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

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

## 2.6.2 ประโยชน์จากการกู้ยืม

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและการกู้ยืมเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้น จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากต้นทุนการกู้ยืมนั้นอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าต้นทุนในส่วนของผู้ลงทุนซึ่งการกู้ยืมนั้นจะส่งผลทำให้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของผู้ลงทุนต่ำลง ดังนั้น การมีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์จากผลตอบแทนที่มากขึ้นเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีวงเงินกู้ยืมสำหรับใช้ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในอนาคต ทำให้สามารถมั่นใจว่าจะมีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อนำมาใช้ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้

### 2.6.3 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

#### ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์กับผู้ให้กู้ยืมเงิน

ในกรณีที่มีประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนดให้ดำเนินการได้ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินทั้งหมดหรือบางส่วนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพราะผู้ให้กู้อย่างหนึ่งมีการถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ ซึ่งในการกู้ยืมดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง

#### เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องของทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์นั้นเป็นการดำเนินการที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ให้กู้นั้นมีความเข้าใจในธุรกิจและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นอย่างดี

#### ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แก่กองทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะมีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้ให้กู้อนุญาตให้กับลูกค้ารายอื่นในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และมีรูปแบบความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้อีก

นอกจากนี้ ผู้ให้กูที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวได้ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

**3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์**

3.1 ขณะนี้ไม่มีกฎหมายผังเมืองใช้บังคับในบริเวณที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่เนื่องจากกฎหมายฉบับล่าสุดได้แก่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ.2548 ได้มีการขยายระยะเวลาครบสองครั้ง และการขยายระยะเวลาครั้งที่สองได้หมดอายุเมื่อวันที่ 23 มีนาคม พ.ศ. 2555 ทั้งนี้ ร่างผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีฉบับใหม่ขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการจัดทำ

ภายใต้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ.2548 ที่ได้หมดอายุลงไปแล้ว ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ในพื้นที่“สีส้ม” (บริเวณหมายเลข 3.20) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง” ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี

ทั้งนี้ เมื่อร่างผังเมืองรวมใหม่ได้มีการประกาศใช้แล้ว หากปรากฏว่าร่างผังเมืองใหม่ดังกล่าวมีข้อจำกัดในการก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร ข้อจำกัดดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่ออาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างและใบรับรองการก่อสร้างเรียบร้อยแล้วอันเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม หากมีการแก้ไขหรือตัดแปลงอาคารนอกเหนือไปจากที่ได้รับการอนุญาตนั้น การแก้ไขตัดแปลงอาคารดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมายผังเมืองที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น

3.2 โครงการตั้งอยู่ในเขตควบคุมอาคารตามพระราชกฤษฎีกาให้ใช้ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ซึ่งบังคับในท้องที่จังหวัดชลบุรี จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2534 กรณีการก่อสร้างอาคารประเภทอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารชุมนุมคน ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทั่วไปตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารอันได้แก่ การขออนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1) ใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.6)

ปัจจุบันอาคารศูนย์แสดงสินค้าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.1) และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) เรียบร้อยแล้ว

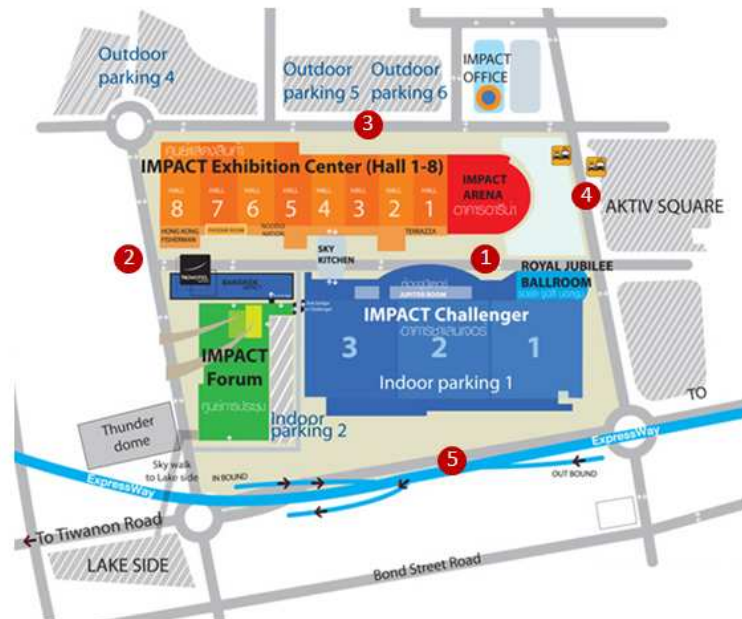
3.3 ตามกฎกระทรวงพ.ศ. 2547 ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่บริเวณที่ 1 ซึ่งห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกส่ง

3.4 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอยู่ในกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ ตามกฎกระทรวง พ.ศ. 2548 ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เรื่อง กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ

3.5 ณ วันที่จัดทำหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้และจากการตรวจสอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ยังไม่พบว่ามีประกาศเวนคืนใดๆในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

3.6 ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ กรณีถนนรอบโครงการ

โครงการมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ในถนนรอบโครงการ ซึ่งสามารถอธิบายรายละเอียดประกอบแผนที่ของถนนรอบโครงการได้ดังนี้



ถนนหมายเลข 1 ถนนคั่นกลางโครงการ ซึ่งปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของอิมแพ็ค ภายใต้โฉนดที่ดินเลขที่ 41953 อย่างไรก็ดี ถนนคั่นกลางโครงการนี้ยังไม่สามารถจดทะเบียนการจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัสต์สินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุนได้ เนื่องจากในขณะนี้เจ้าของกรรมสิทธิ์ของที่ดินสามยทรัพย์ (ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ) และที่ดินการยทรัพย์ (ที่ดินถนนคั่นกลาง) ยังเป็นรายเดียวกัน คือ อิมแพ็ค โดยผลในทางกฎหมายไม่สามารถจดทะเบียนการจำยอมให้แก่ที่ดินที่มีเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลเดียวกันได้ ดังนั้นเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนให้แก่กองทรัสต์แล้ว ในวันเดียวกันนั้น อิมแพ็คจึงจะดำเนินการจดทะเบียนการจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนต่อไป

ถนนหมายเลข 2 ถนนด้านโครงการธันเดอร์โดม ซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 2 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 30046 และ 22146) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ทได้มีการจดทะเบียนการจำยอม "เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆทั้งแปลง" ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2556

**ถนนหมายเลข 3 ถนนด้านลานจอดรถกลางแจ้ง P4 P5 P6** ซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 3 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 30045 30941 และ 49819) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบางกอกแอร์พอร์ท ได้มีการจดทะเบียนการจำยอม "เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆทั้งแปลง" ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2556

**ถนนหมายเลข 4 ถนนบริเวณด้านหน้าอิมแพ็คอารีน่า** ซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 4 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 659 650 30995 และ 34330) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ท ได้มีการจดทะเบียนการจำยอม "เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆทั้งแปลง" (ยกเว้นโฉนดที่ดินเลขที่ 659 ซึ่งเป็นการจดทะเบียนการจำยอมบางส่วน เนื่องจากลักษณะของที่ดิน ใดๆก็ตามที่ขนาดของที่ดินที่อยู่ภายใต้การจำยอมบางส่วนนั้นมีความเหมาะสมในการสัญจรเข้าออก) ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2556

**ถนนหมายเลข 5 ถนนบริเวณใต้ทางด่วน** ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำยอมได้ ทั้งนี้ ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดถนนดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่ต่ำ เนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการเมืองทองธานีใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลาอันยาวนานแล้ว ดังนั้น หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าว อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

3.7 ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ กรณีถนนเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ

โครงการมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ในถนนเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ ซึ่งสามารถอธิบายรายละเอียดประกอบแผนที่ซึ่งแสดงให้เห็นถึงถนนเข้าออกสู่ถนนสาธารณะของโครงการได้ดังนี้





เส้นทางที่ 1 เส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะ 39 ถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบันการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำยอมได้ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ ทั้งนี้ ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดถนนดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่ต่ำ เนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการเมืองทองธานีใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าว อาจจะทำให้เกิดผลกระทบต่อประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้ ส่วนปลายของถนนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 22755 และ 33319 เป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์และได้มีการจดทะเบียนการจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2556

นอกจากนี้ ส่วนปลายของถนนมีสำรางสาธารณะตั้งอยู่ระหว่างที่ดินโฉนดเลขที่ 22755 กับที่ดินโฉนดเลขที่ 33321 และ 33319 โดยเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์ และโดยสภาพปัจจุบันเป็นถนนเข้าออกโดยไม่เหลือลักษณะทางกายภาพของสำรางสาธารณะ ทั้งนี้ ถนนที่สร้างบนที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าวต้องข้าม

ล้ารางสาธารณณะและได้รับอนุญาตจากหน่วยงานส่วนท้องถิ่น โดยข้อเท็จจริงนั้นไม่ปรากฏหลักฐานการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการก่อสร้างถนนข้ามล้ารางสาธารณณะมาเป็นระยะเวลาอันแล้ว และมีการใช้ถนนดังกล่าวเป็นทางเข้าออกโครงการเรื่อยมา อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 อันเนื่องมาจากเรื่องล้ารางสาธารณณะทางอิมแพ็คตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดหากสามารถกระทำได้ เพื่อดำเนินการที่เกี่ยวข้องเช่นการขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อขอก่อสร้างถนนข้ามล้ารางสาธารณณะ หรือการก่อสร้างถนนอ้อมล้ารางสาธารณณะเป็นต้น เพื่อแก้ไขให้กองทรัสต์สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 ได้ต่อไป ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 ก็ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณณะทางด้านถนนเลียบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณณะ

**เส้นทางที่ 2 เส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะ 33** เส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 33 จากที่ดินโครงการต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นจำนวนหลายแปลง โดยถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบันการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำยอมได้ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ ทั้งนี้ ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดถนนดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่ต่ำ เนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการเมืองทองธานีใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลาอันแล้ว หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าว อาจจะทำให้เกิดผลกระทบต่อประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

นอกจากนี้ ถนนบางส่วนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 33 ตั้งอยู่บนที่ดินที่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทำให้มีความเสี่ยงว่าถนนในส่วนดังกล่าวอาจถูกปิดหรือจำกัดการใช้ประโยชน์ได้ในอนาคตอันเนื่องมาจากการเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่ถูกจัดสรร นอกจากนี้ การที่ดินตกอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินนั้น ทำให้ที่ดินดังกล่าวไม่สามารถจดทะเบียนการจำยอมบนที่ดินให้แก่ที่ดินแปลงอื่นได้ ดังนั้น เส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 33 จึงไม่สามารถนำมาจดทะเบียนการจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตลอดทั้งแนวเส้นทางได้ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 33 ทางอิมแพ็คตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดหากสามารถกระทำได้เพื่อดำเนินการที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขให้กองทรัสต์สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 33 ได้ต่อไป

นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย33 ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านถนนเลียบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

**เส้นทางที่ 3 เส้นทางออกสู่ถนนติวานนท์** โครงการมีถนนทางเข้าออกผ่านถนนติวานนท์ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ โดยเส้นทางถนนจากโครงการบริเวณทางแยกไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยได้เปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำหน่ายให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ ทั้งนี้ ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดถนนดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่ต่ำ เนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการเมืองทองธานีใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าว อาจจะทำให้เกิดผลกระทบต่อประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

นอกจากนั้น เส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นที่กรรมสิทธิ์ของบีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ท (รวม 10 แปลง) โดยที่ดินทุกแปลงได้มีการจดทะเบียนการจำหน่ายเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนติวานนท์ ทางอิมแพ็คตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดหากสามารถกระทำได้เพื่อดำเนินการที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขให้กองทรัสต์สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ถนนติวานนท์ได้ต่อไป

นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนถนนติวานนท์ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านถนนเลียบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

**เส้นทางที่ 4 เส้นทางพิเศษอุดรรัถยาซึ่งมีทางขึ้นลงทางด่วน** เส้นทางเดินรถจากโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ดังกล่าว ต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป ทั้งนี้ อิมแพ็คไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด

ดังนั้น หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือจำกัดการใช้ถนนดังกล่าวจะก่อให้เกิดความไม่สะดวกแก่ผู้ใช้บริการของโครงการเป็นอย่างมาก โดยจะส่งผลให้ผู้ใช้บริการต้องเสี่ยงไปใช้ทางขึ้นลงทางด่วนที่อยู่ไกลจากโครงการหรือต้องเสี่ยงไปใช้เส้นทางเข้าออกโครงการเส้นทางอื่นแทน อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังจุดขึ้นลงทาง

ด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่ต่ำ เนื่องจากจะเป็นการลดจำนวนผู้ใช้บริการทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ซึ่งจะส่งผลให้การทางพิเศษแห่งประเทศไทยได้รับรายได้จากผู้ให้บริการน้อยลง และจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วนแล้วนั้น ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านถนนเลียบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

**เส้นทางที่ 5 เส้นทางออกสู่ถนนเลียบคลองประปา** เส้นทางเข้าออกจากโครงการสู่ถนนเลียบคลองประปานั้นตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ท โดยที่ดินทุกแปลงได้มีการจดทะเบียนการจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2556 โดยทางเข้าออกจากถนนเลียบคลองประปานั้นสามารถเข้าได้สองช่องทางบริเวณโรงเรียนเซนต์ฟรังค์ ซิสเซเวีย ซึ่งกองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ โดยไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์สำหรับถนนเส้นนี้

#### 4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

##### 4.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนครั้งแรกมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ หน้าที่ของอิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้น บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง

- การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่และค่าเช่าที่เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภคของทรัพย์สินทั้งสิ้น กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรกโดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าและ/หรือให้เช่าแก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด หรืออิมแพ็ค ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยอิมแพ็คจะจัดการงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าและให้เช่า

พื้นที่ ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ดังรายละเอียดตามสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าหรือให้ใช้ประโยชน์ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้ กับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าทุกราย ทั้งนี้รูปแบบของสัญญาที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่า สามารถดูได้ในส่วนของสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจัดหาผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะมีธุรกรรมที่จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะใช้พื้นที่และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อประกอบกิจการร้านอาหาร ดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงและดำเนินธุรกิจโฆษณา โดยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถอ้างอิงได้จากหัวข้อ 6 รายการระหว่างกัน

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ ได้แก่

#### 1. รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่จัดงาน

เป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยรายได้ในส่วนนี้เกิดจากการที่กองทรัสต์จะนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าหรือให้ใช้ประโยชน์แก่ลูกค้าซึ่งเป็นหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานภาคเอกชนใช้ในระยะสั้นเพื่อดำเนินการจัดแสดงสินค้า จัดนิทรรศการ จัดการประชุม จัดการแข่งขันกีฬา รวมถึงการให้ใช้พื้นที่สำหรับจัดกิจกรรมอื่นๆ โดยกองทรัสต์จะมีการเรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนตามขนาดของพื้นที่ที่ใช้ หรือเรียกเก็บเป็นรายวัน ขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ซึ่งค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนนั้นจะรวมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้ใช้พื้นที่ เช่น การให้บริการสาธารณูปโภค พื้นฐาน ซึ่งอาจประกอบด้วยไฟฟ้าและน้ำประปา บริการที่จอดรถ บริการรักษาความสะอาดและบริการรักษาความปลอดภัย เป็นต้นเพื่อให้ลูกค้าสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้อย่างสมบูรณ์และสะดวกสบาย

ในกรณีที่อิมแพ็ค (ซึ่งทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) กองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนและเรียกเก็บค่าบริการที่เกี่ยวข้องตามที่ได้เปิดเผยไว้หัวข้อรายการระหว่างกัน

#### 2. รายได้ค่าตอบแทนการใช้/ค่าเช่าพื้นที่ระยะยาว

รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้เช่าซึ่งผู้เช่าจะนำพื้นที่ไปประกอบกิจการ เช่น ธุรกิจร้านอาหารและภัตตาคารต่างๆ โดยกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าทั้งในรูปแบบของค่า

เช่าคงที่และส่วนแบ่งรายได้ โดยในการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวแก่ผู้เช่าพื้นที่/ผู้เช่าโดยตรง อนึ่ง กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวกับอิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย โดยอิมแพ็คจะเข้าใช้/เช่าพื้นที่เพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารของตนเอง

### 3. รายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและใช้พื้นที่โฆษณา

รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากอิมแพ็คเพื่อเป็นค่าตอบแทนที่อิมแพ็คใช้พื้นที่ห้องจัดเลี้ยงของกองทรัสต์เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง โดยอิมแพ็คจะเป็นผู้เข้าทำสัญญากับลูกค้าผู้ใช้บริการงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ที่เป็นของกองทรัสต์ ในขณะที่เดียวกันอิมแพ็คจะตอบแทนค่าใช้ห้องจัดเลี้ยงของกองทรัสต์ โดยการแบ่งรายได้ส่วนหนึ่งให้ตามสัญญาจัดหาผลประโยชน์เกี่ยวกับการให้ใช้พื้นที่ระหว่างกองทรัสต์กับอิมแพ็ค ในปัจจุบันอิมแพ็คมีการดำเนินธุรกิจสื่อโฆษณาเพื่อใช้ประชาสัมพันธ์งานนิทรรศการต่าง ๆ บนพื้นที่สื่อโฆษณาทั้งภายในและนอกอาคาร โดยพื้นที่โฆษณาบางส่วนนั้นอยู่ในพื้นที่ของกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ตกลงให้อิมแพ็คใช้พื้นที่ดังกล่าวเพื่อติดสื่อโฆษณา อิมแพ็คจะเป็นผู้หาลูกค้าผู้ใช้สื่อ ตลอดจนออกแบบและติดตั้งสื่อ โดยจะแบ่งรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการใช้พื้นที่สื่อโฆษณาของกองทรัสต์ให้กับกองทรัสต์เป็นการตอบแทนการให้ใช้พื้นที่

จะเห็นได้ว่ารายได้ทั้ง 3 ประเภทมีลักษณะที่แตกต่างกัน กล่าวคือ รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนพื้นที่จัดงานนั้นเป็นไปตามอัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่มีการกำหนดไว้ล่วงหน้า ส่วนรายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ระยะยาวและรายได้ค่าตอบแทนจากการให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและโฆษณานั้นผันแปรไปตามรายได้ของผู้เช่า/ผู้ใช้พื้นที่ในกรณีของรายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้ และผันแปรไปตามรายได้ที่อิมแพ็คได้รับในกรณีของรายได้ค่าตอบแทนจากการให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและโฆษณา ทั้งนี้อัตราส่วนของรายได้คงที่ต่อรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับนั้นอยู่ที่ประมาณร้อยละ 88 ของรายได้ทั้งหมด และรายได้ผันแปรอยู่ที่ประมาณร้อยละ 12 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์

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

**5.1 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ**

ข้อมูลที่ระบุในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีต อาจเป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการที่ระบุอยู่ในภาคผนวกที่ 3 และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกันหรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน และไม่ควรถูกพิจารณาว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์จะไม่ได้มีการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้

ข้อมูลในส่วนนี้อยู่บนสมมติฐานหลายประการ ซึ่งแม้จะมีกระบวนการตัวเลขซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ แต่สมมติฐานและการประมาณการอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมาก ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจมีความแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

	ล้านบาท
รายได้ค่าเช่าให้ใช้พื้นที่จัดงาน	1,702
รายได้ค่าเช่าให้ใช้พื้นที่ระยะยาว	103
รายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและใช้พื้นที่โฆษณา	122
รายได้ค่าบริการที่จอดรถ	49
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,976</b>



	ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	(610)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(37)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	(52)
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(76)
ต้นทุนทางการเงิน	(210)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	(21)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(1,006)</b>
<b>ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>	<b>970</b>
<b>บวก : ประมาณการลดทุนจากค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด</b>	
- ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	21
- ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	53
<b>ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน</b>	<b>1,044</b>

- หมายเหตุ**
- (1) ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติเป็นส่วนหนึ่งของรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่จัดเตรียมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสอบทานโดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษาได้ในภาคผนวก
  - (2) ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนที่แท้จริงจะขึ้นอยู่กับผลประกอบการที่แท้จริงของกองทรัสต์ ซึ่งอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณการไว้เนื่องจากผลกระทบจากอัตราการใช้พื้นที่ที่จัดงาน อัตราการใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวและอัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าและค่าตอบแทน
  - (3) การลดทุนตามประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินั้นเกิดจากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดซึ่งถูกนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิสำหรับงวดซึ่งการลดทุนเป็นเงินจ่ายส่วนน้อยเมื่อเทียบกับประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน ไม่ใช่เป็นสิทธิการเช่า

ประมาณการงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตามภาคผนวก 3 ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และที่ปรึกษา

ทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์  
สมมติ โดยข้อสมมติฐานที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

### รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนให้ใช้พื้นที่จัดงาน

ประมาณการอัตราการให้ใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่เฉลี่ย (Average Service Rate)  
ตลอดระยะเวลาประมาณการ เป็นดังนี้

	อัตราการให้ใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ เฉลี่ย <sup>(1)</sup>
อิมแพ็ค อาร์ริ่ง	42.8	640,000 (บาท / วัน)
อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น เซ็นเตอร์	49.0	64 (บาท / ตร.ม. / วัน)
อิมแพ็ค ซาเลนเจอร์	62.3	76 (บาท / ตร.ม. / วัน)
อิมแพ็ค ฟอรั่ม	16.0	50 (บาท / ตร.ม. / วัน)

(1) อัตราค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณจากรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่จัดงานตลอดระยะเวลาประมาณการหารด้วย  
จำนวนพื้นที่ที่มีผู้ใช้ทั้งหมด

### รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ระยะยาว

เป็นรายได้ในส่วนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่า ซึ่งผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าจะนำพื้นที่  
ไปประกอบกิจการ เช่น ธุรกิจร้านอาหารและภัตตาคาร ธุรกิจธนาคาร ธุรกิจไปรษณีย์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะเรียกเก็บ  
ค่าตอบแทน/ค่าเช่าในรูปแบบของค่าตอบแทน/ค่าเช่าคงที่และ/หรือส่วนแบ่งรายได้ ซึ่งแตกต่างกันตามประเภทของผู้ใช้  
พื้นที่/ผู้เช่าตามสมมติฐานต่อไปนี้

#### การใช้พื้นที่/การเช่าโดยผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าทั่วไป

	สัดส่วนรายได้ตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ / ค่าเช่าพื้นที่ ต่อรายได้ค่าเช่าพื้นที่จัดงาน(ร้อยละ)
อิมแพ็ค อาร์ริ่ง	4.2
อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น เซ็นเตอร์	1.9
อิมแพ็ค ซาเลนเจอร์	6.4

### การใช้พื้นที่/การเช่าโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อิมแพ็คจะใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจการร้านอาหารของตนเอง อัตราค่าตอบแทน/ค่าเช่าจะอยู่ในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้ที่  
อัตราร้อยละ 22 ของรายได้ทั้งหมดที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินงานร้านอาหารบนพื้นที่ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ รายได้จาก

การดำเนินงานร้านอาหารของอิมแพ็คบนพื้นที่ของกองทรัสต์สำหรับช่วงเวลาประมาณการนั้นคำนวณตามสมมติฐานว่าเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5 ต่อปี จากรายได้ในส่วนนี้ของรอบระยะเวลาบัญชีปี 2556 ซึ่งเป็นจำนวนเงินประมาณ 23 ล้านบาท ตลอดระยะเวลาประมาณการ

### รายได้ค่าตอบแทนการให้พื้นที่ที่จัดเลี้ยง

เป็นค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้พื้นที่ห้องจัดเลี้ยงของกองทรัสต์เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง โดยจะเรียกเก็บค่าตอบแทนดังกล่าวในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้ในอัตราร้อยละ 25 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของกองทรัสต์ โดยรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการให้บริการจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของกองทรัสต์ประมาณการจากสัดส่วนของรายได้ดังกล่าวต่อรายได้ค่าบริการพื้นที่จัดงานของแต่ละอาคารตามอัตราดังต่อไปนี้

	สัดส่วนรายได้ค่าตอบแทนการให้พื้นที่ที่จัดเลี้ยง ต่อรายได้ค่าตอบแทนการให้พื้นที่จัดงาน (ร้อยละ)
อิมแพ็ค อารีน่า	10.9
อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น เซ็นเตอร์	12.4
อิมแพ็ค ซาเลนเจอร์	22.6

สำหรับอาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม ประมาณการรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการให้พื้นที่ที่จัดเลี้ยงสำหรับช่วงเวลาประมาณการนั้นคำนวณตามสมมติฐานว่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี จากรายได้ในส่วนนี้ของรอบระยะเวลาบัญชีปี 2556

### รายได้ค่าตอบแทนการให้พื้นที่โฆษณา

ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้พื้นที่สื่อโฆษณาของกองทรัสต์เพื่อดำเนินธุรกิจโฆษณา โดยจะเรียกเก็บค่าตอบแทนดังกล่าวในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้ในอัตราร้อยละ 31 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินกิจการโฆษณานบนพื้นที่ของกองทรัสต์ทั้งหมด โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประมาณการรายได้ที่ได้จากการดำเนินกิจการโฆษณานบนพื้นที่ของ กองทรัสต์สำหรับช่วงเวลาการประมาณการไว้เท่ากับ 11 ล้านบาท

### รายได้ค่าบริการที่จอดรถ

รายได้ค่าบริการที่จอดรถสำหรับช่วงเวลาประมาณการคำนวณตามสมมติฐานว่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากรายได้ค่าบริการที่จอดรถของรอบระยะเวลาบัญชีปี 2556

### ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์

ประเภท	สมมติฐาน
ต้นทุนการให้พื้นที่จัดงาน	เท่ากับร้อยละ 15.6 ของรายได้ค่าตอบแทนการให้พื้นที่จัดงาน
ต้นทุนการให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวสำหรับผู้ใช้บริการ/ผู้เช่าทั่วไป	เท่ากับร้อยละ 13.0 ของรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้และค่าเช่าพื้นที่ระยะยาวสำหรับผู้เช่าทั่วไป

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT GROWTH REIT)

ประเภท	สมมติฐาน
ต้นทุนการให้บริการที่จอดรถ	เท่ากับร้อยละ 37.9 ของรายได้ค่าบริการที่จอดรถ
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	เท่ากับร้อยละ 9.8 ของรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่จัดงาน
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	เท่ากับร้อยละ 1.1 ของรายได้รวมทั้งหมดก่อนหักส่วนแบ่งรายได้ทุกประเภท
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตามปกติ โดยกำหนดสมมติฐานเท่ากับร้อยละ 4.1 ของรายได้รวมทั้งหมดก่อนหักส่วนแบ่งรายได้ทุกประเภท
ค่าเบี้ยประกันภัย	อ้างอิงจากอัตราค่าเบี้ยประกันภัยที่ได้รับแจ้งจากบริษัทประกันภัยในช่วงเดือนกรกฎาคม 2556 - กรกฎาคม 2557 และปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี
ค่าภาษีโรงเรือน	เท่ากับร้อยละ 0.6 ของรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่จัดงานและรายได้ค่าเช่าพื้นที่ระยะยาวก่อนหักส่วนแบ่งรายได้ โดยอ้างอิงจากค่าภาษีโรงเรือนสำหรับปี 2556

### ต้นทุนทางการเงิน

กำหนดว่ากองทรัสต์จะทำการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ จำนวนประมาณ 3,900 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนครั้งแรกนี้ นอกจากนี้ กองทรัสต์จะมีวงเงินกู้ยืมวงหนึ่งประมาณ 200 ล้านบาท โดยทยอยเบิกจ่ายเพื่อใช้สำหรับปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์และเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุน โดยในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนฉบับนี้ กำหนดให้มีการทยอยเบิกใช้เงินกู้สำหรับปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวครั้งแรกในช่วงกลางปีประมาณการจำนวนประมาณ 34 ล้านบาท

ทั้งนี้สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นที่กองทรัสต์ได้รับจากธนาคารแห่งหนึ่งโดยธนาคารจะคิดดอกเบี้ยในอัตราไม่เกิน MLR ลบ ร้อยละ 1.5 ต่อปีตลอดอายุสัญญาเงินกู้ทั้งสำหรับเงินกู้เพื่อเข้าลงทุนและเงินกู้เพื่อการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกสิ้นเดือนและจะชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ในปี พ.ศ. 2562- 2563 โดยจ่ายชำระด้วยการกอบนี้ใหม่ทดแทนหนี้เดิม ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงินจะถูกบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของเงินกู้ยืม อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (รวมค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงิน) ของสัญญาเงินกู้รวมทั้งสองสัญญาดังกล่าวกำหนดตามสมมติฐานให้เท่ากับร้อยละ 5.6 ต่อปี

ทั้งนี้ เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ อ้างอิงจากข้อเสนอเบื้องต้นที่กองทรัสต์ได้รับจากธนาคารแห่งหนึ่ง และอาจเปลี่ยนแปลงไปขึ้นอยู่กับข้อตกลงสุดท้ายในสัญญาที่กองทรัสต์ลงนามกับธนาคารที่ให้กู้ยืม

อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐาน รวมทั้งประมาณการกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติที่แสดงไว้ในภาคผนวกที่ 3 และพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวตลอดจนข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

### 5.2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจนและตัวเลขที่ประมาณการไว้ในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติอาจแตกต่างจากที่จะเกิดขึ้นจริง และเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณ

การอัตราเงินจ่ายประจำงวด ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของกองทรัสต์ จากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราเงินจ่ายในช่วงเวลาที่ประมาณการ หากสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญมีการเปลี่ยนแปลงไป

ภายใต้สมมติฐานที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับราคาอสังหาริมทรัพย์สุทธิที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกคาดว่าจะจำนวนประมาณ 19,170 ล้านบาท (ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไปขึ้นอยู่กับจำนวนเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย และราคาเสนอขายสุดท้าย) และจำนวนเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์จะใช้เป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งสำหรับการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่เกิน 3,900 ล้านบาท รวมถึงงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ ซึ่งได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จะสามารถคำนวณประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน (Projected Distribution Yield) สำหรับงวด 12 เดือนของกองทรัสต์ในกรณีฐาน (Base Case) ได้เท่ากับ 6.84% (คำนวณได้จากประมาณการเงินจ่ายของกองทรัสต์สำหรับงวด 12 เดือน ที่ 1,044 ล้านบาท / จำนวนเงินที่จะได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ 15,270 ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญตามภาคผนวก 3 ของเอกสารฉบับนี้ โดยมีปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการอัตราเงินจ่าย ดังต่อไปนี้

- (1) ความสามารถในการปรับขึ้นค่าเช่าพื้นที่ที่จัดแสดง
- (2) อัตราการใช้พื้นที่ที่จัดแสดง
- (3) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

### 5.2.1 ความสามารถในการปรับขึ้นค่าเช่าพื้นที่ที่จัดแสดง

กรณี	ประมาณการอัตราเงินจ่ายสำหรับ งวด 12 เดือน วันที่ 1 เม.ย. 2557 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 2558
กรณีที่ดีที่สุด : ปรับขึ้นค่าเช่าพื้นที่ที่จัดแสดงเฉลี่ยประมาณ 7% ต่อปี	6.92%
กรณีฐาน : ปรับขึ้นค่าเช่าพื้นที่ที่จัดแสดงเฉลี่ยประมาณ 5% ต่อปี	6.84%
กรณีที่เลวร้ายที่สุด : ไม่สามารถปรับขึ้นค่าเช่าพื้นที่ที่จัดแสดงได้	6.39%

## 5.2.2 อัตราการใช้พื้นที่จัดแสดง

กรณี		ประมาณการอัตราเงินจ่ายสำหรับ งวด 12 เดือน วันที่ 1 เม.ย. 2557 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 2558
กรณีที่ดีที่สุด		
อาคาร	อัตราการใช้ พื้นที่จัดแสดง	
อิมแพ็ค อาร์น่า	47.8%	7.27%
อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่นเซ็นเตอร์	54.0%	
อิมแพ็ค ซาเลนเจอร์	67.3%	
อิมแพ็ค ฟอรั่ม	21.0%	
กรณีฐาน		
อาคาร	อัตราการใช้ พื้นที่จัดแสดง	
อิมแพ็ค อาร์น่า	42.8%	6.84%
อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่นเซ็นเตอร์	49.0%	
อิมแพ็ค ซาเลนเจอร์	62.3%	
อิมแพ็ค ฟอรั่ม	16.0%	
กรณีที่เลวร้ายที่สุด		
อาคาร	อัตราการใช้ พื้นที่จัดแสดง	
อิมแพ็ค อาร์น่า	37.8%	5.96%
อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่นเซ็นเตอร์	44.0%	
อิมแพ็ค ซาเลนเจอร์	57.3%	
อิมแพ็ค ฟอรั่ม	11.0%	

**5.2.3 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์**

กรณี	ประมาณการอัตราเงินจ่ายสำหรับ งวด 12 เดือน วันที่ 1 เม.ย. 2557 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 2558
กรณีที่ดีที่สุด : ต่ำกว่ากรณีฐาน 5%	6.91%
กรณีฐาน : 463 ล้านบาท (ประมาณ 23% ของรายได้รวมของกองทรัสต์)	6.84%
กรณีที่เลวร้ายที่สุด : สูงกว่ากรณีฐาน 5%	6.69%

ทั้งนี้ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงการคำนวณถึงผลกระทบของผลประกอบการของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นจากสมมติฐานสำคัญที่แปรเปลี่ยนไปจากกรณีฐานเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงและผลประกอบการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติอาจแตกต่างไปจากช่วงการเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้

**6. รายการระหว่างกัน**

หลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (ซึ่งประกอบด้วยศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)) คาดว่าจะมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็คซึ่งทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง รายการระหว่างกันดังกล่าว ได้แก่รายการที่กองทรัสต์จะปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับอิมแพ็คเพื่อให้อิมแพ็คสามารถดำเนินกิจการร้านอาหารและภัตตาคารและธุรกิจโฆษณา และให้ใช้พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแก่อิมแพ็คเพื่อให้อิมแพ็คใช้สำหรับจัดกิจกรรม MICE ในฐานะผู้จัดงาน (Event Organizer) ตลอดจนให้สิทธิแก่อิมแพ็คในการใช้พื้นที่สำหรับให้บริการจัดเลี้ยง (Catering Service) โดยอิมแพ็คถือเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์จากการที่อิมแพ็คเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้



นิติบุคคล/ บริษัทที่อาจมี ความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการ
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมนเนจเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอิมแพ็คและผู้มี อำนาจควบคุมของอิม แพ็คถือหุ้นรวมกันคิด เป็นร้อยละ 100 ของ จำนวนหุ้นของผู้จัดการ กองทรัสต์</li> <li>- เป็นผู้ที่มีอำนาจควบคุม ของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>- เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์</li> </ul>	<p>กองทรัสต์ (โดยทรัสต์) จะ ซื้อทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อาร์น่า ศูนย์แสดงสินค้าและ นิทรรศการนานาชาติอิม แพ็ค ศูนย์การประชุมอิม แพ็คฟอรัม และอาคารอิม แพ็คชาเลนเจอร์ จากอิม แพ็คซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน เดิม โดยใช้เงินที่ได้จากการ เสนอขายหน่วยทรัสต์และ เงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยหลังจากการซื้อ ทรัพย์สินเสร็จสิ้น จะมีการ จัดตั้งกองทรัสต์ต่อไป</p>	<p>ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ ลงทุนครั้งแรกนี้ กองทรัสต์จะเข้า ลงทุนในทรัพย์สินทั้ง 4 ในราคา รวมกัน สูง สุด ไม่ เกิน กว่า 19,614.50 ล้านบาท โดยในการ กำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ จะซื้อทรัพย์สินทั้ง 4 จากอิมแพ็ค จะอ้างอิงจากราคาประเมินของ ทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน ราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยจะได้มีการพิจารณาปัจจัย ต่างๆที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ การ สำรวจความต้องการของนักลงทุน สภาวะตลาดเงินตลาดทุน ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของ ทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในและ นอกประเทศ ฯลฯ</p>	<p>รายการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวโดยกองทรัสต์เป็น รายการที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้ กองทรัสต์เสียประโยชน์เพราะ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินประเภทศูนย์ จัดการและการประชุมที่มีศักยภาพในเชิง พาณิชย์ที่ดี</li> <li>2) เงื่อนไขในการเข้าทำรายการเป็นเงื่อนไขที่ สมเหตุสมผล โดยมีรายละเอียดตามที่ระบุไว้ใน ส่วนที่ 2.4 ของหนังสือชี้ชวนการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ฉบับนี้</li> <li>3) มีการกำหนดราคาซื้อขายทรัพย์สินโดยอ้างอิง จากราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคา ทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ที่ได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยราคาสูงสุดที่ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินทั้ง 4 (19,614.50 ล้านบาท) เท่ากับร้อยละ 103.78 ของราคาประเมินทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ (18,900 ล้านบาท) โดยการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินทั้ง</li> </ol>

นิติบุคคล/ บริษัทที่อาจมี ความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการ
				<p>4 ที่ราคาสูงสุดดังกล่าวจะยังทำให้กองทรัสต์ได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR) ในระดับที่น่าพอใจเมื่อเทียบกับผลตอบแทนจากการลงทุนในการลงทุนทางเลือกที่มีลักษณะผลตอบแทนและความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกัน</p> <p>(ผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับคำอธิบายในเรื่องความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการในส่วนที่ 2.5 การซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)</p>
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอิมแพ็คและผู้มีอำนาจควบคุมของอิมแพ็คถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>- เป็นผู้ที่มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>	<p>อิมแพ็คใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว เพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารของอิมแพ็ค จากกองทรัสต์ซึ่งประกอบด้วยร้านอาหารดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hong Kong Fisherman</li> <li>- Hong Kong Cafe</li> <li>- Flann O'Brien's Irish Pub</li> <li>- Terraza Restaurant and Bar</li> <li>- Noodle Nation</li> <li>- Manohra Restaurant</li> <li>- Bistro de Champagne</li> </ul>	<p>ราคาค่าเช่าพื้นที่ระยะยาวจะเรียกเก็บในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารของอิมแพ็คซึ่งเท่ากับร้อยละ 22 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินงานร้านอาหารของอิมแพ็คซึ่งตั้งอยู่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่อิมแพ็คได้รับ</p>	<p>ในส่วนของอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้ที่ร้อยละ 22 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินการร้านอาหารของอิมแพ็คที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าว นั้น เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารที่ร้อยละ 22 ที่กองทรัสต์จะเรียก</p>

นิติบุคคล/ บริษัทที่อาจมี ความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการ
	<p>- เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์</p>			<p>เก็บจากอิมแพ็คเทียบกับอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า / ใช้พื้นที่รายอื่น (ที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของ กองทรัสต์และอิมแพ็ค) พบว่าอัตราดังกล่าวนี้ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่นๆ ซึ่งดำเนินกิจการร้านอาหาร/เครื่องดื่มบนพื้นที่ที่ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเช่นกัน ทำให้ผู้จัดการ กองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราส่วน แบ่งรายได้จากการดำเนินกิจการร้านอาหารที่ กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากอิมแพ็คนั้นเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะยังมีกำไรจากการ ดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม</p>
		<p>อิมแพ็ค ใช้พื้นที่ของ กองทรัสต์เพื่อดำเนินการจัด งานนิทรรศการ</p>	<p>อัตราค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ ที่อิมแพ็คจะใช้เพื่อดำเนินการจัด งานในฐานะผู้จัดงาน (Event Organizer) จะเป็นไปตามราคา ตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้กับ ผู้ใช้พื้นที่รายอื่น</p>	<p>อัตราค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่เป็นไปตามปกติ เสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความ สมเหตุสมผล</p>

นิติบุคคล/ บริษัทที่อาจมี ความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการ
		อิมแพ็คใช้พื้นที่เพื่อดำเนิน ธุรกิจจัดเลี้ยง (Catering Service)	กองทรัสต์จะเรียกเก็บรายได้จาก การใช้พื้นที่แก่อิมแพ็ค เพื่อ ให้อิมแพ็คดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงใน รูปแบบของค่าตอบแทนการใช้ พื้นที่ (Rights Fee) เท่ากับ ร้อย ละ 25 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับ จากการจัดเลี้ยงทั้งหมด	รายได้จากการให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยง (Right Fee) ที่ กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปของส่วน แบ่งรายได้ดังกล่าวนี้เป็นไปตามอัตราที่ตกลง ร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และมีความ สอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้ง กองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้สิทธิเท่ากับร้อยละ 25 ของรายได้ที่อิมแพ็ค ได้จากการจัดเลี้ยงทั้งหมดบนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะ เข้าลงทุน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับ การเรียกเก็บ ส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินกิจการร้านอาหาร และเครื่องดื่มของผู้เช่าพื้นที่รายต่างๆ (รวมถึงอิม แพ็ค) บนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ที่ประมาณ ร้อยละ 22 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินกิจการ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม) แล้ว พบว่าอัตราดังกล่าว เป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บสำหรับธุรกิจ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าการคิดอัตรา ค่าตอบแทน/ค่าเช่าดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์เสีย ประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะยังมีกำไรจากการให้

นิติบุคคล/ บริษัทที่อาจมี ความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการ
		อิมแพ็คใช้พื้นที่โฆษณาระยะยาวจากกองทรัสต์เพื่อดำเนินธุรกิจโฆษณา	กองทรัสต์จะเรียกเก็บรายได้จากการให้ใช้พื้นที่โฆษณาในรูปแบบของค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ โดยจะเรียกเก็บในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการธุรกิจโฆษณาของอิมแพ็ค เท่ากับร้อยละ 31 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโฆษณานบนพื้นที่ของกองทรัสต์ทั้งหมด	สิทธิแก้อิมแพ็คใช้พื้นที่ในการดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในระดับที่เหมาะสม  รายได้จากการให้ใช้พื้นที่โฆษณา (Right Fee) ที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้ที่ร้อยละ 31 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินกิจการโฆษณานบนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะลงทุนดังกล่าวนั้นเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยบริษัทหนึ่งซึ่งมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่คาบลิคและพื้นที่ภายนอกอาคารอีกประเภทหนึ่ง ซึ่งมีอัตราเฉลี่ยและอัตราสูงสุดตลอดอายุสัญญาที่เหลือซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.45 และร้อยละ 20 ของรายได้รวมทั้งปีทั้งหมดที่เกิดจากการใช้พื้นที่โฆษณา (อ้างอิงจากแบบ 69-1 และแบบ 56-1 ของบริษัทดังกล่าวที่ได้มีการเปิดเผยอย่างเป็นทางการ) จะเห็นว่าอัตรา

นิติบุคคล/ บริษัทที่อาจมี ความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการ
				<p>ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ในการดำเนินกิจการโฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัสต์ที่จะมีการเรียกเก็บจากอิมแพ็คนั้นเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าข้อมูลตลาดที่มีอยู่ซึ่งนำมาเปรียบเทียบ ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม</p>
		<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างอิมแพ็คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์</p>	<p>อิมแพ็คจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) ตามอัตราที่กำหนด โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสรุปลัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>รายละเอียดแสดงไว้ตาม (ก)</p>

**(ก) ความเห็นด้านราคาค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าโครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) เป็นโครงสร้างค่าธรรมเนียม (Fee Structure) ที่เป็นปกติทั่วไปในธุรกิจรับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Business) โดยการที่กองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สินให้แก่อิมแพ็คก็เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้อิมแพ็คดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มความสามารถ เพื่อสร้างระดับกำไรที่ดีที่สุดให้แก่กองทรัสต์ อันจะเป็นการสร้างผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมและมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในส่วนของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีการระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น อัตราค่าธรรมเนียมทั้งในส่วนที่เป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สินและส่วนที่เป็นค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สินเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าการคิดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ และกองทรัสต์จะยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อิมแพ็คจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราสูงสุดที่อิมแพ็คจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ซึ่งจะระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะจัดทำขึ้นระหว่างบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และอิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยอัตราสูงสุดดังกล่าวซึ่งจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป แบ่งเป็น Base Fee เท่ากับร้อยละ 5.5 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ และ Incentive Fee ซึ่งเท่ากับร้อยละ 6.75 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการคัดเลือกข้อมูลและคำนวณอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น เพื่อให้สามารถนำมาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อิมแพ็คจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ให้ได้ใกล้เคียงกันมากยิ่งขึ้น โดยในการดำเนินการดังกล่าว มีรายละเอียดดังนี้

1. คัดเลือกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการจัดทำและส่งงบการเงินของกองทุนที่ได้รับการตรวจสอบแล้วทั้งของปี พ.ศ. 2554, 2555 และ 2556 โดยงบการเงินทั้งของปี พ.ศ. 2554, 2555 และ 2556 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกจะต้องมีการเปิดเผยจำนวนเงินค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนของกองทุนที่ชัดเจน และขอขเขตการให้บริการหลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกจะต้องมีความคล้ายคลึงและเทียบเคียงได้กับขอบเขตการให้บริการหลักของอิมแพ็คแอกโกรททรัสต์ กล่าวคือขอบเขตการให้บริการต้องรวมถึงการทำหน้าที่จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุน การดูแลและซ่อมบำรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน รวมถึงการจัดให้มีบัญชีและรายงาน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน และต้องเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า (Shopping Mall) เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวมีรูปแบบของการปล่อยเช่าพื้นที่และให้บริการที่เทียบเคียงกันได้กับทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุนครั้งแรก ซึ่งจากเกณฑ์การคัดเลือกดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทุนสามารถคัดเลือกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ทั้งหมด 3 กองทุน ซึ่งทั้งหมดเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold Property Fund)

2. คำนวณอัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (Ratio of Property Management Fee to Rental and Service Revenue) ทั้งในปี พ.ศ. 2554, 2555 และ 2556 ของทั้ง 3 กองทุน โดยอ้างอิงจากงบการเงินประจำปี พ.ศ.2554, 2555 และ 2556 ของกองทุนทั้ง 3 กองทุนที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว

ทั้งนี้ ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับอัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทั้ง 3 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกทั้งในปี พ.ศ. 2554, 2555 และ 2556 สามารถสรุปออกมาได้ในรูปของค่าทางสถิติที่สำคัญดังต่อไปนี้

อัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	พ.ศ.2554	พ.ศ.2555	พ.ศ.2556
จำนวนกองทุนที่เป็นตัวอย่าง	3	3	3
ค่าสูงสุด (Max)	13.10%	12.51%	12.78%
ค่าต่ำสุด (Min)	9.27%	8.96%	9.02%
ค่าเฉลี่ย (Mean)	10.82%	10.40%	10.46%
ค่ามัธยฐาน (Median)	10.08%	9.73%	9.57%

**หมายเหตุ:** คำนวณจากงบการเงินประจำปี พ.ศ. 2554, 2555 และ 2556 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3 กองทุนที่ได้รับการคัดเลือกตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทุน โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดได้จดทะเบียนซื้อขายใน SET ในปัจจุบัน โดยตัวเลขค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาคำนวณนั้นรวมกันทั้งในส่วนที่เป็น Base Fee และ Incentive Fee



ทั้งนี้ หากนำค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) ที่อิมแพ็คจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ในอัตราสูงสุด (ซึ่งจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 5.5 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ จะเห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังต่ำกว่าค่าเฉลี่ย (Mean) และมัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตัวอย่างทั้ง 3 กองในปี พ.ศ.2554-2556 ซึ่งอยู่ในช่วงระหว่าง ร้อยละ 9.50-ร้อยละ 11 อย่างไรก็ตาม หากได้มีการนำ Incentive Fee ในอัตราสูงสุดที่เท่ากับร้อยละ 6.75 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์ (ซึ่งจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป เช่นกัน) มาร่วมพิจารณาด้วยในการคำนวณค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่อิมแพ็คตามสัญญา อัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวม (รวมทั้งส่วนที่เป็น Base Fee และ Incentive Fee) ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด ที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่อิมแพ็คมีแนวโน้มที่จะสูงกว่าช่วงของค่าเฉลี่ยและมัธยฐานของอัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตัวอย่างในช่วงปี พ.ศ.2554-2556 (อยู่ระหว่างร้อยละ 9.50-ร้อยละ 11)

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นร่วมกันว่าค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะจ่ายให้แก่อิมแพ็คนั้นอาจสูงกว่าค่าเฉลี่ยที่นำมาแสดงให้ดูได้เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์มีความยุ่งยากในการบริหารจัดการมากกว่าทรัพย์สินประเภทอื่น โดยต้องมีการว่าจ้างบุคลากรที่มีความชำนาญจำนวนมากเพื่อให้บริการแก่ผู้ใช้พื้นที่ รวมถึงการจัดให้มีทีมงานด้านต่างๆที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดยอิมแพ็คนั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอย่างดี

อนึ่ง ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่น ๆ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆพร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

4) นโยบายการทำรายการกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม มีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

**7. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน**

ธุรกิจของทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นธุรกิจศูนย์การจัดงานประชุม งานแสดงและนิทรรศการ ซึ่งจัดอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรม MICE ที่กำลังได้รับการสนับสนุนอย่างต่อเนื่องจากรัฐบาลไทยในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ในปัจจุบัน อุตสาหกรรมประเภท MICE นั้นหมายถึงกลุ่มธุรกิจ 4 กลุ่มใหญ่ ได้แก่ ธุรกิจการจัดประชุม (Meeting) การท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล (Incentive Travel) ธุรกิจการจัดประชุมนานาชาติ (Convention) และธุรกิจการจัดงานแสดงสินค้า/นิทรรศการ (Exhibition)

ในปี พ.ศ. 2556 กระทรวงท่องเที่ยวและการกีฬาและสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมนิทรรศการ (องค์การมหาชน) หรือ สสปน.กำหนดให้เป็นปีแห่งการส่งเสริมอุตสาหกรรม MICE และได้มีการกำหนดกลยุทธ์เพื่อส่งเสริมให้ประเทศไทยเป็นประเทศผู้นำในด้าน MICE ในเอเชียแปซิฟิก

ปัจจุบัน อุตสาหกรรมประเภท MICE มีแนวโน้มการเติบโตที่สูงขึ้น อันเป็นผลมาจากการก้าวเข้ามามีบทบาทมากขึ้นของกลุ่มประเทศเศรษฐกิจกำลังพัฒนาในแถบเอเชียแปซิฟิก ซึ่งเป็นกลุ่มประเทศที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำของประเทศแถบยุโรปค่อนข้างน้อย อีกทั้งยังมีการอุปโภคและบริโภคภายในประเทศที่ค่อนข้างแข็งแกร่ง รองรับด้วยกลุ่มแรงงานที่มีความสามารถและมีความยืดหยุ่นสูง ตลอดจนมีสถานะเงินเฟ้อต่ำ ทำให้เอเชียแปซิฟิกเป็นกลุ่มประเทศที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างสม่ำเสมอ โดยเติบโตถึงร้อยละ 5.8 ในปี พ.ศ.2555 และคาดว่าจะโตขึ้นถึงร้อยละ 6.2 และ 6.5 ในปี พ.ศ.2556 และ พ.ศ.2557 ตามลำดับ ด้วยเหตุดังกล่าว ธุรกิจศูนย์การจัดงานประชุมในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกจึงน่าจะได้รับการพัฒนาและมีโอกาสในการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

การแข่งขันที่มากขึ้นทำให้แต่ละประเทศต้องหาจุดเด่นของตนเองในการแข่งขันและเสนอบริการที่มีความหลากหลายให้แก่ลูกค้ากลุ่มต่างๆ โดยในปัจจุบันรัฐบาลในแต่ละประเทศได้ให้ความสนใจและให้การสนับสนุนผู้ประกอบการในกลุ่มธุรกิจนี้มากขึ้น และได้ออกนโยบายต่างๆ เพื่อสนับสนุนอุตสาหกรรม MICE ให้เป็นหนึ่งในกลไกสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ โดยมีจุดมุ่งหมายสำคัญในการสร้างประโยชน์ให้แก่ประเทศในหลายระดับ อันได้แก่

- ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นโดยตรง (Direct Interests) เช่น รายได้ต่อโรงแรมและผู้จัดงาน
- ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่อง (Indirect Interests) เช่น ร้านอาหาร ศูนย์การค้าและการจับจ่ายใช้สอยอื่นๆ
- ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นตกทอด (Induce Interest) เช่น ผลประโยชน์ที่ส่งผลมายังประเทศไทยที่ไม่สามารถคิดมูลค่าได้และภาพลักษณ์ที่ดีต่อประเทศ เป็นต้น

### ตารางสรุปสถิติที่สำคัญเกี่ยวกับกลุ่มธุรกิจ MICE

1. อัตราส่วนการเติบโตของบริษัทต่อการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ <sup>(1)</sup>	10 : 1
2. สัดส่วนของการค้าโลกที่มาจากนักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ (อัตราส่วนร้อยละต่อมูลค่าการค้าโลกทั้งหมด) <sup>(1)</sup>	ร้อยละ 33
3. อัตราการจ้างงานในอุตสาหกรรม MICE <sup>(1)</sup>	400 ล้านตำแหน่ง
4. สัดส่วนการจ้างงานที่เกิดจากอุตสาหกรรม MICE (อัตราส่วนร้อยละต่อจำนวนการจ้างงานทั้งหมด) <sup>(1)</sup>	ร้อยละ 20
5. อัตราการเติบโตของการใช้จ่ายใช้สอยของนักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจในปี 2554 <sup>(2)</sup>	ร้อยละ 9.2
6. มูลค่าการใช้จ่ายใช้สอยโดยประมาณของนักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจในปี 2554 <sup>(2)</sup>	30,000,000 ล้านบาท
7. ศูนย์จัดงานประชุมงานแสดงและนิทรรศการทั่วโลก <sup>(3)</sup>	9,120 แห่ง
8. ค่าใช้จ่ายโดยตรงของศูนย์จัดงานประชุม งานแสดงและนิทรรศการทั่วโลก <sup>(3)</sup>	47,600 ล้านบาท
9. ศูนย์จัดงานประชุม งานแสดงและนิทรรศการในเอเชีย <sup>(3)</sup>	1,737 แห่ง

ที่มา: (1) World Travel and Tourism Council 2011

(2) Global Business Travel Spending Outlook 2011 – 2015

(3) International Congress and Association (ICCA) (2010)

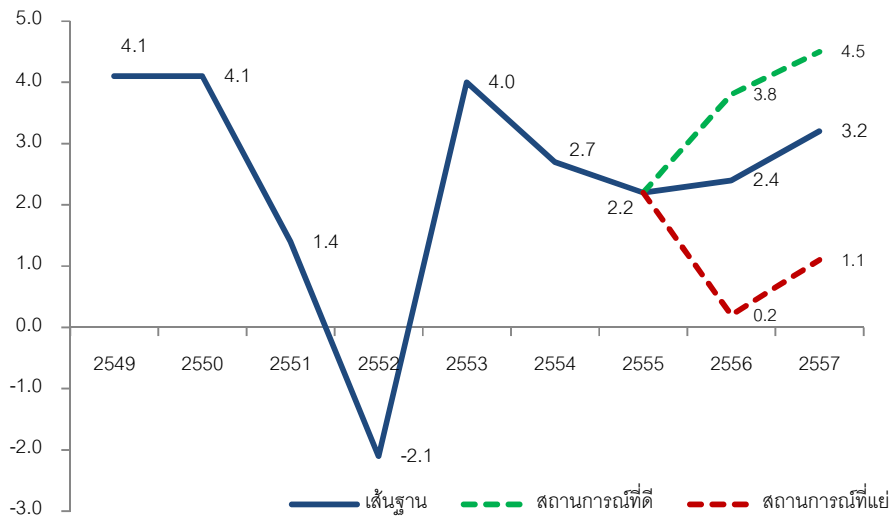
จากตารางสถิติด้านบน สามารถสรุปได้ว่าอุตสาหกรรม MICE มีความสัมพันธ์กับอัตราการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจของภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ดังจะเห็นได้จากตัวเลขอัตราการจ้างงานและมูลค่าการค้าระหว่างประเทศที่แปรผันโดยตรงตามอัตราการจัดกิจกรรม MICE โดยที่อุตสาหกรรม MICE ในประเทศแถบเอเชียแปซิฟิกยังมีแนวโน้มเติบโตขึ้นในช่วงที่ผ่านมาจากการเติบโตของการใช้จ่ายใช้สอยของนักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ ในขณะเดียวกันผู้ประกอบการในธุรกิจ MICE ในเอเชียแปซิฟิกก็ยังคงมีโอกาสนในการขยายธุรกิจเพื่อรองรับปริมาณความต้องการที่สูงขึ้นโดยสังเกตได้จากจำนวนศูนย์จัดงานประชุม งานแสดงและนิทรรศการในภูมิภาคอื่นที่ยังคงสูงกว่าจำนวนศูนย์จัดงานประชุม งานแสดงและนิทรรศการในเอเชียอยู่มาก

#### 7.1 ภาพรวมของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวต่อเศรษฐกิจโลก

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวซึ่งครอบคลุมถึงอุตสาหกรรม MICE นั้นมีความสัมพันธ์โดยตรงกับสถานะเศรษฐกิจ โดยในกรณีที่เศรษฐกิจในระดับมหภาคมีการเจริญเติบโตดี มีความต้องการใช้บริการและสถานที่ที่เกี่ยวข้องกับการจัดงาน MICE ประเภทต่างๆที่เพิ่มมากขึ้น และมีผู้ผลิตสินค้า/ให้บริการจำนวนมาก ลูกค้าจะเลือกซื้อสินค้า/รับบริการจากผู้ผลิต/ผู้ให้บริการที่สามารถตอบสนองความต้องการได้มากที่สุด ดังนั้น ผู้ผลิต/ผู้ให้บริการแต่ละรายจึงต้องนำเสนอตนเองเพื่อเข้าถึงลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ หากอุตสาหกรรม MICE มีการเจริญเติบโต การเดินทางท่องเที่ยวทั้ง

ภายในและต่างประเทศก็จะมีการเติบโตที่สอดคล้องกัน จึงอาจกล่าวได้ว่าอุตสาหกรรม MICE และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่เกี่ยวเนื่องกับภาวะเศรษฐกิจอย่างไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้

### 7.1.1 กราฟแสดงการเติบโตของเศรษฐกิจโลก

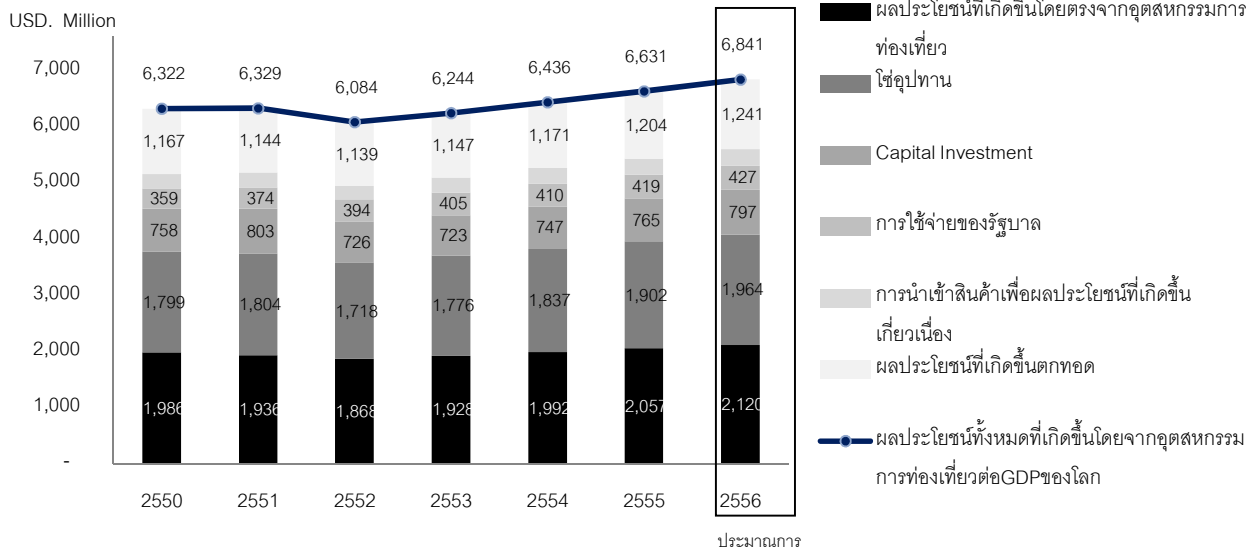


ที่มา: World Economic Situation and Prospects 2012: Global Outlook Report UN

การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มที่ดีขึ้นเพียงเล็กน้อยและคาดการณ์ว่าจะโตขึ้นจากอัตราการเติบโตร้อยละ 2.2 ในปี พ.ศ.2555 เป็นร้อยละ 2.4 และร้อยละ 3.2 ในปี พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2557 ตามลำดับ แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกยังมีความอ่อนแอ ทำให้เกิดความเสี่ยงโดยเฉพาะในประเทศที่พัฒนาแล้วตัวอย่างเช่นสหรัฐอเมริกาที่เผชิญปัญหาวิกฤตซับไพรม์ (Sub-Prime) และปัญหาการว่างงานที่อาจส่งผลกระทบต่อภาคเศรษฐกิจอื่นๆ และฝั่งทวีปยุโรปจากปัญหาหนี้สินสาธารณะของกรีซ โปรตุเกส สเปน และอิตาลี ที่ส่งผลให้เศรษฐกิจในภูมิภาคอยู่ในช่วงชะงักงัน

แม้ว่าการขยายตัวของประเทศกำลังพัฒนาและตลาดเกิดใหม่ในช่วงที่ผ่านมาได้มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ดี แต่ก็อาจได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำของกลุ่มประเทศพัฒนาแล้ว ในขณะที่เดียวกันอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวก็จะได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจและภัยธรรมชาติ รวมถึงความไม่แน่นอนด้านการเมือง อย่างไรก็ตาม สัดส่วนของรายได้จากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมของโลก (Global GDP) ยังคงสะท้อนภาพบวกรวมทั้งการเติบโตในอัตราการจ้างงานสะท้อนถึงโอกาสการเติบโตของอุตสาหกรรม MICE ในแถบประเทศกลุ่มกำลังพัฒนา ซึ่งรวมถึงประเทศไทยด้วยเช่นกัน

7.1.2 แผนภาพแสดงประเภทรายได้ที่เกิดขึ้นจากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวต่อการเติบโตของเศรษฐกิจโลก



ที่มา: World Travel & Tourism Council ปี พ.ศ. 2555

ทั้งนี้ รายงานของ World Travel & Tourism Council (WTTC) ปี พ.ศ. 2555 แสดงให้เห็นว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่ขยายตัวช่วยให้ GDP ของโลกเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ในปี พ.ศ. 2555 โดยการเพิ่มขึ้นนี้เป็น การเพิ่มขึ้นที่สูงกว่าการเติบโตของเศรษฐกิจโลกที่ร้อยละ 2.2 และยังคงสร้างงานมากกว่า 101 ล้านตำแหน่งซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นโดยตรงจากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

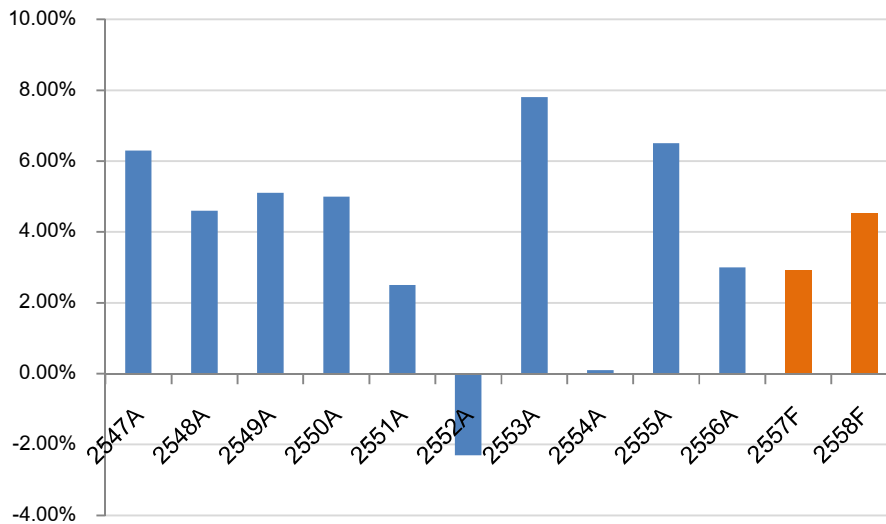
คาดว่าในปี พ.ศ. 2556 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวน่าจะเติบโตเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 3.1 ซึ่งสูงกว่าอัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลกที่ร้อยละ 2.4 รายได้รวมจากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวคาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2555 ซึ่งเท่ากับ 6,631 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เป็น 6,841 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ทั้งนี้ แนวโน้มของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในระยะยาวคาดว่าจะ เป็นไปในทิศทางที่ดี

องค์การการท่องเที่ยวโลก (UNWTO) ประเมินว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจะมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องโดยเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 4 ต่อปี ซึ่งนับว่าสูงกว่าอัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลกในช่วงตัวฟื้นตัว จากข้อมูลในอดีตพบว่า อุตสาหกรรม MICE มีอัตราการเติบโตอย่างสม่ำเสมอและมีความสอดคล้องกับอัตราการเติบโตของอุตสาหกรรม การท่องเที่ยว ดังนั้น จึงอาจสรุปได้ว่าธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม MICE จะเป็นกลุ่มธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโตอย่าง มั่นคง รวมถึงสามารถฟื้นตัวจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจได้เร็วกว่าหลายกลุ่มอุตสาหกรรมโดยเฉพาะประเทศในแถบ เอเชียแปซิฟิกซึ่งเป็นภูมิภาคที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงและได้รับผลกระทบค่อนข้างน้อยจากเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว ส่งผลให้ธุรกิจท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม MICE ของภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกมีโอกาสเติบโตได้ดี

## 7.2 แนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจและผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทย (Gross Domestic Product)

แม้ว่าประเทศไทยจะพบกับปัญหาความวุ่นวายทางการเมืองในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เศรษฐกิจในระดับมหภาคโดยภาพรวมของประเทศก็ยังสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่องจากพื้นฐานของเศรษฐกิจไทยที่มีความแข็งแกร่งในระดับหนึ่ง โดยแผนภาพดังต่อไปนี้แสดงถึงอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวม (GDP) ของประเทศไทยในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ.2547-พ.ศ.2556 และประมาณการอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทยในปี พ.ศ.2557 และ พ.ศ.2558

ตารางแสดงอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศตั้งแต่ปี พ.ศ.2547-พ.ศ.2556 และประมาณการอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศในปี พ.ศ.2557 และ พ.ศ.2558



ที่มา: ธนาคารโลก (World Bank) กระทรวงการต่างประเทศ และธนาคารเพื่อการพัฒนาแห่งเอเชีย (Asian Development Bank)

ทั้งนี้ นักวิเคราะห์คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจในระดับมหภาคของไทยน่าจะมีการขยายตัวในอัตราร้อยละ 2.9 และ 4.5 ในปี พ.ศ.2557 และ 2558 ตามลำดับ หลังจากปัญหาทางการเมืองภายในประเทศมีแนวโน้มที่จะคลี่คลายไปในทิศทางที่ดีขึ้น โดยอาศัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจของไทยที่ยังมีความแข็งแกร่งในระดับหนึ่ง ซึ่งการขยายตัวทางเศรษฐกิจของไทยจะส่งผลดีต่อการดำเนินธุรกิจศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการ รวมถึงศูนย์ประชุมในประเทศไทย

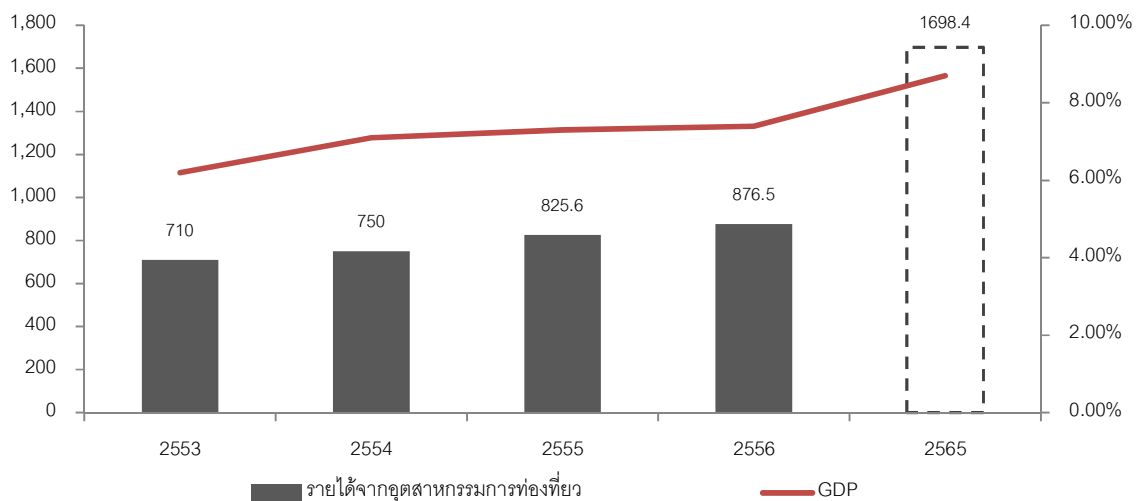


### 7.3 สถานการณ์การท่องเที่ยวของประเทศไทย

ประเทศไทยถือเป็นจุดหมายปลายทางหลักของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่เดินทางมาท่องเที่ยวทั้งเชิงธุรกิจและเชิงนันทนาการ ในแต่ละปีมีนักท่องเที่ยวจำนวนมากเดินทางมาเพื่อเข้าร่วมกิจกรรม MICE ในประเทศไทย ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่ช่วยเพิ่มสัดส่วนรายได้จากการท่องเที่ยวต่อ GDP รวมของประเทศไทย

#### 7.3.1 แผนภาพแสดงรายได้จากการท่องเที่ยวและสัดส่วนของรายได้จากการท่องเที่ยวต่อ GDP รวมของประเทศไทย

(พันล้านบาท)

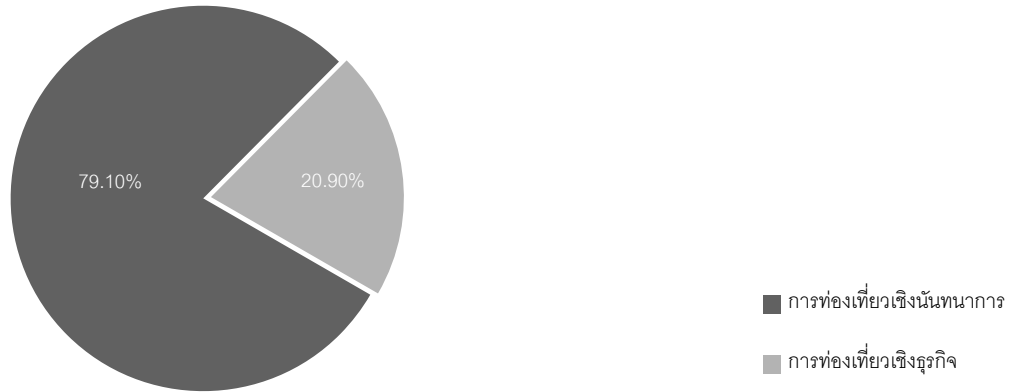


ที่มา: WTTC Travel & Tourism Economic Impact 2013

จะเห็นว่ารายได้จากการท่องเที่ยวของประเทศไทยนั้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในปีพ.ศ. 2555 ประเทศไทยมีรายได้จากผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นโดยตรงจากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวคิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 825.6 พันล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.3 ของ GDP รวมของประเทศ และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 ในปี พ.ศ. 2556 และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ.2557 จนถึง พ.ศ. 2565 การเติบโตที่เข้มแข็งและต่อเนื่องของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศไทยจะส่งผลทำให้อัตราการจ้างงานภายในประเทศไทยเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

โดยรายได้ของประเทศที่คาดว่าจะเติบโตเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวส่วนหนึ่งจะมาจาก การขยายตัวของธุรกิจ MICE ที่มีความสอดคล้องกับการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ

### 7.3.2 แผนภาพแสดงสัดส่วนของรายได้จากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเชิงนันทนาการต่อรายได้จากการท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ



ที่มา: WTTC Travel & Tourism Economic Impact ปี พ.ศ. 2556

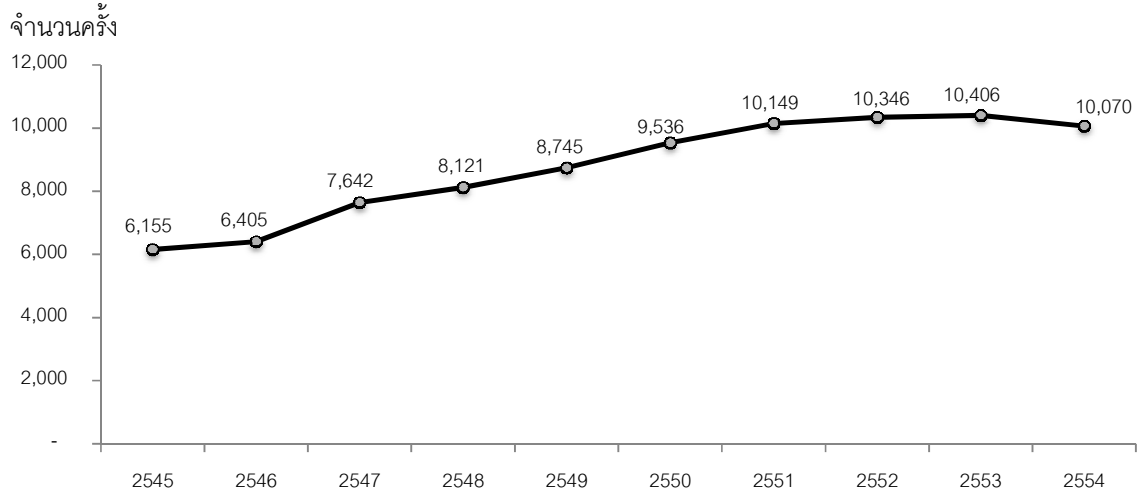
การเพิ่มขึ้นของรายได้จากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวนั้นเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของการท่องเที่ยวเชิงธุรกิจร้อยละ 20.9 และการท่องเที่ยวเชิงนันทนาการร้อยละ 79.1 โดยในอนาคตคาดว่าจะการท่องเที่ยวเชิงธุรกิจจะขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 ในปี พ.ศ.2556 และจะเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 7.2 ต่อปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 จนถึงปีพ.ศ. 2566 ในขณะที่เดียวกัน การท่องเที่ยวเชิงนันทนาการจะขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 ในปี พ.ศ. 2556 และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 6.6 ต่อปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 จนถึงปี พ.ศ. 2566

จะเห็นได้ว่าอัตราการเติบโตของการท่องเที่ยวเชิงธุรกิจนั้นมีมากกว่าการท่องเที่ยวเชิงนันทนาการซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่ออัตราการเติบโตและโอกาสขยายตัวทางธุรกิจของกลุ่มอุตสาหกรรม MICE นั้นเอง

### 7.4 ทิศทางและความสำคัญของอุตสาหกรรม MICE ของโลก

อุตสาหกรรม MICE ได้เข้ามามีบทบาทที่สำคัญโดยเฉพาะในช่วงที่เศรษฐกิจโลกที่กำลังเผชิญความเสี่ยงจากภาวะผันผวนทางเศรษฐกิจ โดยที่อุตสาหกรรม MICE ได้เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจที่สำคัญในหลายประเทศในการสร้างรายได้ สร้างงานและก่อให้เกิดอุปสงค์ด้านบวกทั้งทางตรงและทางอ้อมให้กับประเทศนั้นๆ

**7.4.1 แผนภาพแสดงจำนวนการประชุมองค์กรระหว่างประเทศทั่วโลกในช่วงปี พ.ศ.2545 – 2554**

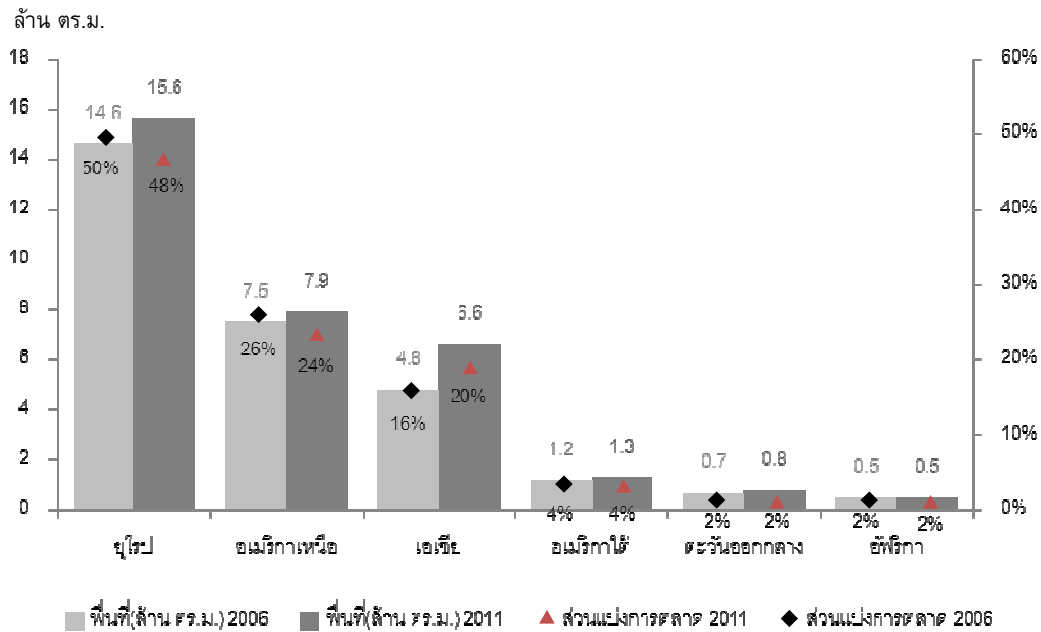


ที่มา: ICCA Statistics Report พ.ศ. 2545 – 2554

อ้างอิงจาก ICCA Statistics Report พ.ศ. 2545 – 2554 ซึ่งรวบรวมข้อมูลของการประชุม (Association meeting) ในกลุ่มสมาชิกขององค์กร พบว่า ในปี พ.ศ.2554 สมาชิกองค์กรมีการจัดประชุมระหว่างประเทศจำนวน 10,070 ครั้ง ลดลงจากปีก่อนหน้า 336 ครั้ง หรือคิดเป็นร้อยละ 3.23 การลดลงดังกล่าวเป็นการลดลงที่สอดคล้องกับการชะลอตัวทางเศรษฐกิจในปี พ.ศ.2554

อย่างไรก็ดีหากมองในระยะยาวแล้ว ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545 - 2554 จำนวนการจัดงานแสดงทั่วโลกมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องทุก ๆ ปี คิดเป็นอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยร้อยละ 5.62 ต่อปี

**7.4.2 แผนภาพแสดงทิศทางการตลาดของศูนย์นิทรรศการและการประชุมระหว่างปี 2548 และ 2554**



ที่มา : UFI, The 2011 World of Exhibition Venues. (December 2011)

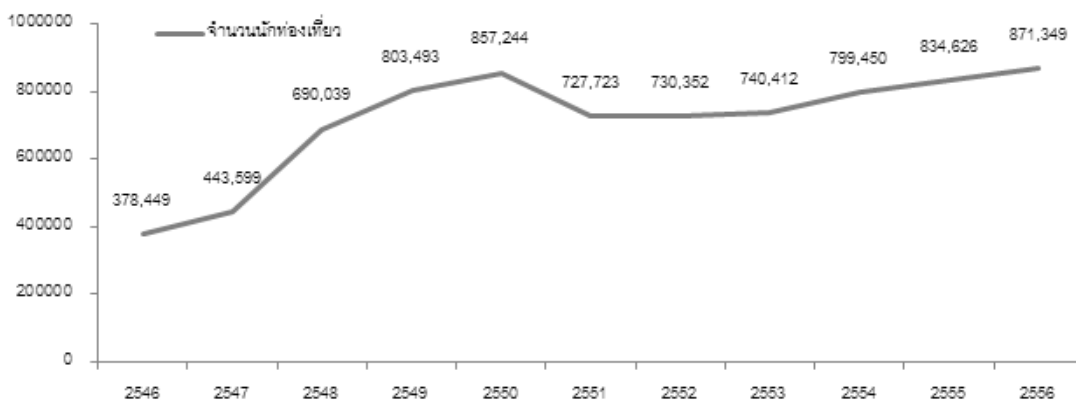
อ้างอิงจาก UFI (The Global Association of the Exhibition Industry) พบว่าในปีพ.ศ.2554 ทั่วโลกมีศูนย์การจัดงานแสดงจำนวน 1,197 ศูนย์ (ซึ่งรวมเฉพาะศูนย์การจัดแสดงสินค้าที่มีขนาดมากกว่า 5,000 ตารางเมตรเท่านั้น) รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมด 32.6 ล้านตารางเมตร โดยเฉลี่ยนับตั้งแต่ปี พ.ศ.2548 มีพื้นที่การจัดงานแสดงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.3 ต่อปี คิดเป็นพื้นที่งานแสดงเพิ่มขึ้นทั้งหมด 3.4 ล้านตารางเมตร และจัดเป็นพื้นที่งานแสดงจัดใหม่ร้อยละ 54 และพื้นที่ต่อเติมคิดเป็นร้อยละ 46 ซึ่งถือได้ว่าเป็นสัญญาณที่ดีที่บ่งชี้ถึงการเข้าสู่ภาวะเติบโตของอุตสาหกรรม MICE

## 7.5 อุตสาหกรรม MICE ในประเทศไทย

ในปี พ.ศ.2554 สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) หรือ สสปน. ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในอุตสาหกรรม MICE ดำเนินการจัดทำแผนยุทธศาสตร์ MICE 54 สำหรับช่วงระยะเวลา 5 ปี ซึ่งแผนยุทธศาสตร์ดังกล่าวมีจุดมุ่งหมายเพื่อขยายอุตสาหกรรม MICE ของไทยให้เติบโตในแง่ของจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ให้ถึงร้อยละ 75 หรือคิดเป็นจำนวน 1.44 ล้านคน ซึ่งจะก่อให้เกิดการขยายตัวในด้านรายได้ของอุตสาหกรรม MICE ให้มากกว่าร้อยละ 87 คิดเป็นรายได้ 1.3 แสนล้านบาท

แม้ว่าในปัจจุบันอุตสาหกรรม MICE ของไทยจะมีส่วนแบ่งตลาดเพียงประมาณร้อยละ 9 ของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโดยรวม แต่จากทิศทางการพัฒนาและขยายธุรกิจอุตสาหกรรม MICE ในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า บวกกับการปฏิบัติตามแผนยุทธศาสตร์ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายในอุตสาหกรรม MICE ทำให้คาดว่าส่วนแบ่งตลาดของอุตสาหกรรม MICE จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 18.35 ของตลาดการท่องเที่ยวของประเทศโดยรวม พร้อมกับการผลักดันให้ประเทศไทยกลายเป็นศูนย์กลางของธุรกิจ MICE ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ภายในปีพ.ศ.2559

### 7.5.1 แผนภาพแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ในประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ. 2546 ถึง 2556



**ที่มา:** สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ

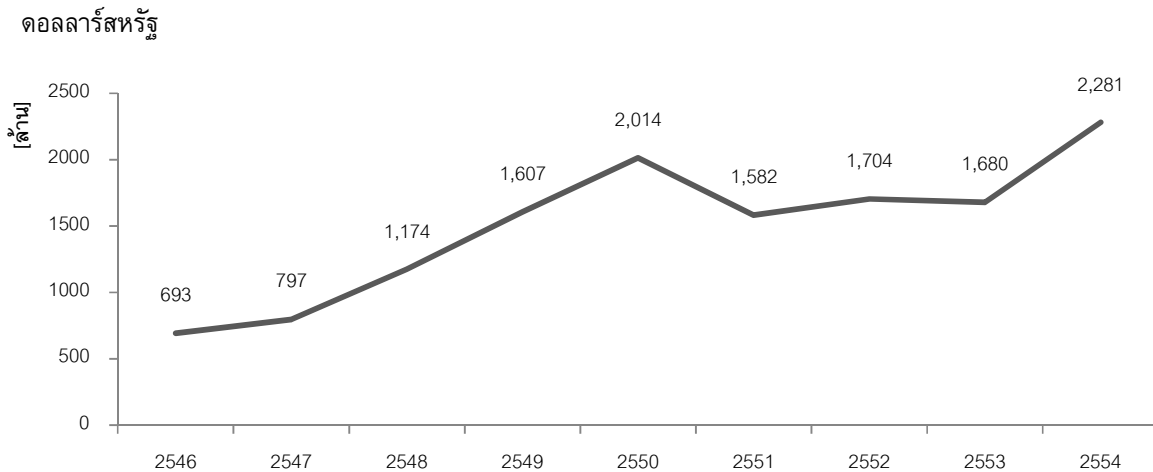
นักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE เดินทางเข้ามาในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 โดยในปีพ.ศ. 2550 ถือเป็นปีที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวสูงสุดในรอบตั้งแต่ปี พ.ศ.2545-2550 โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ถึง 857,244 คน อย่างไรก็ตามในปีพ.ศ. 2551 ประเทศไทยประสบวิกฤตเศรษฐกิจและปัญหาการเมืองภายในประเทศทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ลดลง 129,521 คน จากปีพ.ศ. 2550 หรือคิดเป็นอัตราการลดลงประมาณร้อยละ 15

หลังปี พ.ศ. 2551 จำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวประมาณ 800,000 คน ในปี พ.ศ. 2554 และคาดว่าจะมีจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม

MICE ที่จะเดินทางเข้าในประเทศไทยจะเพิ่มเป็นประมาณ 870,000 คน ในปี พ.ศ.2556 ทั้งนี้การคาดการณ์ดังกล่าวใช้พื้นฐานเดียวกับการคาดการณ์การเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ซึ่งมีการเติบโตโดยเฉลี่ยร้อยละ 4.4 ต่อปี

ประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศในแถบเอเชียแปซิฟิกที่มีความพร้อมในการให้บริการแก่นักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE โดยมีส่วนแบ่งการตลาดในด้านของพื้นที่การให้บริการประมาณร้อยละ 3 ของพื้นที่การให้บริการทั้งหมดในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก และมีพื้นที่การจัดนิทรรศการในร่มใหญ่เป็นอันดับ 5 ของเอเชียแปซิฟิก

### 7.5.2 แผนภาพแสดงประมาณรายได้จากอุตสาหกรรม MICE ในประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ. 2546 ถึง 2554

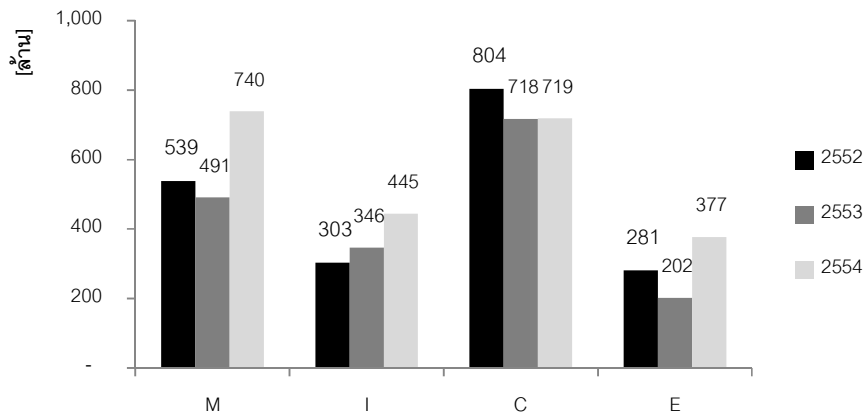


ที่มา : สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ

ในปี พ.ศ. 2550 ประเทศไทยมีรายได้จากอุตสาหกรรม MICE ประมาณ 2,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยที่สูงที่สุดในช่วงระหว่างปีพ.ศ.2546-2550 แต่เนื่องจากวิกฤตเศรษฐกิจและปัญหาการเมืองภายในประเทศทำให้รายได้จากอุตสาหกรรม MICE ของประเทศไทยมีการปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 1,580 ล้านดอลลาร์สหรัฐในปี พ.ศ. 2551 และหลังจากนั้น ก็มีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จนในปี พ.ศ. 2554 อุตสาหกรรม MICE สามารถสร้างรายได้ให้กับประเทศไทยสูงถึง 2,281 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

### 7.5.3 แผนภาพแสดงประเภทของรายได้แยกประเภทจากอุตสาหกรรม MICE ของประเทศไทย ระหว่างปีพ.ศ. 2552 ถึง 2554

ดอลลาร์สหรัฐ



ที่มา :สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ

จากปี พ.ศ. 2552 –พ.ศ. 2554 ทิศทางของอุตสาหกรรม MICE ได้มีการเปลี่ยนแปลงไป โดยธุรกิจการจัดประชุม (Meeting) เป็นธุรกิจที่สร้างรายได้มากที่สุดในปี พ.ศ. 2554 และรองลงมาได้แก่ธุรกิจการจัดประชุมนานาชาติ (Convention) ธุรกิจการท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล (Travel Incentive) และธุรกิจการจัดแสดงงานสินค้า/นิทรรศการ (Exhibition) ตามลำดับ จากเดิมที่ในปี พ.ศ.2552 ธุรกิจที่สร้างรายได้มากที่สุดเป็นธุรกิจการจัดประชุมนานาชาติ (Convention) ในปี พ.ศ. 2554 ทุกๆกลุ่มธุรกิจสามารถสร้างรายได้ได้มากกว่าปีที่ผ่านมา เว้นแต่กลุ่มธุรกิจการจัดประชุมนานาชาติ (Convention) ซึ่งในปี พ.ศ.2554 ยังคงมีรายได้น้อยกว่าในปี พ.ศ. 2552

### 7.5.4 สภาวะการแข่งขันของธุรกิจศูนย์การแสดงและนิทรรศการ

ตลาดการประชุมและการจัดแสดงสินค้าและธุรกิจ (Meeting, Incentive Travel, Convention & Exhibition หรือ MICE) ในประเทศไทยมีการเติบโตขึ้นมากพร้อมกับการท่องเที่ยวซึ่งได้รับการส่งเสริมจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง จากข้อมูลการรายงานของหนังสือ CEI Asia Pacific 2007 Annual Industry Survey ระบุถึงผลการสำรวจความนิยมจากประเทศที่จัดงานนิทรรศการทั่วโลกว่าประเทศไทยได้รับความนิยมติดอันดับหนึ่งในสามของประเทศที่เป็นจุดหมายสำหรับการจัดนิทรรศการระดับนานาชาติมากที่สุดในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกสำหรับการจัด MICE สาเหตุหนึ่งที่ประเทศไทยได้รับความนิยมสูงมาจากการส่งเสริมและการเปิดตลาด MICE ของภาครัฐบาล ซึ่งช่วยดึงดูดงานต่างๆเข้ามาในประเทศไทยได้เป็นจำนวนมาก ตลาดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการในประเทศไทยคาดว่าจะมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการสนับสนุนจากภาครัฐซึ่งต้องการผลักดันให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวแห่งเอเชีย ประกอบกับการที่การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้มุ่งเน้นและให้ความสำคัญกับตลาดกลุ่ม MICE และกิจกรรมการท่องเที่ยวระดับโลก (World

Events) เพื่อส่งเสริมการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนของภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทย ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะทำให้อุตสาหกรรม MICE ของประเทศไทยมีโอกาสขยายตัวในระดับที่ดีและต่อเนื่องในอนาคต

สำหรับจำนวนผู้ประกอบการด้านสถานที่จัดประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการในประเทศไทยนั้นมีผู้ประกอบการเอกชนรายใหญ่อยู่จำนวนไม่มาก โดยเมื่อเปรียบเทียบจำนวนพื้นที่แสดงสินค้าแล้ว โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีถือว่าเป็นโครงการที่มีพื้นที่มากที่สุดในประเทศไทย ดังที่แสดงไว้ในตารางด้านล่างนี้

#### ศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ

ชื่อสถานที่	ชื่อย่อ	ทำเลที่ตั้ง	ลักษณะของสถานที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)
ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี	IMPACT	ถนนแจ้งวัฒนะ นนทบุรี	มีอาคารแสดงสินค้าและอาคารประชุม และมีที่จอดรถจำนวนมาก	120,000
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค	BITEC	ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯ	ฮอลล์ขนาดใหญ่ซึ่งมีแผนที่จะขยายพื้นที่ใช้ประโยชน์	32,000
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์	QSNCC	ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพฯ	ประกอบด้วย 4 โซน สูง 1-3 ชั้น มีชุมสายโทรศัพท์ของตนเองรองรับโทรศัพท์ได้ถึง 1,000 สาย	18,000
ศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ Royal Paragon Hall	ROYAL PARAGON HALL	ถนนพระราม 1 กรุงเทพฯ	ประกอบด้วยพารากอน ฮอลล์ 1, 2, 3 และห้องประชุมจำนวน 5 ห้อง	12,000

ที่มา: เว็บไซต์ของแต่ละบริษัท

#### สถานที่จัดการแสดงในร่ม

ชื่อสถานที่	ชื่อย่อ	ทำเลที่ตั้ง	ลักษณะของสถานที่	จำนวนที่นั่ง
อิมแพ็ค อารีนา	IMPACT ARENA	ถนนแจ้งวัฒนะ นนทบุรี	อาคารการแสดงที่นั่งแบบอัมฟิเธียเตอร์หลายระดับ	12,000
ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย	THAILAND CULTURAL CENTER	ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพฯ	หอประชุมและโรงละคร	3,500

หมายเหตุ : สถานที่จัดการแสดงในร่มบางครั้งสามารถใช้เป็นศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการด้วย

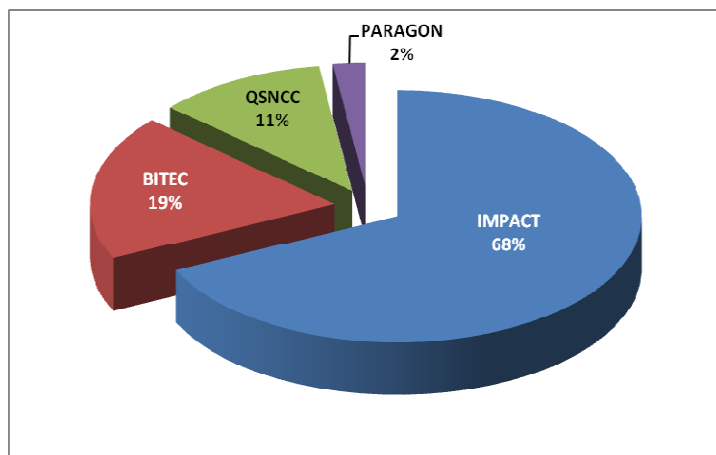
ที่มา : เว็บไซต์ของแต่ละบริษัท



จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการแต่ละรายมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน อีกทั้งทำเลที่ตั้งและลักษณะอาคารที่ไม่เหมือนกันทำให้การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการภายในประเทศยังไม่ถือว่ารุนแรง ลูกค้ำมักจะเลือกใช้บริการอาคารและสถานที่เพื่อจัดแสดงตามความเหมาะสมกับลักษณะของนิทรรศการที่ต้องการ โดยจุดเด่นที่สำคัญของผู้ประกอบการรายใหญ่แต่ละรายนั้นสามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

โครงการ		รูปแบบงาน นิทรรศการที่นิยมจัดที่ แต่ละศูนย์	ปัจจัยสนับสนุน	ข้อจำกัด
	ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค	- งานประชุม - งานประเภท Business-to-Business	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับท่าเรือทำให้สะดวกในการเคลื่อนย้ายสินค้าจัดแสดงที่มีขนาดใหญ่	พื้นที่อาคารแต่ละอาคารไม่เชื่อมต่อกัน
	ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์	- งานประชุม - งานประเภท Business-to-Consumer	ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจ สามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้ามหานครสายเฉลิมรัชมงคล (MRT)	พื้นที่จัดแสดงไม่สามารถรองรับน้ำหนักได้มากนัก
	ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี	- งานประเภท Business-to-Consumer - งานประเภท Business-to-Business - งานแสดงและคอนเสิร์ต	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน และสามารถรองรับงานได้ทุกรูปแบบและทุกกลุ่มเป้าหมาย ทั้งผู้บริโภคและภาคธุรกิจ	ยังไม่สามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้ามหานคร (BTS) หรือรถไฟฟ้ามหานครสายเฉลิมรัชมงคล (MRT)

อย่างไรก็ดี โดยข้อมูลจากการเก็บรวบรวมของฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งรวบรวมสถิติการใช้พื้นที่เพื่อจัดนิทรรศการงานแสดงของอิมแพ็คเมืองทองธานี (IMPACT) ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (QSNCC) ศูนย์แสดงสินค้าไบเทค (BITEC) และศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ Royal Paragon Hall ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 ซึ่งสถานที่ทั้ง 4 แห่งจัดให้มีการให้บริการพื้นที่สำหรับงานประชุมหรือนิทรรศการที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยมีข้อมูลการเข้าใช้พื้นที่ทั้งสิ้น 21,426,600 ตารางเมตร แบ่งตามสัดส่วนการตลาด (Market Share) ได้ดังที่แสดงในแผนภาพด้านล่าง



แผนภาพแสดงส่วนแบ่งการตลาดของ 4 สถานที่หลักในธุรกิจศูนย์ประชุมนิทรรศการระหว่างวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2557

ที่มา :ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ, บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

หากวิเคราะห์ถึงอุปสรรคที่กีดขวางผู้ประกอบการรายใหม่ (Barrier to Entry) ในการเข้าประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนั้นจะพบว่ามีความค่อนข้างมาก เนื่องจากการเริ่มดำเนินการศูนย์การจัดแสดงและนิทรรศการนั้นจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนที่มูลค่าสูงมาก ทั้งในแง่ของการจัดหาที่ดินขนาดใหญ่ในบริเวณที่สามารถเดินทางเข้าถึงได้สะดวก การจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคครบครัน รวมถึงการออกแบบและก่อสร้างอาคารที่ต้องอาศัยเทคโนโลยีขั้นสูงในการสร้างอาคารที่ไม่มีเสากลางที่เป็นที่นิยม

ในปัจจุบันบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑลนั้นมีได้มีพื้นที่ขนาดใหญ่ที่เชื่อมต่อกันเหลืออยู่มากนัก ดังนั้นโอกาสในการเปิดศูนย์แสดงสินค้าใหม่ในกรุงเทพฯและปริมณฑลจึงไปเป็นได้ค่อนข้างน้อยนอกเสียจากอาคารที่สร้างจะต้องเป็นอาคารหลายชั้นตามข้อกำหนดในแง่ของที่ดิน ซึ่งอาคารหลายชั้นนั้นอาจไม่เหมาะสมกับลักษณะการประกอบธุรกิจตลอดจนความต้องการของผู้ใช้พื้นที่

นอกเหนือจากข้อจำกัดด้านเงินลงทุนแล้ว อีกหนึ่งอุปสรรคสำคัญที่กีดขวางผู้ประกอบการรายใหม่ในการเข้ามาประกอบธุรกิจคือ บุคลากรที่มีความสามารถและมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจประเภทดังกล่าวที่มีจำนวนค่อนข้างจำกัด ยิ่งไปกว่านั้นด้วยลักษณะเฉพาะของธุรกิจศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการที่มีระยะเวลาคืนทุน (Pay Back Period) ค่อนข้างนาน ทำให้จำนวนผู้สนใจลงทุนในโครงการศูนย์แสดงสินค้านั้นมีไม่มากนัก

นอกเหนือจากผู้ประกอบการภายในประเทศแล้ว อ้างอิงจากข้อมูลที่เผยแพร่โดย UFI : The Global Association of the Exhibition Industry ซึ่งนับรวมเฉพาะโครงการที่มีพื้นที่จัดแสดงในร่มอย่างน้อย 100,000 ตารางเมตร โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีนั้นถือว่าเป็นโครงการศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการที่มีขนาดใหญ่เป็นอันดับ 5 ของทวีปเอเชีย โดยคู่แข่งที่สำคัญของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีในภูมิภาคเดียวกันนั้นมีดังนี้

อันดับในเอเชีย	อันดับโลก	ชื่อโครงการ	ประเทศ	พื้นที่โครงการ (ตร.ม.)
1	4	Chinese Export & Import Commodities Fair Ground – Pazhou Complex	จีน	338,000
2	13	Shanghai New International Expo Center	จีน	200,000
3	18	Wuhan International Expo Center	จีน	190,000
4	21	Chinese Export & Import Commodities Fair Ground – Liuhua Complex	จีน	170,000
5	26	IMPACT Muangthong Thani	ไทย	137,000
6	31	Yuwi International Expo Centre	จีน	120,000
7	37	Chengdu New International Convention and Exhibition Center	จีน	110,000
8	43	Shenyang Exhibition Center	จีน	105,200
9	45	Shenzhen Convention & Exhibition Center	จีน	105,000
10	46	Korea International Exhibition Center	เกาหลีใต้	104,000

ที่มา :UFI, Global Exhibition Industry Statistics – November 2012

จะเห็นได้ว่าศูนย์การประชุมที่มีขนาดใหญ่ในทวีปเอเชียนั้นกระจุกตัวอยู่ในบริเวณประเทศจีน ดังนั้น ประเทศไทยจึงถือเป็นศูนย์กลางการประชุมของประเทศแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ การแข่งขันจึงยังไม่รุนแรงสำหรับแถบประเทศกลุ่มอาเซียน โดยมีคู่แข่งสำคัญคือ โครงการ Singapore Expo ในประเทศสิงคโปร์ ที่มีพื้นที่ประมาณ 100,000 ตารางเมตร จัดเป็นศูนย์การแสดงสินค้าในร่มที่มีขนาดใหญ่เป็นลำดับที่ 11 ของทวีปเอเชีย

## 7.5.5 ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความสัมพันธ์และส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการในอนาคต

ผลประกอบการของธุรกิจศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนั้นมีความสัมพันธ์และความเชื่อมโยงกับปัจจัยมหภาคค่อนข้างมาก ซึ่งปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ นั้นอาจส่งผลกระทบต่อทั้งทางด้านบวกและลบต่อการดำเนินธุรกิจ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

### สภาวะเศรษฐกิจโลกและท้องถิ่น

ดังที่ได้แสดงไว้ในแผนภาพแสดงความสัมพันธ์ของรายได้จากการท่องเที่ยวและสัดส่วนของรายได้จากการท่องเที่ยวต่อ GDP รวมประเทศไทย จะเห็นได้ว่าทั้งสองปัจจัยมีความสัมพันธ์เชิงบวกต่อกัน หรือ แปรผันตามกัน กล่าวคือ ในปีที่เศรษฐกิจโลกมีการขยายตัว ภาคธุรกิจเริ่มต้นตัว ทำให้เกิดกิจกรรมทางธุรกิจ หรือกิจกรรม MICE มากขึ้น ส่งผลให้เกิดความต้องการใช้พื้นที่จัดแสดงสินค้าและนิทรรศการที่สูงขึ้นตามลำดับ ในทางกลับกันในปี พ.ศ. 2551 ที่เศรษฐกิจโลกประสบกับวิกฤติ Subprime ทำให้เศรษฐกิจไทยเข้าสู่ภาวะชะลอตัว ความต้องการพื้นที่จัดแสดงสินค้าและนิทรรศการลดต่ำลง ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า ในอนาคตผลประกอบการของธุรกิจศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนั้นจึงเป็นหนึ่งในกลุ่มธุรกิจที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากแนวโน้มเศรษฐกิจ

ในปัจจุบันแรงขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจโลกค่อนข้างกระจุกตัวอยู่ในภูมิภาคเอเชีย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นประเทศกำลังพัฒนา ทำให้สามารถมองได้ว่าแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตขึ้นในแถบเอเชียจะเป็นปัจจัยหลักที่ส่งเสริมกิจกรรม MICE

### การสนับสนุนของภาครัฐ

จากความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรม MICE และมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ที่เด่นชัด ทำให้รัฐบาลให้ความสนใจสนับสนุนการจัดกิจกรรม MICE ในประเทศ และส่งเสริมผู้ประกอบการธุรกิจศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการผ่านการจัดตั้งสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (สสปน.) ซึ่งถือเป็นหน่วยงานภาครัฐ ที่มีวัตถุประสงค์ในการส่งเสริมและประสานงานการจัดประชุมสัมมนา หรือ MICE ในประเทศไทย สสปน. จึงถือเป็นส่วนช่วยสำคัญในการขับเคลื่อนอุตสาหกรรม MICE ของประเทศไทยในการดึงดูดผู้จัดงาน (Organizers) ต่างประเทศให้สนใจเข้ามาจัดงานนิทรรศการต่างๆในประเทศในอนาคต

### ความร่วมมือทางเศรษฐกิจอาเซียน

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2558 10 ประเทศในกลุ่มเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (อินโดนีเซีย ไทย มาเลเซีย อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ เวียดนาม บรูไน ลาว เมียนมาร์ และกัมพูชา) จะร่วมจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economic

Community หรือ AEC) เพื่อให้ประเทศสมาชิกสามารถเคลื่อนย้ายสินค้า บริการ การลงทุน แรงงานฝีมืออย่างเสรี ซึ่งจะ  
ช่วยส่งเสริมความแข็งแกร่งให้กับภูมิภาคจากการรวมกันเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียวกัน และช่วยเพิ่มขีดความสามารถ  
ในการแข่งขันทางเศรษฐกิจที่จะมีประชากรรวมมากกว่า 600 ล้านคน

การจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนดังกล่าว ประเทศไทยถือเป็นจุดศูนย์กลางการค้า (Trading Hub) สำหรับ  
ประเทศ CLMV (Cambodia Laos Myanmar and Vietnam) อีกทั้งประเทศไทยยังมีศูนย์การประชุมและจัดแสดงสินค้าที่  
พร้อมเพรียง ทันสมัย ตลอดจนระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่สามารถรองรับปริมาณความต้องการของภาคธุรกิจตลอดจน  
ภาครัฐในประเทศและต่างประเทศได้ ในขณะที่ประเทศอื่นๆในกลุ่ม CLMV ยังต้องมีการพัฒนาโครงการศูนย์การประชุม  
เพื่อให้สามารถรองรับความต้องการใช้พื้นที่ที่เพิ่มมากขึ้น ดังนั้นจึงเป็นโอกาสที่ดีของธุรกิจศูนย์การประชุมในประเทศไทยที่  
จะก้าวเข้ามาเป็นจุดยุทธศาสตร์ที่เป็นเป้าหมายของผู้จัดงาน (Organizers) ทั่วทั้งภูมิภาค

ยิ่งไปกว่านั้นการที่แต่ละประเทศในกลุ่มมีกิจกรรมทางธุรกิจจะหวงกันมากขึ้น ทำให้เกิดความจำเป็นในการ  
แลกเปลี่ยนความรู้ทางธุรกิจซึ่งจะเป็นผลดีต่อผู้ประกอบการธุรกิจศูนย์การประชุม ดังนั้นจึงคาดว่าความร่วมมือกันทางเศรษฐกิจ  
จะส่งผลดีต่อการประกอบธุรกิจศูนย์การประชุมและนิทรรศการในอนาคต

#### การเปิดน่านฟ้าเสรีและการเติบโตของสายการบินราคาประหยัด

เพื่อให้สอดคล้องกับการรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน รัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรวมถึงผู้ประกอบการสายการ  
บินต่างๆจึงร่วมมือกันพัฒนาประสิทธิภาพในการรองรับผู้โดยสาร ทำให้เกิดการประกาศใช้มาตรการการเปิดน่านฟ้าเสรีใน  
ภูมิภาค ซึ่งเริ่มต้นที่ประเทศไทย สิงคโปร์ และจีน โดยมีการอนุญาตให้สายการบินต่างๆสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างเสรี  
ทำให้มีจำนวนประชากรที่เลือกใช้การเดินทางทางอากาศเพิ่มมากขึ้น โดยในอนาคตคาดการณ์ว่าจะมีการเปิดน่านฟ้าเสรี  
เต็มรูปแบบสำหรับประเทศกลุ่มอาเซียน (Asean Single Market Aviation) ในปี พ.ศ. 2558 เช่นเดียวกัน ซึ่งการเปิดน่าน  
ฟ้าเสรีดังกล่าว รวมถึงการเข้ามามีบทบาทในธุรกิจการบินของสายการบินราคาประหยัด ทำให้การเดินทางระหว่างประเทศ  
สมาชิกเป็นเรื่องที่ง่ายขึ้น ซึ่งจะเป็ปัจจัยสนับสนุนให้เกิดการจัดงานนิทรรศการระหว่างประเทศ

#### สถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศ

สถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อทั้งจำนวนนักท่องเที่ยว MICE ที่เดินทางเข้ามา  
ในประเทศไทย และจำนวนกิจกรรม MICE ภายในประเทศ โดยในอดีตที่ผ่านมาพบว่าในช่วงที่มีเหตุการณ์ความไม่สงบทาง  
การเมือง ผู้ประกอบการแต่ละรายนั้นได้รับผลกระทบทางลบในระดับที่มากน้อยแตกต่างกัน

### การเพิ่มขึ้นของชนชั้นกลางในสังคม

การเพิ่มขึ้นของจำนวนชนชั้นกลางในสังคม ทำให้กำลังซื้อโดยเฉลี่ยของประเทศเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นเหตุกระตุ้นภาคธุรกิจในการนำเสนอผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้น โดยวิธีหนึ่งในการนำเสนอผลิตภัณฑ์ใหม่ต่อผู้บริโภคคือการจัดแสดงสินค้า การสาธิตคุณสมบัติ ตลอดจนการให้ทดลองใช้ ซึ่งกำลังเป็นที่นิยม เนื่องจากค่านิยมในการสื่อสารโดยตรงระหว่างผู้ผลิตกับผู้บริโภค (Face-to-Face Interaction) ที่เชื่อว่าการสื่อสารมีประสิทธิภาพมากกว่า โดยการสื่อสารโดยตรงระหว่างผู้ผลิตกับผู้บริโภคนั้นเองเป็นปัจจัยสำคัญที่เชื่อมโยงความต้องการใช้บริการพื้นที่ศูนย์การจัดแสดงสินค้าเพื่อจัดงานนิทรรศการประเภท Business-to-Consumer

## 8. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 8.1 การจัดตั้งกองทรัสต์

#### 8.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์ IMPACT GROWTH REIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า **IMPACT Growth Real Estate Investment Trust** หรือ **IMPACT GROWTH REIT** เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ("พระราชบัญญัติ") ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ IMPACT GROWTH REIT จะก่อตั้งขึ้นเมื่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ระหว่างบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ได้ทำเป็นหนังสือ และผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้โอนทรัพย์สินหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ จะทำให้เป็นกองทรัสต์แก่ทรัสต์ เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญาที่ทรัพย์สินเริ่มต้นที่จะให้เป็นกองทรัสต์ได้แก่เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก โดยบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่ามีการโอนเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

#### 8.1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ IMPACT GROWTH REIT

กองทรัสต์ IMPACT GROWTH REIT จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ.49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์ IMPACT GROWTH REIT โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะแต่งตั้งอิมแพ็คให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าและ/หรือให้มีการใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด รวมตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าและ/หรือให้มีการใช้พื้นที่ดังกล่าวด้วย รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า ค่าตอบแทนจากการให้บริการที่เกี่ยวข้องและค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด การดำเนินงาน





## 8.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (ในฐานะผู้ก่อตั้งกองทรัสต์)</li> <li>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด (ในฐานะทรัสต์)</li> </ol>
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร	<ol style="list-style-type: none"> <li>เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ("พระราชบัญญัติทรัสต์") ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์แล้ว</li> <li>กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์ที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์</li> <li>การจัดการกองทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญา</li> <li>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย และการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> </ol>
ชื่อ อายุ ประเภทและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> <li>ชื่อของทรัสต์คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า IMPACT Growth Real Estate Investment Trust หรือ IMPACT GROWTH REIT (ซึ่งชื่ออาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว โดยได้รับอนุมัติจากทรัสต์และจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น) กองทรัสต์ IMPACT GROWTH REIT จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์</li> <li>วัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</li> <li>เมื่อกองทรัสต์ IMPACT GROWTH REIT นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์ IMPACT GROWTH REIT จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้ใช้พื้นที่และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้ใช้พื้นที่และให้เช่าและการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ กองทรัสต์ IMPACT GROWTH</li> </ol>

	<p>REIT สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>6. รายได้ที่กองทรัสต์ IMPACT GROWTH REIT จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น</p> <p>7. กองทรัสต์ IMPACT GROWTH REIT มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคมของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558</p>
<p><b>ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์</b></p>	<p>ในเบื้องต้นเมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์ ทรัพย์สินเริ่มต้นที่จะให้เป็นของกองทรัสต์ได้แก่เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ</p> <p>ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นแล้ว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์จะได้นำเพิ่มเติมตามเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>
<p><b>หน่วยทรัสต์</b></p>	<p>สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วยหน่วยละเท่า ๆ กัน เรียกว่าหน่วยทรัสต์ โดยมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์เท่ากับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยทรัสต์ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มีได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน</p>
<p><b>การเพิ่มทุนของกองทรัสต์</b></p>	<p>กองทรัสต์อาจจะเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน โดยจะต้องออกหน่วยทรัสต์เป็นหน่วยเต็ม (จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้) รวมทั้งในกรณีที่จะออกหน่วยทรัสต์ หากจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์</p>

<p><b>เหตุในการเพิ่มทุนและกระบวนการเพิ่มทุน</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>เหตุในการเพิ่มทุนได้แก่ การเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ เพิ่มทุนเพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ เพิ่มทุนเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพิ่มทุนเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</li> <li>การเพิ่มทุนต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้อนุมัติการเพิ่มทุน</li> <li>ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง</li> <li>การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน</li> <li>ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามข้อสัญญาฉบับนี้</li> <li>ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</li> </ol>
<p><b>การลดทุนชำระแล้ว</b></p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p>
<p><b>ผู้ถือหน่วยทรัสต์</b></p>	<p>สิทธิและความรับผิดชอบของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้ เช่น</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทน หรือลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน หรือ ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น</li> </ol>

	<p>2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรภายหลังหักค่าใช้จ่าย การชำระคืนเงินต้นกู้ยืม (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายสำรองต่างๆตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินลงทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์</p> <p>3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อการจัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น</p> <p>4. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาที่กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี</p> <p>5. ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p> <p>6. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดมีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด หรือเรียกร้องให้ออนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีเพียงสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด</p> <p>7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์ ทรัสต์ผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นชอบทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศกำหนด</p>
--	---

<p><b>การโอนหน่วยทรัสต์</b></p>	<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา</p>
<p><b>การลงทุนของทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนจะตั้งอยู่ในประเทศไทยเท่านั้น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศและคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด</li> <li>2. การลงทุนในทรัสต์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบาย ข้อจำกัดการลงทุน รวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัสต์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัสต์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาฉบับนี้และนอกจากนี้กองทรัสต์จะไม่ลงทุนในทรัสต์สินประเภทที่ดินเปล่า</li> <li>3. การได้มาซึ่งทรัสต์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่สัญญากำหนดเช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัสต์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ฯลฯ รวมทั้งต้องเป็นไปตามระบบการอนุมัติตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ฯลฯ</li> <li>4. การจำหน่ายไปซึ่งทรัสต์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่สัญญากำหนดเช่นก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัสต์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัสต์สินหลักตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ การจำหน่ายไปซึ่งทรัสต์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่สัญญาฉบับนี้กำหนด (ข) การจำหน่ายทรัสต์สินหลักที่เป็นการจำหน่ายทรัสต์สินหลักก่อนครบหนึ่งปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัสต์สินหลักนั้น หรือการจำหน่ายทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</li> <li>5. นอกเหนือจากการลงทุนในทรัสต์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัสต์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น</li> </ol>
<p><b>การจัดหาผลประโยชน์ของ</b></p>	<p>การจัดหาผลประโยชน์จากทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และ</li> </ol>

<p><b>กองทรัสต์</b></p>	<p>บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้ใช้พื้นที่และการให้เช่าเท่านั้น ห้ามประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมิขอลงที่ที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า</p> <p>3. ห้ามมิให้กองทรัสต์ให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก ซึ่งประกันภัยครอบคลุมภัยต่างๆตามที่กำหนดในสัญญา และวงเงินการประกันภัยเป็นไปตามที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม</p> <p>5. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์แบบการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องกำหนดค่าเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าที่เป็นบุคคลภายนอกทั่วไป</p> <p>6. ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้อย่างน้อยร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์เกิดจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</p>
<p><b>การกั๊ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์</b></p>	<p>1. การกั๊ยืมเงินของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้เท่านั้น</p> <p>(ก) กั๊ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม</p> <p>(ข) กั๊ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(ค) กั๊ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์</p> <p>(ง) กั๊ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>(จ) กั๊ยืมเงินเพื่อชำระเงินกั๊ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</p> <p>2. กองทรัสต์สามารถกั๊ยืมเงินได้ด้วยวิธีการโดย (ก) การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่อาจให้กองทรัสต์กั๊ยืมเงินได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมายประกาศ หรือคำสั่งใดๆที่เกี่ยวข้อง (ข) การออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะ</p>

	<p>เป็นการกู้ยืม</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนตามที่กำหนดในสัญญา</li> <li>4. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา</li> <li>5. กองทรัสต์ไม่สามารถกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ และทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์แทน และในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> </ol>
<p><b>การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก</li> <li>2. การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง</li> <li>3. ต้องดำเนินการประเมินตามรูปแบบที่กำหนดในสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน</li> <li>4. ต้องมีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด</li> <li>5. หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้ และผู้จัดการกองทรัสต์จะส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้ว ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบเป็นรายเดือน</li> </ol>
<p><b>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญา</li> <li>2. ด้านระบบในการอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจน</li> </ol>

<p>กับผู้จัดการ กองทรัสต์หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้จัดการ กองทรัสต์</p>	<p>แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เช่น ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p>
<p>การเปิดเผยข้อมูล ของกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญา การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่บกพร่องหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วนจนเกิดความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อกองทรัสต์ ให้กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อได้รับชดเชยความเสียหายใด ๆ จากผู้จัดการกองทรัสต์จนเต็มจำนวนตามที่กองทรัสต์ต้องเสียหายจริง</li> <li>2. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศหรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย</li> </ol>
<p>การจ่ายประโยชน์ ตอบแทนแก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว) ของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระหว่างกาลที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีก็ได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 เป็นต้นไป</li> <li>2. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ol>



	<p>3. หลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p>
<p>การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>1 การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญานี้และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น</p> <p>2. เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>2.2 การกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน</p> <p>2.3 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้</p> <p>2.4 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>2.5 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>2.6 การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>2.7 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>2.8 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>2.9 การเลิกกองทรัสต์</p> <p>2.10 กรณีอื่นใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>4. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดมีสิทธิเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>5. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>

	<p>6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่สัญญาที่กำหนด</p> <p>ในกรณีตามข้อ 4 และ ข้อ 5 หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และ/หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้</p> <p>7. การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าคน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา</p> <p>8. เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(ข) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>(5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p>
--	---

	<p>(8) การเลิกกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์ออกจากห้องประชุม และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ</p>
<p><b>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์</b></p>	<p>สัญญาได้กำหนดข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์และสิทธิในการออกเสียงในกรณีที่มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดซึ่งไม่เป็นไปตามประกาศ ทจ. 49/2555 โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด</p> <p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้นให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น หรือในคราวอื่นใด</p> <p>นอกจากนี้ บริษัทฯ ต้องไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 กำหนด</p>

<p><b>สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบทรัสต์</b></p>	<p>ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินและมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาฉบับนี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์</p> <p>ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง</p> <p>ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อการกระทำหรือการงดเว้นกระทำการใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ และพระราชบัญญัติ ทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว</p> <p>ในกรณีเช่นว่าให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง</p> <p>ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น ยกเว้นการทำธุรกรรมที่ทรัสต์สามารถแสดงให้เห็นได้ว่ามีเงื่อนไขและข้อตกลงการทำรายการที่เป็นธรรม สมเหตุสมผลและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้คัดค้าน ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็น เพื่อป้องกันความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง</p> <p>อนึ่ง ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกิน</p>
--	--

	ร้อยละห้า (5) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะกำหนด
การจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์และการชดใช้ความเสียหายให้แก่ทรัสต์	ความรับผิดชอบต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดชอบต่อบุคคลใดอันเกิดจากหรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดใช้ค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ทั้งนี้ การจำกัดความรับผิดชอบนี้ต้องไม่ขัดกับสัญญาหรือพระราชบัญญัติทรัสต์
การแต่งตั้ง เงื่อนไข และวิธีการเปลี่ยนแปลงและค่าตอบแทนของทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่จะต้องกระทำโดยอาศัยมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>2. ทรัสต์จะพ้นสภาพจากการเป็นทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่</li> <li>(ข) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือล้มสภาพนิติบุคคล</li> <li>(ค) ทรัสต์ชำระบัญชี</li> <li>(ง) ทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่</li> <li>(จ) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการโดยสมัครใจ หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์</li> </ol> </li> <li>3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยอาศัยมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนอาจถอดถอนทรัสต์ได้เมื่อปรากฏว่าทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือพระราชบัญญัติทรัสต์</li> <li>4. หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม สัญญานี้ยังคงมีผลบังคับใช้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิม ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ</li> <li>5. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</li> </ol>
ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์	ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยไม่ข้อจำกัดความรับผิด ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการ

	<p>ดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นคือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา</p>
<p><b>การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ได้แก่             <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก</li> <li>(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่</li> <li>(ค) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบวัน ทั้งนี้ตามประกาศ สช. 29/2555</li> <li>(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม</li> </ol> </li> <li>2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อปรากฏเหตุการณ์ใดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้น ทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร</li> <li>(ข) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</li> <li>(ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ</li> </ol> </li> </ol>

	<p>สำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>3. ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อปรากฏเหตุในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีผลเมื่อมีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์โดยทรัสต์ ทั้งนี้ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>4. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องปฏิบัติตามหน้าที่ภายหลังจากการลาออกตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ด้วย</p>
<p><b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</b></p>	<p>1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์</p> <p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง โดยจะเรียกเก็บได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญา</p> <p>2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้แก่</p> <p>(1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)</p> <p>(2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ให้ เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(4) ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์และหรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(5) ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษ นอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง</p>
<p><b>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา</b></p>	<p>1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของ</p>

	<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. และตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์</p> <p>3. การแก้ไขสัญญาในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นได้ชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถกระทำได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ ตามที่เห็นสมควร โดยปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว ทรัสต์ไม่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>5. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควรโดยปรึกษาหารือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>
<p><b>การเลิกกองทรัสต์</b></p>	<p>ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <p>1. เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่าสามสิบห้าราย</p> <p>2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว</p> <p>3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</p> <p>4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่</p>



	<p>มีอาจแต่งตั้งได้</p> <p>5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา</p>
<p><b>ความขัดแย้งทางผลประโยชน์</b></p>	<p>การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กล่าวคือ</p> <p>(ก) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมี ต้องสามารถแสดงเพื่อทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการดำเนินการจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม</p> <p>(ข) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักจะต้องไม่เป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกับที่ขออนุญาตเสนอขายเข้ากองทรัสต์</p> <p>(ค) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทานของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น</p> <p>อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะกำหนด</p> <p>ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะกำหนด</p>

อนึ่ง การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### 8.3 ช่องทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขอคืนสัญญาต่อตั้งทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอคืนสัญญาต่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

**9. ผู้จัดการกองทรัสต์****9.1 ข้อมูลทั่วไป**

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ IMPACT GROWTH REIT เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ โดยมีบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท เป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ตารางดังต่อไปนี้แสดงสรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“บริษัทฯ”)

**ข้อมูลทางธุรกิจที่สำคัญของบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด**

ชื่อบริษัท	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (RMI Company Limited)
เลขทะเบียนบริษัท	0125556017696
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทฯ	30 กรกฎาคม พ.ศ. 2556
ที่ตั้งของบริษัท	47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารคอนโดมิเนียมมอุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120
ทุนจดทะเบียน	10 ล้านบาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (99.997%)
รายชื่อกรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พ.อ.พิชัย นำศิริกุล</li> <li>- นายนภัทร อัสสกุล</li> <li>- นายจิรขจร จตุรภัทร</li> </ul>
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน-31 มีนาคม

ที่มา: บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

**9.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์**

(ก) ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	99,997	99.997%
2	นายอนันต์ กาญจนพาสน์	1	0.001%
3	นายชัชยั้ง กาญจนพาสน์	1	0.001%
4	นายชัชยพาง กาญจนพาสน์	1	0.001%
	รวม	<b>100,000</b>	<b>100%</b>

ที่มา: บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

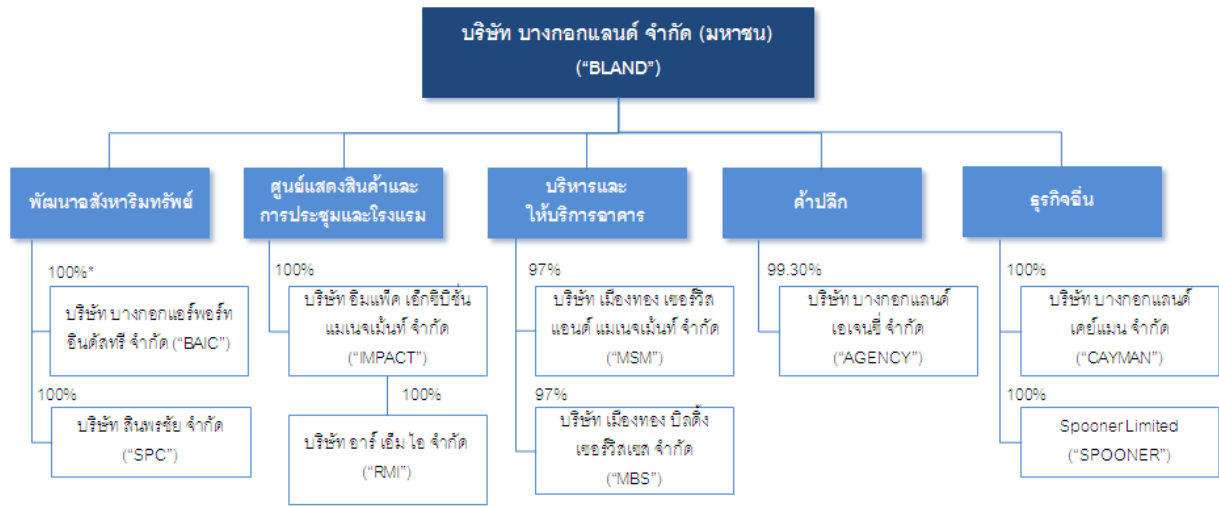
ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทคือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) โดยที่อิมแพ็คถือหุ้นของบริษัทคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด อิมแพ็คเป็นบริษัทหนึ่งในเครือของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (“เครือบางกอกแลนด์”) โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของเครือบางกอกแลนด์ดังต่อไปนี้

**ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์**

เครือบางกอกแลนด์ดำเนินธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนอกจากนี้ ธุรกิจอื่นๆของเครือบางกอกแลนด์ยังประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีก การให้บริการดูแลและบริหารอาคาร การให้บริการและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการบริหารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 เป็นดังต่อไปนี้

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT GROWTH REIT)



\*ถือโดย BLAND ร้อยละ 60 และ SPC ร้อยละ 40

หมายเหตุ: ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ BLAND และบริษัทย่อยของ BLAND ทั้งหมด คือ กลุ่มกาญจนา พาสส์ ซึ่งตามแบบ 56-1 ประจำปี 2556/2557 ซึ่ง BLAND จัดทำและเปิดเผยต่อผู้ลงทุน มีการเปิดเผยว่ากลุ่มกาญจนาพาสส์มีสัดส่วนการถือหุ้นใน BLAND คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.28 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ BLAND ณ วันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ.2557 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด

ที่มา: บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

ซึ่งจากแผนภาพโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ดังที่แสดงไว้ข้างต้น สามารถสรุปลักษณะการดำเนินธุรกิจของแต่ละบริษัทในเครือบางกอกแลนด์ ได้ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้นโดย BLAND	ที่ตั้งสำนักงาน	ประเภทธุรกิจหลัก	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ("BLAND")	-	คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์ ชั้น 10, 47/569-576 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20,643.97
บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินดัสทรี จำกัด ("BAIC")	100 %	คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์ ชั้น 10, 47/569-576 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,320.00

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT GROWTH REIT)

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้นโดย BLAND	ที่ตั้งสำนักงาน	ประเภทธุรกิจหลัก	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
		อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120		
บริษัท สิ้นพรชัย จำกัด (“SPC”)	100 %	คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10, 47/569-576 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	30.00
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“IMPACT”)	100 %	คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10, 47/569-576 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม และโรงแรม	12,952.71
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“RMI”)	100 %	คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10, 47/569-576 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10.00
บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี จำกัด (“AGENCY”)	99.3 %	อาคารคิมโป ถนนแจ้งวัฒนะ บ้านใหม่ ปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ธุรกิจค้าปลีก	200.00
บริษัท เมืองทอง เซอร์วิสเชส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“MSM”)	97 %	อาคารคิมโป ถนนแจ้งวัฒนะ บ้านใหม่ ปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารจัดการงานสาธารณูปโภค	25.00
บริษัท เมืองทอง บิลดิ้ง เซอร์วิสเชส จำกัด (“MBS”)	97 %	อาคารคิมโป ถนนแจ้งวัฒนะ บ้านใหม่ ปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารอาคาร	12.50
บริษัท บางกอกแลนด์ เคย์แมน จำกัด (“CAYMAN”)	100 %	เคย์แมน ไอซ์แลนด์	ออกตราสารหนี้ในรูปแบบสกุลเงิน Swiss Franc และ US Dollar	\$US 10,000
Spooner Limited (“SPOONER”)	100 %	เขตเศรษฐกิจพิเศษฮ่องกง	ไม่ได้ประกอบกิจการค้า	\$HK2

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับเครื่องบางกอกแลนด์ได้จาก website ของบริษัทที่ <http://www.bangkokland.co.th> และ website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ <http://www.set.or.th>

จากข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการดำเนินธุรกิจของเครื่องบางกอกแลนด์ตั้งข้างต้น จะเห็นว่ากิจการในเครื่องบางกอกแลนด์เพียงแห่งเดียวที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการบริหารและจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) ซึ่งปัจจุบันอิมแพ็คเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ IMPACT GROWTH REIT โดยหลังจากที่การจัดตั้งกองทรัสต์เสร็จสิ้นลง อิมแพ็คจะได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ทั้งนี้ รายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของอิมแพ็คมีดังต่อไปนี้

#### ข้อมูลทางธุรกิจที่สำคัญและลักษณะการดำเนินธุรกิจของอิมแพ็ค

อิมแพ็คเป็นบริษัทย่อยของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ในเครื่องบางกอกแลนด์ โดยอิมแพ็คจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม พ.ศ.2542 โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 บางกอกแลนด์ถือหุ้นในอิมแพ็คเป็นจำนวนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของอิมแพ็ค อิมแพ็คเป็นเจ้าของและผู้บริหารงานศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานีมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม ตารางดังต่อไปนี้จะแสดงรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของอิมแพ็ค

ชื่อบริษัท	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“IMPACT Exhibition Management Co., Ltd.”)
เลขทะเบียนบริษัท	0125542006506
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	14 ตุลาคม พ.ศ. 2542
ที่ตั้งของบริษัท	47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิวเจเนวา ชั้น 10 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120
ทุนจดทะเบียน	12,952.71 ล้านบาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	บริหารจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและโรงแรม
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด(มหาชน) (100 %)
รายชื่อกรรมการ	- นายอนันต์ กาญจนพาสณ์ - นายชยุต พวง กาญจนพาสณ์

	- นายชยุตม์ กาญจนพาสณ์
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน-31 มีนาคม
Website	<a href="http://www.impact.co.th">http://www.impact.co.th</a>

ที่มา: Business Online และบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 อิมแพ็คเป็นเจ้าของทรัพย์สินประเภทศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและโรงแรม ซึ่งทั้งหมดตั้งอยู่ในเขตเมืองทองธานี ได้แก่

1. ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT ARENA)
2. ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT EXHIBITION CENTER)
3. ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT FORUM)
4. อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT CHALLENGER)
5. โรงแรม โนโวเทล กรุงเทพ อิมแพ็ค

โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 อิมแพ็คเป็นเจ้าของและเป็นผู้บริหาร IMPACT ARENA, IMPACT EXHIBITION CENTER, IMPACT FORUM และ IMPACT CHALLENGER ส่วนโรงแรม โนโวเทล กรุงเทพ อิมแพ็คนั้นทางอิมแพ็คได้จ้างเครือ ACCOR ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารเครือโรงแรมในระดับนานาชาติ เพื่อทำหน้าที่บริหารโรงแรมดังกล่าว

ทั้งนี้ ขอบเขตการให้บริการที่สำคัญของอิมแพ็คในฐานะผู้บริหารทรัพย์สินประเภทศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการและศูนย์ประชุม ในโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี ได้แก่ การให้บริการให้คำแนะนำด้านการใช้สอยพื้นที่ การให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการด้านการบริหารจัดการกิจกรรม การให้บริการด้านการจัดเลี้ยงนอกสถานที่ การให้บริการด้านลูกค้าสัมพันธ์ การให้บริการสื่อโฆษณาภายในโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี การให้บริการด้านโลจิสติกส์ การบริการระดับปฏิบัติการ รวมถึงการบริการอำนวยความสะดวกด้านเทคนิค ด้วยผลงานและความน่าเชื่อถือของอิมแพ็คในการให้บริการในด้านต่างๆที่เกี่ยวข้องกับศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการ และศูนย์ประชุมในโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี อย่างต่อเนื่อง ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา อิมแพ็คจึงได้รับมอรางวัลที่สำคัญหลายรางวัล ได้แก่

- TCEB Approved Event Award
- UFI ICT Award 2010 Runner Up
- Thailand Incentive and Convention Association (TICA) Business Trade Exhibition Award
- Thailand Incentive and Convention Association (TICA) Incentive Meeting Award (Inbound)
- ThaiFex-World of Food 2011-Gold, Silver and Bronze Winners
- Thailand Ultimate Chef Challenge 2012- Gold, Silver and Bronze Winners

นอกจากนี้ อิมแพ็คยังได้รับรองตามมาตรฐานการดำเนินงานที่สำคัญ อันได้แก่

- TIS 22300 MICE Security Management System Certification
- ISO 50001 Energy Management Standard Certification
- ISO 22000 Food-Safety Management Standard Certification

จากการที่อิมแพ็คได้เป็นผู้พัฒนาและบริหารงาน IMPACT ARENA, IMPACT EXHIBITION CENTER, IMPACT FORUM และ IMPACT CHALLENGER (ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้) มานานกว่า 10 ปี ทำให้อิมแพ็คมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการ รวมถึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินทั้ง 4 เป็นอย่างดี ทำให้การที่อิมแพ็คจะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ IMPACT GROWTH REIT หลังจากที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินทั้ง 4 จะเป็นปัจจัยหนึ่งที่ช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์

นอกจากการเป็นเจ้าของและบริหารงานทรัพย์สินหลักทั้ง 4 แล้ว ในปัจจุบัน อิมแพ็คยังทำหน้าที่บริหารศูนย์การประชุมและการแสดงที่จะไม่นำเข้ากองทรัสต์ในครั้งนี้ อีก 2 ศูนย์ ซึ่งมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ชื่อทรัพย์สิน	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะทรัพย์สิน	พื้นที่รวม (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่า สุทธิ (ตารางเมตร)	ลูกค้า เป้าหมาย
ไปรษณีย์กลาง (Grand Postal Building)	อาคารไปรษณีย์ กลาง 1160 ถนน เจริญกรุง แขวงสี่ พระยา เขตบางรัก กทม.10501	เป็นอาคารคล้าย ตัวอักษรตัวที มีความ สูง 4 ชั้น รวมชั้นใต้ ดิน 1 ชั้น สำหรับงาน ห้องประชุมสัมมนา และการจัดเลี้ยง สังสรรค์ต่างๆ	8,000	3,750	กลุ่มลูกค้าจัด งานคอนเสิร์ต และกลุ่มลูกค้า บริษัทเอกชน ทั่วไป
ภูเก็ต	ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 เจ้าของศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมที่ภูเก็ตกำลังอยู่ใน ระหว่างการยื่นขอใบอนุญาต EIA (การศึกษาและวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม) โดยคาดว่าจะ การก่อสร้างโครงการจะเริ่มดำเนินการภายในปี พ.ศ.2558 โดยลูกค้าเป้าหมายของศูนย์การแสดง สินค้าและการประชุมที่ภูเก็ตินี้จะเป็นหน่วยงานทั้งในประเทศและต่างประเทศ (ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็น ต่างประเทศ) ที่ต้องการใช้พื้นที่ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมเพื่อจัดการประชุมและการ ท่องเที่ยวเพื่อรางวัล (Incentive) ในระดับนานาชาติ				

ที่มา: บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด



อนึ่ง ทั้งไปรษณีย์กลาง (ซึ่งได้เริ่มเปิดดำเนินการแล้ว) และภูเก็ต (ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ) ไม่ได้มีการแข่งขันกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์แต่อย่างใด เนื่องจากที่ตั้งของทั้งไปรษณีย์กลางและภูเก็ตอยู่ห่างจากที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์มาก และรูปแบบการใช้งานมีลักษณะที่แตกต่างจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

### 9.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างการบริหารงานดังนี้



**คณะกรรมการบริษัท**

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
1. พันเอกนายแพทย์พิชัย นาคศิริกุล	กรรมการ	แพทยศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหิดล	-
2. นายณภัทร อัสสกุล	กรรมการ	ปริญญาโทบริหารและการเงิน สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการบริหาร บริษัท สยามเอสเตท จำกัด
3. นายจิรขจร จตุรภัทร	กรรมการอิสระ	ปริญญาโทบริหารและการเงิน สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-

**ผู้บริหาร**

	ชื่อและสกุล	สัญชาติ	ตำแหน่ง	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
1	นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล	ไทย	1) กรรมการผู้จัดการ 2) รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 3) รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	เคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ มกราคม พ.ศ. 2543 –กรกฎาคม พ.ศ. 2556
2	นางสาวนฤมล จิระมงคล	ไทย	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	เคยดำรงตำแหน่งที่ปรึกษาให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่มิถุนายน พ.ศ. 2542 –กรกฎาคม

	ชื่อและสกุล	สัญชาติ	ตำแหน่ง	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
				พ.ศ.2556
3	นางวาริน ราชกิจ	ไทย	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารจัดการความเสี่ยง	เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโสแผนกการเงินให้แก่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์บิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ มกราคม พ.ศ.2543-สิงหาคม พ.ศ.2557

โดยกรรมการ ผู้จัดการ และผู้มีอำนาจในการจัดการบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

**1. ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์**

- 1) นายนภัทร อัสสกุล ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ปัจจุบันดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการบริหารของบริษัท สยาม เอสเตท จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร อสังหาริมทรัพย์และดำเนินการทางธุรกิจ (โรงแรมและสถานที่พักตากอากาศ)
- 2) นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และรักษาการผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน เคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์บิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัดตั้งแต่ มกราคม พ.ศ. 2543 –กรกฎาคม พ.ศ.2556
- 3) นางสาวนฤมล จิระมงคล ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ เคยดำรงตำแหน่งที่ปรึกษาให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์บิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ มิถุนายน พ.ศ.2542 – กรกฎาคม พ.ศ.2556
- 4) นางวาริน ราชกิจ ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารจัดการความเสี่ยง เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโสแผนกการเงินให้แก่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์บิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ มกราคม พ.ศ.2543-สิงหาคม พ.ศ.2557

**2. กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์**

พันเอกนายแพทย์พิชัย นำศิริกุล ลงลายมือชื่อร่วมกับนายนภัทร อัสสกุล หรือนายจิรจร จตุรภัทร คนใดคนหนึ่ง รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

### 3. ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบายของบริษัทฯ วางแผนการดำเนินงานทั้งระยะสั้น ระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับ ดูแล ตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯและพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่างๆที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัทฯมีดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯและมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
2. ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯเป็นไปตามสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
3. ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
4. พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯมีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
5. พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่าง ๆที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
6. พิจารณา ติดตามประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย อย่างเต็มความสามารถและเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
7. คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่น

ใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องในบริษัทจะติดตามและดูแลให้กรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่เกี่ยวข้องหรือผู้ใดที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ให้ไม่สามารถเข้าพิจารณาและอนุมัติการทำรายการประเภทต่างๆของกองทรัสต์ที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์จากการเข้าทำรายการ ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการพิจารณาและอนุมัติผ่านการประชุมคณะกรรมการของบริษัทหรือการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทจะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา รับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ:

1. ผลประกอบการของทางบริษัทเองในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์
2. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจรวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยความช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากอิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยทางบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข
4. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
5. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงานและแนวทางในการแก้ไข
6. แนวทางในการดำเนินการกับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
7. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
8. รายการระหว่างกันและรายการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
9. เรื่องใดๆก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

10. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯเองและกองทรัสต์

#### 4. กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯมีจำนวน 1 ท่านซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ

ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 4.1 ถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ตาม พรบ.หลักทรัพย์ฯ)
- 4.2 ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัทฯหรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 4.3 ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 4.4 ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีนับแต่วันที่เข้าเป็นกรรมการ

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจข้างต้นรวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่เกี่ยวเนื่องกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯหรือกรรมการมี

ภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทหรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า

- 4.5 ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจรณ์ญาณอย่างอิสระของตน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 4.6 ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 4.7 ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่ถือหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
- 4.8 พร้อมทั้งจะใช้ดุลพินิจของตนอย่างเป็นอิสระ เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายจัดการ
- 4.9 สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัท
- 4.10 มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
- 4.11 ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 4.12 ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับ

การกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต

- 4.13 ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นทางการเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

1. พิจารณา ติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา
2. พิจารณา ติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
3. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ:

1. รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
2. จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

1. รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงานและ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาที่เกี่ยวข้อง



2. กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัท และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัสและสวัสดิการต่างๆสำหรับพนักงาน
3. ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
4. เป็นตัวแทนบริษัท ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
5. มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
6. มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการ (โดยอาศัยข้อมูลที่จำเป็นและการสนับสนุนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในบริษัท) จะติดตามและดูแลให้การอนุมัติการทำรายการต่างๆของกองทรัสต์เป็นการดำเนินการโดยบุคคลที่ไม่ได้มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมจากการเข้าทำรายการ โดยการอนุมัติการทำรายการจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

#### 9.4 โครงสร้างองค์กร การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท อาร์เอ็มไอ จำกัด (“บริษัท”) ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่างๆที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆของบริษัทฯและขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

## 1. ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารจัดการและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น นอกจากนี้ยังทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารจัดการและจัดการความเสี่ยงยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคลากรที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

ทั้งนี้ ผู้ที่ทำหน้าที่ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารจัดการความเสี่ยง คือ คุณวาริน ราชกิจ ซึ่งเคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโสแผนกการเงินให้แก่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ มกราคม พ.ศ.2543-สิงหาคม พ.ศ.2557 โดยคุณวารินจะมีผู้ช่วยจำนวน 1 ท่าน คือ คุณวีรญา เดชสาร

## 2. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและดำเนินงานตามแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์ โดยจะทำหน้าที่วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น(ถ้ามี) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ กำหนด วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขัน เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด และจัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) รวมถึงทำหน้าที่ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และดูแลการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการดูแลผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่าพื้นที่ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดูแลการจัดเก็บค่าบริการและค่าเช่าพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้

ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติมให้ตรงกับงานที่รับผิดชอบ รวมทั้งจัดให้มีการอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) จะกำหนดและวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ การตลาดและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ สำหรับงานทางด้าน การวางแผนการตลาดและส่งเสริมการขายนั้น บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้ (โดยอาศัยข้อมูลและการสนับสนุนที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับจากอิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

- กำหนดแนวคิดและกลยุทธ์ทางการตลาดทั้งระยะสั้น ปานกลางและยาวที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยจะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญได้แก่ รูปแบบการใช้พื้นที่ ราคาเช่าพื้นที่ที่เหมาะสมและแข่งขันได้ ศึกษาและพัฒนาแนวโน้มการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกให้ทันกับความต้องการของลูกค้า ช่องทางการเข้าถึงลูกค้า และรูปแบบแผนการตลาดและการส่งเสริมการขายที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
- ศึกษาและประเมินสถานะเศรษฐกิจมหภาค แนวโน้มของอุตสาหกรรม รวมถึงสภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรม เพื่อที่บริษัทจะได้มีการกำหนดแผนกลยุทธ์การตลาดและการส่งเสริมการขายที่เหมาะสมสำหรับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์รวมถึงประเมินความเสี่ยงและกำหนดแนวทางบริหารความเสี่ยงเพื่อให้ธุรกิจดำเนินต่อไปได้
- พิจารณา(โดยอาศัยความช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)) ในการเลือกรูปแบบและลักษณะของแผนการตลาดและส่งเสริมการขายที่มีความเหมาะสม รวมถึงประยุกต์ใช้แผนดังกล่าว เพื่อเป็นการสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ตรวจสอบดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้
- ประเมินประสิทธิภาพและประสิทธิผลของการใช้แผนการตลาดและส่งเสริมการขายและร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาและดำเนินการที่จำเป็น ในกรณีที่แผนการตลาดและส่งเสริมการขายไม่ประสบความสำเร็จตามที่ได้วางเป้าหมายไว้ และประเมินความเสี่ยงและกำหนดแนวทางบริหารความเสี่ยงเพื่อให้ธุรกิจดำเนินต่อไปได้

ทั้งนี้ ผู้ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ ได้แก่ นางสาวนฤมล จิระมงคล ซึ่งเคยดำรงตำแหน่งที่ปรึกษาให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ มิถุนายน พ.ศ. 2542 – กรกฎาคม พ.ศ.2556 โดยในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ นางสาวนฤมล จิระมงคล จะมีผู้ช่วยจำนวน 2 ท่าน คือคุณจิระเดช สมประสงค์ ซึ่งมีหน้าที่ดูแลรับผิดชอบการดูแลการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยรับผิดชอบติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแผนงานที่ตกลงกันไว้ และคุณจุฑาธิป บุญเปี่ยม ซึ่งมีหน้าที่ประสานงานและติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตามแผนงานในการติดตามและดูแลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจะจัดหาผลประโยชน์

**3. ฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์**

ทำหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง การจัดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ของกองทรัสต์ การติดต่อและดูแลผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการรับเรื่องร้องเรียนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ดำรงตำแหน่งรักษาการผู้อำนวยการฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่ นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล ซึ่งเคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ มกราคม พ.ศ. 2543 – กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ทั้งนี้ ในการทำหน้าที่รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ คุณวันเพ็ญจะมีผู้ช่วยจำนวน 1 ท่าน คือ คุณวรรณวิศา แซ่ลิ่ม

**4. ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน**

ทำหน้าที่ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource) ซึ่งรวมถึงงานด้านการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ การคำนวณNAV ของกองทรัสต์ งานด้านการบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อ การจัดเตรียมเอกสาร รวมถึงงานด้านนายทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์

ทั้งนี้ ผู้ดำรงตำแหน่งรักษาการผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน ได้แก่ นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล ซึ่งเคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ ม.ค. 43 – ก.ค. 56

ตารางดังต่อไปนี้จะแสดงจำนวนบุคลากรในฝ่ายต่างๆของผู้จัดการกองทรัสต์

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	3	นางสาว นฤมล จิระมงคล  นายจิรเดช สมประสงค์	มีประสบการณ์ดำรงตำแหน่งที่ปรึกษาให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 โดยรับผิดชอบด้านการพัฒนาธุรกิจของบริษัท รวมถึงการมองหาและพัฒนาตลาดใหม่ๆให้กับบริษัท  มีประสบการณ์ทำงานให้แก่ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 โดยรับผิดชอบดูแลงานทางด้านการขายและการตลาด ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2550-2553 และตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555 ได้ทำหน้าที่เป็น Head of Business Unit Total Media และ Senior Manager

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT GROWTH REIT)

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
		นางสาว จุฑาทิพย์ บุญเปี่ยม	Business Strategy ของบริษัท มีประสบการณ์ทำงานให้แก่ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบีชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 โดยรับผิดชอบดูแลงานทางด้าน การประสานงานธุรกิจจัดเลี้ยงและงานด้านการขาย
ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและ จัดการความเสี่ยง	2	คุณวาริน ราชกิจ  คุณวีรญา เดชสาร	เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโสแผนกการเงินให้แก่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบีชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ มกราคม พ.ศ.2543-สิงหาคม พ.ศ.2557  มีประสบการณ์ทำงานให้แก่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบีชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552 โดยดูแลงานทางด้านบัญชีลูกหนี้การค้า
ฝ่ายดูแล ผลประโยชน์ ของ กองทรัสต์ และผู้ถือ หน่วยทรัสต์	2	นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล  นางสาว วรรณวิศา แซ่ลิ่ม	มีประสบการณ์ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบีชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยร่วมมงานกับบริษัท ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 รับผิดชอบการจัดทำรายงานทางการเงินและข้อมูลอื่นๆของบริษัท เพื่อนำเสนอต่อผู้บริหารและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และควบคุมการปฏิบัติงานของ พนักงานที่เกี่ยวข้องตามขั้นตอนการปฏิบัติงานของบริษัท รวมถึงทำหน้าที่ ประสานงานกับฝ่ายต่างๆ ของบริษัท  มีประสบการณ์ทำงานให้แก่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบีชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 โดยดูแลงานทางด้าน การบริหารงานทั่วไป (General Administration)
ฝ่าย สนับสนุน การ ปฏิบัติงาน	1	นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล	มีประสบการณ์ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบีชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยร่วมมงานกับบริษัทตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 รับผิดชอบการจัดทำรายงานทางการเงินและข้อมูลอื่นๆของบริษัท เพื่อนำเสนอต่อผู้บริหารและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และควบคุมการปฏิบัติงานของ พนักงานที่เกี่ยวข้องตามขั้นตอนการปฏิบัติงานของบริษัท รวมถึงทำหน้าที่ ประสานงานกับฝ่ายต่างๆ ของบริษัท

## ระบบงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทสามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้บริษัทมีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทจึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย 1) ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ 2) ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ 3) ระบบการติดตามดูแลให้บุคลากรมีความรู้ความสามารถและสามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ 4) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ 5) ระบบการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน และ 6) ระบบการควบคุมภายในและดำเนินงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อยดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์(อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยงและฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยงและฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li> <li>● ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน(อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน)</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์(ทุกฝ่ายงานของบริษัทต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)</li> </ul>
ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบและขั้นตอนการติดตามธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT GROWTH REIT)

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบและขั้นตอนการเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์</li> </ul> <p>(ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯต้องรับผิดชอบและติดตามระบบงานย่อยในส่วนนี้ทั้งหมด)</p>
<p>ระบบการติดตามและดูแลให้บุคลากรมีความรู้ความสามารถและสามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการคัดเลือก service provider (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)</li> <li>● ระบบการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง)</li> </ul>
<p>ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบและขั้นตอนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และกองทรัสต์ตามสัญญาและกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง (อยู่ภายใต้การดูแล</li> </ul>

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	ของฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์)
ระบบการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบและขั้นตอนการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน)</li> </ul>
ระบบการควบคุมภายในและระบบการดำเนินงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง)</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูล เอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์และฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน)</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการติดตามการจดทะเบียนรายได้ ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่และค่าเช่าโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนารูจิก)</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนารูจิก)</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนารูจิก)</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนารูจิก)</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายดูแล</li> </ul>



ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	ผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์)

## 9.5 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ IMPACT GROWTH REIT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

### 1. หน้าที่โดยทั่วไป

- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
  - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้อย่างต่อเนื่อง
  - (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ ในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
  - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

(ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่ มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

(จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

(ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย

หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการให้ใช้พื้นที่/ปล่อยเช่าพื้นที่ การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหารและพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.4 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
- (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบถาม (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต.

หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

- 1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.6 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- 1.7 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
  - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 1.9 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พรบ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.10 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พรบ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ

- 1.11 หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ Soft Commission หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ Sponsor ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- 1.12 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้บริการหรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกันและการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

## 2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 2.1 เพื่อให้การดูแลและการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
  - (ก) ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
  - (ข) ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรและ

แนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

- (ค) ระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติงานให้เป็นไปตาม พรบ. หลักทรัพย์ พรบ. ทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
- (ง) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (จ) ระบบปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (back office)
- (ฉ) ระบบการควบคุมภายในและการดำเนินงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท

ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

- 2.2 บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2.3 คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2.4 ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
  - (ก) วางแผนการลงทุน กำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจ การตลาด การเงิน การดำเนินงานด้านต่าง ๆ รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ซึ่งเป็นไปตามกฎระเบียบและ

สัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกิดที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
- (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
- (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอก ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
- (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ (Tenant Mix) ที่เหมาะสม โดยอาศัยข้อมูล การช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)
- (ซ) ประสานงานอย่างใกล้ชิดกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงดำเนินการที่จำเป็นในการติดตาม ควบคุมและดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาใช้พื้นที่
- (ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่าพื้นที่/เช่า (โดยอาศัยการสนับสนุน ข้อมูลและทำการมอบหมายหน้าที่ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) เช่น ควบคุมดูแลการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่า/ผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว การทบทวนอัตราหรือราคาค่าตอบแทนค่าเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว เป็นต้น

- (ฎ) ประเมินผลการให้ใช้พื้นที่ให้เช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการให้เช่าให้เข้าพื้นที่ และการจัดทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ระยะยาวและสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าตอบแทน/ค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (ฉ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (ค) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- 2.5 ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 2.6 จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT) งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 2.7 จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับ



การตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญและได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- 2.8 ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 2.9 ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 2.10 จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

3. หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์บางส่วนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยจะมีการดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

3.1 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการงานบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การดูแลงานด้านการขาย งานด้านการตลาดและการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียงและผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่า การติดตามหนี้

การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ การดูแลการให้บริการ ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น

- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าพื้นที่/ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริต หรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องของระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

3.2 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยอาศัยความร่วมมือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) จะดำเนินการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นก่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดการรายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี รวมถึงควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการตลาดและส่งเสริมการจำหน่าย รวมถึงแผนการดำเนินการด้านต่างๆของกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเพิ่มการจัดการรายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงประสานงาน ติดตามและควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการในด้านต่างๆ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนงานที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยการประสานงานการทำงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) จะพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่ารายใหญ่ และร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการพิจารณา ทบทวนและกำหนดนโยบายค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ เพื่อให้อัตราค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่เป็นอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้ใช้และให้เช่าพื้นที่ในขณะนั้น

- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์จะตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมิน ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ครบถ้วน
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

## 9.6 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนจะต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย
2. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
  - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
3. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

4. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องมีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
5. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้าของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)  
ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- 6 ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหกเดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองราย และ
  - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
  - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
  - (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้

- (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
  - (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง
  - (3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปี
- (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย
- (ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
    - (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
    - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
    - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
    - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
    - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
  - (ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
    - (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

- (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- (ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้
  - (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  - (2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

## 9.7 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

1. บริษัท ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทและ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และบริษัทจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้

2. บริษัทและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรการใช้พื้นที่/การเช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่และ/หรืออัตราค่าตอบแทนการให้พื้นที่ที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน บริษัทและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
3. บริษัทจะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้พื้นที่และให้เช่า
4. บริษัทและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
  - การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทนการให้พื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
  - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
  - การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
5. กองทรัสต์และบริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการให้พื้นที่และ/หรือการให้เช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะใช้พื้นที่/เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตรการใช้/เช่าพื้นที่ โดยการโฆษณาผ่านสื่อ Internet และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง



รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะใช้/เช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆตามความเหมาะสม

6. บริษัทจะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้

- การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิด
- การทำประกันภัยประเภทต่างๆของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

7. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

### 9.8 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (base fee) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (incentive fee) ใน

อัตรารวมกันไม่เกินร้อยละ 2.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชี ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

## 9.9 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

### 1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์เพื่อความเสียหายใด ๆ

- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.3 สำนักงาน ก.ล.ต.สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ทั้งนี้ ตามประกาศ สช. 29/2555
- 1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

### 2. การถอดถอนจากการทำหน้าที่

- 2.1 เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้บริหารจัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้น ทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร
- 2.2 ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 2.3 ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลงและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

การถอดถอนจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการที่จะได้รับค่าใช้จ่าย ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา

### 3. การลาออกและหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

#### 3.1 การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้รับประโยชน์และทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

#### 3.2 หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสารและข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตาม ให้แก่ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ข) ไม่ดำเนินการหรือประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับ หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกันกับธุรกิจของกองทรัสต์เป็นระยะเวลา 2 (สอง) ปี อนึ่ง หน้าที่ในข้อนี้ให้รวมถึงการไม่ชักชวน ติดต่о หรือดำเนินการใดๆ โดยมีวัตถุประสงค์หรือเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกหรือผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์สิ้นสุด

ลง มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้ำปัจจุบันของกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์

- (ค) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้าและเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือคำสั่งใดๆ ที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### 4. วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตาม 1. และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

#### 9.10 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ในปัจจุบัน บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เกิดเชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
3. กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน รวมถึงการทำ Due Diligence ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ

#### 9.11 การมอบหมายหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ให้บริการภายนอกอื่น ๆ

ในการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์ในเชิงพาณิชย์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการดำเนินการและจัดหาผลประโยชน์ในเชิงพาณิชย์จากทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนครั้งแรก รวมถึงกำหนดและประยุกต์ใช้กลยุทธ์และนโยบายด้านการตลาด รวมถึงการโฆษณาและส่งเสริมการจำหน่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในการประยุกต์ใช้นโยบายและกลยุทธ์ประเภทต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และมีการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้อง บริษัทจะมีการมอบหมายงานบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกดำเนินการ (การ outsource งาน) ซึ่งประเภทของงานที่สำคัญที่บริษัทจะมอบหมาย (outsource) ให้บุคคลภายนอกดำเนินการจะรวมถึงการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ การคำนวณ NAV ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ งานด้านนายทะเบียนและการจ่ายผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ งานทางด้านกฎหมาย งานด้านการซ่อมบำรุงและดูแลรักษาสภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดี งานด้านการให้บริการสาธารณูปโภคแก่ผู้จัดงาน ฯลฯ

ทั้งนี้ ในการมอบหมายงานประเภทต่างๆให้บุคคลภายนอกดำเนินการแทนบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (การ outsource งาน) บริษัท (โดยฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องได้แก่ ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์และฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน) จะได้มีการติดตามและควบคุมดูแลการดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (outsourcee) อย่างใกล้ชิดและต่อเนื่อง โดยบริษัทจะได้มีการประเมินผลการทำงานของผู้ได้รับมอบหมายงาน รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้ได้รับมอบหมายงาน เพื่อให้มั่นใจได้ว่างานประเภทต่างๆที่ได้มีการมอบหมายให้บุคคลภายนอกดำเนินการ แล้วเสร็จตามกำหนดระยะเวลาและมีการดำเนินการโดยถูกต้องและครบถ้วน

**10. ทรัสต์****10.1 ข้อมูลทั่วไป**

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
โทรศัพท์	0-2673-3999
โทรสาร	0-2673-3900
Homepage	<a href="http://www.kasikornasset.com">www.kasikornasset.com</a>

**10.2 ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง**

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ในเดือนกันยายน พ.ศ. 2556

**10.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์**

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

1. ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4. จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวมกรณี que ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
5. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศและข้อกำหนดอื่นๆที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### 10.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 11. ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

**11. ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์****11.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์**

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณและเรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ</p>	ไม่เกิน 2.0%ของทรัพย์สินรวม
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ค่าธรรมเนียมทรัสต์</li> </ul> <p>(1) ค่าธรรมเนียมทรัสต์จะคิดคำนวณเป็นรายเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ ทรัสต์จะได้รับชำระค่าธรรมเนียมนี้เป็นรายเดือน ภายในเวลา 10 วันทำการแรกของแต่ละเดือนถัดไปหลังจากวันคำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือน</p> <p>(2) ทรัสต์จะคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการโอนหรือรับโอนทรัพย์สิน การออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือ โอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการออกไปปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบทรัพย์สินตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) โดยคิดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก ตลอดจนค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มต่างๆ เช่น ค่าใช้จ่ายการคัดสำเนาเอกสารสิทธิ ในอัตราที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 30,000 บาท ต่อครั้ง (ถ้ามี) ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวจะไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายของที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ ที่แต่งตั้งโดยทรัสต์ โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระเอง อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของทรัสต์ดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง โดยไม่ถือเป็นการแก้ไขรายละเอียดในเอกสารการเสนอขาย หากค่าใช้จ่ายของทรัสต์อันเกี่ยวกับการให้บริการตามสัญญาต้องเพิ่มขึ้นหรือลดลง เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงของอัตราและ/หรือวิธีการเรียกเก็บของค่าบริการที่ทรัสต์ต้องจ่ายแก่บุคคลภายนอกอันจำเป็นที่จะทำให้ทรัสต์สามารถให้บริการตามสัญญาได้ เช่น ค่าบริการของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นต้น แต่ทั้งนี้ ค่าบริการที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง</p>	ไม่เกิน 1.0%ของทรัพย์สินรวม



ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายของที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาอื่นๆ ที่แต่งตั้งโดยทรัสต์	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน นายทะเบียนจะคำนวณและเรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกเดือน ทั้งนี้ จะเริ่มคำนวณตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้ทำการจัดตั้งเรียบร้อยแล้ว</li> </ul>	ไม่เกิน 0.5%ของทรัพย์สินรวม
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจะคำนวณและเรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกเดือน ทั้งนี้ จะเริ่มคำนวณตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้ทำการจัดตั้งเรียบร้อยแล้ว</li> </ul>	ไม่เกิน 0.5%ของทรัพย์สินรวม
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการว่าจ้างบุคคลหรือนิติบุคคลจากภายนอกซึ่งเป็นผู้ชำนาญการพิเศษในเรื่องอสังหาริมทรัพย์เฉพาะประเภทเพื่อให้อำนวยการจัดการอสังหาริมทรัพย์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและรักษาผลประโยชน์ให้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ตามที่จ่ายจริง</li> </ul>	ไม่เกิน 2.0%ของทรัพย์สินรวม
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ในอัตราที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและตามที่จ่ายจริง</li> </ul>	ไม่เกิน 3.0%ของทรัพย์สินรวม
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ในอัตราที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและตามที่จ่ายจริง</li> </ul>	ไม่เกิน 3.0%ของทรัพย์สินรวม
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ในอัตราที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและตามที่จ่ายจริง ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์: ไม่เกิน 0.5% ของมูลค่าที่เสนอขายแต่ละครั้ง</li> </ul>	ไม่เกิน 1.0%ของทรัพย์สินรวม
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซมอาคาร ค่าตกแต่งเพื่อรักษาและเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ</li> </ul>	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำ</li> </ul>	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
<p>ความสะอาด เป็นต้น</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ค่าเบี้ยประกันภัย ในอัตราที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและตามที่จ่ายจริง</li> </ul>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในอัตราที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและตามที่จ่ายจริง</li> </ul>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ภาษีที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด</li> </ul>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ ในอัตราที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและตามที่จ่ายจริง</li> </ul>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน</li> </ul>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ                             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวนกึ่งหนึ่งของค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ไม่เกิน 100 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์โดยตรง เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดตั้งกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการยื่นคำขอจัดตั้งกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ค่าจัดประชุมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการเซ็นสัญญาต่างๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เช่น ค่าจัดพิมพ์และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หรือประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกี่ยวเนื่องจากการดำเนินการตามที่กฎหมายหรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เป็นต้น</li> <li>(2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน</li> <li>(3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาอสังหาริมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมนายหน้า) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยจะจ่ายให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดหาอสังหาริมทรัพย์สำหรับการลงทุนของกองทรัสต์</li> <li>(4) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอน</li> </ol> </li> </ul>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
<p>สินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหรือโอนสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น</p> <p>(5) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องการความเห็นและการศึกษาเพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ โดยเป็นการว่าจ้างบุคคลภายนอกที่ไม่เป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในส่วนนี้</p> <p>(6) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขาย หลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายหลักทรัพย์เมื่อมีการซื้อหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น</p> <p>(7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทาน การประเมินค่าทรัพย์สิน</p> <p>(8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม</p> <p>(9) ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย</p> <p>(10) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ทำหน้าที่ทางการตลาด เช่น ดำเนินการซื้อ ขาย เช่า อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรือดำเนินการด้านการตลาด ในอัตราที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร และตามที่จ่ายจริง และจะไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ซื้อหรือขาย หรือ ในกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จะคิดในอัตราที่จ่ายจริง และจะไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้ค่าเช่าต่อระยะเวลาการเช่า</p> <p>(11) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องมาจากงานทะเบียนตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดพิมพ์ และนำส่งใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งค่า</p>	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
<p>ไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสารสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น</p> <p>(12) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการมีบัญชีกองทรัสต์กับธนาคาร เช่น ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่ธนาคารเรียกเก็บ ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร ค่าสมุดเช็ค</p> <p>(13) ค่าจัดทำและจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือโต้ตอบ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ รายงานต่าง ๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และ/หรือข่าวสารถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์โดยตรง ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการหรือมีหน้าที่ดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎหมายกำหนด หรือเป็นการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์โดยตรง รวมถึงค่าลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน</p> <p>(14) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปี ตลอดจนค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว</p> <p>(15) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>(16) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในดำเนินนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถาม หรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสีทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เป็นต้น</p> <p>(17) ค่าใช้จ่าย (ถ้ามี) ในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการ</p>	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
<p>กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>(18) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย ยกเว้น ความเสียหายนั้นเกิดจากการทุจริต ประมาทเลินเล่อ หรือโดยเจตนาของผู้จัดการกองทรัสต์เอง</p> <p>(19) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีและผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์ จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>(20) ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์</p> <p>(21) ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(22) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์</p>	

**หมายเหตุ:** ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจะทำการคิดค่าธรรมเนียมโดยอ้างอิงจากทรัพย์สินรวม แต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์จะเรียกเก็บโดยไม่อ้างอิงทรัพย์สินรวม

มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ใช้ในการคำนวณค่าใช้จ่ายจะคิดจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นเดือนก่อนเกิดค่าใช้จ่าย

ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน อันเนื่องมาจากค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์กล่าวข้างต้น จะถือเป็นภาระของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายข้างต้นจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ตามจำนวนที่จ่ายจริง โดยในทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาตัดจ่ายทั้งจำนวน หรือทยอยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เฉลี่ยเท่ากันทุกวันตามระยะเวลาที่จะได้รับประโยชน์จากค่าใช้จ่ายนั้น ๆ ทั้งนี้ การตัดค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

## 11.2 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

### (1) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในข้อ 11.1

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการเพิ่ม/ลด/ยกเว้นจำนวนค่าธรรมเนียมภายใต้อัตราที่ระบุไว้ตามข้อ 11.1 โดยไม่ถือว่าการแก้ไขเพิ่มเติมแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หากจำนวนค่าธรรมเนียมภายหลังการเพิ่ม/ลด/ยกเว้น คิดเป็นอัตราไม่เกินตามที่ระบุไว้

อย่างไรก็ดี ในการเรียกเก็บเพิ่มหรือลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการตีตประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของผู้จัดการกองทรัสต์

### (2) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

ในกรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ระบุในข้อ 11.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้ทั้งหมด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1.1) ประกาศหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับเป็นเวลา 3 วันติดต่อกันและ

(1.2) ตีตประกาศไว้ ณ สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืนที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์

## 12. นโยบายการกู้ยืมเงินในขนาดและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์มีนโยบายในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

อย่างไรก็ดี ในอนาคต กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินเพิ่มเติมโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนแล้ว หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้ข้อกำหนดดังต่อไปนี้

### 12.1 มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- (1) ร้อยละสามสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) ร้อยละหกสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่งปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

### 12.2 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามข้อ 12.1 ข้างต้น
- (2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

**13. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด**

นโยบายการจ่ายประโยชน์ของกองทรัสต์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

13.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนกองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่ากำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

13.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

13.3 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังนี้

- ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
- ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

13.4 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด



## 14. นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

### 14.1 การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตจะเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย โดยกองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทศูนย์แสดงสินค้า ศูนย์แสดงนิทรรศการ และศูนย์ประชุม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทศูนย์แสดงสินค้า ศูนย์แสดงนิทรรศการ และศูนย์ประชุม หากบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
2. กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและได้เปิดดำเนินการในเชิงพาณิชย์แล้ว และสามารถแสดงให้เห็นได้ว่าการลงทุนดังกล่าวสามารถสร้างผลประกอบการที่มั่นคงให้แก่กองทรัสต์
3. ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆเพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุน รวมถึงปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆเพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

### 14.2 การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน (Excess Liquidity) กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้
  - (ก) พันธบัตรรัฐบาล
  - (ข) ตั๋วเงินคลัง

- 
- (ค) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (ง) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (จ) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (ฉ) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (ช) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
1. เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
  2. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
  3. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ซ) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (ฌ) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่าจะกองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
1. Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)

2. มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
  3. มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (ญ) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
- (2) อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126(4) แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์
  - (3) ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์

#### 14.3 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ
- (2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่งหุ้น

**15. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง**

ไม่มี

### ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

## ส่วนที่ 3

## ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์

## 1. รายละเอียดของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทต่อประชาชนในครั้งนี้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผู้เสนอขายหลักทรัพย์	: บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	: ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับผลประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ประเภทการลงทุน	: ลงทุนในกรรมสิทธิ์ของศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานไนรม์ ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์
จำนวนที่ออกและเสนอขาย	: 1,482,500,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: เท่ากับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สุดท้าย
ช่วงราคาหน่วยที่เสนอขายเบื้องต้น	: 10.30 - 10.60 บาท ต่อหน่วย
ราคาจองซื้อหน่วยทรัสต์สำหรับนักลงทุนรายย่อย	: 10.60 <sup>(1)</sup> บาท ต่อหน่วย
ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย และผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน	
ราคาจองซื้อหน่วยทรัสต์สำหรับผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนสถาบัน และบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	: เท่ากับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สุดท้าย
มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	: 15,269,750,000 - 15,714,500,000 บาท โดยมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย ซึ่งจะอยู่ในช่วงราคาหน่วยที่เสนอขายเบื้องต้น ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะเป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายสุดท้ายร่วมกันและคาดว่าจะประกาศภายในวันที่ 17 กันยายน 2557 ("ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สุดท้าย")
จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ	: 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย

การจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้เป็น การจัดจำหน่ายแบบ Best Effort

หมายเหตุ

<sup>(1)</sup> ในกรณีที่ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สุดท้ายต่ำกว่าราคาจองซื้อหน่วยทรัสต์สำหรับนักลงทุนรายย่อย ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย และผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการคืนส่วนต่างดังกล่าวให้กับนักลงทุนรายย่อย และผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย และผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน โดยไม่มีดอกเบี้ยภายใน 14 วันนับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อสำหรับผู้จองซื้อแต่ละประเภท ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สุดท้ายจะอยู่ในช่วงราคาหน่วยที่เสนอขายเบื้องต้น

2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร

สรุปข้อมูลการจองและการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ประเภทนักลงทุน	ระยะเวลาในการรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ	การจองซื้อ	การชำระเงิน
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	8 กันยายน 2557 ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 19 กันยายน 2557	จองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเท่านั้น ตั้งแต่เวลา 9.00 น. - 16.00 น. ของวันที่ 17 - 18 กันยายน 2557 และตั้งแต่เวลา 9.00 น. - 12.00 น. ของวันที่ 19 กันยายน 2557	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หากทำการจองซื้อในวันที่ 17 กันยายน 2557 เวลา 9.00 น. - 16.00 น. และก่อนเวลา 12:00 น. ของวันที่ 18 กันยายน 2557 สามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) การโอนเงิน หรือ การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์</li> <li>- หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 18 กันยายน 2557 ต้องชำระค่าจองซื้อด้วยการโอนเงินหรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น</li> </ul>
นักลงทุนสถาบัน	8 กันยายน 2557 ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 19 กันยายน 2557	จองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเท่านั้น ตั้งแต่เวลา 9.00 น. - 16.00 น. ของวันที่ 17 - 18 กันยายน 2557 และตั้งแต่เวลา 9.00 น. - 12.00 น. ของวันที่ 19 กันยายน 2557	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หากทำการจองซื้อในวันที่ 17 กันยายน 2557 เวลา 9.00 น. - 16.00 น. และก่อนเวลา 12:00 น. ของวันที่ 18 กันยายน 2557 สามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) การโอนเงิน หรือ การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์</li> <li>- หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 18 กันยายน 2557 ต้องชำระค่าจองซื้อด้วยการโอนเงินหรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น</li> </ul>
ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดการจำหน่าย	8 กันยายน 2557 ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 12 กันยายน 2557	จองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดการจำหน่าย ตั้งแต่วันที่ 8 - 11 กันยายน 2557 ระหว่างเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดการจำหน่าย และวันที่ 12 กันยายน 2557 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดการจำหน่ายจนถึงเวลา 12.00 น.	<p>ชำระ ณ วันจองซื้อ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- หากทำการจองซื้อระหว่างวันที่ 8 - 10 กันยายน 2557 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และ ก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 11 กันยายน 2557 ชำระเป็นเงินโอน เงินโอนอัตโนมัติ (ATS) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์</li> <li>- หากทำการจองซื้อหลัง 12.00 น. ของวันที่ 11 กันยายน 2557 ชำระเป็นเงินโอน หรือเงินโอนอัตโนมัติ (ATS) เท่านั้น</li> </ul>
		จองซื้อผ่านระบบออนไลน์ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. ของวันที่ 8 กันยายน 2557 ถึงเวลา 16.00 น. ของวันที่ 11 กันยายน 2557	ชำระ ณ วันจองซื้อเป็นเงินโอน หรือเงินโอนอัตโนมัติ (ATS)

ประเภทหลักทรัพย์	ระยะเวลาในการรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ	การจองซื้อ	การชำระเงิน
		จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ตั้งแต่เวลา 9.00 น. - 16.00 น. ของวันที่ 8 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 11 กันยายน 2557 และตั้งแต่เวลา 9.00 น. - 12.00 น. ของวันที่ 12 กันยายน 2557	ชำระ ณ วันจองซื้อ - หากชำระเป็นเงินโอนอัตโนมัติ (ATS) ต้องดำเนินการภายในเวลา 16.00 น. ของวันที่ 11 กันยายน 2557 - หากชำระเป็นเงินโอนต้องดำเนินการภายในเวลา 12.00 น. ของวันที่ 12 กันยายน 2557
ผู้มีอุปการคุณของบริษัทอิมแพ็ค เอ็กซิซิฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน	8 กันยายน 2557 ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 12 กันยายน 2557	จองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตั้งแต่วันที่ 8 - 11 กันยายน 2557 ระหว่างเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และวันที่ 12 กันยายน 2557 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย จนถึงเวลา 12.00 น.	ชำระ ณ วันจองซื้อ - หากทำการจองซื้อระหว่างวันที่ 8 - 10 กันยายน 2557 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และ ก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 11 กันยายน 2557 ชำระเป็นเงินโอน เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือตราพท์ - หากทำการจองซื้อหลัง 12.00 น. ของวันที่ 11 กันยายน 2557 ชำระเป็นเงินโอนเท่านั้น
นักลงทุนรายย่อย	8 กันยายน 2557 ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 12 กันยายน 2557	จองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 8 - 11 กันยายน 2557 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และวันที่ 12 กันยายน 2557 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 12.00 น.	ชำระ ณ วันจองซื้อ - หากทำการจองซื้อระหว่างวันที่ 8 - 10 กันยายน 2557 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และ ก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 11 กันยายน 2557 ชำระเป็นเงินสด เงินโอน เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือตราพท์ - หากทำการจองซื้อหลัง 12.00 น. ของวันที่ 11 กันยายน 2557 ชำระเป็นเงินสด หรือเงินโอนเท่านั้น

## 2.1 วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรททั้งหมดจำนวน 1,482,500,000 หน่วย โดยเป็นการเสนอขายต่อประชาชนผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ โดยเป็นการจัดจำหน่ายแบบ Best Effort

### 2.1.1 ที่มาของการกำหนดราคาหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

วิธีการกำหนดราคาเสนอขายจะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่

- ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน
- อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก



- อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ
- ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สุดท้ายสำหรับหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในครั้งนี้จะเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้จัดการการจัดจำหน่ายแจ้งให้ทราบต่อไป

## 2.1.2 สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

สัดส่วนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเบื้องต้นเป็นดังต่อไปนี้

ประเภทนักลงทุน	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (หน่วย)
เสนอขายต่อบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไม่เกิน 741,250,000 หน่วย โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรจริงให้แก่อิมแพ็คจะคิดเป็นสัดส่วนไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายจริงได้ทั้งหมดหลังจากปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบัน	350,000,000
เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย	221,250,000
เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน	50,000,000
เสนอขายต่อนักลงทุนรายย่อย	120,000,000

ทั้งนี้ สัดส่วนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ข้างต้นเป็นสัดส่วนเบื้องต้น ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ขอสงวนสิทธิ์ในการใช้ดุลพินิจในการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนแต่ละประเภท (Claw back/ Claw forward) ตามที่ระบุไว้ข้างต้น หรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละประเภท เป็นต้น เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขายสูงสุด ทั้งนี้ トラบเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์

ในการพิจารณาประเภทของผู้ลงทุนให้ยึดตามนิยามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

"**นักลงทุนสถาบัน**" หมายถึง ผู้ลงทุนสถาบัน ตามนิยามในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 9/2555 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ ที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้

- (1) ธนาคารแห่งประเทศไทย
- (2) ธนาคารพาณิชย์
- (3) ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

- (4) บริษัทเงินทุน
- (5) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
- (6) บริษัทหลักทรัพย์
- (7) บริษัทประกันวินาศภัย
- (8) บริษัทประกันชีวิต
- (9) กองทุนรวม
- (10) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์บริหารจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (9) หรือ (11) ถึง (26) หรือของผู้ลงทุนรายใหญ่
- (11) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (12) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (13) กองทุนประกันสังคม
- (14) กองทุนการออมแห่งชาติ
- (15) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน
- (16) ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (17) ผู้ประกอบธุรกิจการซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยการซื้อขายสินค้าเกษตรล่วงหน้า
- (18) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ
- (19) สถาบันคุ้มครองเงินฝาก
- (20) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (21) นิติบุคคลประเภทบริษัท
- (22) นิติบุคคลซึ่งมีบุคคลตาม (1) ถึง (21) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด
- (23) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (22)
- (24) ผู้จัดการกองทุนที่มีชื่อในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการแต่งตั้งและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุน

- (25) ผู้จัดการลงทุนที่มีชื่อในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการลงทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการแต่งตั้งและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (26) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

นักลงทุนสถาบันดังกล่าวจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 เท่านั้น โดยนักลงทุนสถาบันสามารถซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.2 และในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนสถาบันจะอยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายดังกล่าว ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.5.2

**"ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย"** หมายถึง บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคลที่มีใช้นักลงทุนสถาบันตามคำจำกัดความที่ระบุไว้ด้านล่าง รวมถึงลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะจะเป็นลูกค้า คู่สัญญา บริษัทคู่ค้า ผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หรือ ผู้มีอุปการคุณไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ซึ่งได้แก่ ลูกค้าที่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ ลูกค้าด้านพาณิชย์ บริษัทคู่ค้าผู้ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ ผู้ให้การสนับสนุนด้านข้อมูลทางธุรกิจ และผู้แนะนำธุรกิจด้านการซื้อขายหลักทรัพย์ และพาณิชย์ธุรกิจ หรือผู้ที่คาดว่าจะจะเป็นลูกค้าไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนผู้ถือหุ้นใหญ่ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น ทั้งที่ติดต่อในปัจจุบัน ที่เคยติดต่อ หรือผู้ที่คาดว่าจะได้ติดต่อของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3

ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ตามวิธีที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.3 โดยการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย จะเป็นไปตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.5.3 ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจัดสรรให้แก่ตนเอง กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย และผู้ที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ตลอดจนกองทุนรวมซึ่งมีลักษณะต้องห้าม ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 70/2552 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2552 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

นอกจากนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายจะไม่มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในคราวนี้ให้แก่บุคคลที่ถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ ตามข้อกำหนดของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.29/2551 เรื่อง การจอง การจัดจำหน่ายและการจัดสรรหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ ลงวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ.2551 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เว้นแต่การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งได้รับการผ่อนผันการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในคราวนี้ จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

"ผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน" หมายถึง บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคล ที่มีความสัมพันธ์อันดีกับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน เช่น ผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางการค้า ลูกค้า เจ้าหนี้การค้า พนักงานและที่ปรึกษาของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน เป็นต้น
- (2) บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคลที่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน ต้องการชักชวนให้เป็นลูกค้าหรือคู่ค้าของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน ในอนาคต
- (3) บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคลที่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน พิจารณาแล้วว่าสามารถให้ความช่วยเหลือบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน ในการประกอบธุรกิจได้ทั้งในปัจจุบันและอนาคต
- (4) บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคลที่มีความสัมพันธ์อันดีกับผู้บริหารของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน ดังกล่าวจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 เท่านั้น โดยผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน สามารถซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.4 และในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน จะอยู่ในดุลยพินิจของผู้บริหารของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้มอบหมาย ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.5.4

อย่างไรก็ตาม การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนนี้จะไม่รวมถึงการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลที่ถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ ตามข้อกำหนดของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.29/2551 เรื่อง การจอง การจัดจำหน่ายและการจัดสรรหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ ลงวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ.2551 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เว้นแต่การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งได้รับการผ่อนผันการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

"นักลงทุนรายย่อย" หมายถึง ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์

### 2.1.3 ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

#### ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

- บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
999/9 อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัล เวิลด์ ชั้น 20-21 และ 25  
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ (02) 658-6300  
โทรสาร (02) 658-6862
- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 18  
ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท  
กรุงเทพมหานคร 10400  
โทรศัพท์ (02) 888 – 8888
- บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 19  
ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท  
กรุงเทพมหานคร 10400  
โทรศัพท์ (02) 696 - 0000  
โทรสาร (02) 696 - 0099

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่าย และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ พร้อมทั้งประกาศผ่านทางเว็บไซต์ [www.impactgrowthreit.com](http://www.impactgrowthreit.com) และทางช่องทางอื่นใดตามความเหมาะสม

#### ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์

- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1  
ถนนราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140  
โทรศัพท์ (02) 888 – 8888
- ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3  
แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ (02) 296-4776
- ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 44 ถนนหลังสวน  
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ (02) 626-7000

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์อาจแต่งตั้งตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ พร้อมทั้งประกาศผ่านทางเว็บไซต์ [www.impactgrowthreit.com](http://www.impactgrowthreit.com) และทางช่องทางอื่นใดตามความเหมาะสม

ทั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์รายหนึ่งอาจทำหน้าที่เป็นทั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย ซึ่งจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ (1) บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (2) นักลงทุนสถาบัน (3) ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย และ (4) ผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน และเป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ซึ่งจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่กลุ่มรายย่อย ทั้งนี้ ในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการการจัดจำหน่าย และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎ และระเบียบต่างๆ ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1.4 ค่าตอบแทนในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 จะได้รับค่าตอบแทนการจัดจำหน่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยจะชำระตามจำนวนและวิธีการที่ตกลงไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1.5 ตลาดรองของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้นำไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) อย่างไรก็ตาม การเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ประชาชนในครั้งนี้ได้ดำเนินการก่อนที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาอนุมัติให้นำหน่วยทรัสต์เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ซึ่งเป็นตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงในเรื่องสภาพคล่องและการไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายหน่วยทรัสต์ตามที่คาดการณ์ไว้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งส่งผลให้หน่วยทรัสต์ไม่มีตลาดรองสำหรับการซื้อขาย

อย่างไรก็ตาม บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ดำเนินการยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) แล้ว เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ. 2557 ซึ่งขณะนี้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอยู่ระหว่างการพิจารณารับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาคุณสมบัติของหน่วยทรัสต์เบื้องต้นแล้ว และพบว่าหน่วยทรัสต์มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ แต่ยกเว้นคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยที่กำหนดให้ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมด โดยที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่าภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้อันแล้วเสร็จ กองทรัสต์จะมีคุณสมบัติเกี่ยวกับการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

## 2.2 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

### 2.2.1 สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นนักลงทุนสถาบัน บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2557 ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่าย จนถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 19 กันยายน 2557

### 2.2.2 สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน และนักลงทุนรายย่อย

สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2557 ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จนถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 12 กันยายน 2557

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือชี้ชวนที่มีข้อมูลไม่แตกต่างไปจากหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จาก website ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ <http://www.sec.or.th> เพื่อศึกษารายละเอียดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ได้ก่อนทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์

## 2.3 วันและวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

รายละเอียดวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้

### 2.3.1 สำหรับผู้จองซื้อประเภทบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

(ก) ให้ผู้จองซื้อประเภทบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด จองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 2,000 หน่วย และต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ และจะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) และต้องนำส่งใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อประเภทบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคลหรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือ

บริคณห์สนธิ ข้อบังคับและสำเนาหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน:** สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อ หรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อต้องแนบบแบบสอบถาม Suitability Test (แบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยงในการลงทุน) ซึ่งลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้จองซื้อในกรณีของผู้จัดการการจัดจำหน่ายร้องขอ และผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเท่านั้น ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. - 16.00 น. ของวันที่ 17 - 18 กันยายน 2557 และตั้งแต่เวลา 9.00 น. - 12.00 น. ของวันที่ 19 กันยายน 2557
- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อ ดังนี้
  - 1) หากทำการจองซื้อในวันที่ 17 กันยายน 2557 เวลา 9.00 น. - 16.00 น. หรือก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 18 กันยายน 2557 ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (2) การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือดราฟท์ โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค ดราฟท์ นั้นๆ จะต้องลงวันที่ภายในวันที่ 18 กันยายน 2557 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักงานหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง



- 2) หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 18 กันยายน 2557 หรือ เวลา 9.00 น. – 12.00 น. ของวันที่ 19 กันยายน 2557 ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อด้วยการโอนเงินหรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น
- ทั้งนี้การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต ผู้จองซื้อต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนและหรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงินทั้งหมด (จำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)
- (ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือตราพท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและส่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีจองซื้อได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสต์
- (จ) ผู้จองซื้อต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อในข้อ (ค) หรือหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ มายื่นความจำนงขอจองซื้อและชำระเงินได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 17 - 18 กันยายน 2557 และตั้งแต่เวลา 9.00 น. - 12.00 น. ของวันที่ 19 กันยายน 2557 โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อ รับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ
- (ฉ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ 2.3.2 (ก)-(จ) ได้

### 2.3.2 สำหรับผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนสถาบัน

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 2,000 หน่วย และต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ และจะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคลหรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
  - **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับและสำเนาหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของ

นิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างตัว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างตัว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน:** สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อ หรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญนิติบุคคล (ถ้ามี)

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อต้องแนบบแบบสอบถาม Suitability Test (แบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยงในการลงทุน) ซึ่งลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้จองซื้อในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายร้องขอ และผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเท่านั้น ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. - 16.00 น. ของวันที่ 17 - 18 กันยายน 2557 และตั้งแต่เวลา 9.00 น. - 12.00 น. ของวันที่ 19 กันยายน 2557
- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อ ดังนี้
  - 1) หากทำการจองซื้อในวันที่ 17 กันยายน 2557 เวลา 9.00 น. - 16.00 น. หรือก่อนเวลา 12:00 น. ของวันที่ 18 กันยายน 2557 ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือดราฟท์ โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค ดราฟท์ นั้นๆ จะต้องลงวันที่ภายในวันที่ 18 กันยายน 2557 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักงานหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

- 2) หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12:00 น. ของวันที่ 18 กันยายน 2557 หรือ เวลา 9:00 น. – 12:00 น. ของวันที่ 19 กันยายน 2557 ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อด้วยการโอนเงินหรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น
- ทั้งนี้การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต ผู้จองซื้อต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนและหรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงินทั้งหมด (จำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)
- (ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เช็ค แคนเช็ค หรือเช็ค หรือตราพท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและสั่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีของซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีของซื้อได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสต์
- (จ) ผู้จองซื้อต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อในข้อ (ค) หรือหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ มายื่นความจำนงขอจองซื้อและชำระเงินได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ตั้งแต่เวลา 9:00 น. – 16:00 น. ของวันที่ 17 – 18 กันยายน 2557 และตั้งแต่เวลา 9:00 น. - 12:00 น. ของวันที่ 19 กันยายน 2557 โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อ รับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ
- (ฉ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ 2.3.2 (ก)-(จ) ได้

### 2.3.3 สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย

ผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย จะต้องปฏิบัติตามวิธีการดังต่อไปนี้

#### (1) การจองซื้อโดยการส่งใบจอง พร้อมเอกสารประกอบ

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 2,000 หน่วย และต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ หากผู้จองซื้อเป็นนิติบุคคล จะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้
- **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย:** สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านหน้าที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก และเอกสารหรือหลักฐานแสดงการเปลี่ยนชื่อหรือนามสกุล (ถ้ามี) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

(กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบคำยินยอมของผู้ปกครอง (บิดา/มารดาหรือผู้แทนโดยชอบธรรม) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครองที่ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง) และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ

- **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างดาว:** สำเนาใบต่างดาวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย) และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลตามกฎหมายไทยหรือที่จดทะเบียนในประเทศไทย:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างดาว หรือหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับและหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างดาว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างดาว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ

กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือเปิดบัญชีอื่น ๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและ

ตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายแล้วภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบ KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ นอกจากนี้ ผู้จองซื้อจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

(ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 11 กันยายน 2557 ระหว่างเวลาทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย และวันที่ 12 กันยายน 2557 ระหว่างเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 12 กันยายน 2557

(ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อ โดยจะต้องชำระที่ราคา 10.60 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น

หากทำการจองซื้อระหว่างวันที่ 8 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 10 กันยายน 2557 ระหว่างเวลาทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย หรือระหว่างเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 11 กันยายน 2557 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อ โดยชำระเป็นเงินโอน เงินโอนอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ ATS) เช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า "เช็คธนาคาร") หรือ ดราฟท์ลงวันที่ ภายในวันที่ 11 กันยายน 2557 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้นและชื่อเจ้าของเช็คต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 11 กันยายน 2557 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อตามจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินโอน หรือเงินโอนอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ ATS) เท่านั้น

- (ง) ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) จะกระทำเฉพาะผู้จองซื้อที่ได้เปิดบัญชีเพื่อซื้อขายหลักทรัพย์กับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ที่ได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้โอนเงินเพื่อชำระค่าภาระผูกพันโดยอัตโนมัติ และระบบการโอนเงินอัตโนมัติดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้วในวันจองซื้อผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) เช็ค แคนเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและสั่ง จ่ายเช็ค เข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีจองซื้อได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายที่ผู้จองซื้อประสงค์จะจองซื้อ โดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายแต่ละรายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสต์ต่อไป
- (จ) ผู้จองซื้อต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อในข้อ (ค) หรือหลักฐานที่แสดงว่ามีภาระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์มายื่นความจำนงขอจองซื้อ และชำระเงินได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ในระหว่างระยะเวลาจองซื้อที่กำหนดไว้ในข้อ (ข) โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อ รับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ ยกเว้นผู้จองซื้อผ่านทางระบบออนไลน์ (Online) และผ่านทางโทรศัพท์ที่บันทึกเทปของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ซึ่งได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และผู้จัดจำหน่าย (เฉพาะรายที่เปิดรับจองซื้อผ่านทางระบบออนไลน์ (Online) และผ่านทางโทรศัพท์ที่บันทึกเทป) ที่ชำระค่าจองซื้อผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) ผู้จองซื้อไม่ต้องนำส่งใบจองซื้อหรือเอกสารประกอบการจองซื้อ
- (ฉ) ผู้ที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อไว้แล้ว จะยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) – (จ) ได้
- (ช) ในกรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้ายที่กำหนดจากวิธี Bookbuilding มีราคาต่ำกว่าราคา 10.60 บาทต่อหน่วย ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายจะดำเนินการคืนเงินส่วนต่างค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อที่จองผ่านตนตามรายละเอียดในข้อ 2.4

**(2) การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online)**

- (ก) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านช่องทางเว็บไซต์ของผู้จัดการการจัดจำหน่าย (เฉพาะรายที่เปิดรับจองซื้อผ่านช่องทางเว็บไซต์ ซึ่งได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)) และผู้จัดจำหน่าย (เฉพาะรายที่เปิดรับจองซื้อผ่านช่องทางเว็บไซต์) โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่นๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายตามข้อ 2.1.3 ซึ่งผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC / CDD) และได้ดำเนินการ

จัดทำแบบประเมินความสามารถรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายก่อนการจองซื้อ โดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย จะต้องมีการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ที่รัดกุมเพียงพอ สามารถตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อได้โดยใช้ชื่อผู้ใช้ (User Name) และรหัสผ่าน (Password login) และผู้จองซื้อต้องยืนยันว่าได้ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนของหลักทรัพย์ดังกล่าว โดยผู้จองซื้อไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย จะจัดให้มีหนังสือชี้ชวน ในเว็บไซต์ (Website) ของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย

- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่เว็บไซต์ของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 9:00 น. ของวันที่ 8 กันยายน 2557 – 16:00 น. ของวันที่ วันที่ 11 กันยายน 2557
  - (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อโดยจะต้องชำระที่ราคา 10.60 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นราคาเสนอขายสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น และชำระเป็นเงินโอน เงินโอนอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ ATS)
  - (ง) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายตามข้อ 2.1.3 จะดำเนินการเรียกเก็บเงินจากบัญชีผู้จองซื้อทุกราย และอาจจะพิจารณาตัดสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อรายที่ไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้
  - (จ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายแต่ละรายมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (2) (ก)-(ค) ได้
  - (ฉ) ในกรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้ายที่กำหนดจากวิธี Bookbuilding มีราคาต่ำกว่าราคา 10.60 บาท ต่อหน่วย ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายจะดำเนินการคืนเงินส่วนต่างค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อที่จองผ่านตนตามรายละเอียดในข้อ 2.4
  - (ช) หากผู้จองซื้อไม่สามารถดำเนินการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ ผู้จองซื้อสามารถทำการจองซื้อตามวิธีการจองในข้อ 2.3.3 (1) ได้
- (3) การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป**
- (ก) การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านเจ้าหน้าที่ผู้แนะนำการลงทุน หรือ Investment Consultant (IC) ของผู้จัดการการจัดจำหน่าย (เฉพาะรายที่เปิดรับจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปซึ่งได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)) และผู้จัดจำหน่าย (เฉพาะรายที่เปิดรับจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป) โดยยืนยันการจองซื้อผ่านโทรศัพท์บันทึกเทปได้โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่นๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย ที่จะทำการจองซื้อ และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your

Customer & Customer Due Diligence : KYC / CDD) และดำเนินการจัดทำประเมินความสามารถรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายก่อนการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์มือถือ โดยผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์มือถือจะต้องยืนยันทางวาจาว่าได้ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ และรับรองว่าเข้าใจและยอมรับความเสี่ยงดังกล่าวแล้ว โดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายจะต้องมีการควบคุมการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์มือถือที่รัดกุมเพียงพอ และสามารถตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้าได้ โดยผู้จองซื้อไม่ต้องแนบเอกสารใดๆประกอบการจองซื้อ โดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายจะต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน (ข) - (ง)

- (ข) ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายต้องแจ้งการจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์มือถือ โดยระบุ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรร ราคาที่เสนอขาย จำนวนเงินที่ ต้องชำระ การฝากหน่วยทรัสต์ วิธีการ และวันที่ต้องชำระราคา และแจ้งให้ทราบว่าผู้จองซื้อสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในหนังสือชี้ชวนผ่านเว็บไซต์ (Website) ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายหรือจากหนังสือชี้ชวนผ่าน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)
- (ค) ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายต้องตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อผ่านทาง โทรศัพท์มือถือ เช่น เลขประจำตัวประชาชน วันเดือนปีเกิด ธนาคารที่ใช้ชำระโดยวิธีเงินโอนอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ ATS) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายหรือผู้แนะนำการลงทุน เป็นต้น
- (ง) ผู้จองซื้อต้องยืนยันทางวาจาว่าได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในหนังสือชี้ชวนและรับรองว่าเข้าใจและยอมรับความเสี่ยงดังกล่าวแล้ว
- (จ) ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเมื่อรับคำยืนยันพร้อมรายละเอียดการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์มือถือ ต้องบันทึกคำสั่งการจองซื้อผ่านระบบที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายจัดเตรียมให้ โดยระบบจะแสดงข้อมูลการจองผ่านทางโทรศัพท์มือถือ ชื่อผู้แนะนำการลงทุน วันและเวลาบันทึกการจองซื้อผ่านระบบ
- (ฉ) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 9.00-16.00 น. ของวันที่ 8 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 11 กันยายน 2557 และตั้งแต่เวลา 9:00 น. - 12.00 น. ของวันที่ 12 กันยายน 2557
- (ช) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อ โดยจะต้องชำระที่ราคา 10.60 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น ทั้งนี้
- การชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์โดยเงินโอนอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ ATS) ต้องดำเนินการภายในเวลา 16.00 น. ของวันที่ 11 กันยายน 2557



- การชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์เป็นเงินโอนต้องดำเนินการภายในเวลา 12.00 น. ของวันที่ 12 กันยายน 2557
- (ข) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายตามข้อ 2.1.3 จะดำเนินการเรียกเก็บเงินจากบัญชีผู้จองซื้อทุกราย และจะตัดสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อรายที่ไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้
- (ฅ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและชำระค่าจองหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (3) (ก)-(ข) ได้
- (ญ) ในกรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้ายที่กำหนดจากวิธี Bookbuilding มีราคาต่ำกว่าราคา 10.60 บาทต่อหน่วย ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายจะดำเนินการคืนเงินส่วนต่างค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อที่จองผ่านตนตามรายละเอียดในข้อ 2.4
- (ฎ) หากผู้จองซื้อไม่สามารถดำเนินการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ผู้จองซื้อสามารถทำการจองซื้อตามวิธีการจองในข้อ 2.3.3 (1) ได้

### 2.3.4 สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน จะต้องปฏิบัติตามวิธีการดังต่อไปนี้

#### การจองซื้อโดยการส่งใบจอง พร้อมเอกสารประกอบ

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 2,000 หน่วย และต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ หากผู้จองซื้อเป็นนิติบุคคลจะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้
  - **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย:** สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านหน้าที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก และเอกสารหรือหลักฐานแสดงการเปลี่ยนชื่อหรือนามสกุล (ถ้ามี) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบคำยินยอมของผู้ปกครอง (บิดา/มารดาหรือผู้แทนโดยชอบธรรม) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครองที่ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง) และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคารกรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารโดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ

- **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว:** สำเนาใบต่างด้าวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย) และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลตามกฎหมายไทยหรือที่จดทะเบียนในประเทศไทย:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับและหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ

กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ที่เปิดบัญชีอื่นๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายแล้ว ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบ KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง

ครบถ้วน และชัดเจนพร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ นอกจากนี้ ผู้จองซื้อจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 11 กันยายน 2557 ระหว่างเวลาทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และวันที่ 12 กันยายน 2557 ระหว่างเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 12 กันยายน 2557
- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อ โดยจะต้องชำระที่ราคา 10.60 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น หากทำการจองซื้อระหว่างวันที่ 8 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 10 กันยายน 2557 ระหว่างเวลาทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือระหว่างเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 11 กันยายน 2557 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อ โดยชำระเป็นเงินโอน เช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า "เช็คธนาคาร") หรือ ดราฟท์ ที่ลงวันที่ภายในวันที่ 11 กันยายน 2557 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น และชื่อเจ้าของเช็คต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้ชื่อดีคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 11 กันยายน 2557 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อตามจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินโอนเท่านั้น
- (ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือชื่อดีคร่อมและสั่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีจองซื้อได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่าย ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะจองซื้อ โดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย แต่ละรายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสต์ต่อไป
- (จ) ผู้จองซื้อต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อในข้อ (ค) หรือหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ มายื่นความจำนงขอจองซื้อและชำระเงินได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ในระหว่าง

ระยะเวลาของซื้อที่กำหนดไว้ในข้อ (ข) โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อ รับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ฉ) ผู้ที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อไว้แล้ว จะยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) – (จ) ได้
- (ช) ในกรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้ายที่กำหนดจากวิธี Bookbuilding มีราคาต่ำกว่าราคา 10.60 บาทต่อหน่วย ผู้จัดการการจัดจำหน่าย จะดำเนินการคืนเงินส่วนต่างค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อที่จองผ่านตนตามรายละเอียดในข้อ 2.4

### 2.3.5 สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นนักลงทุนรายย่อย

ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อย จะต้องปฏิบัติตามวิธีการดังต่อไปนี้

**การจองซื้อโดยการส่งใบจอง พร้อมเอกสารประกอบ**

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 2,000 หน่วย และต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ หากผู้จองซื้อเป็นนิติบุคคล จะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้
  - **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย:** สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านหน้าที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก และเอกสารหรือหลักฐานแสดงการเปลี่ยนชื่อหรือนามสกุล (ถ้ามี) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบคำยินยอมของผู้ปกครอง (บิดา/มารดาหรือผู้แทนโดยชอบธรรม) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครองที่ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง) และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารโดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ
  - **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างดาว:** สำเนาใบต่างดาวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย) และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารโดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ

- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลตามกฎหมายไทยหรือที่จดทะเบียนในประเทศไทย:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างตัว หรือหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารโดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับและหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างตัว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างตัว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารโดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ

กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ที่เปิดบัญชีอื่น ๆ กับตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แล้ว ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบ KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจนพร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ นอกจากนี้ ผู้จองซื้อจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบ

สถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

(ข) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อ 1 รายสามารถจองซื้อได้เพียง 1 ใบจองเท่านั้นโดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อต่อ 1 ใบจอง หากผู้จองซื้อรายใดจองซื้อมากกว่า 1 ใบจอง ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์สงวนสิทธิในการเลือกใบจองที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีจำนวนหน่วยทรัสต์สูงสุด (รวมถึงกรณีที่มียอดจองซื้อเท่ากัน) เพียง 1 ใบจองเพื่อมีสิทธิเข้ารับการพิจารณาจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยการสุ่มเลือก (Random) ต่อไป

(ค) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 11 กันยายน 2557 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และวันที่ 12 กันยายน 2557 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 12 กันยายน 2557

ในกรณีที่ผู้จองซื้อยื่นใบจองซื้อก่อนหรือหลังวันและเวลาดังกล่าว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะปฏิเสธและไม่นำเข้าระบบการจองซื้อเพื่อรับการพิจารณาจัดสรรโดยการสุ่มเลือก (Random)

(ง) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อ โดยต้องชำระที่ราคา 10.60 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น ดังนี้

1) หากทำการจองซื้อระหว่างวันที่ 8 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 10 กันยายน 2557 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 11 กันยายน 2557 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสดหรือเงินโอน เช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า "เช็คธนาคาร") หรือ ดริฟท์ ที่ลงวันที่ภายในวันที่ 11 กันยายน 2557 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น และชื่อเจ้าของเช็คต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดริฟท์ ให้ชดเชยพร้อมส่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 11 กันยายน 2557 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อตามจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสดหรือเงินโอน เท่านั้น

(จ) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดริฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือชดเชยพร้อมส่ง จ่ายเช็ค เข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ตัวแทนจำหน่าย

หน่วยทรัสต์แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อ และเลขที่บัญชีของซื้อได้จากตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะจองซื้อ โดยตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสต์ต่อไป

- (ฉ) ผู้จองซื้อที่มีสิทธิได้รับการพิจารณาจัดสรรโดยการสุ่มเลือก (Random) จะต้องนำใบจองซื้อ และเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อในข้อ (ง) หรือหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ มายื่นความจำนงขอจองซื้อและชำระเงินได้ที่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของวันที่ 8 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 11 กันยายน 2557 และตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 12 กันยายน 2557 โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อรับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่และต้องการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรฝากเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว ชื่อผู้จองซื้อจะต้องเป็นชื่อเดียวกันกับชื่อของเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์เท่านั้น โดยหากในกรณีที่ผู้จองซื้อมิได้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับบัญชีหลักทรัพย์ หรือรายละเอียดที่ระบุไว้ไม่ถูกต้อง หรือชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว ไม่ตรงกับชื่อผู้จองซื้อในใบจองซื้อ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการออกใบทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อรายดังกล่าวตามข้อ 2.7 แทน

- (ช) ผู้ที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อไว้แล้ว จะยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) – (ฉ) ได้
- (ซ) ในกรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้ายที่กำหนดจากวิธี Bookbuilding มีราคาต่ำกว่าราคา 10.60 บาทต่อหน่วย ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการคืนเงินส่วนต่างค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อที่เป็นนักลงทุนรายย่อยแต่ละรายตามรายละเอียดในข้อ 2.4

## 2.4 ขั้นตอนการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

### 2.4.1 ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 2.1.3 ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อจากผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แก่ผู้จองซื้อ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยวิธีใดวิธีหนึ่งตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อ กล่าวคือ ผู้ที่ระบุในใบจองซื้อให้โอนเงินค่าจองซื้อคืนเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ และได้แนบเอกสารประกอบการจองซื้อครบถ้วนจะได้รับเงินคืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีดังกล่าว หรือโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อที่เป็นผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) ส่วนในกรณีอื่นนอกเหนือจากกรณีข้างต้น ผู้จองซื้อจะได้รับเงินคืนเป็นเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือตราฟันทัดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายผู้

จองซื้อตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ทั้งนี้ การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับการจัดสรรตามวิธีการที่ระบุไว้ข้างต้นจะดำเนินการภายใน 14 วันนับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อสำหรับผู้จองซื้อที่เป็นนักลงทุนรายย่อย ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย และผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน โดยผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อได้ภายในระยะเวลา 14 วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อสำหรับผู้จองซื้อที่เป็นนักลงทุนรายย่อย ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย และผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 รายที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งเงินคืนดังกล่าวจะต้องทำการชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ไม่ได้รับคืนนับจากวันที่พ้นกำหนดเวลา 14 วัน ดังกล่าว จนถึงวันที่ผู้จองซื้อได้รับเงินค่าจองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว อย่างไรก็ตามไม่ว่าในกรณีใดๆ หากได้มีการส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ยและ/หรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป หากเกิดการสูญหายในการจัดส่ง ซึ่งเป็นผลจากความไม่ครบถ้วนของชื่อ ที่อยู่ ที่ผู้จองซื้อได้ระบุไว้ในใบจองซื้อ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 2.1.3 จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

#### 2.4.2 กรณีผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์น้อยกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อ

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อจากผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรแก่ผู้จองซื้อผ่านตน โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ให้ผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อ กล่าวคือ ผู้ที่ระบุในใบจองซื้อให้ออนเงินค่าจองซื้อคืนเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อและได้แนบเอกสารประกอบการจองซื้อครบถ้วนจะได้รับเงินคืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีดังกล่าว หรือโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อที่เป็นผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) ส่วนในกรณีอื่นนอกเหนือจากกรณีข้างต้น ผู้จองซื้อจะได้รับเงินคืนเป็นเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือตราฟที่ขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายผู้จองซื้อตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ทั้งนี้ การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อตามวิธีการที่ระบุไว้ข้างต้นจะดำเนินการภายใน 14 วัน นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อสำหรับผู้จองซื้อที่เป็นนักลงทุนรายย่อย ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย และผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน โดยผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อได้ ภายในระยะเวลา 14 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อสำหรับผู้จองซื้อที่เป็นนักลงทุนรายย่อย ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย และผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้จองซื้อจะได้รับดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ไม่ได้รับคืน นับจากวันที่พ้นกำหนดเวลา 14 วันดังกล่าว จนถึงวันที่ผู้จองซื้อได้รับเงินค่าจองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุใน



ใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว อย่างไรก็ตามไม่ว่าในกรณีใดๆ หากได้มีการส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ตามที่อยู่ที่เราระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มี สิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป หากเกิดการสูญหายในการจัดส่ง ซึ่งเป็นผลจากความไม่ ครบถ้วนของชื่อ ที่อยู่ ที่ผู้จองซื้อได้ระบุไว้ในใบจองซื้อ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 2.1.3 จะไม่ รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

#### 2.4.3 ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ อันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงิน ค่าจองซื้อตามเช็คค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือเนื่องจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการจองซื้อ

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อรายนั้นๆ จะ ดำเนินการคืนเช็คค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรอันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อ หน่วยทรัสต์ตามเช็คค่าจองซื้อ หรือเนื่องจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อดังกล่าวต้องติดต่อขอรับ เช็คฉบับดังกล่าวคืนจากผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายใน 14 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลา การจองซื้อสำหรับผู้จองซื้อที่เป็นนักลงทุนรายย่อย ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย และผู้ มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

#### 2.4.4 ในกรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้ายต่ำกว่าราคาเสนอขายเบื้องต้นสูงสุด

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อจากผู้จองซื้อจะดำเนินการคืนเงินส่วน ต่างค่าจองซื้อระหว่างราคาเสนอขายสุดท้ายกับราคาเสนอขายเบื้องต้นสูงสุด โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหาย ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อย ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย และผู้มีอุป การคณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน โดยวิธีใดวิธีหนึ่งตามที่ผู้จองซื้อ ระบุไว้ในใบจองซื้อ กล่าวคือ ผู้ที่ระบุในใบจองซื้อให้โอนเงินค่าจองซื้อคืนเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อและได้แนบ เอกสารประกอบการจองซื้อครบถ้วนจะได้รับเงินคืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีดังกล่าว หรือโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชี ธนาคารของผู้จองซื้อที่เป็นผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อผ่านระบบ การโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) ส่วนในกรณีอื่นนอกเหนือจากกรณีข้างต้น ผู้จองซื้อจะ ได้รับเงินคืนเป็นเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือตราฟันทิปคร่อมเฉพาะ สั่งจ่ายผู้จองซื้อตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่ง ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ตามที่อยู่ที่เราระบุไว้ในใบจองซื้อ ทั้งนี้ การคืนเงินส่วนต่างค่าจองซื้อระหว่างราคาเสนอขาย สุดท้ายกับราคาเสนอขายเบื้องต้นสูงสุดตามวิธีการที่ระบุไว้ข้างต้นจะดำเนินการภายใน 14 วัน นับจากวันที่สิ้นสุด ระยะเวลาการจองซื้อสำหรับผู้จองซื้อที่เป็นนักลงทุนรายย่อย ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจำหน่าย และผู้จัด จำหน่าย และผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน โดยผู้จองซื้อจะ เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนต่างของราคาต่อหน่วยที่ชำระไว้เกินสำหรับจำนวน หน่วยทรัสต์ที่จองซื้อภายในระยะเวลา 14 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อสำหรับผู้จองซื้อที่เป็นนักลงทุนราย ย่อย ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย และผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้จองซื้อจะได้รับดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวน เงินส่วนต่างของราคาต่อหน่วยที่ชำระไว้เกินสำหรับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อที่ไม่ได้รับคืน นับจากวันที่พ้น กำหนดเวลา 14 วันดังกล่าว จนถึงวันที่ผู้จองซื้อได้รับเงินค่าจองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่เราระบุในใบจอง ซื้อโดยถูกต้องแล้ว อย่างไรก็ตามไม่ว่าในกรณีใดๆ หากได้มีการส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ตามที่ อยู่ที่เราระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิ เรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป หากเกิดการสูญหายในการจัดส่ง ซึ่งเป็นผลจากความไม่ครบถ้วน

ของชื่อ ที่อยู่ ที่ผู้จองชื่อได้รับไว้ในใบจองชื่อ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 2.1.3 จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

#### 2.4.5 กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์สามารถแบ่งออกได้เป็น 5 กรณี คือ

- (1) มีผู้จองชื่อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองชื่อเมื่อรวมกับมูลค่ากู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างตัวไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2.6 ของส่วนนี้ และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ถือว่าผู้จองชื่อได้ใช้สิทธิยกเลิกการจองชื่อหน่วยทรัสต์ทันที ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) เมื่อผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement)
  - (ข) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางการเงิน เศรษฐกิจ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในธุรกิจหรือการดำเนินงานของบริษัทที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดจำหน่ายในครั้งนั้น
  - (ค) เมื่อมีการยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) หรือ
  - (ง) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการสั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหลักทรัพย์ หรือไม่สามารถส่งมอบหลักทรัพย์ที่เสนอขายได้

ทั้งนี้รายละเอียดและเงื่อนไขในการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์และการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะเป็นไปตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่จะกำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement)

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หากเกิดเหตุการณ์ตามข้อ (1) - (5) อย่างไม่อย่างหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนและผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 รายที่รับจองชื่อหน่วยทรัสต์จากผู้จองชื่อ จะดำเนินการให้มีการส่งมอบเงินค่าจองชื่อหน่วยทรัสต์โดยไม่มีดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้จองชื่อนั้นๆ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งตามที่ผู้จองชื่อระบุไว้ในใบจองชื่อ กล่าวคือ ผู้ที่ระบุในใบจองชื่อให้โอนเงินค่าจองชื่อคืนเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองชื่อและได้แนบเอกสารประกอบการจองชื่อครบถ้วนจะได้รับเงินคืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีดังกล่าว หรือโอนเงินค่าจองชื่อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองชื่อที่เป็นผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการ

จัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) ส่วนในกรณีอื่นนอกเหนือจากกรณีข้างต้น ผู้จองซื้อจะได้รับเงินคืนเป็นเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือตราพท์ซีดคร่อม เฉพาะส่งจ่ายผู้จองซื้อตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ตามที่อยู่ที่อยู่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ภายใน 14 วัน นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชี

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ ภายในระยะเวลา 14 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ รายที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าว จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รับคืน นับจากวันที่พ้นกำหนดเวลา 14 วันดังกล่าว จนถึงวันที่ผู้จองซื้อได้รับเงินค่าจองซื้อแล้วตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ไม่ว่าในกรณีใดๆ หากได้มีการส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ตามที่อยู่ที่อยู่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป หากเกิดการสูญหายในการจัดส่ง ซึ่งเป็นผลจากความไม่ครบถ้วนของชื่อ ที่อยู่ ที่อยู่ผู้จองซื้อได้ระบุไว้ในใบจองซื้อ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 2.1.3 จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

## 2.5 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ แบ่งออกเป็น 5 ส่วน กล่าวคือจัดสรรให้แก่ (1) บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (2) นักลงทุนสถาบัน (3) ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและ (4) ผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน (5) นักลงทุนรายย่อย นอกจากนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายจะอยู่ภายใต้เกณฑ์ดังนี้

- (1) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายต่อนักลงทุนในแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนในแต่ละประเภท เพื่อให้การจองซื้อหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขายสูงสุด
- (2) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่ตนเอง ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ร่วมจัดจำหน่าย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ บริษัทย่อยของตนเอง หรือของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ร่วมจัดจำหน่าย และผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทุนรวมที่มีลักษณะที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายถูกห้ามมิให้จัดสรรหลักทรัพย์ให้ ตลอดจนบุคคลที่บริษัทถูกห้ามมิให้จัดสรรหลักทรัพย์ให้ เว้นแต่เป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั้งหมด ทั้งนี้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 70/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2552 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
- (3) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจพิจารณาเพิ่มหรือลดสัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (Claw back/ Claw forward) ที่เสนอขายให้นักลงทุนสถาบัน ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน และนักลงทุนรายย่อยแล้วแต่กรณีในวันที่กำหนดราคาเสนอขายสุดท้าย โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น

ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน และนักลงทุนรายย่อย เป็นต้น

### 2.5.1 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.1.3 หัวข้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด และ/หรือในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด จะมีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วยและเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ข้างต้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือดังกล่าวให้แก่นักลงทุนสถาบัน หรือบุคคลอื่นเพิ่มเติม

### 2.5.2 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนสถาบัน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนสถาบัน ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.1.3 หัวข้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่นักลงทุนสถาบันรายใดจะมีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วยและเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วยหากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ขอสงวนสิทธิ์ในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

### 2.5.3 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายแต่ละราย โดยจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณ ผู้ที่เป็นลูกค้า หรือคาดว่าจะ被客户ของผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจก่อน จึงจัดสรรแก่บุคคลอื่นๆ ต่อไป โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย รายใดจะมีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วยและเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายแต่ละราย ขอสงวนสิทธิ์ในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

#### 2.5.4 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน ให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด และ/หรือบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด และ/หรือบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด และ/หรือในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน จะมีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย และหากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน ช่างต้นผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือดังกล่าวให้แก่นักลงทุนสถาบัน ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย หรือนักลงทุนรายย่อยเพิ่มเติม

#### 2.5.5 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อย

- (ก) ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านสำนักงานใหญ่หรือสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.1.3 ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.5 ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยรายใดจะมีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย

ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะเปิดรับการจองซื้อหน่วยทรัสต์พร้อมกันทุกสาขาทั่วประเทศ ตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 11 กันยายน 2557 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 16.00 น. และวันที่ 12 กันยายน 2557 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 12 กันยายน 2557 และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์สงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ หากพบว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อผ่านตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์มีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่า 1.5 เท่าของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขายต่อผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยผ่านตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือคิดเป็นจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่า [•] หน่วย

ทั้งนี้ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะตรวจยอดการรับจองซื้อทุก ๆ ช่วงเวลาตาม que ผู้จัดการการจัดจำหน่ายกำหนด โดยจะเริ่มตรวจต้นชั่วโมงแรกของแต่ละวัน ณ เวลา 10.00 น. และตรวจครั้งสุดท้ายของแต่ละวัน ณ เวลา 15.00 น. หากในการตรวจครั้งใดพบว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่รับจองซื้อผ่านตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์มีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่า 1.5 เท่าของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขายต่อผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อย หรือคิดเป็นจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่า [•] หน่วย ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะปิดการรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ในชั่วโมงถัดไป (ตัวอย่างเช่น ณ เวลา 10.00 น. ของวันที่ 9 กันยายน 2557 ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตรวจพบว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่รับจองซื้อผ่านตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์มี

จำนวนเท่ากับหรือสูงกว่า [\*] หน่วย ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะเปิดรับจองซื้อต่อไปจนกระทั่งถึงเวลา 11.00 น. ของวันที่ 9 กันยายน 2557 และปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ทันที)

ในการปิดจองซื้อหน่วยทรัสต์ของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะเป็นการปิดโดยระบบคอมพิวเตอร์ โดยระบบจะทำการปิดโดยอัตโนมัติเมื่อครบเงื่อนไขที่กำหนดข้างต้น และจะไม่สามารถเปิดระบบเพื่อรับจองซื้อได้อีก

- (ข) การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยในครั้งนี ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยแต่ละรายจะได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ โดยการสุ่มคัดเลือกผ่านตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกข้อมูลเข้าไปในระบบจองซื้อของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แล้วเท่านั้น และจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยใช้วิธีสุ่มคัดเลือก (Random) ผู้จองซื้อที่มีสิทธิได้รับการจัดสรร ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ของบริษัท เซ็ทเทรค ดอทคอม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อมทั้งสุ่มเลือกผู้จองซื้อสำรองไว้ (Waiting List) เรียงตามลำดับในกรณีที่ผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรลำดับก่อนหน้า สละสิทธิ และ/หรือถูกตัดสิทธิ เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขวิธีการจองซื้อ ทั้งนี้ ผู้จองซื้อแต่ละรายที่ได้รับการสุ่มคัดเลือกจะได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ หรือในจำนวนที่น้อยกว่าจำนวนที่จองซื้อหากได้รับการจัดสรรเป็นลำดับสุดท้าย (แล้วแต่กรณี) โดยผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรจะโอนสิทธิเปลี่ยนมือให้กับบุคคลอื่นไม่ได้ และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขวิธีการจองซื้อตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.5

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อแต่ละรายสามารถจองซื้อกับตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพียง 1 ครั้ง (1 ใบจองซื้อ) เท่านั้น โดยหากมีการจองซื้อไว้กับตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์มากกว่า 1 ครั้ง (1 ใบจองซื้อ) ระบบคอมพิวเตอร์จะดำเนินการคัดกรองใบจองซื้อเพื่อให้เหลือใบจองซื้อของผู้จองซื้อกับตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายเพียง 1 ครั้ง (1 ใบจองซื้อ) โดยระบบคอมพิวเตอร์จะดำเนินการคัดกรองใบจองซื้อที่มีมูลค่าสูงสุดไว้ก่อนที่จะมีการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยใช้วิธีสุ่มคัดเลือกผู้จองซื้อที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามที่ได้กล่าวไปข้างต้น

- (ค) ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยที่จะมีสิทธิได้รับการจัดสรร จะต้องเป็นผู้จองซื้อรายที่ (1) ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามข้อ 2.1.3 ได้บันทึกข้อมูลเข้าระบบการจองซื้อของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ภายในเวลา 16.00 น. ของวันที่ 8 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 11 กันยายน 2557 และภายในเวลา 12.00 น. ของวันที่ 12 กันยายน 2557 (หรือก่อนเวลาดังกล่าวหากมีการปิดการจองซื้อก่อนตามเงื่อนไขที่กำหนด) (2) ได้มีการตรวจสอบผลการชำระเงินและผ่านการเรียกเก็บแล้ว และ (3) เอกสารครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.5 เท่านั้น
- (ง) หากยอดจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยครบตามเงื่อนไขที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาจองซื้อ
- (จ) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรมิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.5 ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการตัดสิทธิการได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อรายนั้น และจะจัดสรร

หน่วยทรัสต์ในส่วนที่ตัดสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยสำรอง (Waiting List) ตามลำดับจนกว่าจะครบตามจำนวนที่จัดสรรไว้สำหรับผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อย

- (ฉ) ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยที่ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือได้รับการจัดสรรเป็นอันดับสุดท้ายจะได้รับการจัดสรรเท่ากับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เหลือ ซึ่งอาจน้อยกว่าจำนวนที่จองซื้อหรือจำนวนจองซื้อขั้นต่ำที่กำหนด โดยผู้จองซื้อจะได้รับเงินคืนค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 2.4
- (ช) ผู้ที่ยื่นความจำนองซื้อหน่วยทรัสต์และได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ไว้แล้วจะยกเลิกการจองซื้อหน่วยทรัสต์และขอเงินคืนไม่ได้
- (ซ) รายชื่อของผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยที่ได้รับการจัดสรรจะประกาศที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ [www.impactgrowthreit.com](http://www.impactgrowthreit.com) และ [www.settrade.com](http://www.settrade.com) อย่างช้าภายในเวลา 12.00 น. ของวันที่ 18 กันยายน 2557 นอกจากนี้ ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยสามารถสอบถามได้ที่ SET Call Center หมายเลขโทรศัพท์ 02-229-2222

## 2.6 ข้อจำกัดการจัดสรร และข้อจำกัดการถือและโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

- (ก) ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ จะจัดสรรให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้
  - ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ และ
  - ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์
- (ข) ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานแล้วแต่กรณีด้วย
- (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฎ ประกาศหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีนี้สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- (ง) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับผลประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกผลประโยชน์ตอบแทน

ส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

- (จ) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
- กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
  - กรณีผู้จัดการการจัดจำหน่ายเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
  - ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทรัสต์ระดมทุนได้
  - ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในบางกรณีตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่า เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเป็นหลัก
  - ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เอง
  - ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ลงทุนได้ทำการศึกษา เข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนด สัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าผูกพันไว้ตามอำนาจที่มีตามกฎหมายทั้งที่ได้ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ในภายหลัง

## 2.7 วิธีการส่งมอบหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์”) เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้กับกองทรัสต์ และให้บริการรับฝากใบทรัสต์ที่จองซื้อในการเสนอขายครั้งนี้แล้ว กล่าวคือ ผู้จองซื้อสามารถใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และเข้าสู่ระบบซื้อขายแบบไร้ใบทรัสต์ (Scriptless System) ได้ทันที ทั้งนี้เพื่อให้ผู้จองซื้อสามารถขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอนุญาตให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ซึ่งแตกต่างจากกรณีที่ผู้จองซื้อจะขอรับใบทรัสต์ โดยผู้จองซื้อหลักทรัพย์จะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์



ดังนั้น ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้บริษัทดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่งใน 3 กรณีดังต่อไปนี้ คือ

- (ก) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ โดยให้ออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ คือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ จะทำการส่งมอบใบทรัสต์ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้ได้รับการจัดสรรทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ตามชื่อ ที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อภายใน 15 วันทำการนับจากวันปิดทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (โดยไม่รวมวันปิดทำการจองซื้อ) ในกรณีนี้ ผู้ได้รับการจัดสรรจะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ได้ จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์ ซึ่งอาจจะได้รับภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)
- (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ กล่าวคือ ผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จองซื้อจะต้องมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ กรณีนี้ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์คือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ จะออกใบทรัสต์ในชื่อของ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่บริษัทหลักทรัพย์นั้นฝากอยู่และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันนับจากวันปิดการจองซื้อ ในขณะที่เดียวกันบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าวจะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อฝากไว้ ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดสรรจะสามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯอนุญาตให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)

ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์เลือกให้บริษัทดำเนินการตามข้อ 2.7 (ข) ชื่อผู้จองซื้อในใบจองซื้อจะต้องตรงกับชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว มิฉะนั้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการออกใบทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อดังมีรายละเอียดและวิธีการตามข้อ 2.7 (ก) แทน

- (ค) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 ในกรณีนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรฝากไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันนับจากวันปิดการจองซื้อ ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดสรรจะสามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) และหากผู้จองซื้อต้องการจะถอนหน่วยทรัสต์ออกจากบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อสามารถติดต่อได้ที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ซึ่งจะมีค่าธรรมเนียมการถอนหลักทรัพย์ตามอัตราที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ การถอนหน่วยทรัสต์ที่ฝากไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 จะต้องใช้เวลาในการดำเนินการ ดังนั้น ผู้จองซื้อที่นำฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีดังกล่าวอาจจะไม่สามารถถอนหน่วยทรัสต์ได้ทันภายในวันที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ระบุเลือกกรณีใดกรณีหนึ่งในใบจองซื้อ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อตามข้อ 2.7 (ก) ให้แก่ผู้จองซื้อ

3. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	มูลค่าไม่เกิน (บาท)
ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	100,000
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์	1,571,450
ค่าธรรมเนียมการเข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	3,050,000
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าพิมพ์หนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์	70,000,000
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นประมาณ</b>	<b>74,721,450</b>

หมายเหตุ: ค่าธรรมเนียมข้างต้นไม่ได้รวมถึงค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Fee) ซึ่งกองทรัสต์  
 ไม่ได้รับผิดชอบจ่ายค่าใช้จ่ายในส่วนนี้แต่อย่างใด

ภาคผนวก 1 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

**ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์**  
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท**  
**(IMPACT Growth Real Estate Investment Trust)**

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ("สัญญา") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ [•] กันยายน 2557 ระหว่าง

- (1) **บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ("บริษัทฯ")** ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10 ถนนปอปลู่วา 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว และ
- (2) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("ทรัสต์")** ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 ในฐานะทรัสต์

**โดยที่**

- ก. บริษัทฯ มีเจตนาจะจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เรียกว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (IMPACT Growth Real Estate Investment Trust: IMPACT Growth REIT)
- ข. บริษัทฯ ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และ
- ค. ทรัสต์ ตกลงที่จะดำเนินการเป็นทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้

**คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้**

**1. คำจำกัดความ**

เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้ให้มีคำจำกัดความดังต่อไปนี้

"**กลุ่มบุคคลเดียวกัน**" ให้มีความหมายตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555

"**กองทรัสต์**" หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (IMPACT Growth Real Estate Investment Trust: IMPACT Growth REIT)

"**การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป**" (General Mandate) หมายความว่า การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น การกำหนดราคา วันและเวลาที่จะเสนอขาย หรือเงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

"**คณะกรรมการ ก.ล.ต.**" หมายความว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย

"ค่าเช่า" หมายความว่า ค่าตอบแทนที่ได้จากการให้เช่า และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า

"ตลาดหลักทรัพย์" หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

"ทรัพย์สินหลัก" หมายความว่า ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

"ที่ปรึกษาทางการเงิน" หมายความว่า ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

"ทุนชำระแล้ว" หมายความว่า มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว

"บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน" หมายความว่า บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

"บริษัทอิมแพ็ค" หมายความว่า บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

"ประกาศ กข. 1/2553" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์

"ประกาศ กร. 14/2555" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

"ประกาศ ทจ. 49/2555" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

"ประกาศ สข. 29/2555" หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สข. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน

"ประกาศ สร. 26/2555" หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

"ผู้จัดการกองทรัสต์" หมายความว่า บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญานี้และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว

"ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

"พระราชบัญญัติทรัสต์" หมายความว่า พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

"พระราชบัญญัติหลักทรัพย์" หมายความว่า พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

"ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์" หมายความว่า บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

"สำนักงาน ก.ล.ต." หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

"หน่วยทรัสต์" หมายความว่า ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

"อสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า หมายความรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

## 2. การก่อตั้งทรัสต์

### 2.1 ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า IMPACT Growth Real Estate Investment Trust หรือ IMPACT Growth REIT เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์

การจัดการกองทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญา โดยมิชอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ส่วนทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย และการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและเป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

### 2.2 ชื่อ อายุ ประเภทและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

#### 2.2.1 ชื่อ อายุ และประเภท

ชื่อของกองทรัสต์ซึ่งก่อตั้งขึ้นตามสัญญานี้ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า IMPACT Growth Real

Estate Investment Trust หรือ IMPACT Growth REIT หนึ่ง ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว โดยได้รับอนุมัติจากทรัสต์ และจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืน หน่วยทรัสต์จากผู้ถือหุ้นทรัสต์

## 2.2.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

โดยในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น บริษัทฯ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดง รายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง และภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้โอนเงินที่ได้จากการ จำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์และกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขาย หน่วยทรัสต์และเมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ / ขายหน่วยทรัสต์ผ่าน ระบบ “การซื้อ / ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบถึง กำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมีชักร้า

เมื่อกองทรัสต์ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ กองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับ ความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ปรากฏตามเอกสารแนบ 1) และบริษัทอิมแพคซึ่งเป็น นิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยในฐานะผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดย การออกให้เช่าและ/หรือให้มีการใช้พื้นที่ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า และ/หรือให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวด้วย

รายได้ที่กองทรัสต์ จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า และค่าตอบแทนการให้เช่าพื้นที่ การดำเนินงานของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุม และกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้ง

ประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

นอกจากนี้กองทรัสต์ สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กองทรัสต์ มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคมของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558

### 2.3 ผู้ก่อตั้งทรัสต์

**บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ("บริษัท")** ตั้งอยู่เลขที่ 47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิวเจเนียว ชั้น 10 ถนนบิโอบปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ตามกฎหมายไทย บริษัทฯ เป็นบริษัทย่อยของบริษัทอิมแพ็ค โดยบริษัทอิมแพ็คถือหุ้นในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ ปรากฏตามเอกสารแนบ 2

บริษัทฯ ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ และเมื่อการก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ประสงค์จะถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์จะถือหุ้นทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด

### 2.4 ทรัสต์

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("ทรัสต์")** ตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคาร กสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ. 2535 ตามกฎหมายไทย ทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยทรัสต์ ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ซึ่งรายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ปรากฏตามเอกสารแนบ 3



ทรัสต์ที่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยตกลงเข้าถือทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้จัดการทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา โดยทรัสต์มีหน้าที่หลักในการจัดการกองทรัสต์ และมีระบบงานเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

หนึ่ง ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด

## 2.5 ผู้จัดการกองทรัสต์

เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว บริษัทฯ ตกลงที่จะเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

หนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด

## 2.6 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ปรากฏชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งได้จัดทำตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนที่กำหนดในสัญญานี้เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้ หนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

## 2.7 ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์

ในเบื้องต้นเมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญานี้ ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ ได้แก่เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) และเงินทุนจากการกู้ยืมเงินแล้ว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ทรัพย์สินที่ปรากฏตามบัญชีทรัพย์สิน

เอกสารแนบ 4 ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

## 2.8 วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ได้แก่วันที่ [•] ซึ่งเป็นวันที่ได้ทำสัญญานี้ และจะมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ออนหรือดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์โอนเงินซึ่งเป็นค่าขายหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรกทั้งหมดให้แก่ทรัสต์ โดยในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกนี้ทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจำนวน [•] บาทไปชำระเป็นค่าซื้อทรัพย์สินตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 4

## 3. หน่วยทรัสต์

สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กันเรียกว่าหน่วยทรัสต์ โดยมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คือ หน่วยละ [•] บาท โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มีได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 1,482,500,000 หน่วย และมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปซึ่งรวมถึงบริษัทอิมแพ็คในครั้งแรกนี้ จะมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 15,714,500,000 บาท

## 4. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์

### 4.1 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน

4.1.1 กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน

4.1.2 การออกหน่วยทรัสต์ให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ ในการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อนั้น ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น

4.1.3 การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้กระทำเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นประการอื่นใดโดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน

4.1.4 การออกหน่วยทรัสต์ หากจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่

เกี่ยวโยงกันของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการออกหน่วยทรัสต์

- 4.1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสี่สิบห้าวัน (45) นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น

#### 4.2 เหตุในการเพิ่มทุน

การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการให้กองทรัสต์เพิ่มทุนและออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไป ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย โดยมีเหตุในการเพิ่มทุนดังต่อไปนี้

- 4.2.1 เพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกหรือเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่มีอยู่แล้ว
- 4.2.2 เพิ่มทุนเพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- 4.2.3 เพิ่มทุนเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 4.2.4 เพิ่มทุนเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์

#### 4.3 กระบวนการเพิ่มทุน

- 4.3.1 การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- 4.3.2 การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้
- (1) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน
  - (2) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน

ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี)

(3) การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยงานที่มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน

4.3.3 ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในข้อ 8.1.3 แห่งสัญญาฯ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามข้อ 12 แห่งสัญญาฯ

4.3.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

## 5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

5.1 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

5.2 เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

5.2.1 กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

5.2.2 กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลังทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

5.2.3 กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์

5.2.4 กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้

5.3 กระบวนการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

5.3.1 การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กว หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

- 5.3.2 กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย

## 6. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 6.1 การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยกัน
- 6.2 การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น
- 6.3 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรภายหลังจากหักค่าใช้จ่าย การชำระคืนเงินต้นกู้ยืม (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์
- 6.4 ไม่ว่าในกรณีใด ๆ มิให้ตีความสัญญาฉบับนี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัด หรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 6.1 ข้อ 6.2 และข้อ 6.3
- 6.5 การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียวไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ออนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด
- 6.6 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น
- 6.7 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาฉบับนี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี
- 6.8 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 14 แห่งสัญญาฉบับนี้

- 6.9 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
- 6.10 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ อนึ่ง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 6.11 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 7. แห่งสัญญาฉบับนี้
- 6.12 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ
- 6.12.1 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- 6.12.2 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
- 6.12.3 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 5.3 แห่งสัญญาฉบับนี้

## 7. การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ

- 7.1 ทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการได้ โดยในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เอง ให้ทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์โดยอนุโลม และในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายดำเนินการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตาม ประกาศ ก.ล.ต. 14/2555 หรือประกาศที่เกี่ยวข้อง และสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและหลักเกณฑ์ของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แล้ว
- 7.2 สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 7.2.1 รายละเอียดทั่วไป

- (1) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์
- (2) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปีที่ออกหน่วยทรัสต์
- (3) ข้อจำกัดในเรื่องการโอนในเรื่องสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างดาว สัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของบริษัทอิมแพ็ค ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) หรือสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์อื่นใดตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และให้รวมถึงหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

#### 7.2.2 รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย

- (1) ชื่อ สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และ/หรือ เลขที่ใบหน่วยทรัสต์ และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
- (3) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)
- (5) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

7.3 สมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าถูกต้อง และการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการให้สิทธิหรือการจำกัดสิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากได้กระทำตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมายแล้ว ให้ถือว่าทรัสต์ได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้ว

7.4 ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่มีการถือหน่วยทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมถึงประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

7.5 ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้

อนึ่ง หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ที่จะออกให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัญญา นี้ให้มีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

7.5.1 มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้

- 7.5.2 มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
- 7.5.3 มีข้อมูลที่แสดงว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นนั้นไว้ให้ชัดเจน
- 7.5.4 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร ทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการดำเนินการตามคำร้องขอของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิหรือใบหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามเอกสารแนบ 5

#### 7.6 ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกตามสัญญาสามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่ (1) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดตามข้อ 16.2 แห่งสัญญานี้ และ (2) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของบริษัทอิมแพ็ค ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ถ้ามีการถือหน่วย) ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง

#### 7.7 ภายใต้บังคับแห่งข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

##### 7.7.1 วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์

การโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์ย่อมสมบูรณ์เมื่อผู้โอนได้สลักหลังใบหน่วยทรัสต์ โดยระบุชื่อผู้รับโอนและลงลายมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอน และส่งมอบใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้รับโอน การโอนหน่วยทรัสต์จะใช้ยื่นกองทรัสต์ได้เมื่อทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว แต่จะใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้เมื่อทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว ในการนี้ หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่าการโอนหน่วยทรัสต์นั้นไม่ถูกต้องสมบูรณ์ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์แจ้งแก่ผู้ยื่นคำร้องภายในเจ็ด (7) วัน ในกรณีที่ผู้รับโอนหน่วยทรัสต์ประสงค์จะได้ใบหน่วยทรัสต์ใหม่ ให้ร้องขอต่อทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์โดยทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับโอนหน่วยทรัสต์และมีพยานหนึ่ง (1) คนเป็นอย่างน้อยลงลายมือชื่อรับรองลายมือชื่อนั้น พร้อมทั้งเว้นคืนใบหน่วยทรัสต์เดิมหรือหลักฐานอื่นให้แก่ทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ใน



การนี้ หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่าการโอนหน่วยทรัสต์นั้นถูกต้องตามกฎหมาย และตามสัญญาแล้ว ให้ทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันได้รับคำร้องขอและให้ทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกไปหน่วยทรัสต์ให้ใหม่ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันได้รับคำร้องขอ นั้น ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่ทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

#### 7.7.2 วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ กำหนด

### 8. การลงทุนของทรัสต์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

#### 8.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ

##### 8.1.1 นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ประเภทและชนิดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีแผนจะลงทุนนั้นเป็นไปตามแนวทางการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ปรากฏตามเอกสารแนบ 6 โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- (1) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนจะต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย
- (2) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
  - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (3) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่

กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และ  
เงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- (4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องไม่มี  
ข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่าย  
อสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิ  
แก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการ  
กำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่า  
หน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่  
น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้ง  
จำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้ว  
เสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้  
แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สิน  
รวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมี  
เงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอด  
ของกองทรัสต์ด้วย
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์  
ดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ  
และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน  
เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขาย  
หน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และ
  - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่  
ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน  
(500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการ  
เสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ  
ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วง  
อสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็น  
เจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำ  
ประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการ  
เยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุน

เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีบริษัท ประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การ จัดให้มีการจำนองเพื่อ เป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำกรจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการ รับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มี ข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิของทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญา โดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้นและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการ เปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการ ข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทรัสต์หากเจ้าของ กรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บอกเลิกสัญญา

- (9) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่ เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมใน ลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็น บุคคลภายนอก

#### 8.1.2 ข้อจำกัดการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการ ระบุเอาไว้ในสัญญาฉบับนี้และนอกจากนี้กองทรัสต์จะไม่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า

#### 8.1.3 วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

- (1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

- (ก) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญา ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่อง ต่อไปนี้ เช่น
  - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาส ในการจัดหารายได้และภาวะผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์ นั้น
  - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และ ความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจน

ความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสาร  
สิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง

- ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่น ๆ  
ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น  
โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่า  
อสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์  
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็น  
ที่เกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย  
ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์  
เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่  
ถูกต้อง

- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในข้อ 11.1  
แห่งสัญญานี้
- ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใน  
ลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยง  
หรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า  
หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(ข) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
  - เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี)  
อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมใน  
การตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
  - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตาม  
สัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ  
สิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับ  
อนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการ  
กองทรัสต์ด้วย

- ในกรณีที่เป็นไปได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
  - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดมีให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อ 11.1 แห่งสัญญา

(ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดในข้อ 8.1.3 (1) (ข) แห่งสัญญา และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อ 8.1.3 (1) (ข) แห่งสัญญา โดยอนุโลม
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่  
กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่  
เจ้าของเดิม

8.2 นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่น  
ดังต่อไปนี้

8.2.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินค้ำ
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็น  
ผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบ  
ไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญา  
ซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์  
เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขาย  
ล่วงหน้าแฝง
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสาร  
แห่งนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้หรือเงินฝาก  
ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแล  
ของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่  
เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities  
Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม  
ต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ  
World Federation of Exchanges (WFE)
  - (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและ  
ชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
  - (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่าจะกองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมี ลักษณะดังต่อไปนี้
  - (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และ อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และ ตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
  - (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัท ที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
  - (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกัน ความเสี่ยงของกองทรัสต์

การรับรอง รับอวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตาม (6) ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

8.2.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับ อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126(4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

8.2.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

8.3 กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

8.3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- 8.3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น

## 9. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- 9.1 กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้ใช้พื้นที่และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้ใช้พื้นที่และการให้เช่าเท่านั้น ห้ามมิให้กองทรัสต์ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น
- 9.2 ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้นนั้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
- 9.3 ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 9.4 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก
- 9.5 การประกันภัยตามข้อ 9.4 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
- 9.6 ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
- 9.7 ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้อย่างน้อยร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์เกิดจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นสุดสัญญา



10. การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 10.1 กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
- 10.1.1 กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- 10.1.2 กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 10.1.3 กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
- 10.1.4 กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 10.1.5 กู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 10.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้
- 10.2.1 การขอสินเชื่อจาก ธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 10.2.2 การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม
- 10.3 สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม
- 10.3.1 ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 10.3.2 ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน
- การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน
- 10.4 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่ทำเป็นและเกี่ยวข้องกับบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
- 10.4.1 การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.

ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา

10.4.2 การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น ๆ

#### 10.5 วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

10.5.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณานุมัติเป็นกรณีไป

10.5.2 ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทน

10.5.3 กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

10.5.4 กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ 10.1.3 หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 10.1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

#### 10.6 การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดต่อไป

### 11. มูลค่าทรัพย์สิน และ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

#### 11.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

11.1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ

สำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

11.1.2 การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง

11.1.3 ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

- เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
- เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
- เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ

11.1.4 มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

11.2 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

11.2.1 หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ทั้งนี้ การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ให้ใช้ราคาดังต่อไปนี้ ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- (ก) ราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการคำนวณมูลค่าในช่วงเวลาตั้งแต่การลงทุนในทรัพย์สินหลักจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งแรก ให้ใช้ราคาที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในการคำนวณ

การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าตามวรรคหนึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ด้วย

(ข) ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด ในกรณีที่ เป็นทรัพย์สินอื่นนอกจาก (ก)

(2) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้

(ก) จำนวนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยมสอง (2) ตำแหน่งและปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(ข) จำนวนมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยมห้า (5) ตำแหน่งและปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยมสี่ (4) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้า (5) ทิ้ง

ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปิดเศษตามวรรคหนึ่ง ให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์

#### เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และ มูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 11.2.1 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

#### 11.2.2 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)

[•] บาท

## 12. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

12.1 ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในข้อ 8.1.3 (1) (ข) แห่งสัญญา

- 12.2 ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้
- 12.2.1 ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 12.2.2 ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้าน (1,000,000) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- 12.2.3 ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- 12.3 เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามข้อ 8.1.3 (1) (ข) แห่งสัญญานี้โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อ 8.1.3 หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

### 13. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

- 13.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี
- 13.2 ในการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำ และเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วนจนเกิดความรับผิดตามกฎหมายต่อกองทรัสต์ ให้กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อได้รับชดเชยความเสียหายใด ๆ จากผู้จัดการกองทรัสต์จนเต็มจำนวนตามที่กองทรัสต์ต้องเสียหายจริงหรือในกรณีที่สามารรถดำเนินการได้ตามกฎหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงเข้ารับผิดชอบชดเชยความเสียหายใด ๆ โดยตรงกับผู้เสียหายหรือกองทรัสต์แล้วแต่กรณี

- 13.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้
- 13.3.1 งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสสี่ หากผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนการดำเนินการภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- 13.3.2 งบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาสสี่ ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสสี่ ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีขยายเป็นสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- 13.3.3 แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- 13.3.4 รายงานประจำปีและหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งสำเนาต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ไม่เกินสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- ทั้งนี้ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ นอกจากนี้ ในการนำส่งงบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว และงบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วตามข้อ 13.3.1 และ ข้อ 13.3.2 นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะเลือกนำเสนอตามรายละเอียดที่กำหนดไว้โดยคำนึงถึงความสอดคล้องของรูปแบบในการนำเสนอให้เป็นรูปแบบเดียวกันอย่างสม่ำเสมอ
- 13.4 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลดเงินทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้ว ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนแล้วเสร็จ
- 13.5 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยรายงานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 13.5.1 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ประเภท การใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาวะผูกพันต่าง ๆ
- 13.5.2 วันที่และราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 13.5.3 วันที่และราคาที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้รับโอน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 13.5.4 วันที่ ราคา และวิธีการประเมินมูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน รวมทั้งชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 13.5.5 ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จำหน่ายต่ำกว่าราคาประเมิน สูงสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปีเกินกว่าร้อยละห้า (5) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการ จำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย
- 13.5.6 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่ เกินหนึ่ง (1) ปีเกินกว่าร้อยละห้า (5) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคา ดังกล่าวไว้ด้วย
- 13.6 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำ รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างในรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนใน ทรัพย์สินนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่ วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างนี้ ต้องมี รายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 13.6.1 ข้อมูลความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
- 13.6.2 ในกรณีที่การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่ กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย
- และเมื่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้กองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างโดยระบุข้อมูลเกี่ยวกับการ ดำเนินการก่อสร้างที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าว ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไป จัดหาผลประโยชน์
- 13.7 เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า
- 13.7.1 เหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ต้องเลิกกองทรัสต์

13.7.2 เหตุการณ์ที่สัญญาที่กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบ กำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า

13.8 นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการ กองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

#### 14. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

14.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น แบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และ ประโยชน์ตอบแทน ระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมี การจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 เป็นต้นไป

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งได้ รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

14.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือ หุ้นทรัสต์

14.3 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการ กองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

##### 14.3.1 ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิ ได้รับประโยชน์ตอบแทน

##### 14.3.2 ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่าย



ประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นบริษัท

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหุ้นบริษัททราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นบริษัทได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่ง (7.5) ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นบริษัท

#### **เงื่อนไขเพิ่มเติม:**

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่ กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- 14.4 ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - 14.4.1 ผู้ถือหุ้นบริษัทที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นบริษัทที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นบริษัทของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นบริษัทเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหุ้นบริษัทของผู้ถือหุ้นบริษัทแต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นบริษัทของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นบริษัทเกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
  - 14.4.2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นบริษัทเพื่อสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือ
  - (2) ทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
  - (3) ผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
  - (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับ
- 14.4.3 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละสิบ (10) หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประเภทบุคคลธรรมดา
- 14.4.4 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- 14.4.5 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิชอบรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

## 15. การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

### 15.1 วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาฉบับนี้ และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่านั้น

### 15.2 เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- 15.2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 15.2.2 การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน
- 15.2.3 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ในการล่วงหน้าในสัญญาฉบับนี้

- 15.2.4 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- 15.2.5 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- 15.2.6 การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 15.2.7 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.5
- 15.2.8 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- 15.2.9 การเลิกกองทรัสต์
- 15.2.10 กรณีอื่นใดที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
- 15.3 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 15.3.1 การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- 15.3.2 การประชุมวิสามัญ คือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
- (1) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
  - (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
  - (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์

ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อ 15.4 ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

#### 15.4 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมด้วย

สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 15.3.2 (1) และ/หรือทรัสต์ตามข้อ 15.3.2 (2) แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

#### 15.5 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นั้นบริรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 15.3.2 (1) แห่งสัญญาฉบับนี้ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 15.3.2 (1) แห่งสัญญานี้ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากห้อง

ประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีอำนาจ หน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้

ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

#### 15.6 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

#### 15.7 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

## 15.8 มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

15.8.1 ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

15.8.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.5
- (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติ ทรัสต์ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

## 15.9 บันทึกรายการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็น

ผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

16. **การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**

16.1 การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด

16.2 เนื่องจากกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยซึ่งเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีข้อกำหนดของกฎหมายเกี่ยวกับสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ดังนั้น บริษัทฯ จึงจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์

16.3 ในกรณีที่บุคคลตามข้อ 16.1 ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้ในข้อ 16.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

16.3.1 รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

16.3.2 แจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนนและการรับประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

16.3.3 แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวตามข้อ 16.1 จำหน่ายหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) หรือเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า (49) สำหรับผู้ลงทุนต่างด้าว ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

16.4 ข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน

ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนโดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวนี้ให้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่น

ตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น หรือในคราวอื่นใด

16.5 ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

16.5.1 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 (หรือในสัดส่วนอื่นใดที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด) ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

16.5.2 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

17. **ทรัสต์**

17.1 สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบ

ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา และตามพระราชบัญญัติทรัสต์อื่น ๆ รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์มีดังต่อไปนี้

**สิทธิ**

- (1) นอกเหนือจากค่าตอบแทนของทรัสต์ตามสัญญาแล้ว ให้ทรัสต์มีสิทธิถือหน่วยทรัสต์ได้โดยเป็นไปตามข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อ 16 แห่งสัญญา
- (2) ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เอง หรือประโยชน์ของผู้อื่น ยกเว้นการทำธุรกรรมที่ทรัสต์สามารถแสดงให้เห็นได้ว่ามีเงื่อนไขและข้อตกลงการทำรายการที่เป็นธรรม สมเหตุสมผล และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้คัดค้าน ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (3) ทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากและดำเนินการใด ๆ โดยอาศัย
  - (ก) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการตีความสัญญา หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับกองทรัสต์



- (ข) คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลจากกวางนิชธนกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินราคา และบุคคลอื่นใดที่ทรัสต์ขอคำปรึกษา และผู้ที่ทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ทรัสต์ขอคำปรึกษานั้น
- (ค) เอกสารที่ทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ
- (ง) เอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งทรัสต์มีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น

อนึ่ง ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบหากว่าทรัสต์ได้กระทำการ หรืองดเว้นการกระทำโดยสุจริตโดยอาศัย ความเห็น คำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ทรัสต์ได้รับตามข้อนี้โดยได้ใช้ความ ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพและความชำนาญในการพิจารณาแล้ว ทั้งนี้ ทรัสต์จะตรวจสอบ การลงลายมือชื่อใด ๆ ในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ได้รับหากมีเหตุให้สงสัยถึงความ ถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นนั้น

- (4) การตัดสินใจใด ๆ ของทรัสต์ในการปฏิบัติในขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญา ฉบับนี้ และ/หรือ พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง หากทรัสต์ได้กระทำไปด้วยความสุจริตแล้ว ให้ถือเป็นที่สุด อนึ่ง ในการตีความว่าทรัสต์มีอำนาจ ดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือไม่นั้น หากสัญญานี้ และ/หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดมิได้กำหนดไว้อย่างแน่ชัด ให้ตีความใน ลักษณะที่เป็นการให้อำนาจแก่ทรัสต์ในการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ สูงสุดของกองทรัสต์ได้

## **หน้าที่**

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วย ความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพัน ที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) โดยในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็น จากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์งดเว้นการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ กองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็น การเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ใน ลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้าน ดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ รวมตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฏ ระเบียบ ข้อบังคับที่ เกี่ยวข้องอื่นใดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ดังจะกล่าวต่อไปนี้

17.1.1 การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัว ของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

- (1) การทำธุรกรรมที่มีชื่อเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์
- (2) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการ มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (3) ทรัสต์อาจมอบหมายงาน การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือ หน่วยทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือ ผู้อื่นดำเนินการได้

ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดแห่งสัญญาแล้ว ให้ทรัสต์ เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบ การจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนด มาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กข. 1/2553 ดังนี้

ในการมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานใน เรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงาน และบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับ มอบหมายงานและกองทรัสต์
- (2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ที่ได้รับมอบหมายงาน
- (3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับ มอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ ทรัสต์สามารถมอบหมายงาน การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือ หน่วยทรัสต์ หรือการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนได้ ซึ่ง ในการมอบหมายงานดังกล่าวทรัสต์จะ มอบหมายให้บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) การเก็บรักษาทรัพย์สิน ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่มีลักษณะดังต่อไปนี้
  - (ก) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

- (ข) ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทุนส่วนบุคคล
  - (ค) ทรัสต์รายอื่น
  - (ง) ผู้รับฝากทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายของประเทศใดประเทศหนึ่งที่ กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ หรือของประเทศที่ผู้รับฝากทรัพย์สินตั้งอยู่
- (2) การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่สามารถ ประกอบธุรกิจนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้

โดยในการมอบหมายงานที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ทรัสต์จะต้องมอบหมายงานในลักษณะที่ทำให้ มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ไม่เกิดผลเสียหาย ต่อกองทรัสต์ และทรัสต์จะยังคงรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่ พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด

#### 17.1.2 สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ของทรัสต์

- (1) การจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตาม สัญญานี้ หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับ บุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความ จำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่ สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิในการได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ให้ หมายรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการ ว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณี เมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และความรู้ ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินค่าใช้จ่ายตาม ข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ใน จำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบใช้ จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดชอบใดๆ อัน ทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจ ของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสม ตามสัญญานี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์

- (2) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามข้อ 17.1.2 (1) แห่งสัญญานี้ ย่อมเป็น บุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือ สิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลง หรือเปลี่ยนแปลงสภาพ

ทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริตและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด อย่างไรก็ตาม ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อนี้จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(3) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ของทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17.1.2 (1) แห่งสัญญาให้ผลใช้บังคับต่อไปภายหลังที่ทรัสต์พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

17.1.3 บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น

17.1.4 ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ การดำเนินการที่ฝ่าฝืนข้อห้ามตามข้อ 17.1.4 นี้ให้ตกเป็นโมฆะ

17.1.5 แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์

17.1.6 จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่

17.1.7 งดเว้นการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นที่กำหนดในสัญญา

17.1.8 งดเว้นการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์

17.1.9 ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง โดยต้องชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์

17.1.10 จัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

(1) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

(2) การเก็บรักษาทรัพย์สินโดยมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์

- (3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- (5) การควบคุม ตรวจสอบและป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญา และพระราชบัญญัติทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- (6) การแยงงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่นหรือของทรัสต์โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์ ก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

17.1.11 ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ต่อไปนีกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

- (1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาตามข้อ 20 แห่งสัญญานี้ ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญานี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์

17.1.12 ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้และทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจ

หน้าที่ในสัญญาและพระราชบัญญัติ ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

- (2) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามข้อ 18.5.2 แห่งสัญญา
- (3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (6) ในกรณีที่เป็น ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมก็ได้
- (7) เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมก็ได้
- (8) นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญา ทรัสต์อาจกำหนดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์เสียก่อนจึงจะสามารถดำเนินการได้

17.1.13 รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควรในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

17.1.14 เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะต้องตอบข้อซักถามและให้เห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตาม

สัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่า การดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือ ดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

17.1.15 จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหาย ร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมกรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

17.1.16 แก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับกองทรัสต์ให้สิ้นไป หากไม่สามารถแก้ไข ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ให้ทรัสต์ลาออก และ ดำเนินการเพื่อให้มีทรัสต์รายใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 17.2.1 และ 17.2.2 แห่ง สัญญาฉบับนี้ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง การพิจารณาว่าทรัสต์มีประโยชน์ขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์หรือไม่นั้น ให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 17.4 แห่งสัญญา

17.1.17 จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับ ใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการ แทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแล ให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7.1 และ 7.2 แห่งสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

17.1.18 จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 7.5 แห่งสัญญา

17.1.19 ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเวลา อันสมควรกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือ ใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน ชำรุดเสียหาย

17.1.20 ระบุความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปี ของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหาร จัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไป

ตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง

17.1.21 ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย

17.1.22 ก่อให้เกิดหนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด

อนึ่ง การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญานี้มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด อนึ่ง ทรัสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้

17.2 การแต่งตั้ง เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลง และค่าตอบแทนของทรัสต์

17.2.1 การแต่งตั้งทรัสต์

เมื่อมีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำได้โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น

17.2.2 เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

(1) เงื่อนไขในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

(ก) ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่

(ข) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล

(ค) ทรัสต์ชำระบัญชี

(ง) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์

(จ) ทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามข้อ 17.3.2 แห่งสัญญานี้



(2) วิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

(ก) ในกรณีทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ตามข้อ 17.2.2 (1) (ก) นี้ให้มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 17.3.1 แห่งสัญญา

(ข) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 17.2.2 นี้ (นอกเหนือจากกรณีทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ตามข้อ 17.2.2 (1) (ก)) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าไปยังทรัสต์อย่างน้อยหนึ่ง (1) เดือน ก่อนวันที่มีการการพ้นสภาพจากการเป็นทรัสต์หรือถอดถอนทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่ทรัสต์ถูกถอดถอนหรือสำนักงาน ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราว หรือเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ทรัสต์ตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง ในกรณีเช่นนี้ให้ทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ทรัสต์ต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหาย เสียมูลค่า หรือไร้ประโยชน์จนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

(ค) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยเร็วและให้ทรัสต์รายเดิม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นทรัสต์รายใหม่เพื่อให้ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้ง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์รายเดิม หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ที่จะเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเป็นทรัสต์รายใหม่

หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม สัญญานี้ยังคงมีผลบังคับใช้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิม ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ

อนึ่ง ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนดให้

### 17.2.3 ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์

ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดเอาไว้ในข้อ 19.1 แห่งสัญญา

### 17.3 การลาออกหรือการถอดถอนทรัสต์

#### 17.3.1 การลาออกของทรัสต์

(1) หากทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้ทรัสต์ต้องแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสาม (3) เดือน ในกรณีดังกล่าว การพ้นจากตำแหน่งของทรัสต์ให้มีผลเมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่เป็นทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์ โดยให้ทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ทรัสต์ต่อไป จนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

(2) หากทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่าสาม (3) เดือน พร้อมทั้งเสนอผู้ที่จะทำหน้าที่เป็นทรัสต์รายใหม่ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาลงมติเห็นชอบเพื่อแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในการนี้ ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเสนอรายชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา คัดเลือกและแต่งตั้งเป็นทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์ด้วย และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ทรัสต์รายเดิม ในการนี้ ให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หารือร่วมกันโดยสุจริตเพื่อกำหนดบุคคลผู้มีความเหมาะสมและมีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์รายใหม่นี้จะต้องเข้าทำสัญญาเพิ่มเติมสัญญานี้กับ ทรัสต์รายเดิมและผู้จัดการกองทรัสต์

หากพ้นกำหนดระยะเวลาสาม (3) เดือนนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับหนังสือแจ้งการลาออกจากทรัสต์รายเดิมแล้วและผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ได้ ให้ทรัสต์มีสิทธิแต่งตั้งบุคคลที่ทรัสต์คัดเลือก (โดยต้องเป็นผู้ที่มีความเหมาะสมและมีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นทรัสต์รายใหม่

#### 17.3.2 การถอดถอนทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยอาศัยมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามข้อ 15 แห่งสัญญานี้ อาจ

ถอดถอนทรัสต์ได้ เมื่อปรากฏว่าทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญา  
นี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการอันเป็นความผิดตาม  
พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือกฎหมายอื่นใดซึ่งมิใช่ความผิดหลุโทษ

#### 17.4 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์

ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทรัสต์มีประโยชน์ขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ และจะรับเป็นทรัสต์  
ของกองทรัสต์มิได้

- (1) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ  
ผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นในทรัสต์ เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด  
ของทรัสต์ดังกล่าว
- (3) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการ  
กองทรัสต์
- (5) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะทำนอง  
เดียวกับ (1) ถึง (4) หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้ทรัสต์  
ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสต์มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้ทรัสต์  
ดำเนินการแก้ไขให้ความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นสิ้นไป และหากไม่สามารถแก้ไขให้แล้ว  
เสร็จภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ให้ทรัสต์ลาออกตามข้อ 17.2.2  
(1) (ก) และดำเนินการเพื่อให้มีทรัสต์รายใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และ  
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

#### 17.5 ความรับผิดชอบของทรัสต์

- 17.5.1 ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือบุคคล  
ใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและ  
ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็น  
ธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่  
เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์  
ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ก่อให้เกิดความเสียหายแก่  
กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับชดเชย  
ความเสียหายตามความเป็นจริง

17.5.2 ทริสต์ไม่ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทริสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ หรือบุคคลใด ๆ จาก การกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้จัดการกองทริสต์ หากว่าทริสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบ การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทริสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา และพระราชบัญญัติ ทริสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

ในกรณีเช่นว่าให้กองทริสต์โดยทริสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทริสต์เพื่อให้ ผู้จัดการกองทริสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทริสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ตามความเป็นจริง

## 17.6 การจำกัดความรับผิดของทริสต์

17.6.1 ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้และพระราชบัญญัติทริสต์ ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญา ซึ่งทริสต์ได้กระทำในฐานะทริสต์ของกองทริสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใด ๆ ของกองทริสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทริสต์จะต้องรับผิดชอบต่อ บุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินขีดใช้ค่าเสียหายที่ทริสต์จะได้รับตามข้อ 17.7 แห่ง สัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทริสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทริสต์กำหนดไว้ โดย เจตนา โดยไม่สุจริตหรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ในกรณีเช่นว่านี้ ทริสต์จะมี ข้อยกเว้นความรับผิดมิได้

17.6.2 ทริสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ หากการกระทำหรือการงดเว้นการกระทำของทริสต์ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งศาล คำ พิพากษาของศาล หรือ คำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะส่งผลบังคับเป็นกฎหมาย หรือไม่ นอกจากนี้ ทริสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ทริสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใด ข้อหนึ่งตามสัญญานี้ได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทริสต์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุที่ระบุไว้ในข้อ 17.6.4

17.6.3 ในการโอนหน่วยทริสต์ระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์กันเอง ทริสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในการ ตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อ หรือ ตราประทับ ที่ปรากฏในใบทริสต์ หรือใน การสลักหลังใบทริสต์ หรือในตราสารการโอนหน่วยทริสต์ หรือตราสารใดๆ ซึ่งแสดง กรรมสิทธิ์ในหน่วยทริสต์ โดยทริสต์มีต้องรับผิดชอบ หากมีการปลอมแปลงลายมือชื่อ หรือ ตรา ประทับ รวมถึงในกรณีที่ผู้ลงลายมือชื่อไม่มีอำนาจลงนาม อย่างไรก็ตาม ทริสต์มีสิทธิ (แต่ มิได้มีหน้าที่) เรียกให้มีการพิสูจน์ความแท้จริงของลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ในเอกสาร หรือตราสารตามสัญญานี้ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ต้องลงลายมือชื่อ

17.6.4 ทริสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อกองทริสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ ในความสูญเสียหรือความเสียหาย ที่เกิดขึ้นเนื่องจากสาเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทริสต์ หรือพนักงานของทริสต์ซึ่ง รวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง การที่ทรัพย์สินถูกโอนเป็นของรัฐ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการบริหารเงินตรา สงคราม การก่อการร้าย การจลาจล การปฏิวัติ การก่อ

ความไม่สงบ การประท้วง เหตุสุดวิสัย การขัดข้องของเครื่องมือ หรือ อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือ เหตุอื่นใดที่ทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้

17.6.5 ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องกระทำการใดๆ ที่จะเป็นเหตุให้ทรัสต์ต้องจ่ายเงิน หรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ (ทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินในกองทรัสต์) หรือก่อให้เกิดความรับผิดชอบทางการเงินอื่นใดๆ ในการปฏิบัติหน้าที่หรือใช้สิทธิตามสัญญาของทรัสต์

17.7 การชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสต์

17.7.1 ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินชดเชยความเสียหาย รวมทั้งค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดเชยตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบใช้ จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดใด ๆ อันทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญา และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

17.7.2 ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ เงินชดเชยความเสียหายและการรับผิดชอบใช้ตามข้อ 17.7.1 นี้ให้รวมถึงความรับผิดอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ที่ทรัสต์ได้มอบอำนาจ หรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสต์ด้วย

17.7.3 เงินชดเชยความเสียหายตามข้อ 17.7.1 นี้

- (1) เป็นเงินที่ทรัสต์พึงได้รับเพิ่มเติมจากเงินชดเชยความเสียหายอื่นใด ที่ทรัสต์มีสิทธิได้รับตามกฎหมาย
- (2) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่ทรัสต์พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

## 18. ผู้จัดการกองทรัสต์

18.1 การแต่งตั้งและค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

### การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ มีคุณสมบัติ ความรู้และความสามารถ ตลอดจนความพร้อมของระบบงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สช. 29/2555

โดยสัญญาว่า บริษัทฯ ตกลงที่จะเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี)

### **คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์**

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับคำตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่จัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีอัตราค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละสอง (2) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ทั้งนี้ วิธีการชำระคำตอบแทนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

### 18.2 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญานี้ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน และก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญานี้ได้ระบุไว้
- (2) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญานี้
- (3) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญานี้ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่กำหนด

กองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (5) การบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ดังกล่าวเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่ผู้จัดการกองทรัสต์คัดเลือกและแต่งตั้ง มีขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียว โดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (profit sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดี่ยวนี้นี้ในลักษณะเดียวกับการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ชำรงต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดี่ยวนี้นี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและรายได้ไม่รั่วไหล อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

#### **ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- (1) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ดูแล และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใดๆร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ หรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานกองทรัสต์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผลในกรณี que ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อกับ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆในโครงการฯ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(2) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชี ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ใด ๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอ



(3) การตลาด

พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ โดยที่บรรดาค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี

(4) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใดๆที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก๊สและ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่จัดหาผลประโยชน์

18.3 การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่ มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของ กองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์ราย ใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญา

18.4 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากการลาออกหรือการสิ้นสุดของสัญญา

เพื่อประโยชน์แห่งสัญญาข้อ 18.4 ถ้อยคำต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้ในสัญญา ข้อนี้ เว้นแต่สัญญาจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

**"ข้อมูลที่เป็นความลับ"** หมายความว่า บรรดาข้อมูลที่มีบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นเจ้าของและเป็น ข้อมูลที่เป็นความลับ และข้อมูลของกองทรัสต์ฯ และ/หรือของลูกค้าของกองทรัสต์ใด ๆ หรือข้อมูลซึ่ง โดยลักษณะของข้อมูลนั้นควรถือได้ว่าเป็นข้อมูลที่เป็นความลับ ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) ข้อความ ที่เป็นความลับนั้นๆ ความลับทางการค้า ความรู้แห่งวิธีการ (know-how) กลยุทธ์ แนวความคิด การดำเนินงาน ข้อมูลเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ รายชื่อลูกค้า แผนงาน โอกาสทางการตลาด และการดำเนินการธุรกิจต่างๆ ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยทางวาจา ที่เป็นลายลักษณ์อักษร ที่บันทึก ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือในรูปแบบอื่น

"**การชักชวน (Solicitation)**" หมายความว่า การกระทำใดๆ ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะในนามของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกเองหรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลง หรือ ในนามของบุคคลอื่น และ ไม่ว่าจะเพื่อประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกเอง หรือของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลง หรือเพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่น (ไม่ว่าในฐานะกรรมการ ผู้ถือหุ้น หุ้นส่วน ที่ปรึกษา ตัวแทน หรือ ฐานะอื่นใด) ซึ่งเป็นการชักชวน จูงใจ โฆษณา หรือ พยายามจะชักชวน จูงใจ หรือ โฆษณา หรือ การกระทำอื่นใดๆ ที่เป็นการนำเสนอข้อมูลที่มีผลทางธุรกิจ

"**ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ**" หมายความว่า การทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกัน หนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องปฏิบัติต่ออีกฝ่ายหนึ่ง เมื่อธุรกรรมหรือการทำรายการดังกล่าวคิดคำนวณเป็นมูลค่าได้ตั้งแต่ร้อยละสาม (3) ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้จัดการกองทรัสต์หรือตั้งแต่สิบล้าน (10,000,000) บาทขึ้นไปแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณขนาดของธุรกรรมหรือรายการดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาขนาดของธุรกรรมหรือรายการดังกล่าว ให้นับรวมขนาดของธุรกรรมหรือรายการที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่ง (1) ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลกลุ่มเดียวกัน

"**ลูกค้าปัจจุบัน**" หมายความว่า บุคคลใดๆ ที่เป็นลูกค้า เป็นคู่ค้า เป็นคู่สัญญา หรือ เป็นผู้ร่วมลงทุนปัจจุบันของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่มีแนวโน้มว่าจะเป็นลูกค้า จะเป็นคู่ค้า จะเข้าทำสัญญา หรือจะเข้าร่วมลงทุนกับกองทรัสต์

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นหนังสือลาออกต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และทรัสต์โดยชอบตามข้อ 18.3 แห่งสัญญา และการลาออกมีผลใช้บังคับแล้ว หรือภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดลงแล้วไม่ว่าด้วยเหตุใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) ไม่ดำเนินการหรือประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับ หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกันกับธุรกิจของกองทรัสต์เป็นระยะเวลาสอง (2) ปี นับจากวันที่สิ้นสุดการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ อนึ่ง หน้าที่ในข้อนี้ให้รวมถึงการไม่ชักชวน ติดต่อกับ หรือดำเนินการใด ๆ โดยมีวัตถุประสงค์หรือเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออก หรือผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าปัจจุบันของกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์

- (3) เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือคำสั่งใดๆ ที่ออกด้วยอำนาจหน้าที่โดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลที่เป็นความลับของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นข้อมูลที่เป็นความลับของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน
- (4) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญา

## 18.5 การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

### 18.5.1 เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในข้อ 18.3 แห่งสัญญา
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่
  - (ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ข) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
  - (ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลงและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สินสภาพนิติบุคคลหรือข้าราชการบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะ เป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีหลักเกณฑ์ วิธีการและขั้นตอนตามที่ กำหนดใน ข้อ 18.5.2

#### 18.5.2 วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 18.5.1 (ยกเว้นกรณีตามข้อ 18.5.1 (2) (ก)) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการ ขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ขอ มติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ ปรากฏเหตุตามข้อ 18.5.1 (ยกเว้นกรณีตามข้อ 18.5.1 (2) (ก)) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือ หุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติ แล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึง ประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 18.5.1 (2) (ก) ให้ทรัสต์เป็นผู้ มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอ มติผู้ถือหุ้นทรัสต์ และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันที่ของหนังสือแจ้งจากทรัสต์ตามข้อ 18.5.1 (2) (ก) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือ หุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติ เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการถอดถอน ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมและแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

#### 18.5.3 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการ กองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว รวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

#### 18.6 หน้าที่ของทรัสต์กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตาม ความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของ กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนใน ระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 17.1.1 แห่งสัญญา

18.7 การเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็น การเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (petty cash) ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับ การอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร

19. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

19.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและ สมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง ทั้งนี้ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับ การดำเนินการใดๆเพื่อการก่อตั้งทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในตารางด้านล่างนี้ซึ่ง จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว และในการกำหนด ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละ คราวแยกต่างหากออกจากสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์รายปี	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>	ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมทรัสต์</li> </ul>	ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน</li> </ul>	ไม่เกิน 0.5% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน</li> </ul>	ไม่เกิน 0.5% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน</li> </ul>	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากองค์กรรายปี	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์</li> </ul>	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมขององค์กรทรัสต์
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์</li> </ul>	ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมขององค์กรทรัสต์
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าเบี้ยประกันภัย</li> </ul>	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ul>	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> <li>ภาษีที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด</li> </ul>	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ</li> </ul>	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> <li>ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน</li> </ul>	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ <ol style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งองค์กรทรัสต์ตามที่จ่ายจริง</li> <li>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน</li> <li>ค่าธรรมเนียมในการจัดหาอสังหาริมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมหน้า) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินที่องค์กรทรัสต์จะลงทุน</li> <li>ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ขององค์กรทรัสต์</li> <li>ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อเช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องการความเห็นและการศึกษาเพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ</li> <li>ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นขององค์กรทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง</li> <li>ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน</li> <li>ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียม ผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย</li> </ol> </li> </ul>	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์รายปี	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
<p>(9) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ทำหน้าที่ทางการตลาด ในอัตราที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร และตามที่จ่ายจริง และจะไม่เกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ซื้อหรือขาย หรือ ในกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จะคิดในอัตราที่จ่ายจริง และจะไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของรายได้ค่าเช่าต่อระยะเวลาการเช่า</p> <p>(10) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับงานทะเบียนตามที่จ่ายจริง</p> <p>(11) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการมีบัญชีกองทรัสต์กับธนาคาร ตามที่จ่ายจริง</p> <p>(12) ค่าจัดทำและจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือโต้ตอบ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ รายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง</p> <p>(13) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว</p> <p>(14) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>(15) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึงการค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาลที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(16) ค่าใช้จ่าย (ถ้ามี) ในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามที่จ่ายจริง</p> <p>(17) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย</p> <p>(18) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีของทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงาน ก.ล.ต. ตามที่จ่ายจริง</p> <p>(19) ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์</p> <p>(20) ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์รายปี	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
(21) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	

19.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

19.2.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้แก่

- (1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
- (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- (3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- (4) ค่าธรรมเนียมประเภทอื่น ๆ
  - (ก) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
  - (ข) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษ นอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง

ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.2.1 นี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดที่ตนเองต้องจ่าย

19.3 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและหรือค่าใช้จ่าย

- (1) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามข้อ 19.1 และข้อ 19.2 แห่งสัญญาฯ นี้ หากจะเป็นผลเสียต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น การเพิ่มค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฯ โดยอาศัยมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2) กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายนั้น



## 20. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

- 20.1 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- 20.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 15.8 แห่งสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์
- 20.3 กรณีการแก้ไข เพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือ เป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 20.4 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง
- ในกรณีที่คุณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผอนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควรโดยปรึกษาหารือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 20.5 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีอื่นๆ โดยทั่วไป
- หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสียประโยชน์ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควรโดยปรึกษาหารือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

## 21. การเลิกกองทรัสต์

เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์

- 21.1 เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่าสามสิบห้า (35) ราย
- 21.2 เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท (500,000,000) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว

- 21.3 กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่มีการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์
- 21.4 เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้
- 21.5 เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา

## 22. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

- 22.1 ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- 22.2 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- 22.3 กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้อสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น

## 23. การรวบรวม จำนวน และ จัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด

เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลงให้ทรัสต์ทำหน้าที่รวบรวม จำนวน และ จัดสรรทรัพย์สินให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำนวน และ จัดสรรทรัพย์สิน
- (2) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ
- (3) ค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสต์มีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทนทรัสต์
- (4) หนี้ย่ำอื่น

ในกรณีที่ทรัพย์สินในกองทรัสต์มีไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับใดจนครบให้ชำระหนี้ในลำดับนั้นโดยเฉลี่ยตามส่วนของมูลหนี้

เมื่อได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ตามวรรคหนึ่งแล้ว หากกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือ ให้จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่ทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์กรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณี เป็นผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

#### 24. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้

ในกรณีที่มีข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือเอาข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ โดยให้ข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เนื้อหาหรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสอง (2) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสอง (2) ฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

### ทริสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ลงชื่อ \_\_\_\_\_

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน

ลงชื่อ \_\_\_\_\_

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน

### ผู้ก่อตั้งทริสต์

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

ลงชื่อ \_\_\_\_\_

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน

ลงชื่อ \_\_\_\_\_

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน

ผู้จัดการกองทรัสต์  
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

ลงชื่อ \_\_\_\_\_

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน

ลงชื่อ \_\_\_\_\_

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

(ขอรายละเอียดได้ที่บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์)

## เอกสารแนบ 2

### รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ IMPACT GROWTH REIT เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ.2556 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ

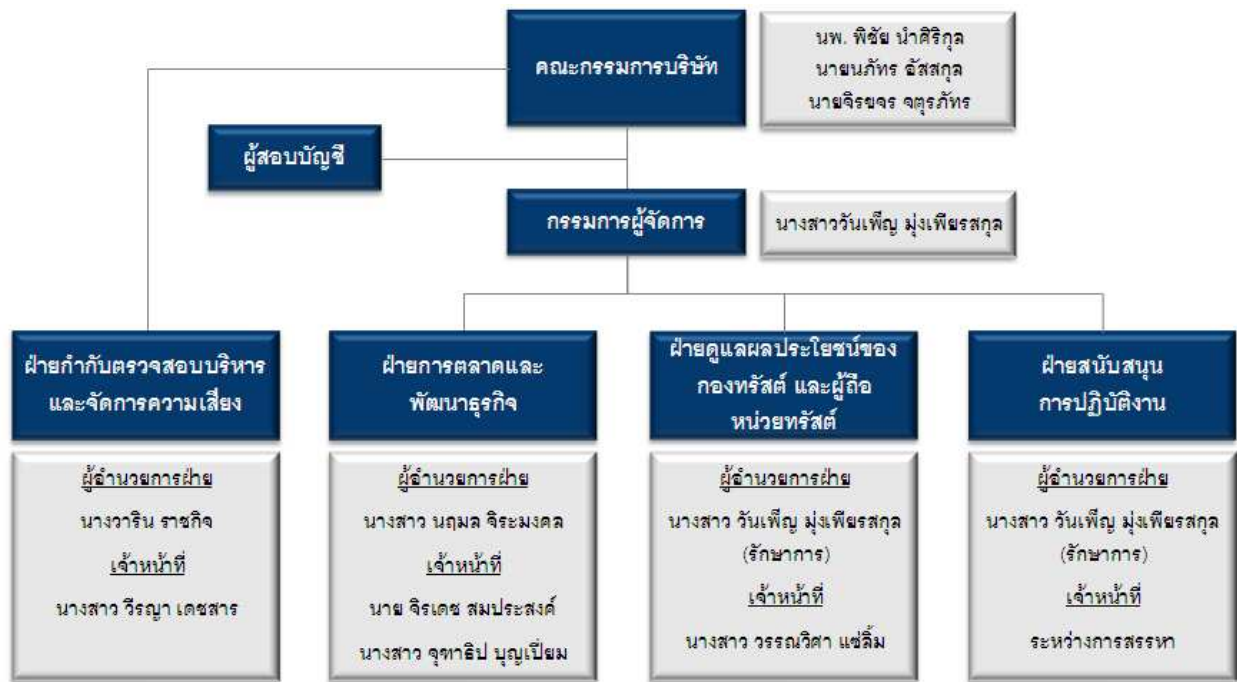
สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อบริษัท	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (RMI Company Limited)
เลขทะเบียนบริษัท	0125556017696
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทฯ	30 กรกฎาคม พ.ศ. 2556
ที่ตั้งของบริษัท	47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120
ทุนจดทะเบียน	10 ล้านบาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (99.997%)
รายชื่อกรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พ.อ.พิชัย นาคิวิกุล</li> <li>- นายณภัทร อัสสกุล</li> <li>- นายจิรชจร จตุรภัทร</li> </ul>
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน-31 มีนาคม

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	99,997	99.997%
2	นายอนันต์ กาญจนพาสณ์	1	0.001%
3	นายชยุตม์ กาญจนพาสณ์	1	0.001%
4	นายชยุตม์พวง กาญจนพาสณ์	1	0.001%
	<b>รวม</b>	<b>100,000</b>	<b>100%</b>

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์





เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์

(ขอรายละเอียดได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ซึ่งทำหน้าที่ทรัสต์ของกองทรัสต์)

**เอกสารแนบ 4**  
**บัญชีทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน**

ที่ดินตั้งอยู่ ณ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี รายละเอียดปรากฏในตารางด้านล่าง ทั้งนี้ รวมถึงที่ดินที่อาจมีเพิ่มเติมขึ้น (ถ้ามี) ซึ่งเป็นส่วนประกอบของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ทั้งหมด (ไร่-งาน-ตารางวา)
30051	12	76-1-53.7
30994	10	64-2-11.9
41954	27	20-1-44.4
23135	24	29-3-70.1
41953*	26*	450 ตารางวา (โดยประมาณ)

\*หมายเหตุ เลขที่โฉนดที่ดินและหมายเลขที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากอยู่ในระหว่างการรังวัดพื้นที่และแบ่งแยกโฉนดที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินใหม่สำหรับที่ดินแปลงดังกล่าวนี้โดยกรมที่ดิน

อาคารที่เป็นส่วนหนึ่งของโครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (Impact Muang Thong Thani) ซึ่งประกอบไปด้วย

- อาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena) และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า
- อาคารศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center) และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม
- อาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม
- อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์

เอกสารแนบ 5  
ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิหรือใบหน่วยทรัพย์สิน

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ

บาท

Par Value of

Baht Each



ใบทรัสต์

Trust Certificate

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท  
IMPACT GROWTH REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

จัดการโดย บริษัท อาร์เอ็มไอ จำกัด

RMI Company Limited

เลขที่ 47/569-576 หมู่ที่ 3 ชั้น 10 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิวเจเนวา ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 โทร. 0 2833 4445

No. 47/569-576, 10th Floor, New Geneva Industry Condominium, Moo 3, Popular 3 Road, Banmai Sub-District, Pakkred District, Nonthaburi Province 11120 Tel. +66 2833 4445

ทรัสต์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ที่อยู่: เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร. 0 2673 3999

Trustee KASIKORN Asset Management Co., Ltd. Address: No. 400/22, KASIKORNBANK Building, 6th Floor, Phahon Yothin Road, Samsen Nai Sub-District, Phaya Thai District, Bangkok 10400 Tel. +66 2673 3999

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

Name of the Trust Certificate Holder

เลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

Trust Unitholder Registration No.

จำนวนหน่วย

Number of Units

เลขที่ใบสำคัญ

Certificate No.

วันที่ออกใบสำคัญ

Date of Issuance

นายทะเบียนผู้รับมอบอำนาจ

Authorized Registrar

<p>โปรดอ่าน Please read before endorsing this certificate.</p>	<p>1. ผู้ลงทะเบียนรับโอนหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะรับโอนหน่วยทรัสต์ต้องจัดทำแบบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์/หน่วยทรัสต์ ตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด The transferee of the trust units who wishes to have ownership of trust units transferred to its name must prepare the form designated by the registrar for this purpose.</p> <p>2. ผู้โอนและผู้รับหน่วยทรัสต์ ต้องลงลายมือชื่อสลักหลังการโอนไว้หลังใบทรัสต์นี้ หรือตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ Both the transferor and transferee of trust units must endorse the certificate(s) of the trust units being transferred or as per procedures specified in trust deed.</p> <p>3. เอกสารที่ต้องยื่นประกอบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์/หน่วยทรัสต์ตามที่นายทะเบียนกำหนด สามารถตรวจสอบได้ที่ <a href="http://www.tsd.co.th">http:// www.tsd.co.th</a> Please see <a href="http:// www.tsd.co.th">http:// www.tsd.co.th</a> for the list of documents required to support your request for the transfer of trust units designated by the registrar.</p>	
<p>ลงลายมือชื่อผู้โอน Signature of transferor</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (ผู้ที่ต้องการลงทะเบียนเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) Signature of transferee (who desires to be registered as trust unitholders)</p> <p>ชื่อ-สกุล ของผู้รับโอน (ตัวบรรจง) Full name of transferee in block letters</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจ ประทับตรานายทะเบียน (ถ้ามี) Authorized signature(s) with the seal of the registrar (if any)</p>
<p>1</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง (In block letters)</p>	
<p>2</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง (In block letters)</p>	
<p>3</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง (In block letters)</p>	
<p>4</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง (In block letters)</p>	
<p>5</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง (In block letters)</p>	
<p>6</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง (In block letters)</p>	

## เอกสารแนบ 6

### แนวทางการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

แนวทางการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน คือ กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สันทนาการ หรือ ส่งเสริมธุรกิจการจัดแสดงสินค้าและการจัดงานประชุมดังกล่าวด้วย ยกตัวอย่างเช่น (แต่ไม่จำกัดเพียง) อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อจัดงานแสดงคอนเสิร์ต งานกีฬาในร่ม งานจัดเลี้ยง สวนสนุกกลางแจ้ง โรงแรมที่อยู่ในบริเวณการจัดแสดงสินค้าและการจัดงานประชุมเพื่อผู้ใช้บริการเข้าพัก และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น

ภาคผนวก 2 :

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

## ลัษณะเฉพาะ

วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2556

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด  
47/569-576 หมู่ที่ 3 ชั้น 10  
คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวณีวา  
ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่  
อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

เรียน คุณวันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล  
กรรมการผู้จัดการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

รายงานของบริษัทฯ เลขที่ 2013/400T

ตามความประสงค์ของท่าน บริษัทฯ ได้ทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ชื่อว่า อิมแพ็ค  
อารีน่า เอ็กซีบีชั่น และคอนเวนชั่น เซ็นเตอร์ ("ทรัพย์สิน") ซึ่งแจ้งว่าเป็นทรัพย์สินของ บริษัท  
อิมแพ็ค เอ็กซีบีชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 99 ถนนป๊อปปูล่า และถนนเมืองทองธานี  
โครงการเมืองทองธานี ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

ตามความเข้าใจของบริษัทฯ รายงานการประเมินนี้จะใช้สำหรับประกอบการพิจารณาทำ  
ธุรกรรมเพื่อเป็นไปตามมาตรฐานรายงานของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาด  
หลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เกี่ยวกับการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) และการ  
เสนอขายหน่วยทรัสต์แก่สาธารณะ วันที่ทำการประเมินคือ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2556

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่าประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน และ  
อุปกรณ์อาคาร



ความหมายของคำว่า “มูลค่าตลาดยุติธรรม” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่า เป็นจำนวนเงินซึ่งสามารถแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินได้ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายที่เต็มใจ โดยปราศจากแรงกดดันใดๆ นอกจากนี้ทั้งสองฝ่ายต่างก็มีความรู้ในข้อเท็จจริงและปัจจัยต่างๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้เป็นอย่างดีในระดับที่เท่าเทียมกัน โดยมีเงื่อนไขว่า

1. ผู้ซื้อและผู้ขายได้รับแรงจูงใจ
2. ทั้งสองฝ่ายได้รับการบอกกล่าวหรือแนะนำ และต่างพิจารณาถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของตน
3. ให้มีระยะเวลาพอสมควร สำหรับเสนอขายทรัพย์สินในตลาดทั่วไป
4. การชำระเงินคิดเป็นเงินสด หรือเทียบเท่าเงินสด
5. ถ้ามีการขอสินเชื่อ ก็ให้เป็นไปตามสภาวะการณ์ของตลาด ณ เวลาที่กำหนด สำหรับชนิดของทรัพย์สินนั้น
6. ราคาที่แสดงค่านี้ พิจารณาตามการซื้อขายปกติ โดยไม่รวมผลกระทบจากการได้รับสินเชื่อเป็นกรณีพิเศษ ทั้งด้านจำนวนเงิน และระยะเวลาผ่อนชำระ การบริการ ต้นทุน หรือเครดิตพิเศษใด ๆ ที่เกิดขึ้นในการโอนทรัพย์สิน

มูลค่าตลาดยุติธรรมที่ตั้งอยู่ภายใต้เงื่อนไขจากการใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่อง มีสมมติฐานว่า ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายมีจุดมุ่งหมายที่จะคงทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงาน มิใช่มูลค่าที่เกิดจากการแยกขายทรัพย์สินออกเป็นส่วนหรือเป็นชิ้น หรือเกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ โดยทั่วไปแล้ว เงื่อนไขจากการใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่องจะเหมาะสมเมื่อ

- ทรัพย์สินสามารถใช้ประโยชน์ได้สอดคล้องกับความต้องการทางเศรษฐศาสตร์ได้อย่างเต็มที่
- ทรัพย์สินมีอายุการใช้งานคงเหลือมากเพียงพอ
- มีกรรมสิทธิ์อย่างเต็มที่ และการบริหารที่มีความสามารถ
- การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน จะไม่สอดคล้องกับความเป็นไปได้ในเชิงเศรษฐศาสตร์ หรือ ไม่ได้รับอนุญาตทางกฎหมาย

- มีความต่อเนื่องของการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามเจตนาเดิม ไม่ว่าจะโดยบุคคลใดก็ตามที่มีความเหมาะสม
- พิจารณาถึงอรรถประโยชน์จากการใช้งานของทรัพย์สิน ตามสภาพการใช้ในปัจจุบัน
- พิจารณาครอบคลุมถึงอรรถประโยชน์ทางเศรษฐศาสตร์

รายงานของบริษัทฯ ประกอบด้วย -

- หนังสือสรุปผลการตรวจสอบทรัพย์สิน ซึ่งแจกแจงรายละเอียดของทรัพย์สิน ลักษณะและขอบเขตของการประเมินค่าและผลสรุปของการประเมินค่า
- รายงานการประเมินค่า ที่แสดงถึงวัตถุประสงค์และขอบเขตของการประเมิน การวิเคราะห์สภาพเศรษฐกิจโดยทั่วไปในประเทศไทย ภาพรวมอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ในประเทศไทย การประเมินค่าทรัพย์สิน โดยใช้วิธีต้นทุนทดแทนและวิธีคิดจากรายได้ และผลสรุปของการประเมินค่า

ภาคผนวก ก: การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

- ภาคผนวก ก.1 - การประมาณการกระแสเงินสด
- ภาคผนวก ข.2 - สมมติฐานประกอบประมาณการกระแสเงินสด

ภาคผนวก ข: การประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุนทดแทน

- ภาคผนวก ข.1 - รายละเอียดของที่ดิน
- ภาคผนวก ข.2 - รายละเอียดของอาคาร และทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน
- ภาคผนวก ข.3 - อุปกรณ์ประกอบอาคาร
- ภาคผนวก ข.4 - ข้อมูลตลาดของที่ดิน
- ภาคผนวก ข.5 - บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน  
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- ภาคผนวก ข.6 - แผนที่สังเขป และตำแหน่งข้อมูลตลาด  
ที่ตั้งทรัพย์สิน และจุดถ่ายภาพ  
รูปที่ดิน และผังอาคาร

เอกสารแนบ - เงื่อนไขข้อจำกัด

สำเนาโฉนดที่ดิน และแผนที่ระวางที่ดิน

สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและใบอนุญาตใช้อาคาร

รูปถ่ายทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้รับข้อมูลจาก บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์บิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ดังนี้ งบการเงินย้อนหลัง ปี พ.ศ. 2554 และ 2555 ประมาณการกระแสเงินสดและสมมติฐาน และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินทั้งหมด บริษัทฯ เข้าใจว่าเอกสารเหล่านี้สะท้อนผลประกอบการและเงื่อนไขทางการเงินของทรัพย์สินที่ประเมินอย่างถูกต้อง โดยบริษัทฯ ไม่ได้ทำการตรวจสอบเพิ่มเติมแต่อย่างใด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาข้อมูลตลาดและวิเคราะห์สภาพเศรษฐกิจทั่วไป รวมถึงอุตสาหกรรมไมซ์ และนำไปใช้ในการประเมินความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ในอนาคต

จากการตรวจสอบทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ ขอแสดงความเห็นมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินมีมูลค่าเท่ากับ 18,400,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นแปดพันสี่ร้อยล้านบาทถ้วน) ทั้งนี้ประเมิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2556 ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดที่ได้แนบท้าย

บริษัทฯ ไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบ และไม่รับผิดชอบใดๆ ในสิ่งที่เกี่ยวข้องกับความเป็นเจ้าของ หรือหนี้สินใดๆ ที่บังเกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่บริษัทฯ ได้ทำการประเมินค่า

บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งสิ้น ไม่ว่าในปัจจุบัน และ/หรือ อนาคต ในด้านผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับมูลค่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่านี้

ขอแสดงความนับถือ



(นายเบียนเวนิโต โรโดลโฟ แอล เวอร์การ่า)  
กรรมการผู้จัดการ

ผู้ประเมิน: - ชมพูนุช ศิริกันทรมาศ

- วันเพ็ญ ต້องวัฒนา

- สنجขร เพ็ชรผดุงสิทธิ์

- ชัยยศ คงชูญาติ

- เจษฎา บิลมาศ

## ผลสรุป

<b>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า</b>	อิมแพ็ค อารีน่า เอ็กซ์บิชั่น และ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์	
<b>สถานที่ตั้ง</b>	เลขที่ 99 ถนนป๊อปปูล่า และถนนเมืองทองธานี โครงการเมืองทองธานี ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	
<b>วัตถุประสงค์ในการประเมิน</b>	ประกอบการพิจารณาทำธุรกรรมเพื่อเป็นไปตาม มาตรฐานรายงานของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เกี่ยวกับการ จัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) และการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่สาธารณะ	
<b>ผลสรุปมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน</b>	วิธีคิดจากรายได้	18,400,000,000 บาท
	วิธีคิดต้นทุนทดแทน	<u>13,400,000,000</u> บาท
	สรุปมูลค่า	<u>18,400,000,000</u> บาท
<b>วันที่ประเมินค่า</b>	วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2556	

## ฉบับเฉพาะ

วันที่ 22 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด  
47/569-576 หมู่ที่ 3 ชั้น 10  
คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวณีวา  
ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่  
อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

เรียน คุณวันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล  
กรรมการผู้จัดการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

### รายงานของบริษัทฯ เลขที่ 2013/810

ตามความประสงค์ของท่าน บริษัทฯ ได้ทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ชื่อว่า อิมแพ็ค  
อารีน่า เอ็กซ์บิชั่น และคอนเวนชัน เซ็นเตอร์ ("ทรัพย์สิน") ซึ่งแจ้งว่าเป็นทรัพย์สินของ บริษัท  
อิมแพ็ค เอ็กซ์บิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ("อิมแพ็ค") ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 99 ถนนป๊อปปูล่า และถนน  
เมืองทองธานี โครงการเมืองทองธานี ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัด  
นนทบุรี

ตามความเข้าใจของบริษัทฯ รายงานการประเมินนี้จะใช้สำหรับประกอบการพิจารณาทำ  
ธุรกรรมเพื่อเป็นไปตามมาตรฐานรายงานของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาด  
หลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เกี่ยวกับการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) และการ  
เสนอขายหน่วยทรัสต์แก่สาธารณะ วันที่ทำการประเมินคือ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2556 โดยการ  
ประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

รายงานการประเมินนี้ เป็นการประเมินตามโครงสร้างของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าเพิ่มเติมจากรายงานการประเมินของบริษัทฯ เลขที่ 2013/400T ลงวันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2556

ความหมายของคำว่า “มูลค่าตลาดยุติธรรม” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่า เป็นจำนวนเงินซึ่งสามารถแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินได้ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายที่เต็มใจ โดยปราศจากแรงกดดันใดๆ นอกจากนี้ทั้งสองฝ่ายต่างก็มีความรู้ในข้อเท็จจริงและปัจจัยต่างๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้เป็นอย่างดีในระดับที่เท่าเทียมกัน โดยมีเงื่อนไขว่า

1. ผู้ซื้อและผู้ขายได้รับแรงจูงใจ
2. ทั้งสองฝ่ายได้รับการบอกกล่าวหรือแนะนำ และต่างพิจารณาถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของตน
3. ให้มีระยะเวลาพอสมควร สำหรับเสนอขายทรัพย์สินในตลาดทั่วไป
4. การชำระเงินคิดเป็นเงินสด หรือเทียบเท่าเงินสด
5. ถ้ามีการขอสินเชื่อ ก็ให้เป็นไปตามสภาวะการณ์ของตลาด ณ เวลาที่กำหนด สำหรับชนิดของทรัพย์สินนั้น
6. ราคาที่แสดงค่านี พิจารณาตามการซื้อขายปกติ โดยไม่รวมผลกระทบจากการได้รับสินเชื่อเป็นกรณีพิเศษ ทั้งด้านจำนวนเงิน และระยะเวลาผ่อนชำระ การบริการ ต้นทุน หรือเครดิตพิเศษใด ๆ ที่เกิดขึ้นในการโอนทรัพย์สิน

มูลค่าตลาดยุติธรรมที่ตั้งอยู่ภายใต้เงื่อนไขจากการใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่อง มีสมมติฐานว่า ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายมีจุดมุ่งหมายที่จะคงทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงาน มิใช่มูลค่าที่เกิดจากการแยกขายทรัพย์สินออกเป็นส่วนหรือเป็นชิ้น หรือเกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ โดยทั่วไปแล้ว เงื่อนไขจากการใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่องจะเหมาะสมเมื่อ

- ทรัพย์สินสามารถใช้ประโยชน์ได้สอดคล้องกับความต้องการทางเศรษฐศาสตร์ได้อย่างเต็มที่
- ทรัพย์สินมีอายุการใช้งานคงเหลือมากเพียงพอ
- มีกรรมสิทธิ์อย่างเต็มที่ และการบริหารที่มีความสามารถ

- การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน จะไม่สอดคล้องกับความเป็นไปได้ในเชิงเศรษฐศาสตร์ หรือไม่ได้รับอนุญาตทางกฎหมาย
- มีความต่อเนื่องของการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามเจตนาเดิม ไม่ว่าจะโดยบุคคลใดก็ตามที่มีความเหมาะสม
- พิจารณาถึงอรรถประโยชน์จากการใช้งานของทรัพย์สิน ตามสภาพการใช้ในปัจจุบัน
- พิจารณาครอบคลุมถึงอรรถประโยชน์ทางเศรษฐศาสตร์

มูลค่าตลาดยุติธรรมของรายงานฉบับนี้ เป็นการประเมินตาม โครงสร้างของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแตกต่างจากมูลค่าตลาดยุติธรรมจากรายงานการประเมินของบริษัทฯ เลขที่ 2013/400T ที่เป็นการประเมินตาม โครงสร้างปัจจุบันก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การประเมินจากวิธีรายได้ของรายงานฉบับนี้ อยู่ภายใต้สมมติฐานเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

1. ตาม โครงสร้างปัจจุบัน รายได้จากการให้บริการพื้นที่ (Exhibition Income) ประกอบด้วยรายได้ Venue Sales, Exhibition Project และ Special Project อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์ฯ รายได้จากการให้บริการพื้นที่จะประกอบไปด้วย รายได้ Venue Sales เดิม, Special Project และ Venue Sales เพิ่มเติม ซึ่งถูกประมาณไว้ที่ร้อยละ 50 ของรายได้ Exhibition Project เดิม ทั้งนี้ รายได้จากการให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์จะไม่รวมรายได้ในส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์มิได้ลงทุน เช่นพื้นที่บริเวณ Aktiv Square, พื้นที่ทะเลสาบ ฯลฯ และเรียก รายได้จากการให้บริการพื้นที่ตาม โครงสร้างกองทรัสต์ว่า Venue Sales

ตาม โครงสร้างกองทรัสต์ฯ อัตราการเช่าพื้นที่ถูกประมาณไว้ระหว่างร้อยละ 60 ถึง ร้อยละ 70 และคาดว่าในปี พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2557 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 66.5 บาทต่อตารางเมตร ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2558 ถึง พ.ศ. 2561 คาดว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ทุกๆ 2 ปี และตั้งแต่ปี พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี

2. ตาม โครงสร้างกองทรัสต์ อิมแพ็คจะยังคงเป็นผู้ดำเนินการให้บริการจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์เรียกเก็บค่าตอบแทน Food & Beverage Right Fee ในรูปแบบ สัดส่วนของรายได้ Food & Beverage ที่อิมแพ็คได้รับ โดยกองทรัสต์จะเรียกเก็บ Food &



Beverage Right Fee เท่ากับร้อยละ 25 ของรายได้ Food & Beverage ที่อิมแพ็คได้รับจากการจัด  
เลี้ยงบนพื้นที่ของกองทรัสต์ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย

3. ตามโครงสร้างกองทรัสต์ อิมแพ็คจะเป็นผู้เช่าพื้นที่เพื่อดำเนินกิจการร้านอาหาร  
(Restaurant) โดยกองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่า (Restaurant Rental Income) ในรูปแบบสัดส่วนของ  
รายได้ Restaurant ที่อิมแพ็คได้รับ โดยกองทรัสต์จะเรียกเก็บ Restaurant Rental Income เท่ากับ  
ร้อยละ 22 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินงานร้านอาหารของอิมแพ็คทั้งหมดที่ตั้งอยู่  
ในบริเวณทรัพย์สินของกองทรัสต์ก่อนหักค่าใช้จ่าย

4. Real Estate Income กองทรัสต์จะเป็นผู้ปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับผู้เช่าเดิม ดังนั้น Real  
Estate Income ถูกประมาณไว้ที่มูลค่าเท่าเดิม

5. ตามโครงสร้างกองทรัสต์ อิมแพ็คจะใช้พื้นที่โฆษณาของกองทรัสต์เพื่อดำเนินธุรกิจ  
โฆษณา โดยกองทรัสต์จะเก็บค่าตอบแทน Media Right Fee ในรูปแบบสัดส่วนของรายได้ โดย  
กองทรัสต์จะเรียกเก็บ Media Right Fee เท่ากับร้อยละ 31 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการ  
ดำเนินธุรกิจโฆษณาบนพื้นที่โฆษณาของกองทรัสต์ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย

6. Parking Income กองทรัสต์จะเป็นผู้เรียกเก็บค่าบริการจอดรถภายในอาคารชาเลน  
เจอร์และอาคารที่จอดรถ P2 ดังนั้น Parking Income ถูกประมาณไว้ที่สัดส่วนเท่าเดิม

7. เนื่องจากโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์แตกต่างจากรายได้โครงสร้างปัจจุบัน ดังนั้น  
ต้นทุนขาย (Cost of Sales) ของกองทรัสต์จึงมีเพียงแค่ Venue Cost, Real Estate Cost และ  
Parking Cost เนื่องจากกองทรัสต์จะไม่มีต้นทุนการให้บริการจัดเลี้ยง และต้นทุนการดำเนิน  
กิจการร้านอาหารรวมถึงต้นทุนจากการดำเนินธุรกิจโฆษณา

8. ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารของกองทรัสต์ ประกอบด้วย

8.1. Management Expenses ถูกประมาณไว้ที่ 61 ล้านบาท สำหรับเดือนตุลาคม  
2556 ถึงเดือน มีนาคม 2557 126 ล้านบาท สำหรับปีงบประมาณ พ.ศ. 2557 และเพิ่มขึ้น  
ร้อยละ 3 ต่อปี ตั้งแต่ปีงบประมาณ 2558 เป็นต้นไป

8.2. Marketing Expense ถูกประมาณไว้ที่ร้อยละ 1 ของรายรับรวม

8.3. Maintenance Expense ถูกประมาณไว้ที่ 42 ล้านบาท สำหรับเดือนตุลาคม 2556 ถึงเดือน มีนาคม 2557 87 ล้านบาท สำหรับปีงบฯ พ.ศ. 2557 และเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3 ต่อปี ตั้งแต่ปีงบฯ 2558 เป็นต้นไป

9. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของกองทรัสต์ ประกอบด้วย

9.1. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ซึ่ง กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่แก้มแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามอัตราดังต่อไปนี้

Property Management Fee	1 ต.ค. 56 - 31 มี.ค. 57	1 เม.ย. 57 - 31 มี.ค. 58	1 เม.ย. 58 - 31 มี.ค. 59	1 เม.ย. 59 เป็นต้นไป
Base Fee	1.0%	1.75%	4.50%	5.50%
Incentive Fee	1.25%	1.75%	5.75%	6.75%

Base Fee จำนวนจากร้อยละของรายรับรวมของกองทรัสต์ และ Incentive Fee จำนวนจากร้อยละของกำไรจากการดำเนินงานหลังหักค่า Base Fee

9.2. Property Tax ถูกประมาณไว้ที่ร้อยละ 0.6 ของรายได้ Venue Sales และ Real Estate Income

9.3. Insurance ถูกประมาณไว้ที่ 6 ล้านบาท สำหรับเดือนตุลาคม 2556 ถึงเดือน มีนาคม 2557 12 ล้านบาท สำหรับปีงบฯ พ.ศ. 2557 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 สำหรับปีงบฯ พ.ศ. 2558 เป็นต้นไป

10. ตามโครงสร้างกองทรัสต์ฯ Capital Expenditure ถูกประมาณไว้ที่ร้อยละ 2 ของ รายได้ Venue Sales

การประมาณการกระแสเงินสดและสมมติฐานประกอบประมาณการกระแสเงินสด ของ การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ตามโครงสร้างกองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ ได้ถูกแสดงไว้ในภาคผนวก

บริษัทฯ ได้รับข้อมูลเพิ่มเติมจาก บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ดังนี้ ประมาณการกระแสเงินสดและสมมติฐานตามโครงสร้างกองทรัสต์ และ เอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินทั้งหมด บริษัทฯ เข้าใจว่าเอกสารเหล่านี้สะท้อนผล ประกอบการและเงื่อนไขทางการเงินของทรัพย์สินที่ประเมินอย่างถูกต้อง โดยบริษัทฯ ไม่ได้ทำ การตรวจสอบเพิ่มเติมแต่อย่างใด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาข้อมูลตลาดและวิเคราะห์ สภาพเศรษฐกิจทั่วไป รวมถึงอุตสาหกรรมไมซ์ และนำไปใช้ในการประเมินความสามารถของ ทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ในอนาคต

จากการตรวจสอบทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ ขอแสดงความเห็นมูลค่าตลาดยุติธรรมของ ทรัพย์สินตาม โครงสร้างกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่าเท่ากับ 18,900,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นแปดพันเก้าร้อยล้านบาทถ้วน) ทั้งนี้ประเมิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2556 ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดที่ได้แนบท้าย

บริษัทฯ ไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบ และไม่รับผิดชอบใดๆ ในสิ่งที่เกี่ยวข้องกับความเป็น เจ้าของ หรือหนี้สินใดๆ ที่บังเกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่บริษัทฯ ได้ทำการประเมินค่า

บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอ รับรองว่าไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งสิ้น ไม่ว่าในปัจจุบัน และ/หรือ อนาคต ในด้านผลประโยชน์ที่ เกี่ยวข้องกับมูลค่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่านี้

ขอแสดงความนับถือ



(นายเบ็ญญานัน โด โรโดลโฟ แอล เวอร์คาร์)

กรรมการผู้จัดการ

ผู้ประเมิน: - ชมพูนุช ศิริกันทรมาศ

- วันเพ็ญ ต້องวัฒนา

Leading /Thinking / Performing

ที่ AATL 010/2557

วันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2557

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด  
47/569-576 หมู่ 3 ชั้น 10  
คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวณีวา  
ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่  
อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

เรื่อง ผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทนหลังจากมีการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่ที่ดิน

เรียน คุณวันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล  
กรรมการผู้จัดการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

อ้างถึงรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ เลขที่ 2013/400 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่าประกอบด้วยที่ดิน, อาคาร, ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน และอุปกรณ์ประกอบอาคาร ที่ใช้ชื่อว่า “อิมแพ็คอารีน่า เอ็กซิซิชั่น แอนด์ คอนเวนชันเซ็นเตอร์” ตั้งอยู่ที่เลขที่ 99 ถนนป๊อปปูล่า และถนนเมืองทองธานี โครงการเมืองทองธานี ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

ตามความประสงค์ของท่าน ที่ต้องการให้บริษัทฯ ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน หลังจากมีการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่ที่ดิน เนื่องจากมีการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินเมื่อวันที่ 27 และ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2556 โดยแสดงความเห็นของมูลค่า ณ วันที่ทำการประเมินเดิมคือวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2556 เพื่อใช้สำหรับประกอบการพิจารณาทำธุรกรรมเพื่อเป็นไปตามมาตรฐานรายงานของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เกี่ยวกับการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) และการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่สาธารณะ

จากรายงานการประเมินเดิมเลขที่ 2013/400 ที่ดินที่ทำการประเมินค่ามีเนื้อที่รวมเท่ากับ 186 ไร่ 3 งาน 48.2 ตารางวา หรือ 74,748.2 ตารางวา (อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมนเนจเม้นท์ จำกัด) ก่อนการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน อย่างไรก็ตามหลังจากทำการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้ว ที่ดินที่จะทำการประเมินค่ามีเนื้อที่รวมเท่ากับ 191 ไร่ 80.1 ตารางวา หรือ 76,480.1 ตารางวา ซึ่งเพิ่มขึ้น 4 ไร่ 1 งาน 31.9 ตารางวา หรือ 1,731.9 ตารางวา (รายละเอียดแสดงไว้ในรูปที่ดิน ซึ่งได้แนบมาพร้อมกับจดหมายฉบับนี้แล้ว)

ดังนั้นบริษัทฯ ขอแสดงความเห็นของมูลค่าตลาดยุติธรรม (ภายใต้เงื่อนไขการใช้ประโยชน์ต่อเนื่อง) ของทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทนหลังจากเปลี่ยนแปลงเนื้อที่ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งโฉนดแล้วดังนี้

	<u>มูลค่าตลาดยุติธรรม</u> (ตามรายงานการประเมินเดิม)	<u>มูลค่าตลาดยุติธรรม</u> (หลังมีการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่ที่ดิน)
ที่ดิน	5,232,400,000 บาท*	5,353,600,000 บาท**
อาคาร	7,393,100,000 บาท	7,393,100,000 บาท
ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน	121,300,000 บาท	121,300,000 บาท
อุปกรณ์ประกอบอาคาร	<u>700,418,000</u> บาท	<u>700,418,000</u> บาท
รวม	<u>13,447,218,000</u> บาท	<u>13,568,418,000</u> บาท
ยอดถัว	<u>13,400,000,000</u> บาท	<u>13,600,000,000</u> บาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

  
(นายไรโดลโฟ แอล เวอร์การ่า)  
กรรมการผู้จัดการ  
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 022

\* เนื้อที่ 74,748.2 ตารางวา

\*\* เนื้อที่ 76,480.1 ตารางวา

นท/จท  
เลขที่อ้างอิง V2420

บริษัท โจนส์ แลง ลาสาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด  
175 ชั้น 19 อาคารสารคดีตาวเวอร์ ถนนสาทรใต้  
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
โทร 0 2679 6500 แฟกซ์ 0 2679 6517, 0 2679 6519

2 สิงหาคม 2556

**เรื่อง** การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิ่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

**เรียน** บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด  
47/569-576 หมู่ที่ 3 ชั้น 10 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิวเจนิวา  
ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

บริษัทผู้ประเมิน ได้รับการติดต่อว่าจ้างจาก บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานี นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ อาจสรุปผลการประเมินได้ดังนี้

**วัตถุประสงค์การประเมิน** : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

**ทรัพย์สินที่ประเมิน** : ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานี ปัจจุบันตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ 205 ไร่ 42.3 ตารางวา (205.10575 ไร่ หรือ 82,042.3 ตารางวา) จะได้มีการแบ่งหักที่ดินออก จำนวน 5 บริเวณ เนื้อที่ดินรวม 18 ไร่ 94.1 ตารางวา (18.23525 ไร่ หรือ 7,294.10 ตารางวา) ซึ่งไม่รวมอยู่ในการประเมินครั้งนี้ คิดเป็นเนื้อที่คงเหลือที่ประเมิน 186 ไร่ 3 งาน 48.2 ตารางวา (186.8705 ไร่ หรือ 74,748.20 ตารางวา) ตามความประสงค์ในการซื้อขาย

อาคารบนแปลงที่ดิน ประกอบด้วย อาคารจำนวน 5 หลัง มีพื้นที่จัดงานภายในอาคารรวม ประมาณ 122,165 ตารางเมตร ได้แก่ (1) อาคารอิมแพ็ค อารีน่า เป็นสถานที่จัดการแสดง (พื้นที่ 4,000 ตารางเมตร) (2) ศูนย์แสดงสินค้าอิมแพ็ค (พื้นที่ 47,000 ตารางเมตร) (3) อาคารชาเลนเจอร์ เป็นสถานที่จัดงานโถงกว้าง (พื้นที่ 60,000 ตารางเมตร) (4) ศูนย์การประชุม อิมแพ็ค ฟอรั่ม (พื้นที่ 11,165 ตารางเมตร) (5) อาคารจอดรถ (พื้นที่ 65,379 ตารางเมตร)

เปิดให้บริการในส่วนอาคารอิมแพ็ค อารีน่า เป็นหลังแรกเมื่อปี 2539 จากนั้นได้ทยอยก่อสร้างและเปิดให้บริการเพิ่ม ได้แก่ อาคารศูนย์ประชุม อิมแพ็ค ฟอรั่ม (2543), อาคารแสดงสินค้าอิมแพ็ค (2544) และอาคารชาเลนเจอร์ (2547) และสกายคิเคชั่น (2547) อาคารโดยทั่วไปอยู่ในสภาพปานกลางมีการดูแลรักษาดี



- ที่ตั้งทรัพย์สิน** : ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานี ตั้งอยู่ภายในโครงการเมืองทองธานี บ้านเลขที่ 99 ถนน ปิ่นเกล้า-แจ้งวัฒนะ ประมาณ 1.7 กิโลเมตร และแยกจากถนนติวานนท์ ประมาณ 2.3 กิโลเมตร เขตเทศบาลนครปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
- หลักเกณฑ์การประเมิน** : มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน
- วิธีการประเมินที่เลือกใช้** : วิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด และวิธีคิดจากต้นทุน
- วันที่ประเมิน** : 16 พฤษภาคม 2556
- มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์** : 17,980,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยแปดสิบล้านบาท)
- สมมติฐานเพิ่มเติม** : การประเมินในครั้งนี้ มีการตั้งสมมติฐานเพิ่มเติม 5 ประการ อันมีสาเหตุจากความประสงค์ของการซื้อขายทรัพย์สินในครั้งนี้ ซึ่งจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนการซื้อทรัพย์สินที่ประเมินให้แก่กองทรัสต์ ได้แก่
- (1) การตั้งสมมติฐานเพิ่มเติมว่า ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่รวมประมาณ 186 ไร่ 3 งาน 48.2 ตารางวา (186.8705 ไร่ หรือ 74,748.20 ตารางวา) ซึ่งจะเป็นที่ดินคงเหลือจากการที่จะแบ่งหักที่ดินบางส่วนออกตามความประสงค์ของการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ จะสามารถดำเนินการได้ตามความประสงค์ โดยไม่ขัดกับข้อกำหนดในกฎหมายเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน เช่น ข้อกำหนดผังเมืองรวม และข้อกำหนดตามกฎหมายควบคุมอาคาร ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ประเด็นเรื่องขนาดเนื้อที่ดินและแนวเขตในการแบ่งหัก จำเป็นต้องมีการรังวัดกำหนดแนวเขตและขอบเขตอย่างเป็นทางการโดยเจ้าหน้าที่ที่ดิน และผ่านการตรวจสอบยืนยันว่าการแบ่งหักที่ดินตามประสงค์จะต้องไม่ทำให้อาคารที่ประเมินบนที่ดินคงเหลือขัดต่อข้อกำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในเบื้องต้นจะเกี่ยวข้องกับทางเทศบาลนครปากเกร็ด เป็นต้น
- (2) การตั้งสมมติฐานเพิ่มเติมว่า ทรัพย์สินที่ประเมินจะได้รับการจัดให้มีบริการ “ที่จอดรถเพิ่มเติม” ในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทางบริษัทและหรือบริษัทในกลุ่มจะดำเนินการให้ทรัพย์สินที่ประเมินมีที่จอดรถยนต์ให้บริการแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัพย์สินที่ประเมิน ในบริเวณข้างเคียงอย่างสะดวกและพอเพียงไม่ต่างหรือน้อยไปกว่าเมื่อเทียบกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

ที่จอดรถชั่วคราวที่มีให้บริการในบริเวณใกล้เคียงในปัจจุบัน จำนวน 5 แห่ง ได้แก่ P4 ถึง P6 (ใกล้อาคารศูนย์แสดงสินค้าอิมแพ็ค) บริเวณ AKTIV Square และบริเวณ P9 (ใกล้ทะเลสาบ) ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัทในกลุ่มเดียวกัน

- (3) การตั้งสมมติฐานเพิ่มเติมว่า ทรัพย์สินที่ประเมินจะสามารถผ่านเข้าออกถนนแจ้งวัฒนะและถนนติวานนท์ได้สะดวกเช่นที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้จะต้องมีการจดทะเบียนเรื่องทางเข้าออกทางรถยนต์ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการอื่นอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ก่อนหรือ ณ วันที่มีการจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สิน

อนึ่ง รายละเอียดโฉนดที่ดินที่ใช้นั้นเป็นทางเข้าออก ได้รับรายละเอียดไว้ในภาคผนวกที่ 2.4 การเดินทางเข้าออกโดยรถยนต์ส่วนบุคคลแล้วข้างต้น

- (4) การตั้งสมมติฐานเพิ่มเติมว่า ทรัพย์สินที่ประเมินได้รวม “สกายคิกเซ็น (Sky Kitchen)” ที่เป็นทางยกระดับพาดข้ามถนนป๊อปปูล่า 1 เชื่อมอาคารศูนย์แสดงสินค้าอิมแพ็คและอาคารชาเลนเจอร์ ซึ่งถนนป๊อปปูล่า 1 ช่วงดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (โฉนดที่ดิน 41953 เลขที่ดิน 26) ในการซื้อขายจะได้มีการจดทะเบียนหรือการรอนสิทธิในที่ดินดังกล่าวให้สามารถใช้ประโยชน์ในสกายคิกเซ็น ใช้เป็นทางเชื่อมของอาคารทั้งสองสามารถใช้ประโยชน์ในสกายคิกเซ็นดังเช่นในปัจจุบัน

- (5) การตั้งสมมติฐานเพิ่มเติมว่า ทรัพย์สินที่ประเมินจะยังคงสามารถใช้ระบบโทรทัศนังจรปิดที่เชื่อมต่ออุปกรณ์จากทรัพย์สินที่ประเมินมายังห้องควบคุมที่ตั้งอยู่บนชั้น 9 (พื้นที่เช่า 374 ตารางเมตร) ของอาคารเมืองทองธานี ซึ่งปัจจุบันเป็นการเช่าพื้นที่กับทาง บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด

อนึ่งความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้



เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

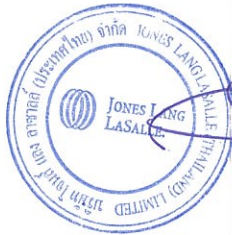
ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

**บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด**



นางสุพินท์ มีชูชีพ และนายสมคิด ตันงาม  
กรรมการผู้มีอำนาจ

**นิพนธ์ ทวนนวรรตน์**

นายนิพนธ์ ทวนนวรรตน์

ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ 005

MRICS 1258560



JONES LANG  
LASALLE®

Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited  
19/F Sathorn City Tower 175 South Sathorn Road  
Sathorn District Bangkok 10120 Thailand  
tel +66 2 679 6500 fax +66 2 679 6517, +66 2 679 6519  
www.joneslanglasalle.co.th

นท/จท  
เลขที่อ้างอิง V2451

บริษัท โจนส์ แลง ลาสาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด  
175 ชั้น 19 อาคารสารคดีตาวเวอร์ ถนนสาทรใต้  
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
โทร 0 2679 6500 แฟกซ์ 0 2679 6517, 0 2679 6519

30 ตุลาคม 2556

**เรื่อง** การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิ่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

**เรียน** บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด  
47/569-576 หมู่ที่ 3 ชั้น 10 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิวเจนีวา  
ถนนป๋อปปู่ 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท โจนส์ แลง ลาสาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการวิเคราะห์มูลค่าโดยวิธีรายได้เพิ่มเติมจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งก่อน บัดนี้ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จขอเสนอผลการวิเคราะห์เพิ่มเติม ดังนี้

**วัตถุประสงค์การประเมิน** : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้มีการตั้งสมมติฐานเพิ่มเติมบางประการ ให้สอดคล้องกับเงื่อนไขและข้อตกลงที่ทางเจ้าของทรัพย์สินอยู่ระหว่างเจรจาตกลงกับทางกองทรัสต์ฯ ในการซื้อขายทรัพย์สินในครั้งนี้

**หลักเกณฑ์การประเมิน** : มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานเพิ่มเติม

**ที่ตั้งทรัพย์สิน** : ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานี ตั้งอยู่ภายในโครงการเมืองทองธานี บ้านเลขที่ 99 ถนนป๋อปปู่ แยกจากถนนแจ้งวัฒนะ ประมาณ 1.7 กิโลเมตร และแยกจากถนนติวานนท์ ประมาณ 2.3 กิโลเมตร เขตเทศบาลนครปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

**ทรัพย์สินที่ประเมิน** : ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานี ปัจจุบันตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ 205 ไร่ 42.3 ตารางวา (205.10575 ไร่ หรือ 82,042.3 ตารางวา) จะได้มีการแบ่งหักที่ดินออก จำนวน 5 บริเวณ เนื้อที่ดินรวม 18 ไร่ 94.1 ตารางวา (18.23525 ไร่ หรือ 7,294.10 ตารางวา) ซึ่งไม่รวมอยู่ในการประเมินครั้งนี้ คิดเป็นเนื้อที่คงเหลือที่ประเมิน 186 ไร่ 3 งาน 48.2 ตารางวา (186.8705 ไร่ หรือ 74,748.20 ตารางวา) ตามความประสงค์ในการซื้อขายอาคารบนแปลงที่ดิน ประกอบด้วย อาคารจำนวน 5 หลัง มีพื้นที่จัดงานภายในอาคารรวม ประมาณ 122,165 ตารางเมตร ได้แก่ (1) อาคารอิมแพ็ค อารีน่า เป็นสถานที่จัดการแสดง (พื้นที่ 4,000 ตารางเมตร) (2) ศูนย์แสดงสินค้าอิมแพ็ค (พื้นที่จัดงานภายในอาคาร 47,000 ตารางเมตร) (3) อาคารชาเลนเจอร์ เป็นสถานที่จัดงานโถงกว้าง (พื้นที่ 60,000 ตารางเมตร) (4) ศูนย์การประชุม อิม



แพ็ค พอร์ม (พื้นที่จัดงานภายในอาคาร 11,165 ตารางเมตร) (5) อาคารจอดรถ (พื้นที่ 65,379 ตารางเมตร)

เปิดให้บริการในส่วนอาคารอิมแพ็ค อารีน่า เป็นหลังแรกเมื่อปี 2539 จากนั้นได้ทยอยก่อสร้างและเปิดให้บริการเพิ่ม ได้แก่ อาคารศูนย์ประชุม อิมแพ็ค พอร์ม (2543), อาคารแสดงสินค้าอิมแพ็ค (2544) และอาคารชาเลนเจอร์ (2547) และสกายคิเคชั่น (2547) อาคารโดยทั่วไปอยู่ในสภาพปานกลางมีการดูแลรักษาดี

#### สมมติฐานเพิ่มเติม

: การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งก่อน ตามรายงานเลขที่อ้างอิง V2420 วันที่ประเมิน 16 พฤษภาคม 2556 โดยกำหนดให้ตั้งสมมติฐานเพิ่มเติม ซึ่งมีผลทำให้ต้องปรับปรุงการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายบางรายการของการประเมินวิธีกระแสเงินสดคิดลด ให้เป็นไปตามร่างเงื่อนไขและข้อตกลง ดังนี้

- 1) รายได้จาก Exhibition Project เดิม ให้ปรับเปลี่ยนเป็นรายได้ Venue Sales อีกกลุ่มหนึ่ง ทั้งนี้ ผู้ประเมินได้กำหนดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในส่วนนี้เป็นค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับการว่าจ้างผู้รับจ้างจัดงาน (Organizer) เท่ากับ **ร้อยละ 15** ของรายได้ Exhibition Project เดิม
- 2) รายได้จากการใช้สิทธิใช้พื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ เพื่อการดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง (food and beverage right fee) ที่เรียกเก็บจากอิมแพ็คให้อยู่ในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้ โดยอิมแพ็คตกลงใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง โดยกองทรัสต์จะเรียกเก็บรายได้จากการให้สิทธิใช้พื้นที่แก่อิมแพ็คในรูปแบบของค่าตอบแทนการใช้สิทธิ (rights fee) เท่ากับ **ร้อยละ 25** ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการจัดเลี้ยงทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
- 3) รายได้จากให้เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อการดำเนินกิจการร้านอาหาร (restaurant rent) จากอิมแพ็ค ประกอบด้วยร้านอาหาร 7 แห่ง ได้แก่ Hong Kong Fisherman, Hong Kong Cafe, Flann O'Brien's Irish Pub, Terraza Restaurant and Bar, Noodle Nation, Manohra Restaurant และ Bistro de Champagne ให้แก่อิมแพ็คที่เรียกเก็บในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้ เท่ากับ **ร้อยละ 22** ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินงานร้านอาหารของอิมแพ็คที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่อิมแพ็คได้รับก่อนหักค่าใช้จ่าย



- 4) รายได้จาก การให้สิทธิใช้พื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ เพื่อการดำเนินธุรกิจ **ป้ายโฆษณา** (media and billboard right fee) ที่เรียกเก็บจากอิมแพ็คให้อยู่ในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้ โดยอิมแพ็คตกลงใช้พื้นที่ของกองทรัสต์เพื่อดำเนินธุรกิจโฆษณา โดยรายได้จากการให้สิทธิใช้พื้นที่เพื่อไปดำเนินธุรกิจโฆษณาที่เรียกเก็บจากอิมแพ็คนั้นจะอยู่ในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้ (rights fee) เท่ากับ **ร้อยละ 31** ของรายได้จากการดำเนินกิจการโฆษณานบนพื้นที่โฆษณาของกองทรัสต์ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย ระยะเวลาของสัญญาการให้สิทธิ ประมาณ 15 ปี
- 5) **รายจ่ายสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (property manager) โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ค่าธรรมเนียม	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 ขึ้นไป
พื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (base fee)	1.0%	1.75%	4.5%	5.5%
อัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (incentive fee)	1.25%	1.75%	5.75%	6.75%

โดยค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน คำนวณจากร้อยละของรายรับรวมของกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน คำนวณจากร้อยละของกำไรจากการดำเนินงานหลังหักค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน

วิธีการประเมินที่เลือกใช้ :

วิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด

วันที่ประเมินเพิ่มเติม :

การประเมินในครั้งนี้เป็นการวิเคราะห์มูลค่าเพิ่มเติมเมื่อ 25 ตุลาคม 2556 ทั้งนี้วันที่ประเมินยังคงถือ ณ 16 พฤษภาคม 2556 ตามการประเมินครั้งก่อน

ผลการประเมินมูลค่า :

มูลค่าตลาด ตามความหมายปกติ	มูลค่าตลาด ภายใต้สมมติฐานเพิ่มเติม
รายงานครั้งก่อน ลงวันที่ 2 สิงหาคม 2556	ดูสมมติฐานเพิ่มเติม 5 ข้อที่ระบุไว้ข้างต้น
<b>17,980,000,000 บาท</b>	<b>19,196,000,000 บาท</b>
(หนึ่งหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยแปดสิบล้านบาท)	(หนึ่งหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท)
ดูรายงานการประเมินครั้งก่อน	ดูรายละเอียดการคำนวณตามตารางแนบท้าย

ข้อสังเกตที่สำคัญ :

การประเมินในครั้งนี้ เป็นการวิเคราะห์มูลค่าโดยวิธีรายได้เพิ่มเติมจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งก่อน โดยทำการวิเคราะห์ประเมินมูลค่า ภายใต้



เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัด

สมมติฐานเพิ่มเติม จำนวน 5 ข้อ ดังที่ได้กล่าวแล้วข้างต้น เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขและข้อตกลงที่อยู่ระหว่างการเจรจาซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และเจ้าของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีข้อสังเกตว่า สมมติฐานเพิ่มเติมดังกล่าวมีผลทำให้รายได้และรายจ่ายแตกต่างไปจากการประเมินครั้งก่อน โดยในส่วนของรายจ่ายที่ลดลง มีส่วนทำให้มูลค่าทรัพย์สินสูงขึ้นกว่ามูลค่าตลาดตามความหมายปกติตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งก่อน

อนึ่งความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูล สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินที่ระบุไว้ในรายงานฉบับเดิม และเพิ่มเติมสมมติฐานเพิ่มเติมที่ระบุไว้ในหนังสือฉบับนี้ข้างต้น

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด



นางสุพินท์ มีชูชีพ และนายสมคิด ตันงาม

กรรมการผู้มีอำนาจ

นายนิพัทธ์ ทวนนวรรตน์

ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ 005

MRICS 1258560

ศส/จท  
 เลขที่อ้างอิง L821

4 สิงหาคม 2557

**เรื่อง** การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด  
**เรียน** บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด  
 47/569 - 576 หมู่ที่ 3 ชั้น 10 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิวเจนัว  
 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

ตามความประสงค์ของท่าน ที่ต้องการให้ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการแก้ไข  
 เนื้อที่ดินเนื่องจากการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน เมื่อวันที่ 27 และ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2556 โดยแสดงความเห็นของ  
 มูลค่า ตามรายงานประเมินเดิมเลขที่ V2420 เพื่อใช้สำหรับประกอบการพิจารณาทำธุรกรรมเพื่อเป็นไปตามมาตรฐาน  
 รายงานของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เกี่ยวกับการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อ  
 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) และการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่สาธารณะ

จากรายงานการประเมินเดิมเลขที่ V2420 ที่ดินที่ทำการประเมินค่ามีเนื้อที่รวมเท่ากับ 186 ไร่ 3 งาน 48.2  
 ตารางวา หรือ 74,748.2 ตารางวา (อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด) ก่อน  
 การรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน ใดๆก็ดี หลังจากทำการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้ว ที่ดินที่จะทำการประเมินค่ามีเนื้อ  
 ที่รวมเท่ากับ 191 ไร่ 80.1 ตารางวา หรือ 76,480.1 ตารางวา ซึ่งเพิ่มขึ้น 4 ไร่ 1 งาน 31.9 ตารางวา หรือ 1,731.9  
 ตารางวา (ตามรายละเอียดแสดงไว้ในรูปที่ดิน ซึ่งได้แนบมาพร้อมกับจดหมายฉบับนี้แล้ว)

ดังนั้น บริษัทฯ ขอแสดงความเห็นของมูลค่าตลาดโดยวิธีคิดจากต้นทุน (ภายใต้การตั้งสมมติฐานเพิ่มเติม  
 5 ประการ ตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ V2420) ของทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทนหลังจากเปลี่ยนแปลงเนื้อที่  
 ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งโฉนดแล้ว ดังนี้

	มูลค่าตลาดโดยวิธีคิดจากต้นทุน	
	ตามรายงานการประเมินเดิม	หลังมีการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่ที่ดิน
มูลค่าที่ดิน	4,859,000,000 บาท	4,971,000,000 บาท
มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7,499,000,000 บาท	7,499,000,000 บาท
<b>มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน โดยวิธีคิดจากต้นทุน</b>	<b>12,358,000,000 บาท</b>	<b>12,470,000,000 บาท</b>

อนึ่งความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูล สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินที่ระบุในรายงานฉบับเดิม

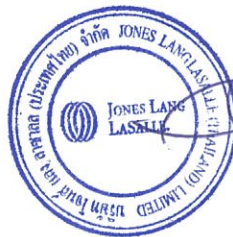
ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด



นางสุพินท์ มีชูชีพ และนายสมคิด ตันงาม  
กรรมการผู้มีอำนาจ

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา

รองผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ 156

**ภาคผนวก 3 :**

**รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ**

**สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 เมษายน 2557-31 มีนาคม 2558**

**ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท**



กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท  
รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง  
วันที่ 31 มีนาคม 2558



Building a better  
working world

**EY Office Limited**  
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex  
193/136-137 Rajadapisek Road  
Klongtoey, Bangkok 10110  
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand  
Tel: +66 2264 9090  
Fax: +66 2264 0789-90  
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด  
ชั้น 33 อาคารเลอรัชดา  
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก  
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110  
ต.ป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501  
โทรศัพท์: +66 2264 9090  
โทรสาร: +66 2264 0789-90  
ey.com

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

เสนอ บริษัท อิมแพค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท (“อิมแพ็ค” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”))  
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท (“อาร์ เอ็ม ไอ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”))

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท (“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
<b>รายได้รวม</b>		<b>1,976</b>
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	3.5	(610)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3.6	(37)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	3.7	(52)
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	3.7	(76)
ต้นทุนทางการเงิน	3.8	(210)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	3.9	(21)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>(1,006)</b>
<b>กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>		<b>970</b>
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของประโยชน์ ตอบแทนและการลดทุน	3.11	1,044

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้

## กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

### 1. ข้อมูลทั่วไป

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์”) อยู่ระหว่างการขออนุญาตจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการระดมเงินลงทุนจากผู้ลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี โดยอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนประกอบด้วย

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

ทั้งนี้ มีทรัพย์สินบางส่วนตั้งอยู่ในบริเวณ โครงการซึ่งไม่ได้ถือเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก อันได้แก่ โรงแรม โนโวเทล 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 เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการดำเนินการนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ตามนโยบายและแนวทางที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเข้าใช้บริการและ/หรือเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้บริการพื้นที่และผู้เช่า จัดเก็บค่าบริการและค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงหน้าที่อื่นๆ เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนสกริไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์จะทำหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

นอกจากการให้บริการและ/หรือให้เช่าพื้นที่แก่ผู้ใช้บริการและ/หรือผู้เช่าทั่วไปซึ่งเป็นรายได้ส่วนใหญ่แล้ว กองทรัสต์จะมีการทำธุรกรรมกับบริษัทอิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์จะได้รับผลตอบแทนจากการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการ ใช้บริการพื้นที่เพื่อให้บริการจัดเลี้ยงและให้บริการพื้นที่โฆษณา ตลอดจนให้บริการและ/หรือเช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อประกอบกิจการร้านอาหาร ทั้งนี้ รูปแบบและอัตราผลตอบแทนดังกล่าวจะเป็นไปตามนโยบายการทำรายการระหว่างกันที่กำหนดไว้ ประมวลการรายได้จากการให้บริการพื้นที่จัดงานและรายได้จากการให้บริการและ/หรือให้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกแยกตามอาคาร แสดงดังตารางข้างล่าง

	รายได้จากการให้บริการพื้นที่ จัดงาน		รายได้ค่าบริการและค่าเช่า พื้นที่ระยะยาว	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อิมแพ็ค อารีน่า	100	5.9%	4	3.9%
อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น 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

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและปีเศษทศนิยมเพื่อให้แสดง  
ตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นได้ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น

### 3. สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

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

#### 3.1 รายได้ค่าบริการพื้นที่จัดงาน

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

	อัตราการให้บริการพื้นที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าบริการพื้นที่เฉลี่ย <sup>(1)</sup>
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)

<sup>(1)</sup> 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 เอ็กซิซิชั่น แมเนจเมนท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้พื้นที่ห้องจัดเลี้ยงของกองทรัสต์เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง โดยจะเรียกเก็บค่าตอบแทนดังกล่าวในรูปแบบของ ส่วนแบ่งรายได้ในอัตราร้อยละ 25 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของ กองทรัสต์ โดยรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการให้บริการจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของกองทรัสต์ประมาณ การจากสัดส่วนของรายได้ดังกล่าวต่อรายได้ค่าบริการพื้นที่จัดงานของแต่ละอาคารตามอัตราดังต่อไปนี้

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

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

#### 3.3.2 รายได้ค่าตอบแทนการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณา

เป็นรายได้ที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากบริษัทอิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเมนท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้พื้นที่สื่อ โฆษณาของกองทรัสต์เพื่อดำเนินธุรกิจโฆษณา โดยจะเรียกเก็บค่าตอบแทนดังกล่าวในรูปแบบ ของส่วนแบ่งรายได้ในอัตราร้อยละ 31 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินกิจการโฆษณา บนพื้นที่ของกองทรัสต์ทั้งหมด โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประมาณการรายได้ที่ได้จากการ ดำเนินกิจการ โฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัสต์สำหรับช่วงเวลาการประมาณการไว้เท่ากับ 11 ล้านบาท

### 3.4 รายได้ค่าบริการที่จอดรถ

รายได้ค่าบริการที่จอดรถสำหรับช่วงเวลาประมาณการคำนวณตามสมมติฐานว่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากรายได้ค่าบริการที่จอดรถของรอบระยะเวลาบัญชีปี 2556

### 3.5 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย

ประเภท	ล้านบาท	สมมติฐาน*
ต้นทุนการให้บริการพื้นที่จัดงาน	266	เท่ากับร้อยละ 15.6 ของรายได้ค่าบริการพื้นที่จัดงานโดยอ้างอิงจากสัดส่วนต้นทุนการให้บริการพื้นที่จัดงานต่อรายได้ค่าบริการพื้นที่จัดงานในช่วงเดือน เมษายน 2556 - ธันวาคม 2556
ต้นทุนการให้บริการ/เช่าพื้นที่ระยะยาวสำหรับผู้ให้บริการ/ผู้เช่าทั่วไป	10	เท่ากับร้อยละ 13.0 ของรายได้ค่าบริการและค่าเช่าพื้นที่ระยะยาวสำหรับผู้ให้บริการ/ผู้เช่าทั่วไป โดยอ้างอิงจากสัดส่วนต้นทุนค่าบริการ/ค่าเช่าพื้นที่ระยะยาวสำหรับผู้ให้บริการ/ผู้เช่าทั่วไปต่อรายได้ค่าบริการและค่าเช่าพื้นที่ระยะยาวสำหรับผู้ให้บริการ/ผู้เช่าทั่วไปในช่วงเดือน เมษายน 2556 - ธันวาคม 2556
ต้นทุนการให้บริการที่จอดรถ	19	เท่ากับร้อยละ 37.9 ของรายได้ค่าบริการที่จอดรถ โดยอ้างอิงจากสัดส่วนต้นทุนการให้บริการที่จอดรถต่อรายได้ค่าบริการที่จอดรถในช่วงเดือน เมษายน 2556 - ธันวาคม 2556
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	168	เท่ากับร้อยละ 9.8 ของรายได้ค่าบริการพื้นที่จัดงาน โดยอ้างอิงจากสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าบริการพื้นที่จัดงานในช่วงเดือน เมษายน 2556 - ธันวาคม 2556 และปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	27	เท่ากับร้อยละ 1.1 ของรายได้รวมทั้งหมดก่อนหักส่วนแบ่งรายได้ทุกประเภทโดยอ้างอิงจากสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการตลาดต่อรายได้รวมทั้งหมดก่อนหักส่วนแบ่งรายได้ทุกประเภทในช่วงเดือน เมษายน 2556 - ธันวาคม 2556
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	98	ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตามปกติ โดยกำหนดสมมติฐานเท่ากับร้อยละ 4.1 ของรายได้รวมทั้งหมดก่อนหักส่วนแบ่งรายได้ทุกประเภท โดยอ้างอิงจากสัดส่วนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาต่อรายได้รวมทั้งหมดก่อนหักส่วนแบ่งรายได้ทุกประเภทในช่วงเดือน 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 ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่น
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 ค่าธรรมเนียมทรีสตีค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

ทั้งนี้ โดยมีสมมติฐานค่าใช้จ่ายรายปีที่สำคัญในการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ ดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	สมมติฐาน*
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ในอัตรารวมกันไม่เกินร้อยละ 2.0 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมพิเศษ คิดเป็นอัตราร้อยละ 50 ของประโยชน์ผลตอบแทนและการลดทุนที่เกิดขึ้นจริงในรอบปีที่ 1 เฉพาะส่วนที่เกินกว่าประมาณประโยชน์ผลตอบแทนและการลดทุนตามที่ระบุไว้ในรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติฉบับนี้
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	อัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์
ค่าใช้จ่ยอื่นๆ	อัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์
	ประมาณ 9 ล้านบาทต่อปี

\* อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด

ประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนั้น ถือเอาจำนวนที่ระบุไว้ในร่างสัญญา ข้อเสนอการให้บริการที่เกี่ยวข้องที่ได้รับในขณะนี้ และการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เหล่านี้

### 3.8 ต้นทุนทางการเงิน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดว่า กองทรัสต์จะทำการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ จำนวนประมาณ 3,900 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและ

อุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานีที่  
กองทรัสต์เข้าลงทุน

นอกจากวงเงินกู้สำหรับการลงทุนในสินทรัพย์ครั้งแรกแล้ว กองทรัสต์จะมีวงเงินกู้อีกวงหนึ่งประมาณ  
200 ล้านบาท โดยทยอยเบิกจ่ายเพื่อใช้สำหรับปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์และเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนของ  
กองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุน โดยในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนฉบับนี้ กำหนดให้มี  
การทยอยเบิกใช้เงินกู้สำหรับปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวครั้งแรกในช่วงกลางปีประมาณการ  
จำนวนประมาณ 34 ล้านบาท

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นที่  
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 การดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (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 ของมูลค่าทรัพย์สินโดยกองทรัสต์จะรับภาระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจำนวนกึ่งหนึ่งของค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ไม่เกิน 100 ล้านบาท และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในส่วนที่เหลือ

ค่าใช้จ่ายสำหรับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในการเสนอขายหลักทรัพย์ ค่าจัดพิมพ์เอกสารค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมการสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมการประเมินราคาสินทรัพย์ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้จัดการจำหน่ายหลักทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นที่อาจเกิดขึ้นนั้น ไม่ได้รวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ภายใต้ประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานเนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

### 3.10 การประเมินมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมและไม่มี การตัดจำหน่ายมูลค่าตลอดอายุสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบครั้งล่าสุดและจะจัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อทำการสอบทานการประเมินมูลค่ายุติธรรมทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

ตามหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติข้อ 2 สำหรับวัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดีเห็นว่า ยังไม่มีเกณฑ์ใดที่เหมาะสมในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ ดังนั้น งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ มิได้รวมกำไรหรือผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ณ วันสิ้นงวดบัญชี

### 3.11 ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในรูปแบบของประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน

ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนกองทรัสต์มีนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น

สำหรับงวด 12 เดือนช่วงเวลา  
ประมาณการวันที่ 1 เมษายน 2557  
ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

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

ก) สมมติฐานให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตราร้อยละ 100

ข) ภายใต้ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กองทรัสต์จะจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการลดทุน ซึ่งเกิดจากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่ายสำหรับช่วงเวลาประมาณการจำนวน 21 ล้านบาทและส่วนต่างระหว่างจำนวนต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่กองทรัสต์จ่ายจริงจำนวน 53 ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการจัดทำขึ้นตามสมมติฐานสำคัญดังที่กล่าวไว้ข้างต้นงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการอาจเปลี่ยนแปลงเนื่องจากผลกระทบจากอัตราการใช้บริการพื้นที่จัดงาน อัตราการใช้บริการ/เช่าพื้นที่ระยะยาวและอัตราการเติบโตของอัตราค่าบริการและค่าเช่า

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจนและตัวเลขที่ประมาณการไว้ในข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติอาจแตกต่างจากที่เกิดขึ้นจริง

### 3.12 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้จัดทำขึ้น โดยมีข้อสมมติฐานว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

### 3.13 ข้อสมมติฐานอื่น ๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับช่วงเวลาประมาณการถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นๆเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์ที่มีธุรกรรมหลักเป็นการให้บริการสามารถจัดตั้งได้โดยไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- กองทรัสต์สามารถจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) ได้ และมีความประสงค์จะขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม

- กรรมสิทธิ์บนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกไม่ติดภาระใดๆและไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์จากพื้นที่โดยรอบซึ่งมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนเพิ่มเติมใดๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของโครงการแต่ละแห่ง สำหรับช่วงเวลาประมาณการทั้งนี้ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายจากการบำรุงรักษาโครงการ
- ไม่มี การเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มี การระดมทุนโดยการออกหน่วยเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มี การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าภาษีโรงเรียน
- กองทรัสต์สามารถจัดหาเงินกู้ได้เต็มวงเงินและเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามที่ได้ระบุไว้ในข้อเสนอเบื้องต้นจากธนาคาร และกองทรัสต์สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้และไม่มีการผิดนัดชำระ
- ไม่มี การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ
- ร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติตามที่ระบุในร่างสัญญา

#### 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติมีดังนี้

##### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

##### 4.2 การวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งหมดที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมิน โดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนทันทีในงวดที่เกิดขึ้น

##### 4.3 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จะถูกคำนวณ โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี



#### 4.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

กองทรัสต์จะบันทึกยอดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

#### 4.5 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

กองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินจากภาษีเงินได้นิติบุคคลเนื่องจากกองทรัสต์ไม่เข้าข่ายเป็นผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย ดังนั้นจึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินี้

#### 5. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2557

**ภาคผนวก 4 :**  
**รายงานการวิเคราะห์ Sensitivity Analysis ของ**  
**Projected Distribution Yiled สำหรับงวด 12 เดือน**  
**ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 - 31 มีนาคม 2558**  
**ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท**

วันที่ 30 มิถุนายน 2557

**Maybank Kim Eng Securities  
(Thailand) Public Company Limited**  
(Member of The Stock Exchange of Thailand)  
The Offices at Central World  
20th-21st, 24th and 25th Fl.,  
999/9 Rama 1 Road, Pathumwan  
Bangkok, 10330, Thailand  
Telephone +66 2 658 6300  
Facsimile +66 2 658 6301  
www.maybank-ke.co.th  
Registration no. 010754500314A member of **Maybank Group**

เรื่อง การวิเคราะห์ความอ่อนไหว ("Sensitivity Analysis") ของประมาณการอัตราเงินจ่าย ("Projected Distribution Yield") สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558 ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

เสนอ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์  
ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

ตามที่ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท ("กองทรัสต์") ได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("ที่ปรึกษาทางการเงิน") ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินในการศึกษาและจัดทำรายงานเกี่ยวกับความอ่อนไหว ("Sensitivity Analysis") ของประมาณการอัตราเงินจ่ายในรูปของประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน ("Projected Distribution Yield") ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ("ช่วงเวลาที่ประมาณการ") ของกองทรัสต์ ("รายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหว") โดยที่ปรึกษาทางการเงินได้ศึกษาข้อมูลที่สำคัญดังนี้

1. ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในรูปของประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนของกองทรัสต์ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ("ข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี พ.ศ. 2557 - พ.ศ. 2558") ซึ่งได้รับการสอบทานโดย บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยกองทรัสต์จะเริ่มมีรายได้จากการประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนครั้งแรกตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้เริ่มลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งกำหนดสมมติฐานให้เป็นวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557
2. ประมาณการทางการเงิน (Financial Projection) และ ตัวแบบทางการเงิน (Financial Model) ของกองทรัสต์ ประจำปี พ.ศ. 2557 - พ.ศ. 2558 ซึ่งเป็นประมาณการผลการดำเนินงาน ที่อ้างอิงจากสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ("ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์") ได้แก่ อัตราการให้บริการและ/หรือเช่าพื้นที่ อัตราค่าบริการและ/หรือค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย การปรับค่าบริการและ/หรือค่าเช่า ต้นทุนการให้บริการและ/หรือเช่าพื้นที่ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกัน และ ค่าภาษีโรงเรือน เป็นต้น
3. ข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานย้อนหลังของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ซึ่งได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
4. ประมาณการจำนวนเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ และประมาณการจำนวนเงินกู้ยืมสำหรับปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมรวมถึงนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อมูลที่รับจากบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด



5. ประมาณการค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และเงินลงทุนของกองทรัสต์ ที่ได้รับจากบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

โดยในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการศึกษาจากข้อมูลต่างๆข้างต้น โดยมีสมมติฐานว่าข้อมูลที่ได้รับเพื่อใช้ในการพิจารณาจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราเงินจ่ายในช่วงเวลาที่ประมาณการ มีความถูกต้อง เป็นจริง และมีสาระสำคัญที่เพียงพอต่อการวิเคราะห์ โดยการวิเคราะห์นี้ไม่ได้รวมถึงผลกระทบอื่นๆ อันอาจจะเกิดจากปัจจัยภายนอก เช่น สภาพการแข่งขันในธุรกิจศูนย์การจัดแสดงและนิทรรศการ สภาพความไม่แน่นอนด้านการเมืองโดยรวม หรือปัจจัยความไม่แน่นอนอื่นที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประมาณการ รวมถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้ ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินไม่อาจรับรองหรือรับประกันเกี่ยวกับความถูกต้องสมบูรณ์ของข้อมูลและคำรับรองต่างๆที่ได้รับ ดังนั้นในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวฉบับนี้จึงมิได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองความถูกต้องของผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวอันอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปได้ หากปัจจัยหรือสมมติฐานมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

**ประมาณการอัตราเงินจ่าย (Projected Distribution Yield) สำหรับงวด 12 เดือน (ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558) ของกองทรัสต์ในกรณีฐาน (Base Case)**

ภายใต้สมมติฐานที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับราคาอสังหาริมทรัพย์สุทธิที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกคาดว่าจะจำนวนประมาณ 19,170 ล้านบาท (ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไปขึ้นอยู่กับจำนวนเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย และราคาเสนอขายสุดท้าย) และจำนวนเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์จะใช้เป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งสำหรับการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่เกิน 3,900 ล้านบาท รวมถึงสมมติฐานข้อมูลทางการเงินปี 2557 - 2558 ซึ่งได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จะสามารถคำนวณประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน (Projected Distribution Yield) สำหรับงวด 12 เดือนของกองทรัสต์ ในกรณีฐาน (Base Case) ดังตารางต่อไปนี้

**ประมาณการอัตราเงินจ่าย (Projected Distribution Yield) สำหรับงวด 12 เดือน ในกรณีฐาน (Base Case)**

ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก	จำนวนเงินกู้ยืมเพื่อเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	จำนวนเงินที่จะได้จาก การเสนอขาย หน่วยทรัสต์	ประมาณการ เงินจ่ายของ กองทรัสต์สำหรับ งวด 12 เดือน	ประมาณการอัตรา เงินจ่ายสำหรับงวด 12 เดือน
(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(%)
(1)	(2)	(1) - (2)	(3)	(4)
19,170	3,900	15,270	1,044	6.84%

(1) ข้อมูลที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ในเบื้องต้น ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย และราคาเสนอขายสุดท้าย  
 (2) ข้อมูลที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้

(3) อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ ของกองทรัสต์สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 – วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 เท่ากับ 1,044 ล้านบาท

(4) จำนวนจากสูตร ประมาณการอัตราเงินจ่ายสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 – 31 มีนาคม 2558 = A/B

โดยที่ A = ประมาณการเงินจ่ายสำหรับงวด 12 เดือน ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

B = จำนวนเงินที่จะได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

เพื่อช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ที่มีใจลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการอัตราเงินจ่ายประจำงวด ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของกองทรัสต์ จากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนที่สำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (“Sensitivity Analysis”) ของประมาณการอัตราเงินจ่ายในช่วงเวลาที่ประมาณการ โดยพิจารณาปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อประมาณการรายได้สุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้แก่

1. ความสามารถในการปรับขึ้นค่าบริการพื้นที่จัดแสดง
2. อัตราการใช้บริการพื้นที่จัดแสดง
3. ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงการคำนวณถึงผลกระทบของผลประกอบการของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นจากสมมติฐานสำคัญที่แปรเปลี่ยนไปจากกรณีฐานเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติอาจแตกต่างกันไปจากช่วงการเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวฉบับนี้ได้

**การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราเงินจ่ายตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของกองทรัสต์ จากการแปรผันของความสามารถในการปรับขึ้นค่าบริการพื้นที่จัดแสดง**

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี พ.ศ. 2557 – พ.ศ. 2558 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของการปรับขึ้นค่าบริการพื้นที่จัดแสดงอยู่ที่เฉลี่ยประมาณ 5% ต่อปี ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวสำหรับการปรับขึ้นค่าบริการพื้นที่จัดแสดงสูงที่สุดที่เป็นไปได้ (Best Case) และสำหรับกรณีการปรับขึ้นค่าบริการพื้นที่จัดแสดงต่ำที่สุดที่เป็นไปได้ (Worst Case) ดังนี้

**Best Case :** การปรับขึ้นค่าบริการพื้นที่จัดแสดงอยู่ที่เฉลี่ยประมาณ 7% ต่อปี

**Worst Case :** ไม่สามารถปรับขึ้นค่าบริการพื้นที่จัดแสดงได้

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราเงินจ่ายตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของกองทรัสต์ จากการแปรผันของความสามารถในการปรับขึ้นค่าบริการพื้นที่ที่สามารถสรุปได้ดังนี้

อน

กรณี	ประมาณการอัตราเงินจ่ายสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558
	(%)
Best Case	6.92%
Base Case	6.84%
Worst Case	6.39%

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราเงินจ่ายตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของกองทรัสต์ จากการแปรผันของอัตราการใช้บริการพื้นที่จัดแสดง

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี พ.ศ. 2557 - พ.ศ. 2558 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของอัตราการใช้บริการพื้นที่จัดแสดงตามแต่ละอาคารที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นดังนี้

อาคาร	อัตราการใช้บริการพื้นที่จัดแสดง
อิมแพ็ค อารีน่า	42.8%
อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์	49.0%
อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	62.3%
อิมแพ็ค ฟอรั่ม	16.0%

ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวสำหรับอัตราการใช้บริการพื้นที่จัดแสดงสูงที่สุดที่เป็นไปได้ (Best Case) และสำหรับกรณีอัตราการใช้บริการพื้นที่จัดแสดงต่ำที่สุดที่เป็นไปได้ (Worst Case) ดังนี้

กรณี	อาคาร	อัตราการใช้บริการพื้นที่จัดแสดง
Best Case	อิมแพ็ค อารีน่า	47.8%
	อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์	54.0%
	อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	67.3%
	อิมแพ็ค ฟอรั่ม	21.0%
Worst Case	อิมแพ็ค อารีน่า	37.8%
	อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์	44.0%
	อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	57.3%
	อิมแพ็ค ฟอรั่ม	11.0%

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราเงินจ่ายตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของกองทรัสต์ จากการแปรผันของอัตราการใช้บริการพื้นที่จัดแสดง สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	ประมาณการอัตราเงินจ่ายสำหรับงวด 12 เดือน
	ตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 (%)
Best Case	7.27%
Base Case	6.84%
Worst Case	5.96%

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราเงินจ่ายตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของกองทรัสต์ จากการแปรผันของต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี พ.ศ. 2557 – พ.ศ. 2558 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกัน และค่าภาษีโรงเรือน) เท่ากับประมาณ 463 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณ 23% ของรายได้รวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวสำหรับต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ต่ำที่สุดที่เป็นไปได้ (Best Case) และสำหรับกรณีต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สูงที่สุดที่เป็นไปได้ (Worst Case) ดังนี้

Best Case : ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่ากรณีฐาน 5%

Worst Case : ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สูงกว่ากรณีฐาน 5%

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราเงินจ่ายตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของกองทรัสต์ จากการแปรผันของต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	ประมาณการอัตราเงินจ่ายสำหรับงวด 12 เดือน
	ตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 (%)
Best Case	6.91%
Base Case	6.84%
Worst Case	6.69%

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราเงินจ่ายตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของกองทรัสต์ จากการแปรผันของทุกปัจจัยที่ได้กล่าวมา

อน

กรณี	ปัจจัยการแปรผัน										
Best Case	1) การปรับขึ้นค่าบริการพื้นที่จัดแสดงอยู่ที่เฉลี่ยประมาณ 7% ต่อปี										
	2) อัตราการใช้บริการพื้นที่จัดแสดง										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>อัตราการใช้บริการพื้นที่จัดแสดง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>อิมแพ็ค อารีน่า</td> <td>47.8%</td> </tr> <tr> <td>อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์</td> <td>54.0%</td> </tr> <tr> <td>อิมแพ็ค ซาเลนเจอร์</td> <td>67.3%</td> </tr> <tr> <td>อิมแพ็ค ฟอรั่ม</td> <td>21.0%</td> </tr> </tbody> </table>		อาคาร	อัตราการใช้บริการพื้นที่จัดแสดง	อิมแพ็ค อารีน่า	47.8%	อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์	54.0%	อิมแพ็ค ซาเลนเจอร์	67.3%	อิมแพ็ค ฟอรั่ม
อาคาร	อัตราการใช้บริการพื้นที่จัดแสดง										
อิมแพ็ค อารีน่า	47.8%										
อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์	54.0%										
อิมแพ็ค ซาเลนเจอร์	67.3%										
อิมแพ็ค ฟอรั่ม	21.0%										
3) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่ากรณีฐาน 5%											
Base Case	1) การปรับขึ้นค่าบริการพื้นที่จัดแสดงอยู่ที่เฉลี่ยประมาณ 5% ต่อปี										
	2) อัตราการใช้บริการพื้นที่จัดแสดง										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>อัตราการใช้บริการพื้นที่จัดแสดง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>อิมแพ็ค อารีน่า</td> <td>42.8%</td> </tr> <tr> <td>อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์</td> <td>49.0%</td> </tr> <tr> <td>อิมแพ็ค ซาเลนเจอร์</td> <td>62.3%</td> </tr> <tr> <td>อิมแพ็ค ฟอรั่ม</td> <td>16.0%</td> </tr> </tbody> </table>		อาคาร	อัตราการใช้บริการพื้นที่จัดแสดง	อิมแพ็ค อารีน่า	42.8%	อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์	49.0%	อิมแพ็ค ซาเลนเจอร์	62.3%	อิมแพ็ค ฟอรั่ม
อาคาร	อัตราการใช้บริการพื้นที่จัดแสดง										
อิมแพ็ค อารีน่า	42.8%										
อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์	49.0%										
อิมแพ็ค ซาเลนเจอร์	62.3%										
อิมแพ็ค ฟอรั่ม	16.0%										
3) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 463 ล้านบาท หรือคิดเป็น 23% ของรายได้รวมของกองทรัสต์											
Worst Case	1) ไม่สามารถปรับขึ้นค่าบริการพื้นที่จัดแสดงได้										
	2) อัตราการใช้บริการพื้นที่จัดแสดง										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>อัตราการใช้บริการพื้นที่จัดแสดง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>อิมแพ็ค อารีน่า</td> <td>37.8%</td> </tr> <tr> <td>อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์</td> <td>44.0%</td> </tr> <tr> <td>อิมแพ็ค ซาเลนเจอร์</td> <td>57.3%</td> </tr> <tr> <td>อิมแพ็ค ฟอรั่ม</td> <td>11.0%</td> </tr> </tbody> </table>		อาคาร	อัตราการใช้บริการพื้นที่จัดแสดง	อิมแพ็ค อารีน่า	37.8%	อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์	44.0%	อิมแพ็ค ซาเลนเจอร์	57.3%	อิมแพ็ค ฟอรั่ม
อาคาร	อัตราการใช้บริการพื้นที่จัดแสดง										
อิมแพ็ค อารีน่า	37.8%										
อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์	44.0%										
อิมแพ็ค ซาเลนเจอร์	57.3%										
อิมแพ็ค ฟอรั่ม	11.0%										
3) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สูงกว่ากรณีฐาน 5%											

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราเงินจ่ายตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของกองทรัสต์ จากการแปรผันของทุกปัจจัยที่ได้กล่าวมา สามารถสรุปได้ดังนี้

อน



กรณี	ประมาณการอัตราเงินจ่ายสำหรับงวด 12 เดือน
	ตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 (%)
Best Case	7.45%
Base Case	6.84%
Worst Case	5.43%

บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินขอรับรองว่าได้ใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราเงินจ่ายในช่วงเวลาที่ประมาณการของกองทรัสต์ในครั้งนี้ อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบ ก่อนตัดสินใจซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้

ขอแสดงความนับถือ



นายมนตรี ศรีไพศาล

กรรมการ

บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)



นายภูษิต แก้วมงคลศรี

กรรมการ

บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
Maybank Kim Eng Securities (Thailand) Public Company Limited

อัน

**ภาคผนวก 5 :**  
**หนังสือรับรองจากทริสต์**

วันที่ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2556

เรื่อง หนังสือรับรองของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกร ไทย จำกัด ซึ่งจะเข้าทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์  
อิมแพ็ค โกรทเพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์

เรียน เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

โดยหนังสือฉบับนี้ ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกร ไทย จำกัด (“บริษัท”) ซึ่ง ได้ยื่นคำขออนุญาตให้  
ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เมื่อวันที่ 9  
พฤษภาคม พ.ศ. 2556 ขอรับรองว่า เมื่อบริษัทได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์แล้ว บริษัทตกลง  
ที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อิมแพ็ค โกรทเพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (“IMPACT Growth  
REIT”) ซึ่งบริษัทจะมีสิทธิ และหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) และตาม  
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

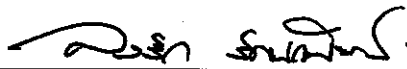
บริษัทได้ศึกษาเอกสารซึ่ง บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อขออนุญาต  
เสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นครั้งแรกเรียบร้อยแล้ว โดยเอกสารดังกล่าวได้แก่เอกสารดังต่อไปนี้

- (1) ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ IMPACT Growth REIT ระหว่างบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์  
ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกร ไทย จำกัด ใน  
ฐานะทรัสต์ (“ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์”)
- (2) ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับ IMPACT Growth REIT ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการ  
กองทุน กสิกร ไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ และ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ IMPACT Growth REIT (แบบ 69-REIT)
- (4) รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ IMPACT Growth REIT จะลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทขอรับรองว่าร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555  
เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงประกาศอื่นที่ออกตาม  
พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และบริษัทมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของ  
IMPACT Growth REIT

ขอแสดงความนับถือ

เพื่อและในนามของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกร ไทย จำกัด



(นาย จกรักษ์ รัตนเพียร)

ประธานกรรมการบริหาร



# IMPACT <sup>GROWTH</sup> REIT

MUANG THONG THANI

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท



บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (RMI Company Limited)

47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศนิเวศ ชั้น 10 ถนนมิตรภาพ 3  
ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 โทรศัพท์ 0 2833 5577