

รายงานประจำปี 2557

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน
TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

สารบัญ

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์	4
ความเห็นของทรัสต์	2
ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัสต์	3
ผู้จัดการกองทรัสต์	5
นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	8
รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์ลงทุน	10
การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	17
ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่ทรัสต์ลงทุน	24
ปัจจัยความเสี่ยง	25
ข้อมูลหน่วยลงทุนที่ทรัสต์เป็นผู้ออก	36
การจ่ายผลตอบแทนของทรัสต์	38
โครงสร้างการจัดการ	40
การกำกับดูแลกิจการ	55
รายการระหว่างกัน	60
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	66
งบดุลและงบกำไรขาดทุน	72

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

สวัสดิ์ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่าน หลังจากที่ได้จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนสำเร็จเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 และทรัสต์ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและโรงงาน จากที่พาร์คและไทยคอน เมื่อวันที่ 22-23 ธันวาคม 2557 โดยลักษณะการลงทุนมีทั้งกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่า และกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานให้เช่าที่มีศักยภาพ จำนวน 45 ยูนิตตั้งอยู่ในโครงการ ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค นิคมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรม ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก สามารถเข้าถึงศูนย์การขนส่งทางอากาศหรือทางน้ำที่สำคัญได้ เช่น สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง หรือ สถานีรถไฟ เป็นต้น

ขณะที่ในปี 2557 ถือเป็นปีที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ทางการเมืองมากพอสมควร ในช่วงครึ่งปีแรกส่งผลให้เศรษฐกิจชะลอตัวอย่างมาก แต่อย่างไรก็ตาม ในช่วงครึ่งปีหลังสถานการณ์ทางการเมืองเริ่มคลี่คลาย การฟื้นตัวของเศรษฐกิจเริ่มดีขึ้น จากการที่รัฐบาลสามารถเริ่มดำเนินการตามนโยบายที่วางไว้เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ ทำให้สามารถขยายตัวได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ซึ่งส่งผลถึงแนวโน้มทางเศรษฐกิจ ในปี 2558 ซึ่งคาดว่าจะดีขึ้นตามลำดับ โดยเฉพาะโอกาสจากการเกิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community) ซึ่งทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจในภูมิภาคอาเซียน

สำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 12 - 31 ธันวาคม 2557 นั้น ทรัสต์มีทรัพย์สินสุทธิ 3,432,972,784 บาท และมูลค่าทรัพย์สินต่อหน่วย 10.0232 บาท ซึ่งถือเป็นการเริ่มต้นที่ดีของทรัสต์

ในท้ายนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอขอบพระคุณ ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ที่ได้ให้การสนับสนุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนเป็นอย่างดี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามอย่างเต็มที่ เพื่อจะทำให้ทรัสต์ มีผลการดำเนินงานที่ดี และสามารถสร้างผลตอบแทนอย่างเหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ความเห็นของทรัสต์

27 กุมภาพันธ์ 2558

เรียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ได้แต่งตั้ง บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เห็นว่า บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

(นายชูเกียรติ วิริยะก่องกิจกุล)

ผู้อำนวยการอาวุโส

(นายวรชัย เหลืองสุรรังษี)

ผู้อำนวยการอาวุโส

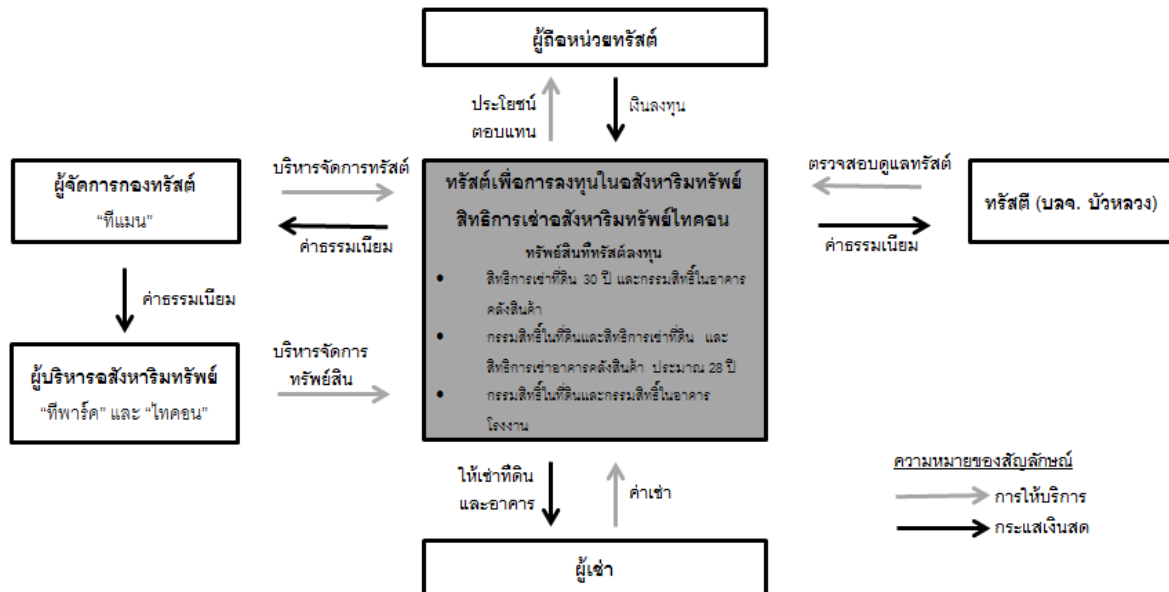
ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน
ชื่อทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อทรัสต์	TREIT
ทุนจดทะเบียน	3,425,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	3,425,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
อายุทรัสต์	ทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไทคอนแอนด์แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสต์ดี (Trustee)

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ.บัวหลวง”)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆเขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-674-6400
โทรสาร	02-679-5995-6

แผนผังโครงสร้างทรัสต์



ผู้จัดการกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
	(TICON Management Company Limited)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	175 ชั้น 13/1 (ห้อง 1308) อาคารสารคดีห้าเวร ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-679-6565
โทรสาร	02-287-3153
Website	www.ticon.co.th/en/ticon-group/tman
Email	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ Charasrit.a@ticon.co.th
เวลาทำการ	8.30 น. ถึง 17.30 น.
ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10.00 บาทต่อหุ้น

ความเป็นมาของบริษัท

บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด จัดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2556 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยปัจจุบันเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน

2. ผู้ถือหุ้น

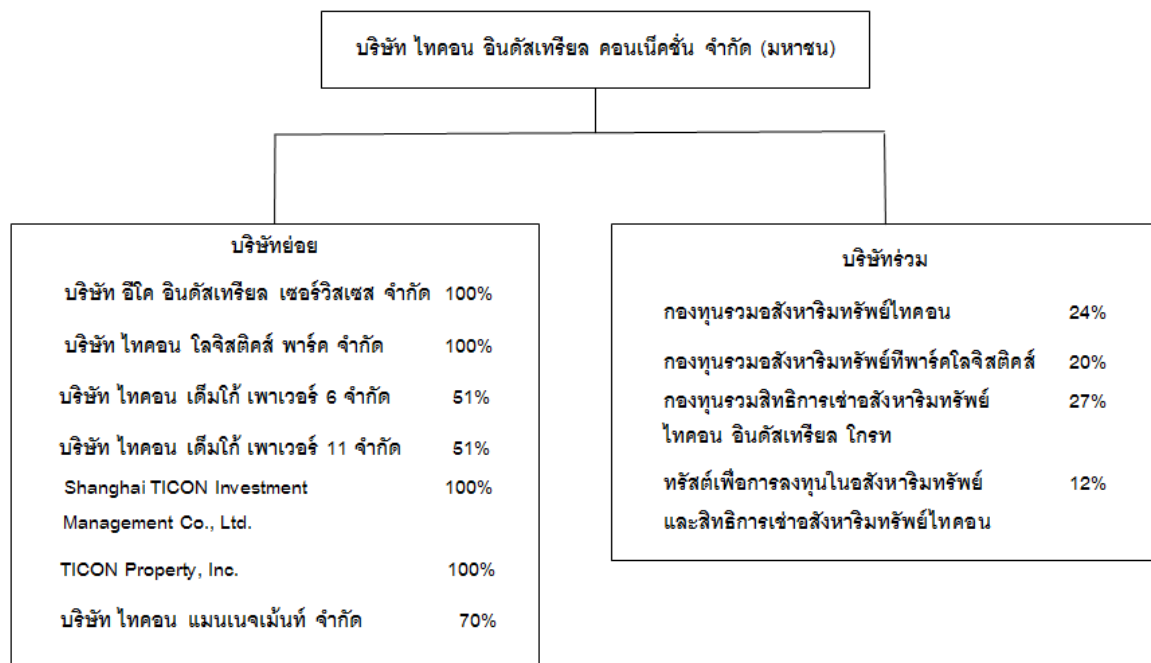
รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการซื้อหุ้น	
		จำนวนหุ้น(หุ้น)	การถือหุ้น
1.	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	699,996	69.9996%
2.	Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd.	300,000	30.00%
3.	นายวีรพันธ์ พูลเกษ	1	0.0001%
4.	นางสาวจันทิมา จริยะโชติภูมิ	1	0.0001%
5.	นางสาววิรัชญา เลิศทิวากร	1	0.0001%
6.	นางสาวปริมโอภา ณิชชาจารุวิทย์	1	0.0001%
รวม		1,000,000	100.00%

2.1 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ("ไทคอน") เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดย ณ ปัจจุบัน ไทคอนถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นประมาณร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ไทคอนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Industry: Property & Construction) ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Sector: Property Development) นอกจากนี้ ไทคอนยังจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินที่ทรัสต์ลงทุน

2.2 แผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มไทคอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557



2.3 รายชื่อนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน

นิติบุคคลในประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

ลำดับ	ชื่อนิติบุคคล	ชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	การถือหุ้น
1.	บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)	4,999,984	99.99%
2.	บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)	1,449,999,993	99.99%

นิติบุคคลในต่างประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

ลำดับ	ชื่อนิติบุคคล	ชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	การถือหุ้น
1.	Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd.	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)	2,800,000	100.00%
2.	TICON Property Inc.	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)	1,000	100.00%

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“ทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์ของทรัสต์ และบริษัท ไทยคอนแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, “REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้มีคำสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “TREIT” โดยเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2558

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้ว ทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก และผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการทรัสต์ในด้านต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง บริษัท ไทยคอน โกลบอลคิส พาร์ค จำกัด และ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของทรัสต์ในการลงทุนครั้งแรก เพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอนและ/หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่ทรัสต์ได้ลงทุน หรือ มีไว้ โดยรายได้ที่ทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง

2. นโยบายการลงทุน

การลงทุนของทรัสต์มี 2 ประเภท คือ การลงทุนในทรัพย์สินหลัก และการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อเป็นการบริหารทรัพย์สินที่เป็นสภาพคล่องส่วนเกินให้เกิดผลประโยชน์ตอบแทนแก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

1. ทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นคลังสินค้า โรงงาน และ/หรือสำนักงาน
2. ทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในอัตราส่วนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ซึ่งในปัจจุบันทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะต้องมีมาตรการหรือกลไกในการดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

3. ทริสต์อาจจะพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในข้อ 1 และข้อ 2 หรือทรัพย์สินอื่นใดที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลักของทริสต์

3. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของทริสต์ในรอบปี 2557

1. วันที่ 12 ธันวาคม 2557 ทริสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทริสต์ของทริสต์ และบริษัท ไทยคอนแมน เนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทริสต์
2. วันที่ 22 ธันวาคม 2557 ทริสต์เข้าลงทุนตามรายละเอียดดังนี้
 - (ก) โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 4 ยูนิต พื้นที่ 5,540 ตารางเมตร และสิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 7 ไร่ 46 ตารางวา
 - (ข) โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1 สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า จำนวน 9 ยูนิต พื้นที่ 74,955 ตารางเมตร และสิทธิการเช่า / เช่าช่วงที่ดิน 98 ไร่ 3 งาน 7.6 ตารางวา
 - (ค) สวนอุตสาหกรรม โรจนะ ปราจีนบุรี กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 10,020 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 13 ไร่ 8 ตารางวา
3. วันที่ 23 ธันวาคม 2557 ทริสต์เข้าลงทุนตามรายละเอียดดังนี้
 - (ก) โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 ยูนิต พื้นที่ 15,800 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 16 ไร่ 48.4 ตารางวา
 - (ข) โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์พาร์ค ศรีราชา กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 5 ยูนิต พื้นที่ 44,418 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 56 ไร่ 2 งาน 15.9 ตารางวา
 - (ค) โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์พาร์ค แหลมฉบัง 2 กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่ 9,750 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 13 ไร่ 2 งาน 26.2 ตารางวา
 - (ง) นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่ 6,750 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในที่ดิน 11 ไร่ 2 งาน 27.6 ตารางวา
 - (จ) นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานจำนวน 11 ยูนิต พื้นที่ 33,350 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 66 ไร่ 1 งาน 45.6 ตารางวา
 - (ฉ) นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 4 ยูนิต พื้นที่ 8,675 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในที่ดิน 13 ไร่ 2 งาน 58 ตารางวา
 - (ช) สวนอุตสาหกรรมโรจนะ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 1,625 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 ไร่ 2 งาน 72 ตารางวา
 - (ซ) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่ 3,600 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในที่ดิน 7 ไร่ 89 ตารางวา

4. สรุปการแก้ไขหรือการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทริสต์ในรอบปี 2557

ในรอบปี 2557 ทริสต์ไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทริสต์

5. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์ลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ได้ลงทุนในที่ดิน และคลังสินค้า จำนวน 25 ยูนิต ดังต่อไปนี้

ลำดับ	โครงการ / สวนอุตสาหกรรม	ชื่อคลัง สินค้า	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคารคลังสินค้า
1	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา (ต.บางบัว อ.บางปะกง จ. ฉะเชิงเทรา)	DG1/1	5,540	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต	29466	7	0	46	สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี	กรรมสิทธิ์
2		DG1/2								
3		DG1/3								
4		DG1/4								
5	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซิบอร์ด 2 (ต.บ่อวิน อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี)	W2/1	5,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 2 ยูนิต	195065	6	1	71.4	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
6		W2/2								
7		W5/1	9,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 2 ยูนิต	195062	9	2	77	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
8		W5/2								
9	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา (ต.สุรศักดิ์ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี)	W5/1	21,750	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 3 ยูนิต	177126	24	0	56	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
10		W5/2								
11		W5/3								
12		W16	4,200	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต	173839' 11303	8	1	22	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
13	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา (ต.สุรศักดิ์ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี)	W20	18,468	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต	194794	24	0	37.9	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์

ลำดับ	โครงการ / สวนอุตสาหกรรม	ชื่อคลัง สินค้า	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน						
						ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคารคลังสินค้า					
14	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	W2	5,850	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต	178448	7	0	21.4	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์					
15	(ต.หนองขามอ.ศรีราชา จ. ชลบุรี)	FZ4	3,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต	177198	6	2	4.8	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์					
16	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ปราจีนบุรี) (ต.หัวหว้า อ.ศรีมหาโพธิ จ.ปราจีนบุรี)	W1	10,020	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอยจำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต	47950	13	0	8	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์					
17	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1 (ต.ศีรษะจรเข้ใหญ่ อ.บางเสา ธงจ.สมุทรปราการ)	W1/1	34,532	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 3 ยูนิต	2806, 18808, 18811, 18812, 60712	98	3	7.6	สิทธิการเช่า ที่ดิน ประมาณ 28 ปี (หมดอายุ 21 ก.พ. 2586) โดยที่ดิน ประมาณ 25 ไร่ เป็นการเช่าจากที่ พาร์ค และประมาณ 73 ไร่ เป็นที่ดินที่ เช่าช่วงจาก ที่ พาร์ค	สิทธิการเช่า ประมาณ 28 ปี (หมดอายุ 21 ก.พ. 2586)					
18		W1/2													
19		W1/3													
20		W2	2,720	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1หลัง 1 ยูนิต	2806										
21		W3	10,800	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต	2805, 60712, 60713, 60714										
22		W4	24,043	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต	18789, 18790, 18791, 18792, 2806										
23		DG1/1	2,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 3 ยูนิต	2806, 60712, 60713										
24		DG1/2													
25		DG1/3													
รวมคลังสินค้า			160,523	รวมคลังสินค้า		205	0	52.1							

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ได้ลงทุนในที่ดิน และโรงงาน จำนวน 20 ยูนิต ดังต่อไปนี้

ลำดับ	นิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรม	ชื่อโรงงาน	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคารโรงงาน
1	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ (ต.มาบยางพรอ.ปลวกแดง จ.ระยอง)	SF.B1.9 A32,39	3,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	9994, 14727	5	1	39.7	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
2		SF.M3.3 A220/1	3,600	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	31698	6	0	87.9	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
3	นิคมอุตสาหกรรม ปิ่นทอง (ต.หนองขามต.บ่อวิน และ ต.บึง อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี)	SF.A1.8/1 L_42	2,125	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	7435	4	0	18	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
4		SF.A1.8/2 L_42/2,L_43/2	2,125	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	181769, 181770	4	0	11.4	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
5		SF.M1.8 G_007	2,100	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	183315	4	0	29.2	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์

ลำดับ	นิคมอุตสาหกรรม/สวน อุตสาหกรรม	ชื่อโรงงาน	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคารโรงงาน
6	นิคมอุตสาหกรรม ปิ่นทอง (ต.หนองขามต.ป่อวิน และ ต. บึง อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี)	SF.A3 G_025/3	3,250	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	185321, 185322	11	1	29.4	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
7		SF.A2.2 G_025/2	2,500	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง					กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
8		SF.L3.2 G_032/1	3,600	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	167088	20	3	60	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
9		SF.A2.7/3 G_032/2	3,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง					กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
10		SF.A2.7/2 G_032/3	3,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง					กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
11		SF.A2.7/1 G_032/4	3,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง					กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
12		SF.B3.5 G_033/2	3,850	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอยจำนวน 1 หลัง	167086	21	3	97.6	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
13		SF.L4.4 G_033	4,800	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอยจำนวน 1 หลัง					กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
15	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	SF.A1.5/3 G_1/4_5	1,750	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง					กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
16	(ต.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา)	SF.C2.2 F_7/12	2,750	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	59721	3	3	15	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์

ลำดับ	นิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรม	ชื่อโรงงาน	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคารโรงงาน
17	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) (ต.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา)	SF.M2.2 F_7/13	2,550	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	55952	4	1	42	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
18	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ต.บ้านช้าง อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา)	SF.A1.3/1 28_1	1,625	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	30621	2	2	72	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
19	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (ต.บ่อวิน อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี)	SF.M1.5/2 D_1	1,800	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	52780	3	3	5	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
20		SF.M1.5/1 D_2	1,800	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	52781	3	1	84	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
รวมโรงงาน			54,000	รวมโรงงาน		101	1	92.2		
รวมทั้งคลังสินค้าและโรงงาน			214,523	รวมทั้งคลังสินค้าและโรงงาน		306	2	44.3		

มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาด หรือ ราคายุติธรรม และอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

ลำดับ	โครงการ / ส่วน อุตสาหกรรม	ชื่อคลังสินค้า	ราคาประเมินโดย		มูลค่าทรัพย์สิน ตามราคาตลาด	อัตราส่วนต่อ มูลค่าทรัพย์สิน สุทธิ
			บ.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)	บ. เฮกซ์ส พรอพ เพอร์ตี้ คอนซัล แทนท์		
			ณ 1 เม.ย. 2557	ณ 1 เม.ย. 2557		
1	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา	DG1/1	109,000,000	96,500,000	107,675,444	0.03
2		DG1/2				
3		DG1/3				
4		DG1/4				
5	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2	W2/1	105,400,000	106,300,000	117,606,133	0.03
6		W2/2				
7		W5/1	162,100,000	176,800,000	180,872,430	0.05
8		W5/2				
9	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา	W5/1	380,400,000	388,900,000	424,453,254	0.12
10		W5/2				
11		W5/3				
12		W16	81,200,000	75,800,000	84,578,225	0.02
13		W20	292,700,000	269,100,000	300,263,856	0.09
14	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	W2	115,500,000	108,000,000	120,507,233	0.04
15		FZ4	81,800,000	88,300,000	91,273,071	0.02
16	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1	W1/1	222,600,000	224,900,000	248,378,795	0.09
17		W1/2	114,800,000	117,900,000	128,094,726	0.04
18		W1/3	151,500,000	152,800,000	169,044,869	0.03
19		W2	43,900,000	39,900,000	44,520,728	0.07
20		W3	164,200,000	168,100,000	183,215,627	0.04
21		W4	365,200,000	384,400,000	407,492,977	0.05
22		DG1/1	48,200,000	49,200,000	53,781,932	0.02
23		DG1/2				
24		DG1/3				
25	โรจนะ (ปราจีนบุรี)	W1	157,600,000	164,900,000	175,851,296	0.05
รวม			2,438,500,000	2,446,900,000	2,837,610,596	0.83

ลำดับ	นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	ชื่อโรงงาน	ราคาประเมินโดย		มูลค่าทรัพย์สิน ตามราคาตลาด	อัตราส่วนต่อ มูลค่าทรัพย์สิน สุทธิ
			บ.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)	บ. เน็กซ์ส พรอพ เพอร์ตี้ คอนซัล แทนท์		
			ณ 1 เม.ย. 2557	ณ 1 เม.ย. 2557		
26	อมตะซิตี้	SF.B1.9 A32,39	76,400,000	76,400,000	82,518,144	0.02
27		SF.M3.3 A220/1	87,900,000	86,500,000	96,517,367	0.03
28	ปิ่นทอง	SF.A1.8/1 L_42	51,300,000	51,400,000	55,462,129	0.02
29		SF.A1.8/2 L_42/2,L_43/2	51,100,000	51,200,000	57,017,774	0.02
30		SF.M1.8 G_007	50,600,000	50,000,000	55,790,386	0.02
31		SF.A3 G_025/3	80,300,000	79,100,000	88,260,390	0.03
32		SF.A2.2 G_025/2	59,900,000	60,500,000	65,020,841	0.02
33		SF.L3.2 G_032/1	86,400,000	87,100,000	93,696,976	0.03
34		SF.A2.7/3 G_032/2	73,000,000	72,100,000	78,359,834	0.02
35		SF.A2.7/2 G_032/3	72,000,000	72,600,000	78,089,814	0.02
36		SF.A2.7/1 G_032/4	72,000,000	72,600,000	78,089,814	0.02
37		SF.B3.5 G_033/2	92,300,000	93,100,000	100,123,455	0.03
38		SF.L4.4 G_033	115,000,000	116,100,000	124,803,294	0.04
39	บ้านหว้า (ไฮเทค)	SF.A1.3 G1/4-4	33,100,000	36,500,000	36,933,235	0.01
40		SF.A1.5/3 G_1/4_5	35,800,000	39,500,000	39,945,916	0.01
41		SF.C2.2 F_7/12	58,400,000	62,600,000	65,163,170	0.02
42		SF.M2.2 F_7/13	53,600,000	57,600,000	59,807,293	0.02
43	โรจนะ	SF.A1.3/1 28_1	34,700,000	37,100,000	38,718,528	0.01
44	เหมราชชลบุรี	SF.M1.5/2 D_1	43,300,000	43,500,000	48,314,474	0.01
45		SF.M1.5/1 D_2	42,800,000	43,000,000	47,756,570	0.01
รวม			1,377,000,000	1,398,600,000	1,390,389,404	0.41
รวมคลังสินค้าและโรงงาน			3,815,500,000	3,845,500,000	4,228,000,000	1.23

6. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

6.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ทรัสต์ลงทุน ดังนี้

1. กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดินและอาคารคลังสินค้า ซึ่งทรัสต์ ซื้อ หรือ ทำสัญญาเช่า หรือ สัญญาเช่าช่วงจากบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”)
2. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน ซึ่งทรัสต์ซื้อจากบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทคอน”)

ผู้จัดการกองทรัสต์นำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า โดยในเบื้องต้นได้แต่งตั้งทีพาร์คและไทคอนซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว และมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เข้าชมทรัพย์สินดังกล่าว และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก

6.2 ลักษณะของสัญญาเช่า

ภายหลังจากวันที่ทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ทรัสต์ลงทุน ทรัสต์โดยทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ทรัสต์เข้าลงทุน โดยรายได้และกระแสเงินสดที่ทรัสต์ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) จากการให้เช่าคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น

- รายได้ค่าเช่ารายเดือน จะมาจากการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าหรือโรงงาน
- รายได้ค่าบริการรายเดือน จะมาจากการให้บริการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และจัดทำให้อาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอยู่ในสภาพดี
- รายได้ค่าบริการส่วนกลางรายเดือน¹ จะมาจากการให้บริการส่วนกลางในเรื่องต่างๆ เช่น การรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด การระบายน้ำ ดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ การซ่อมแซมและบำรุงรักษาบริเวณส่วนกลาง
- การกำหนดระยะเวลาการเช่าและการให้บริการเบื้องต้น ส่วนใหญ่กำหนดเป็นระยะเวลาขั้นต่ำที่ 3 ปี
- รายได้ค่าเช่า รายได้ค่าบริการและรายได้ค่าบริการส่วนกลางส่วนใหญ่กำหนดเป็นอัตราคงที่ในแต่ละสัญญา และก่อนที่สัญญาเดิมจะหมดอายุจะมีการเจรจาเพื่อกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ก่อนการต่ออายุสัญญา

¹ รายได้ค่าบริการส่วนกลางรายเดือนจะมาจากทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการและสวนอุตสาหกรรมดังต่อไปนี้ โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซิเบอร์ 2 โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1 และสวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ปราจีนบุรี)

- สัญญาเช่าบางส่วนเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่มีระยะเวลาเช่าประมาณ 5 ถึง 10 ปี ซึ่งจะมีการกำหนดอัตราค่าเช่าล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอนแล้ว โดยสัญญาบางส่วนจะกำหนดให้ค่าเช่าปรับขึ้นในลักษณะขั้นบันได ซึ่งสัญญาเช่าระยะยาวจะทำกับผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และมีการเช่าพื้นที่จำนวนมาก
- สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินประกันหรือหลักประกันการเช่ากับผู้ให้เช่า

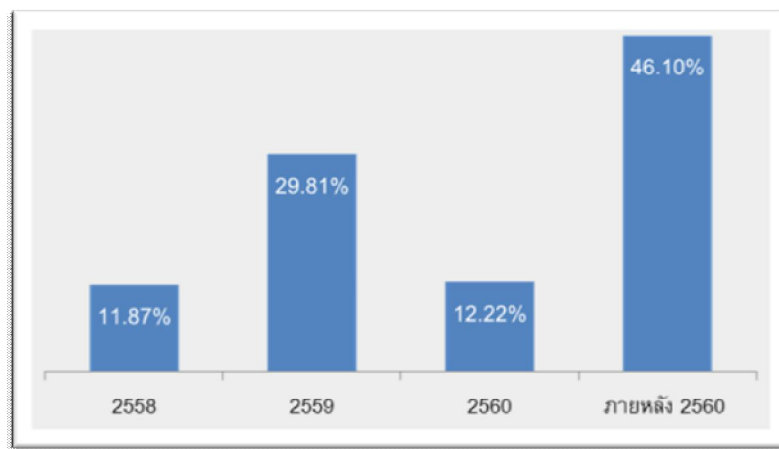
6.3 โครงสร้างรายได้ค่าเช่า

โครงสร้างรายได้ของทรัพย์สินที่ทรัสต์เข้าลงทุน สามารถแบ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่ คลังสินค้า และรายได้จากการให้เช่าพื้นที่โรงงาน โดยสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) นั้น จะแบ่งเป็นสัญญาเช่ามาตรฐาน 3 ปี ซึ่งมีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่ตลอดสัญญาเช่า และสัญญาเช่าระยะยาวระหว่าง 5 ถึง 10 ปี ซึ่งจะมีการกำหนดค่าเช่าคงที่ และ/หรือ มีการขึ้นค่าเช่าเป็นลำดับขั้นระหว่างอายุสัญญา

รายได้ของค่าเช่าทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกมีการกระจายตัวในด้านการครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า และผู้เช่ารายใหญ่ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) การครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าจะครบกำหนดอายุในปีที่แตกต่างกันและไม่มีการกระจุกตัวในระยะ 3 ปีแรก โดยสัญญาเช่ามากกว่าร้อยละ 40 ของสัญญาเช่าทั้งหมด จะครบกำหนดอายุหลังจากปี 2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้



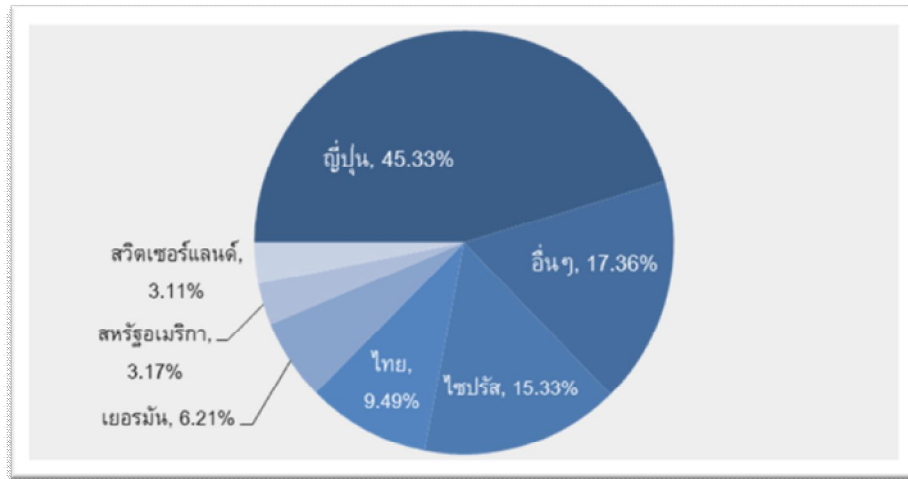
ที่มา ทีพาร์คและไทคอน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2557

สัญญาเช่าจะครบกำหนดอายุในปี 2558 ปี 2559 ปี 2560 และหลังปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 11.87 ร้อยละ 29.81 ร้อยละ 12.22 และร้อยละ 46.10 ตามลำดับ

(ข) สัญชาติของผู้เข้า

ผู้เข้าในปัจจุบันที่เข้าทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทสัญชาติญี่ปุ่น โดยมีข้อมูลของผู้เข้าจำแนกตามสัญชาติดังนี้

อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)*

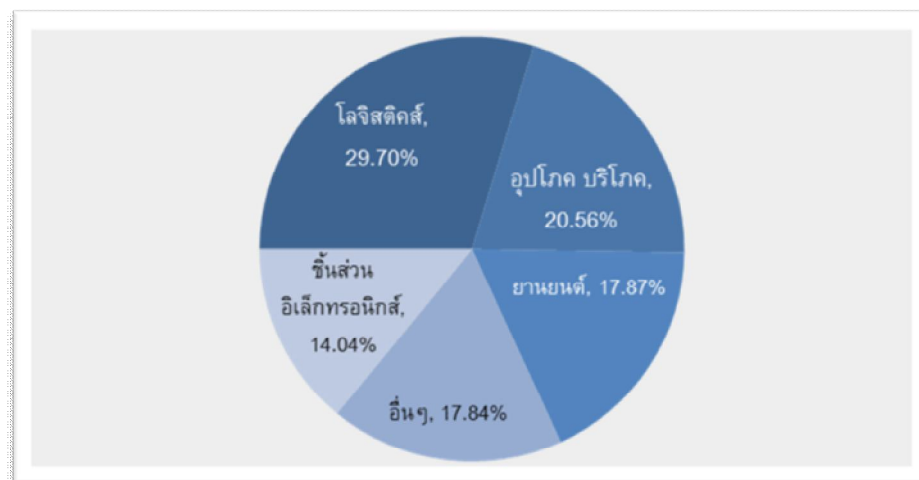


ที่มา ที่พาร์คและไทคอน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2557

(ค) ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เข้า

ผู้เข้ามีการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่แตกต่างกันและไม่กระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดเป็นการเฉพาะโดยอุตสาหกรรมที่มีผู้เข้ามากที่สุด ได้แก่ โลจิสติกส์ รองลงมาเป็น อุปโภคบริโภค โดยมีข้อมูลของผู้เข้าจำแนกตามประเภทธุรกิจดังต่อไปนี้

อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)*



ที่มา ที่พาร์คและไทคอน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2557

(ง) ผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรก

รายได้ตามสัญญาเช่าส่วนใหญ่จะมาจากผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และมีความน่าเชื่อถือสูง โดยรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรกคิดเป็นร้อยละ 45.85 ของรายได้ตามสัญญาเช่าของทั้งหมดซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	สัดส่วนรายได้ตามสัญญาเช่าของทั้งหมด (ร้อยละ)	อายุสัญญาเช่า (ปี)
1	Global Piping Solutions Ltd.	15.33	5
2	Mitsubishi Motors (Thailand) Co., Ltd	9.50	3
3	Siam Makro Public Co., Ltd.	9.49	10
4	Central Family Mart Co., Ltd	6.21	10
5	Fuji Xerox (Thailand) Co., Ltd.	5.32	9

จากข้อมูลข้างต้น จึงกล่าวได้ว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ทรัสต์ลงทุนครั้งแรกนั้น มีการกระจายตัวของอายุของสัญญาเช่า อุตสาหกรรมของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า และการพึ่งพิงของผู้เช่ารายใหญ่ และเมื่อพิจารณาโดยรวมแล้วจะพบว่า ทรัพย์สินที่ทรัสต์ลงทุนมีผู้เช่ารายใหญ่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และมีความน่าเชื่อถือ จึงคาดว่าความเสี่ยงของรายได้ตามสัญญาเช่าจากการกระจุกตัวของผู้เช่าจะมีจำกัด

6.4 การรับประกันรายได้

ทรัสต์นี้ไม่มีการรับประกันรายได้

7. การกู้ยืมเงิน

7.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

ในอนาคตทรัสต์อาจกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนอื่นที่นอกเหนือจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ด้วยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินการออกตราสารหนี้โดยทรัสต์เช่นหุ้นกู้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม หรือตราสารอื่นๆ ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินของทรัสต์จะเป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อจำกัด และการดำเนินการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ทรัสต์อาจกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของทรัสต์หรือที่ทรัสต์มีสิทธิการเช่า รวมทั้งการลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด การชำระหนี้ที่ทรัสต์มีอยู่กับเจ้าหนี้ต่างๆ และเพื่อดำเนินการอื่นใดหรือเพื่อเหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.2 ข้อจำกัดในเรื่องอัตราส่วนในการกู้ยืมเงิน

ทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้โดยอยู่ภายใต้ข้อจำกัดในเรื่องอัตราส่วนในการกู้ยืมเงินดังต่อไปนี้

1. จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัสต์
2. ในกรณีที่ทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าอัตราส่วนที่กำหนดไว้ดังกล่าวข้างต้น

7.3 การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของทรัสต์หรือเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของทรัสต์ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน รวมถึงการให้หลักประกันใดๆ และแจ้งความคืบหน้าพร้อมข้อสรุปในการดำเนินการดังกล่าวแก่ทรัสต์ และทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามร่วมกันในการเข้าทำสัญญา และ/หรือเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนของทรัสต์ ทรัสต์ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ โดยธนาคารกรุงเทพได้เสนอวงเงิน จำนวนไม่เกิน 1,350 ล้านบาท ซึ่งข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาระหว่างทรัสต์และธนาคาร โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักของทรัสต์
วงเงินกู้	ไม่เกิน 1,350,000,000 บาท โดยแบ่งเป็น 1) จำนวนเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนซื้อทรัพย์สินหลักครั้งแรก 860,000,000 บาท หรือประมาณร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด (TAV) 2) ส่วนที่เหลือเบิกถอนภายในปี 2558 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโดยจะดำเนินการขออนุมัติลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และนโยบายการทำรายการระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว

อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 1.25 โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (Minimum Loan Rate, “MLR”)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ปีที่ 1 ถึงปีที่ 7 ปลอดการชำระคืนเงินต้น ปีที่ 8 ชำระคืนร้อยละ 9.00 ของเงินต้น ปีที่ 9 ชำระคืนร้อยละ 14.00 ของเงินต้น ปีที่ 10 ชำระคืนเงินต้นส่วนที่เหลือทั้งหมด
ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น	ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น จำนวน 84 เดือน หลังจากนั้นจะชำระเป็นราย 6 เดือน
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มีหลักประกัน
เงื่อนไขการกู้ยืมที่สำคัญ	1) ไม่จำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินหลักของทรัสต์ (Negative Pledge) 2) ตกลงให้ธนาคารผู้ให้เงินกู้มีสิทธิในการให้บริการทางการเงินก่อนสถาบันการเงินอื่น ในกรณีที่อัตราหรือราคาที่ทรัสต์ได้รับจากธนาคารผู้ให้เงินกู้อยู่ในอัตราที่เทียบเท่ากับหรือดีกว่าสถาบันการเงินอื่น (Right to Match)

	3) เงื่อนไขสำคัญที่ทรัสต์ต้องไม่ปฏิบัติ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคารผู้ให้เงินกู้แบบเป็นลายลักษณ์อักษร (Consent) ในเรื่องดังต่อไปนี้ 1.1. กู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันต่อบุคคลอื่นเพิ่มขึ้นจากหนี้หรือภาระผูกพันที่ผู้กู้มีอยู่ ณ วันทำสัญญาฉบับนี้ 1.2. จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน ประเภทอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า นอกเหนือจากการจำหน่ายทรัพย์สินจากการใช้สิทธิซื้อของผู้เช่ารายย่อย (Option to Buy) ตามที่ได้ประกาศไว้ในเอกสารฉบับนี้ 1.3. ก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สิน หรือรายได้ของทรัสต์ 1.4. ลดทุนนอกเหนือจากการเป็นการลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่มาจากการดำเนินงานปกติตามที่ได้ประกาศไว้ในเอกสารฉบับนี้ หรือการลดทุนตามมติผู้ถือหุ้น 1.5. เปลี่ยนหรือเพิ่มผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก 1.6. เปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์
--	--

ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่ทรัสต์ลงทุน

เศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2557 นั้น ขยายตัวจากปี 2556 เพียงร้อยละ 0.7 เพราะมีข้อจำกัดด้านการเติบโตจากทั้งปัจจัยภายในและภายนอกประเทศ โดยในช่วงครึ่งแรกของปี เศรษฐกิจไทยถดถอยเนื่องจากสถานการณ์ทางการเมืองส่งผลกระทบต่อการทำงานของภาครัฐและความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการในการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งนักท่องเที่ยว ประกอบกับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังในการใช้จ่ายและสถาบันการเงินระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ นอกจากนี้ การส่งออกสินค้ายังฟื้นตัวช้าตามอุปสงค์ต่างประเทศที่ขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป รวมทั้งผู้ผลิตในประเทศไทยมีข้อจำกัดด้านการผลิตสินค้าที่ใช้เทคโนโลยีสูง ภายใต้สถานการณ์ดังกล่าว ธุรกิจจึงชะลอการผลิตและการลงทุนใหม่ออกไป

ในช่วงครึ่งหลังของปี 2557 เศรษฐกิจไทยทยอยฟื้นตัวเป็นลำดับจากการใช้จ่ายในประเทศและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่ปรับตัวขึ้นภายหลังสถานการณ์ทางการเมืองคลี่คลายและภาครัฐกลับมาดำเนินการเบิกจ่ายงบประมาณได้ตามปกติ ประกอบกับการขยายการลงทุนของธุรกิจโทรคมนาคมและค้าปลีกเพื่อรองรับการเติบโตของอุปสงค์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังเป็นไปอย่างช้าๆ เพราะการส่งออกสินค้ายังอ่อนแอตามภาวะเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าหลักที่ยังอ่อนแอ โดยเฉพาะ ประเทศในกลุ่มประเทศยุโรป นอกจากนี้ การลดลงของค่าใช้จ่ายของครัวเรือนอันที่ถูกต้องด้วยรายได้เกษตรกรที่ตกต่ำและภาระหนี้ที่สูง ระดับความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทยยังกลับมาไม่หมด เนื่องจากหลายประเทศยังประกาศเตือนการเดินทางมาไทย ตลอดจนธุรกิจส่วนใหญ่ยังชะลอการลงทุนเพราะรอการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและรอภาครัฐลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

จากรายงานของสำนักคณะกรรมการงานส่งเสริมการลงทุน สำหรับในภาคอุตสาหกรรมปี 2557 มีโครงการยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนรวม 3,469 โครงการ รวมมูลค่าเงินลงทุน 2,192,700 ล้านบาท โดยอุตสาหกรรมที่ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนมากที่สุดอันดับหนึ่ง ได้แก่ อุตสาหกรรมบริการ และสาธารณูปโภค อันดับสอง อุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์ กระดาษ พลาสติก และอันดับสาม อุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ เครื่องจักร ผลิตภัณฑ์โลหะ

ขณะที่ธุรกิจการให้บริการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ในปี 2557 อุปทานของคลังสินค้าให้เช่า อยู่ที่ประมาณ 2,300,000 ตารางเมตร โดยในไตรมาส 4 มีอัตราครอบครองพื้นที่ประมาณ 75% ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 80% ส่วนอุปทานของโรงงานให้เช่า อยู่ที่ 2,400,000 ตารางเมตร โดยในไตรมาส 4 มีอัตราครอบครองพื้นที่ประมาณ 67% ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 76% ซึ่งสาเหตุที่อัตราครอบครองพื้นที่ของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าลดลงนั้นมาจากการที่ลดราคาค่าเช่าให้กับผู้เช่ารายใหญ่ อีกทั้งอุปทานที่เพิ่มมากขึ้น ในขณะที่อุปสงค์เท่าเดิม

แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมในปี 2558

เนื่องจากในปี 2557 ถือเป็นปีที่เศรษฐกิจไทยไม่ขยายตัว เช่นเดียวกับเศรษฐกิจโลกที่มีความอ่อนแอ แต่ทั้งนี้หลังจากที่สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศเริ่มคลี่คลายในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2557 จึงคาดการณ์ได้ว่าเศรษฐกิจไทยน่าจะขยายตัวได้ดีขึ้นกว่าในปีที่ผ่านมา อีกทั้งการลงทุนของภาคเอกชนที่จะเพิ่มขึ้นจากอานิสงส์ของราคาน้ำมันที่ลดลง นอกจากนี้ การเกิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community) ในปี 2558 จะเป็นปัจจัยที่สำคัญในการสนับสนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศไทยและในภูมิภาคอาเซียน ซึ่งจะส่งผลถึงอุปสงค์ในอุตสาหกรรมภาคอสังหาริมทรัพย์ที่จะเพิ่มขึ้นตามมาโดยเฉพาะอย่างยิ่ง คลังสินค้าและโรงงานเพื่อเช่า

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของทรัสต์

1.1 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์และดำเนินการใดๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือ ผิดสัญญา หรือ เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิก หรือ ผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้ทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้ทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำหรืองดเว้นกระทำการหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ ในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่ทรัสต์เรียกร้อง ทรัสต์อาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้องซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายและใช้เวลาในการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ที่ทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการรวมถึงจำนวนเงินที่ทรัสต์จะได้รับชดเชยจากความเสียหายต่างๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้ทรัสต์ชนะคดี ทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

อนึ่ง ในการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างได้มีการกำหนดค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับในกรณีที่มีการผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายให้แก่ทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสมและเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในบางกรณีค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าจะชดเชยให้แก่ทรัสต์ดังกล่าว อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยมูลค่าทางเศรษฐกิจของความเสียหายที่ทรัสต์ได้รับจากการผิดสัญญาและอาจจะน้อยกว่ามูลค่าที่ทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

เนื่องจากทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกนี้ เป็นสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีช่วงระยะเวลาการเช่าอยู่ระหว่าง 28 ถึง 30 ปี นับจากวันจัดตั้งทรัสต์ ซึ่งทรัสต์จะสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้ในระหว่างช่วงระยะเวลาการเช่า ดังนั้น ทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว เนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่าในการทำสัญญาเช่าคลังสินค้าและโรงงาน อย่างไรก็ดี เนื่องจากการทำสัญญาเช่าคลังสินค้าและโรงงานกับผู้เช่านั้น ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าเพียงเท่านั้น นอกจากนี้ เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานระยะสั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าที่มีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าได้

1.3 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าทรัพย์สินที่ทรัสต์ลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าจากเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นทรัสต์หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน

เนื่องจากทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกนี้เป็นคลังสินค้าและโรงงานที่มีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน เมื่อทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ผู้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวต้องยินยอมเปลี่ยนคู่สัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือสัญญาบริการส่วนกลางจากผู้ให้เช่าเดิมเป็นทรัสต์และยินยอมที่จะชำระค่าเช่าทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวและไม่ชำระค่าเช่าทรัพย์สินและค่าบริการให้แก่ทรัสต์ ทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับค่าเช่าและค่าบริการซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของทรัสต์

อย่างไรก็ดี ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกนี้ ผู้ให้เช่าเดิมจะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ให้ผู้เช่าได้ทราบเพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาเช่าทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าเดิมเป็นทรัสต์ และเนื่องจากข้อสัญญาอื่นๆ ในสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม การปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวจึงมีโอกาสดังกล่าวเกิดขึ้นได้น้อย

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าเดิมและทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งรายละเอียดสำหรับการชำระค่าเช่าค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง อาทิเช่น เลขที่บัญชีของทรัสต์ ช่องทางการชำระเงิน เงื่อนไขในการชำระเงิน หรือรายละเอียดที่เกี่ยวข้องอื่นใดให้แก่ผู้เช่ารายย่อย เพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยสามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการให้แก่ทรัสต์โดยตรง อนึ่ง กรณีที่ผู้ให้เช่าเดิมได้รับชำระค่าเช่า ค่าบริการ หรือผลประโยชน์ใดๆ รวมถึงเงินประกันหรือผลประโยชน์ใดๆ อันเป็นผลประโยชน์ที่ทรัสต์ควรได้รับ ผู้ให้เช่าเดิมจะดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าเดิมได้รับผลประโยชน์นั้นจากผู้เช่าดังกล่าว อีกทั้งทรัสต์ยังกำหนดให้ผู้ให้เช่าเดิมต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นเพื่อรักษาสีทธิและผลประโยชน์ของทรัสต์ตามสัญญาเช่า

1.4 ความเสี่ยงของผลประกอบการของทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทในฐานะผู้จัดการทรัสต์จะแต่งตั้งให้บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ("ทีพาร์ค") และบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ("ไทคอน") เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและโรงงานตามลำดับ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนตามที่ผู้จัดการทรัสต์มอบหมาย รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว อาทิเช่น การหาผู้เช่ารายใหม่ การต่อสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลางกับผู้เช่าปัจจุบัน การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหารดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หากทีพาร์คและไทคอนไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่าทรัสต์ได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้เพียงพอและน่าสนใจ ทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของทีพาร์คและไทคอน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของทรัสต์

1.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับที่พาร์คและไทคอนที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งให้ที่พาร์คและไทคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของคลังสินค้าและโรงงานสำหรับทรัพย์สินในการลงทุนครั้งแรกตามลำดับ ในขณะที่ตัวกันที่พาร์คและไทคอน ก็ยังคงเป็นเจ้าของคลังสินค้าและโรงงานในโครงการ นิคมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรมเดียวกันกับทรัสต์ และรวมถึงการที่ไทคอนเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (“TFUND”) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (“TLOGIS”) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (“TGROWTH”) นอกจากนี้ ที่พาร์คและไทคอนยังเป็นผู้เสนอขายคลังสินค้าและโรงงานให้แก่ทรัสต์ ซึ่งบทบาทต่างๆ ของที่พาร์คและไทคอนที่มีต่อทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกคลังสินค้าและโรงงานมาเสนอขายให้กับทรัสต์ และการจัดหาผู้เช่าใหม่ ประกอบกับการที่ไทคอนจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองทุนดังกล่าว จึงอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และหาผู้เช่าให้ทรัพย์สินที่เป็นของทรัสต์ ไทคอน ที่พาร์ค และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองทุนดังกล่าว

อย่างไรก็ดี บริษัทได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้อคลังสินค้าและโรงงาน และบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของไทคอนและที่พาร์คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบและระมัดระวัง ดังนี้

1. กำหนดมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลโดยจัดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการนำเสนอข้อมูลคลังสินค้าหรือ โรงงานที่เป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของ ที่พาร์ค หรือ ไทคอน หรือ TFUND หรือ TLOGIS หรือ TGROWTH หรือ ทรัสต์ อย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงการกำหนดค่าเช่าของคลังสินค้าและโรงงานที่สามารถเทียบเคียงกันได้ เมื่อดำเนินถึงขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง และรูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง โดยจะกำหนดให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเพื่อให้ลูกค้าแต่ละรายมีข้อมูลของคลังสินค้าหรือโรงงานที่สามารถให้เข้าได้ในเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน
2. กำหนดรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ที่พาร์คและไทคอนจะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ ให้ใกล้เคียงกับรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมที่ที่พาร์คและไทคอนจะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองทุนดังกล่าว
3. กำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

- (ก) กรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์ลงทุนต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย และ
- (ข) กรณีอัตราการเช่าทรัพย์สินที่บริหารโดยที่พาร์คหรือไทคอนต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลา 3 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย

ทั้งนี้ ในบางกรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่ทรัสต์ลงทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาดำเนินการซ่อมแซมด้วยตัวเอง และเบิกเป็นค่าใช้จ่ายของทรัสต์ ในกรณีที่

เป็นงานซ่อมแซมเล็กน้อย หรือ เป็นงานที่จะต้องใช้เวลาในการซ่อมแซม หรือ งานที่จะต้องทำในเวลาจำกัด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การซ่อมแซมดังกล่าวมีมูลค่าสูง ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะพิจารณาให้ผู้เชี่ยวชาญทำการถอดแบบราคามาประกอบการพิจารณาเบื้องต้น

1.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

เนื่องจากทรัสต์มีความประสงค์ที่จะกู้ยืมเงิน จำนวนไม่เกิน 860 ล้านบาท บาท หรือ คิดเป็นประมาณร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัสต์ ณ วันที่ลงทุนครั้งแรกของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ ณ วันที่ลงทุนครั้งแรก เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ดังนั้น ทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของทรัสต์และความสามารถของทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี (กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของทรัสต์) นอกจากนี้ ทรัสต์อาจมีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดอันเป็นการผิดสัญญา ธนาคารอาจบังคับจำนองในทรัพย์สินที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาและสัญญาจำนองที่เกี่ยวข้อง

หากผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าอัตราดอกเบี้ยจะมีความผันผวนอย่างมาก และจะทำให้เกิดผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อค่าใช้จ่ายด้านดอกเบี้ยเงินกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย เช่น การใช้เครื่องมือทางการเงินปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวเป็นแบบคงที่ หรือ การดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น โดยทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง

ในปัจจุบันการแข่งขันในธุรกิจระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น ทั้งในเรื่องของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อภาระการประกอบธุรกิจของทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจจะมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทำให้อัตราการเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าที่ทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่าลดลง

อย่างไรก็ตาม บุคลากรบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เข้ามาเป็นเวลานาน รวมทั้งทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกเป็นคลังสินค้าและโรงงานที่มีคุณภาพมาตรฐานสูง และมีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ ทำให้สามารถรองรับต่อความต้องการของผู้เช่าใช้งานเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคต

2.2 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่า

ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง ที่ทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง (แล้วแต่กรณี) จะเป็นที่มาของรายได้หลักของทรัสต์ ดังนั้น ฐานะการเงินของผู้เช่ารายใหญ่หรือ ผู้เช่ารายเล็กจำนวนหลายรายรวมกัน อาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของทรัสต์ ทั้งนี้ โดยปกติผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางประมาณ 3 ถึง 6 เดือน (ตามแต่เงื่อนไขในแต่ละสัญญา) ซึ่งทรัสต์สามารถยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่าย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมาย เนื่องจากผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง หรือ ผิดสัญญานั้น ระยะเวลาในทางปฏิบัติที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่าใหม่อาจมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของทรัสต์

2.3 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญา

ทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าบางรายอาจไม่ต่ออายุสัญญา หรือ ผู้เช่าบางรายเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง ซึ่งเมื่อประโยชน์ต่อทรัสต์น้อยลง หากเปรียบเทียบกับสัญญาที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน หรือในกรณีที่ผู้เช่าจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาและทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินงานปกติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะหารือกับผู้เช่าล่วงหน้าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ทำให้สามารถดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า โดยเมื่อพิจารณาจากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกให้มีอัตราการเช่าในระดับที่สูงในอดีตที่ผ่านมา

ในกรณีที่ผู้เช่าบางรายสามารถยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยจะไม่ถูกยึดเงินมัดจำประกันการเช่าจากการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า และทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ในเวลาอันสมควร อาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จำนวนสัญญาเช่าที่มีเงื่อนไขให้ผู้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยจะไม่ถูกยึดเงินมัดจำประกันการเช่ามีเพียง 7 สัญญา จากจำนวนสัญญาเช่าทั้งหมด 37 สัญญา จึงคาดว่าผลกระทบจากการยกเลิกสัญญาเช่าในลักษณะดังกล่าวมีโอกาสเกิดขึ้นไม่มากนัก

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรกจะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในปี 2558 ปี 2559 ปี 2560 และ หลังปี 2560 จะคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 11.87 ร้อยละ 29.81 ร้อยละ 12.22 และร้อยละ 46.10 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ตามลำดับ

2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับใบอนุญาตก่อสร้าง

ผู้เช่าทรัพย์สินจากทรัสต์อาจทำการต่อเติมดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าจากทรัสต์ซึ่งต้องได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการต่อเติมดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่มีใบอนุญาตดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจพิจารณาให้ผู้ดัดแปลงหรือเจ้าของอาคารแก้ไขหรือระงับการใช้อาคารส่วนที่ดัดแปลงต่อเติมดังกล่าวได้ ดังนั้น ทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจจะมีการใช้จ่ายในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติมใน

ลักษณะดังกล่าวหากผู้เช่าไม่ดำเนินการตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติม

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่ากับผู้เช่าทรัพย์สินได้มีการให้ผู้เช่าวางเงินประกันการเช่า เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่า และกรณีที่ผู้เช่าทำการดัดแปลงหรือต่อเติมใดๆ โดยปราศจากความยินยอมของทรัสต์ จะถือเป็นเหตุในการผิดสัญญาเช่าของผู้เช่า ดังนั้น ทรัสต์จะสามารถนำเงินประกันการเช่าดังกล่าวมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติมได้

นอกจากนี้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนในสภาพดี รวมทั้งทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพเดิมหากมีการดัดแปลงหรือต่อเติมใดๆ โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายเองหรือผู้เช่าจะชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ดังนั้น ความเสี่ยงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารรวมถึงการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องจึงไม่น่าจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานและสถานะการเงินของทรัสต์

2.5 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด

เนื่องจากทรัสต์จะลงทุนบางส่วนในสิทธิการเช่าที่ดินโดยทรัสต์จะเช่าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างกับที่พาร์ค ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดให้ทรัสต์มีหน้าที่ต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเพื่อส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ที่พาร์คเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะมีการละเมิดค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อย่างไรก็ดี ทรัสต์สามารถนำซากที่ได้จากการรื้อถอนอาคารคลังสินค้าไปจำหน่ายเพื่อนำมาชดเชยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนได้ นอกจากนี้ ทรัสต์ยังมีเวลาในการดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนตามสัญญาถึง 180 วันในการดำเนินการดังกล่าว จึงอยู่ในวิสัยที่ทรัสต์สามารถดำเนินการได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อทรัสต์

ทั้งนี้ สมมติฐานเกี่ยวกับการรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเพิ่มขึ้นและอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินของทรัสต์ในปีที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลง

2.6 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า

ผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรกของทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนในครั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 46 ของรายได้รวม โดยมีผู้เช่ารายใหญ่สุดคิดเป็นประมาณร้อยละ 15 ของรายได้รวม ดังนั้น หากผู้เช่ารายใหญ่รายใดรายหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือ ไม่ต่อสัญญา จะส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อรายได้ของทรัสต์ประกอบกับลักษณะของผู้เช่าตามสัญญาเช่ามีการกระจุกตัว ทั้งในด้านอุตสาหกรรมและสัญชาติของผู้เช่า ซึ่งหากเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างอุตสาหกรรม หรือ เกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือ การยกเลิกสัญญาของผู้เช่ารายใหญ่ดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์

อย่างไรก็ดี ที่พาร์คและไทคอนในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เชื่อว่า ประเทศไทยยังคงมีศักยภาพในการลงทุนและยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้าย และ/หรือ ขยายฐานมายังประเทศไทย ดังนั้น โอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่จำนวนมากจะไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือ ไม่ต่อสัญญาในเวลาเดียวกัน รวมถึงโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่ทุกรายจะได้รับผลกระทบจากโครงสร้างอุตสาหกรรมที่เปลี่ยนไปในช่วงเวลาเดียวกัน และส่งผลทางลบต่อทรัสต์น่าจะเป็นไปได้น้อย

2.7 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนในการลงทุนครั้งแรกของทรัสต์ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และ ทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลต่อผลประโยชน์ประกอบของทรัสต์

หากมีการเวนคืนทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนที่ทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติม) และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง (“กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน”) ทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าว หรือ ทรัสต์อาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่าเงินที่ทรัสต์ลงทุนซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าที่ทรัสต์เช่าจากที่พาร์คไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ที่พาร์คตกลงจะคืนค่าเช่าบางส่วนสำหรับคลังสินค้านี้คืนค่าให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ที่พาร์คได้รับเงินที่ได้รับจากการเวนคืนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เป็นคลังสินค้าจำนวน 1 ยูนิต ที่ผู้เช่ารายย่อยทำกับที่พาร์ค กำหนดให้ผู้เช่าชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายตามจริงและเหมาะสม และใช้ความสามารถอย่างดีที่สุดในการจัดหาสถานที่เช่าใหม่ และ/หรือ ก่อสร้างคลังสินค้าให้แก่ผู้เช่าในกรณีทรัพย์สินถูกเวนคืน เมื่อทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ทรัสต์จะมีภาระในการดำเนินการตามข้อสัญญาดังกล่าว และเพื่อให้ทรัสต์รับภาระและค่าใช้จ่ายอันเกินสมควร ทรัสต์จะทำข้อตกลงกับที่พาร์คเพื่อกำหนดให้ที่พาร์คมีหน้าที่ดำเนินการตามข้อกำหนดดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าโดยที่พาร์คจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดแทนทรัสต์ในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวถูกเวนคืน

ทั้งนี้ จากข้อมูลที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกไม่อยู่ในเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง อย่างไรก็ตาม ที่แมนไม่สามารถประเมินความเป็นไปได้ในการถูกเวนคืนของอสังหาริมทรัพย์ได้ในอนาคตเนื่องจากการเวนคืนขึ้นอยู่กับนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในช่วงเวลานั้นๆ

2.8 ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ผู้เช่าทำกับผู้จำหน่ายทรัพย์สินในการซื้อทรัพย์สินบางรายการ

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ผู้เช่าทำกับไทคอนบางรายการ ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นโรงงานจำนวน 9 หลัง ให้สิทธิผู้เช่าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวได้ โดยทรัพย์สินที่เป็นโรงงาน จำนวน 1 หลัง ผู้เช่ามีสิทธิซื้อทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าครั้งแรก หรือ วันที่ 31 มกราคม 2559 ในราคาอาคารและที่ดินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ส่วนอีก 8 หลัง ผู้เช่ามีสิทธิซื้อทรัพย์สินได้ตลอดระยะเวลาเช่าครั้งแรก ในราคาอาคารตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และราคาที่ดินในราคาตลาด ณ วันที่ใช้สิทธิซื้อ

ดังนั้น เพื่อให้ทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโรงงานดังกล่าวได้ บริษัทฯ จึงได้ดำเนินการให้ไทคอนจัดส่งหนังสือถึงผู้เช่าเพื่อขอให้ยืนยันว่า จะไม่ใช้สิทธิดังกล่าวในช่วงเวลาที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ อย่างไรก็ตาม แม้ผู้เช่าจะให้คำยืนยันดังกล่าว ผู้เช่าอาจใช้สิทธิซื้อภายหลังทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแล้ว อันเป็นผลให้ทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวได้ในราคาที่อาจต่ำกว่ามูลค่าตลาด ณ ขณะนั้น หรือ ต่ำกว่ามูลค่าที่ทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว และทรัสต์ยังต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า

อย่างไรก็ดี สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินระหว่างทรัสต์กับไทคอนและสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิซื้อทรัพย์สินดังกล่าว และราคายุติธรรม (ซึ่งหมายถึง ราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาตลาด ณ วันจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สิน หรือ ต้นทุนของการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์) สูงกว่าราคาใช้สิทธิหักค่าใช้จ่ายที่

เกิดขึ้นในการขายทรัพย์สินดังกล่าว ไทคอนจะชดเชยส่วนต่างระหว่างราคายุติธรรมกับราคาใช้สิทธิหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการขายทรัพย์สินดังกล่าว (อาทิเช่น ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น) และไทคอนจะพยายามอย่างดีที่สุดในการหาทรัพย์สินประเภทโรงงานหรือคลังสินค้าที่มีราคา ขนาด ทำเล และอัตราค่าเช่าที่ไม่ต่อยกว่าทรัพย์สินดังกล่าวมาเสนอให้ผู้จัดการทรัสต์พิจารณาลงทุนทดแทน รวมทั้งไทคอนจะยกเว้นค่านายหน้าในการขายและจัดหาทรัพย์สินทดแทนดังกล่าว

ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทดแทนภายในวันที่มีการโอนทรัพย์สินออกจากทรัสต์ ไทคอนจะชดเชยผลประโยชน์ที่สูญเสียไปในช่วงระยะเวลา 12 เดือน นับจากวันโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ตามรายละเอียดที่ตกลงกัน เพื่อให้ทรัสต์ได้รับผลตอบแทนใกล้เคียงกับผลตอบแทนจากทรัพย์สินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่ผู้เช่าแจ้งความประสงค์จะใช้สิทธิดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าทราบ ทรัสต์จะต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการโอนทรัพย์สินซึ่งโดยทั่วไปจะใช้ระยะเวลาประมาณไม่เกิน 6 เดือน ซึ่งคาดว่าจะระยะเวลาดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่ที่แมนและไทคอนจะสามารถดำเนินการร่วมกันดังกล่าวเสร็จสิ้นได้

2.9 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวในโครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค

บางพลี 1

เนื่องจากที่ดินบางส่วนในโครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1 เป็นที่ดินที่ที่พาร์คทำสัญญาเช่าระยะยาวจากเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา จำนวน 8 ราย (“สัญญาเช่าหลัก”) โดยทรัสต์จะทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวจากที่พาร์ค จึงมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินอาจเลิกสัญญาเช่าหลัก หรือ สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลงเนื่องจากที่พาร์คผิดสัญญาเช่าหลัก หรือ ไม่ชำระค่าเช่าให้กับเจ้าของที่ดิน อันเป็นเหตุให้สัญญาเช่าช่วงระหว่างที่พาร์คกับทรัสต์สิ้นสุดลงไปด้วย ทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะเสียสิทธิการเช่าก่อนครบกำหนดอายุ

อย่างไรก็ตาม ในการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าหลัก เจ้าของที่ดินจะได้รับค่าเช่าจากที่พาร์คเป็นรายปี และมีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าทุกๆ 3 หรือ 5 ปี (แล้วแต่สัญญา) ซึ่งเจ้าของที่ดินจะได้ประโยชน์จากการให้เช่าที่ดินระยะยาวตามสัญญาเช่าหลักอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งที่ดินดังกล่าวจะต้องใช้ที่ดินของที่พาร์คซึ่งทรัสต์เช่าเป็นทางออกสู่ถนน ทำให้เจ้าของที่ดินมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์และจำหน่ายที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้อื่น อีกทั้งสัญญาเช่าหลักยังได้ให้สิทธิที่พาร์คในการซื้อที่ดินที่เช่าก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) หากเจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะขายที่ดิน

นอกจากนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้น ที่พาร์คจะมีการแก้ไขสัญญาเช่าหลักกับเจ้าของที่ดินทุกราย เพื่อกำหนดให้เจ้าของที่ดินให้สิทธิแก่ผู้เช่าช่วงในการเยียวยาเหตุผิดสัญญาในกรณีที่ที่พาร์คผิดสัญญาเช่าหลักกับเจ้าของที่ดิน โดยเจ้าของที่ดินจะไม่บอกเลิกสัญญาเช่าหลัก หรือ ถือว่าสัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลงในกรณีที่ที่พาร์คผิดสัญญาโดยทันที แต่จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบเพื่อให้ผู้เช่าช่วงเข้าไปเยียวยาเหตุผิดสัญญาดังกล่าว อาทิเช่น ชำระค่าเช่าหรือแก้ไขเหตุดังกล่าวก่อน หรือให้สิทธิผู้เช่าช่วงดำเนินการเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าจากที่พาร์ค

2.10 ความเสี่ยงในกรณีที่ทรัสต์มีข้อจำกัด และ/หรือ ภาระในการให้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินบางรายการ

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เป็นคลังสินค้าจำนวน 1 สัญญาที่ผู้เช่าทำกับที่พาร์ค ผู้เช่าไม่ได้เช่าพื้นที่อาคารทั้งหมด และผู้เช่ามีสิทธิเช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือได้ก่อนผู้เช่ารายอื่น (Right of First Refusal) ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าต้องแจ้งและได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าหากจะให้เช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือแก่บุคคลอื่น โดยในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องก่อสร้างกำแพงและรั้วเพิ่มเติม ดังนั้น เมื่อทรัสต์เช่าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว หากผู้เช่าปัจจุบันไม่เช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือ หรือขอเช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือเพิ่มเพียงบางส่วน และ/หรือ ไม่ให้ความยินยอมดังกล่าว ทรัสต์จะไม่สามารถนำพื้นที่อาคารส่วนที่เหลือไปให้บุคคลอื่นเช่า หรือทรัสต์อาจจะไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือได้ (แล้วแต่กรณี) หรือ หากหาผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือได้ ทรัสต์ก็จะมีภาระในการก่อสร้างเพิ่มเติมดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ทรัสต์จะทำข้อตกลงกับทีพาร์คเพื่อกำหนดให้ทีพาร์ครับประกันการมีผู้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่าจนกว่าจะมีผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือทั้งหมด รวมทั้งรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมดังกล่าวทั้งหมด หากมีการให้เช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือแก่บุคคลอื่น

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์
เชื่อว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ของรอบปีบัญชีปีที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์	642	0.02%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	193	0.01%
ค่านายทะเบียน	59	0.00%
ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	649	0.02%
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	1,967	0.06%
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด*	3,510	0.11%

* ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

ข้อมูลหน่วยลงทุนที่ทรัสต์เป็นผู้ออก

1. หน่วยลงทุน

จำนวนเงินลงทุนในโครงการ	4,285,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10.00 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วย	342,500,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ราคาของหน่วยที่เสนอขาย	10.00 บาทต่อหน่วย
มูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	10.0232 บาท

2. ข้อมูลผู้ถือหน่วย

ณ วันที่ 12 ธันวาคม 2557)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	สำนักงานประกันสังคม	50,000,000	14.60%
2	บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	41,100,000	12.00%
3	MITSUI & CO. (ASIA PACIFIC) PTE. LTD.	35,000,000	10.22%
4	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.84%
5	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.84%
6	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	10,000,000	2.92%
7	ธนาคารออมสิน	10,000,000	2.92%
8	บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	2.92%
9	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้เวลท์ ฟันด์	3,986,500	1.16%
10	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	3,000,000	0.88%

(*ประเภทการปิดสมุดทะเบียน: IPO)

3. ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้ลงทุนต่างตัว และ ข้อจำกัดการถือ/โอนหน่วยทรัสต์

ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันผู้ลงทุนต่างตัว

1. บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ชำระแล้วทั้งหมด ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
2. ในกรณีที่ทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ทรัสต์จะมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ลงทุนต่างตัวถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ชำระแล้วทั้งหมด ตามที่กฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดใดๆ กำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัวไว้
3. ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ ได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ชำระแล้วทั้งหมดทั้งหมด ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด โดยให้นับรวมหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
4. ทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ชำระแล้วทั้งหมด ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด โดยให้นับรวมหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์ด้วย

(ทั้งนี้ เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการจัดสรรเป็นอย่างอื่น)

นอกจากนี้ ยังมีข้อจำกัดสิทธิในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีสิทธิรับผลประโยชน์ตอบแทนและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ตนถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยทรัสต์จะยกผลประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วน และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

ข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์

ทรัสต์ไม่มีข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่การโอนหน่วยทรัสต์จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะปฏิเสธการโอนหน่วยทรัสต์ในส่วนที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์

4. การจ่ายผลตอบแทนของทรัสต์

4.1 นโยบายการจ่ายปันผล

ทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตามในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการจ่ายประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าปีละ 2 ครั้งได้ ทั้งนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณีหรืออัตราอื่นใดที่ ก.ล.ต.กำหนด
2. ในกรณีที่ทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.2 ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ใดเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น โดยให้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น
2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดย
 - (ก) ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 - (ข) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ค) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนและทรัสต์หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
4. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของทรัสต์
5. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่าย

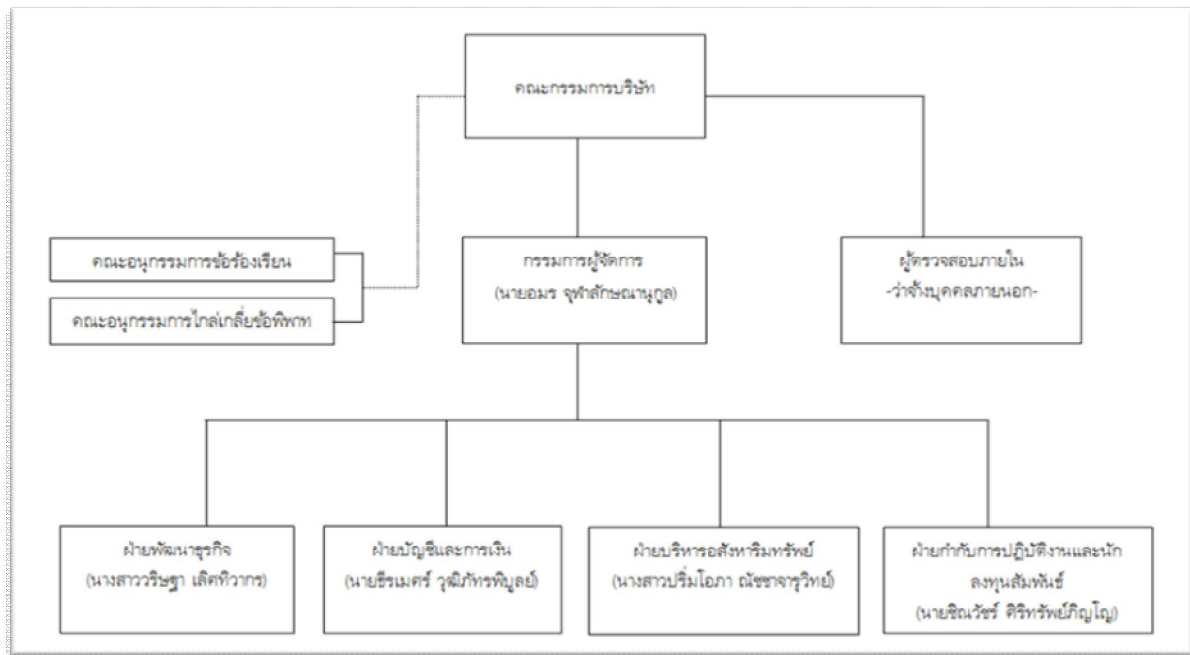
ประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับ
ประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

- 4.3 การจ่ายปันผลในรอบปี ตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2557 – 31 ธันวาคม 2557**
-ทรัสต์ยังไม่มี การจ่ายปันผล-

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้าง ดังนี้

1. แผนผังโครงสร้างการจัดการ



2. คณะกรรมการบริษัท

บริษัท มีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 6 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
1.	นายสรวิทย์ วิเศษพงษ์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	ปริญญาตรี / เศรษฐศาสตร์	- เลขานุการ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง (ปัจจุบัน) - กรรมการกำกับกิจการพลังงาน - สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน - นักวิชาการคลังผู้ทรงคุณวุฒิ - กระทรวงการคลัง - กรรมการบริหาร - ธนาคารโลก กรุงวอชิงตัน ดี.ซี.
2.	นายโสภณ บุญรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ	ปริญญาโท / บัญชี	- กรรมการผู้จัดการ - บจก. วีเนท แคปปิตอล - กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ - บมจ. หลักทรัพย์เอเซียพลัส - กรรมการวิชาชีพด้านการศึกษาและเทคโนโลยีการบัญชี - สภาวิชาชีพบัญชี

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
				- กรรมการวิชาชีพด้านบัญชีบริหาร - สภาวิชาชีพบัญชี - อนุกรรมการทดสอบการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการสอบบัญชี - สภาวิชาชีพบัญชี - กรรมการ - บจก. โคแอนด์ - บจก. แอจเจอร์ โซลูชั่นส์ - บมจ. ชังโกะ ไดคาซตั้ง - บจก. คอปเปอร์ ไวร์ด - ศูนย์บริหารทรัพย์สินทางปัญญา มหาวิทยาลัยมหิดล - บจก. มอริสันซีเคเอส - บจก. เนท์แบนด์ คอนซัลตัง - บจก. วินท์คอม เทคโนโลยี - บจก. เอ็นทีเอ็น โซลูชั่น - บจก. ไอ-วิชั่น โซลูชั่น - บจก. ไทย ออโตโมทีฟ วีซีเอฟ - บจก. บลู ฟิช โซลูชั่น - บจก. เตอะแวลลูซิสเต็มส์ - กรรมการผู้จัดการใหญ่ - บจก. ไทยอินคิวเบเตอร์ ดอท คอม
4.	Mr. Kiyoshi Okubo	กรรมการ	Master of Engineering	- General Manager of Financial & New Business Department - Mitsui & CO. (Asia Pacific) Pte. Ltd. - General Manager in Corporate Planning Division - JA Mitsui Leasing Corporation - General Manager of Corporate Investment Division - Mitsui & Co Ltd.
5.	นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ	ปริญญาตรี / บริหารธุรกิจ	- กรรมการ - บจก. อีโคอินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส - กรรมการ - บมจ. ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น - บจก. บางกอกออฟฟิศ 3 - บมจ. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - กรรมการผู้จัดการ - บจก. โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้
6.	นาย อมร จุฬาลักษณ์นกุล	กรรมการผู้จัดการ	ปริญญาโท / บริหารการจัดการ	- รับผิดชอบในการหาธุรกิจจากกลุ่มลูกค้าของธนาคาร ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย (จำกัด)มหาชน รวมทั้งหาลูกค้ารายใหม่ให้กับธนาคารและนำเสนอผลิตภัณฑ์ต่างๆ ที่ทางธนาคารให้บริการทั้งผลิตภัณฑ์ทางด้านสินเชื่อ ผลิตภัณฑ์ต่างๆ ทางด้านพาณิชย์ธุรกิจ - ร่วมพิจารณา กลั่นกรองและตัดสินใจในการนำเสนอ กับทางธนาคารเพื่อพิจารณาอนุมัติในการให้บริการต่างๆ ดังกล่าว กลุ่มลูกค้าที่ดูแลจะอยู่ในอุตสาหกรรมต่างๆ โดยเน้นที่อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

2.1 กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ กรรมการ 2 คนในลำดับที่ 3 ถึง 6 ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัท และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อทรัสต์ภายใต้การบริหาร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

2.2.1 หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น
2. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัทฯ ในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
4. ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
5. ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
6. มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณา กำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นหรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
7. พิจารณออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
8. กรรมการอิสระพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ
9. กรรมการอิสระจะเป็นผู้แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน
10. พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
11. รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร” ต่อบริษัทฯ ตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด
12. พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
13. ในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการสามารถขอคำแนะนำหรือความเห็นทางวิชาชีพจากที่ปรึกษาภายนอกเกี่ยวกับการดำเนินกิจการ โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย

14. พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การคัดเลือกเสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น
15. กรรมการใหม่ควรเข้ารับการปฐมนิเทศความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ โดยคณะผู้บริหารหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย

2.2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบต่อทรัสต์

1. กำหนดนโยบายที่สำคัญของทรัสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เข้าทรัพย์สิน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
2. พิจารณาอนุมัติการซื้อหรือขายทรัพย์สินหลักของทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามนโยบายของบริษัทฯ
3. พิจารณาอนุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวนของเงินทุน ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. ดูแลจัดการให้ผู้บริหารมีการรายงานผลประกอบการของทรัสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่างๆ ที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือในเวลาอันสมควร
5. พิจารณาอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของทรัสต์
6. พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์
7. พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องโดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
8. กรรมการอิสระพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ
9. กรรมการอิสระเป็นผู้แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน
10. พิจารณาอนุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับทรัสต์
11. ดูแลให้ทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของทรัสต์
12. แต่งตั้งคณะอนุกรรมการข้อร้องเรียนและข้อพิพาท ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์
13. คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของทรัสต์ รวมทั้งจัดประชุมผู้สอบบัญชีอิสระ ตามความเหมาะสม
14. หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ของทรัสต์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่ข้อมูลในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย

3. ผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ มีดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่ผ่านมา
1. นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล	กรรมการผู้จัดการ	ปริญญาโท / บริหารการจัดการ	- รับผิดชอบในการหารธุรกิจจากกลุ่มลูกค้าของธนาคาร ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย (จำกัด) มหาชน รวมทั้งหาลูกค้ารายใหม่ให้กับธนาคารและนำเสนอผลิตภัณฑ์ต่างๆ ที่ทางธนาคารให้บริการทั้งผลิตภัณฑ์ทางด้านสินเชื่อ ผลิตภัณฑ์ต่างๆ ทางด้านพาณิชย์ - ร่วมพิจารณา กลั่นกรองและตัดสินใจในการนำเสนอ กับทางธนาคารเพื่อพิจารณาอนุมัติในการให้บริการต่างๆดังกล่าว กลุ่มลูกค้าที่ดูแลจะอยู่ในอุตสาหกรรมต่างๆ โดยเน้นที่อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์
2. นางสาววิรัช เลิศทิวากร	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	ปริญญาโท / บริหารจัดการ (การเงิน)	- พิจารณาการลงทุนในโครงการต่างๆ เช่น การก่อสร้างโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าเพื่อเข้าร่วมถึงการลงทุนของสินทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ - พิจารณาการจำหน่ายทรัพย์สินของกลุ่มไทคอนในรูปแบบต่างๆให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการดำเนินการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ • กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("TFUND") • กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ ("TLOGIS") • กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนอินดัสเทรียลโกรท ("TGROWTH")
3.นายธีรเมศร์ วุฒิกัทรพิบูลย์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	ปริญญาโท / บริหารธุรกิจ ปริญญาตรี การบัญชี/	- ดูแลจัดทำงบการเงินและงบประมาณของบริษัท TMAN TREIT บริหารสภาพคล่องของบริษัท คำนวณ NAV เงินปันผลของกองทุนและจัดเตรียมรายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายบัญชีการเงินตามข้อกำหนดของ กสท ตลท และทรีสตี - จัดทำประมาณการรายได้ การหาจุดคุ้มทุน รายงานวิเคราะห์สำหรับผู้บริหาร วิเคราะห์ผลต่างงบประมาณงบกระแสเงินสด รายงานการเคลื่อนไหวของเงินสด จัดการเรื่องภาษีต่างๆ ของบริษัทฯ การปิดบัญชี ติดต่อกับธนาคารสรรพากร ผู้สอบบัญชี ผู้จัดจำหน่ายลูกค้าและอื่นๆ

4 .นางสาวปริมโอภา ณัชชาจารย์วิทย์	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ปริญญาดรี / วารสารศาสตร์และ สื่อสารมวลชน	- ดูแลด้านการหา และให้ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารโรงงานแก่ลูกค้าหรือผู้สนใจเช่าพื้นที่สำหรับกลุ่มลูกค้าบริษัทญี่ปุ่น - การจัดทำสัญญาเช่า และสัญญาบริการ สำหรับทรัพย์สินให้เช่า - ให้ความช่วยเหลือผู้เช่าทรัพย์สินในการขอใบอนุญาตต่างๆที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการ เช่น ใบอนุญาตใช้ที่ดิน, รง.3, ใบอนุญาตทำงาน - ประสานงาน และช่วยในการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในการติดต่อหน่วยงานรัฐ เช่น การนิคมฯ, BOI เป็นต้น - ดูแลและบริหารจัดการให้อสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มไทคอน รวมถึงโรงงานที่เป็นทรัพย์สินของ TFUND และ TGROWTH ให้อยู่ในสภาพดีทั้งในระหว่างที่มี และไม่มีผู้เช่า - ดูแลให้การทำงานของฝ่ายขาย การทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการทำสัญญาเช่าโรงงาน รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าให้เป็นไปตามนโยบายและเงื่อนไขที่กองทุนรวมกำหนดไว้ - ประสานงานและจัดเตรียมข้อมูล เอกสารที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงานอันเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมฯให้แก่ผู้จัดการกองทุนสำหรับงานซ่อมที่เป็นรายการประจำ และตามที่ผู้จัดการกองทุนร้องขอ - ดูแลรับผิดชอบงานด้านประกันภัยของกลุ่มไทคอน เพื่อควบคุมดูแลให้โรงงานทุกโรงได้รับการประกันภัยครบถ้วน
5. นายชิตวัชร ศิริทรัพย์ภิญโญ	ผู้อำนวยการ ฝ่ายกำกับ ปฏิบัติงานและนักลงทุน สัมพันธ์	ปริญญาดรี / นิติศาสตร์	- ดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน - ดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนทางธุรกิจกับ กรมธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เช่น จดทะเบียนบริษัท จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้ว จดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ยื่นสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ขอรับรองหนังสือรับรองของบริษัท และจดทะเบียนสาขาของบริษัท เป็นต้น - ดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องเครื่องหมายการค้า กับสำนักเครื่องหมายการค้า กระทรวงพาณิชย์ - ติดต่อสอบถามข้อมูลด้านผังเมือง , การก่อสร้างอาคารให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด - ให้คำปรึกษา / คำแนะนำ ทางด้านกฎหมาย ต่าง ๆ การร่างสัญญา บันทึก การจัดทำหนังสือมอบอำนาจให้ฝ่ายต่าง ๆ
- อยู่ระหว่างการสรรหา -	ผู้อำนวยการ ฝ่ายตรวจสอบภายใน	-	-

4. ผู้มีอำนาจควบคุม

- ไม่มี -

5. กรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์)
2. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานรวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่ได้รับเงินเดือนประจำจาก บริษัทฯ หรือ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งโดยต้องไม่มีผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้าน การเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งใน ลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ
4. ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมี ความขัดแย้งและไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นราย ใหญ่
5. พร้อมทั้งจะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่เป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อม ที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆหรือของฝ่ายจัดการ
6. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทฯ
7. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
8. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับ ของตลาดหลักทรัพย์
9. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือ กฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการ ซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
10. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

1. พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการ เปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินบริษัทฯ และทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอเชื่อถือได้และ ทันเวลา

2. พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
 3. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อทรัสต์
 4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อทรัสต์
- จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้นฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอรวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้
1. รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับทรัสต์
 2. จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข
- ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

6. กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุมติดตามบังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยบริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

1. รับผิดชอบดูแลบริหารการดำเนินงานและ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
2. กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงานรวมถึงการคัดเลือกการฝึกอบรมการว่าจ้างและการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทและกำหนดอัตราค่าจ้างเงินเดือนค่าตอบแทนโบนัสและสวัสดิการต่างๆสำหรับพนักงาน
3. ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
4. เป็นตัวแทนบริษัท ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
5. มีอำนาจในการออก แก้ไขเพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบคำสั่งและข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
6. มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบใดๆตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วงและ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบข้อกำหนดหรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัท ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับทรัสต์

7. หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ดังต่อไปนี้

7.1 หน้าที่โดยทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

1. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)
2. บริหารจัดการทรัพย์สินของทรัสต์ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แผนการดำเนินงานของทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ กฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
3. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
4. ดำเนินการเพิ่มทุนของทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
5. ดำเนินการลดทุนของทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

7.2 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูล

1. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องชี้แจง ส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือไม่ดำเนินการใดๆ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะข้อมูลดังต่อไปนี้ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ก) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นกับทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยจะต้องเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก และทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (หากมี)
 - (ข) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องของทรัสต์ และข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของทรัสต์
 - (ค) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับทรัสต์ (หากมี)
 - (ง) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
 - (จ) จัดทำและส่งข้อมูล รายงาน และ/หรือเอกสารต่างๆ ให้แก่ทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด เช่น รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็ม รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับและ

รายจ่าย สิทธิเรียกร้อง และหนี้ที่ต้องชำระ รายงานสภาวะตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ข้อมูลที่เกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

7.3 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของทรัสต์

1. จัดให้มี และ/หรือ ดำเนินการให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นอย่างเหมาะสมตามแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับทรัสต์และทรัพย์สินของทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. ดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
3. ดำเนินการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตลอดจนประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
4. จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
5. ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง พื้นฟู และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
6. จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่ทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยประกันภัยจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
7. ให้ความช่วยเหลือทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของทรัสต์ รวมถึง การตกลงดำเนินการจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สินหลัก
8. ในกรณีมีการขาย ชื้อ หรือ ทำธุรกรรมใดๆ อันเป็นการหารายได้จากทรัพย์สินของทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะช่วยเหลือในเรื่องต่างๆ เพื่อให้ทรัสต์สามารถ ขาย ชื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้
9. จัดเตรียมแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับทรัสต์และทรัพย์สินของทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินของทรัสต์ประจำปี

7.4 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของทรัสต์

1. ประสานงานกับผู้เช่ารายย่อยในการจัดเก็บเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ ค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (หากมี)
2. อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ รวมถึงผู้ให้บริการที่เป็นบุคคลที่สามในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
3. พิจารณาตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือทรัสต์ เมื่อมีการทำหรือต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่หรือเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง (แล้วแต่กรณี)
4. ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่อทรัพย์สินของทรัสต์

5. บริหารจัดการงบประมาณของทรัสต์ รวมถึงเงินสดหมุนเวียนของทรัสต์
6. จัดทำงบการเงินของทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี
7. เบิกจ่ายทรัพย์สินของทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
8. จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
9. ใช้สิทธิเรียกร้อง ดำเนินกระบวนการพิจารณา ต่อสู้ หรือใช้สิทธิทางกฎหมายอื่นๆ แทนทรัสต์ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นครั้งคราว
10. เก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทรัสต์
11. ให้คำแนะนำทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อทรัสต์จากสถานะดังกล่าว

7.5 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวโดยผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และขอให้ทรัสต์กำหนดเงื่อนไขในการทำธุรกรรมดังกล่าว ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ให้ความเห็นชอบหรือหากธุรกรรมดังกล่าวไม่มีเหตุผลและความจำเป็นเพียงพอ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินธุรกรรมดังกล่าว

7.6 หน้าที่อื่นๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินของทรัสต์ และการจัดการทรัพย์สินของทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งที่ปรึกษาซึ่งไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเท่านั้น ทั้งนี้ แต่หากข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปทำให้ที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น และดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

8. การบริหารจัดการ

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 5 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายงานต่างๆ มีหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจมีหน้าที่หลักในการจัดการให้ทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีคุณภาพและปริมาณที่เหมาะสม เพื่อให้ทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมให้แก่ทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวด้วย

ฝ่ายพัฒนารุกิจยังมีหน้าที่ตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักและการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักตามนโยบายการลงทุน จัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมจากตลาดเงินและตลาดทุนโดยคำนึงถึงโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินตามระยะเวลาที่กำหนด พิจารณาตัดสินใจเกี่ยวกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ เป็นต้น

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

ฝ่ายบัญชีและการเงินมีหน้าที่หลักในการจัดทำรายงานทางการเงินของทรัสต์ นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ในการบริหารจัดการงบประมาณของทรัสต์ การบริหารกระแสเงินสดของทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีคุณภาพ การเรียกเก็บค่าเช่า/บริการจากผู้เช่าทรัพย์สินของทรัสต์และการจ่ายชำระหนี้ของทรัสต์

ฝ่ายบัญชีและการเงินยังมีหน้าที่บริหารจัดการงบประมาณ บริหารจัดการกระแสเงินสด ตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามนโยบายการลงทุน จัดให้มีรายงานทางการเงินของทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จัดเก็บค่าเช่าทรัพย์สินของทรัสต์ คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์เพื่อเปิดเผยต่อผู้ลงทุน เป็นต้น

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่หลักในการจัดหาให้มีผู้เช่าทรัพย์สินของทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนั้น ยังเป็นผู้ดูแลให้ทรัพย์สินของทรัสต์อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ตลอดจนให้บริการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เสียหายเมื่อผู้เช่าร้องขอ

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่วางแผนการตลาดตลอดจนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของทรัสต์ จัดหาผู้เช่าทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ จัดให้มีการซ่อมบำรุงและดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี ให้บริการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สิน ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าทรัพย์สินของทรัสต์ในการขอหรือต่อใบอนุญาตต่างๆ จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สิน เป็นต้น

ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์

ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ มีหน้าที่หลักในการดูแลให้บริษัท มีการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ที่ออกโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ให้ข้อมูลของทรัสต์ต่อนักลงทุนและนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ รวมถึงงานดูแลเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนและข้อพิพาทด้วย

ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ยังมีหน้าที่ดูแลให้ทรัสต์รวมทั้งผู้บริหารของบริษัท มีการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งกฎข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลของทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทและประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ รับเรื่องร้องเรียนและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับทรัสต์จากบุคคลภายนอก (ถ้ามี) เป็นต้น

ฝ่ายตรวจสอบภายใน

บริษัท จะว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อเป็นผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งมีหน้าที่หลักในการดูแลตรวจสอบให้การปฏิบัติหน้าที่ของทุกฝ่ายงานของบริษัท เป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติการในเรื่องต่างๆ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของกรรมการอิสระ

ฝ่ายตรวจสอบภายในยังมีหน้าที่กำหนดแผนงานและดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายงานต่าง ๆ และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ ดูแลให้การทำการรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ถ้ามี) เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

จำนวนบุคลากรในฝ่ายต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	ฝ่าย	อัตรา (ตำแหน่ง)	จำนวน ณ 31 ธันวาคม 2557
1.	กรรมการผู้จัดการ	1	1
2.	ฝ่ายบัญชีและการเงิน	1	1
3.	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	1	1
4.	ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	2	2
5.	ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์	2	2
6.	ฝ่ายตรวจสอบภายใน	ว่างบุคคลภายนอก	อยู่ระหว่างการสรรหา
รวม		7	7

ทรัสต์

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆเขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ประเภทธุรกิจ	การจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล (ที่มีใช้กองทุนสำรองเลี้ยงชีพและที่เป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และการเป็นทรัสต์ภายใต้ พ.ร.บ. ทรัสต์
โทรศัพท์	0-2674-6400
โทรสาร	0-2679-6882
Homepage	www.bblam.co.th

ผู้ที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ 02-229-2800

โทรสาร 02-359-1259

ผู้สอบบัญชี

นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4521

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ชั้น 33 อาคารเลอรัชดาออฟฟิศคอมเพล็กซ์

เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

การกำกับดูแลกิจการ

1. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

กรรมการ และผู้บริหาร ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของทรัสต์ที่เป็นสาระสำคัญ และยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่น โดยบริษัทมีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหาร รายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์มายังฝ่ายกำกับกฏปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด

2. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการทรัสต์

2.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของทรัสต์

บริษัท จะดำเนินการดังต่อไปนี้ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

1. ตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินซึ่งรวมถึงข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)
2. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
3. ในกรณีที่ทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง บริษัท จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม บริษัท จะดำเนินการดังนี้ด้วย

1. จัดให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สิน ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้

2.1 การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของโดย

- (ก) เว้นแต่เป็นกรณีที่เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้
- (ข) สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าเกิน 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
- (ค) สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ง) จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
- (จ) ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

2.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ

- (ก) การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ
- (ข) การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัสต์ ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

2.2 หลักเกณฑ์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

1. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลักษณะที่เป็น โรงงาน คลังสินค้า และ/หรือสำนักงาน เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
2. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
3. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. หรือ เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
4. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
5. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้ทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น
6. อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ ทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่า จะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของทรัสต์ด้วย
7. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอ และเป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ จะประเมินล่วงหน้าก่อนการลงทุนได้เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี

8. เฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท
9. กรณีเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของทรัสต์โดยทางอ้อม ต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (1) - (8) ข้างต้นผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราส่วนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
 - (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ในทำนองเดียวกันกับกรณีที่ทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง
10. กรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีเกินกว่าร้อยละ 5 ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

2.3 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของทรัสต์

บริษัทฯ อาจพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของทรัสต์โดยมีกระบวนการดังต่อไปนี้

1. จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ และมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อีกทั้งมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
3. การจำหน่ายทรัพย์สินที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ จะกระทำได้เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
 - (ก) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปี นับแต่วันที่ทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

2.4 การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของทรัสต์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของทรัสต์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สินในแต่ละประเภททรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุน สำหรับทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ในเบื้องต้นผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ที่พาร์ตสำหรับทรัพย์สินประเภทคลัสสิคัม และไทคอนสำหรับทรัพย์สินประเภทโรงงาน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการควบคุมดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- กำหนดนโยบาย แผนการตลาด และกลยุทธ์ในการบริหารทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติ
- ควบคุมและดูแลการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอโดยตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของรายงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่า ยอดลูกค้าค้างชำระ

การทำการตลาด สภาพทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม รวมทั้งการทำประกันภัยทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

2.5 การคัดเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัสต์

บริษัท มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีก่อนวันเริ่มงานกับบริษัทฯ
2. เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม
3. คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย

2.6 การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสด

บริษัทฯ มีระบบในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสดของทรัสต์ โดยจะตรวจสอบประเภทของทรัพย์สินอื่นที่ต้องการลงทุนและสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

3. ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการว่าจ้างที่พาร์ต ไทคอนและ/หรือบุคคลอื่นตามความเหมาะสมให้เป็นผู้ดำเนินการในการจัดเก็บรายได้และการใช้จ่ายเงินของทรัสต์ โดยบริษัทฯ จะมีระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของทรัสต์ โดยผู้รับจ้างจะต้องจัดส่งรายงานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เช่นรายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรายงานต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการรายงานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรายงานการค้างชำระหนี้ และการติดตามหนี้ รายงานพื้นที่เช่า รายงานการจัดซื้อจัดจ้างประเภทงานซ่อมแซมและบำรุงรักษา รายงานการทำประกันภัยทรัพย์สินหลักในส่วนของผู้ออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

4. ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากกองทรัสต์ ปัจจุบัน	ร้อยละ (ต่อปี)	หน่วยที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการกองทรัสต์	0.25	ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก		
- คลังสินค้า	2	ของรายได้สุทธิ
- โรงงาน	4	ของรายได้สุทธิ
ค่าธรรมเนียมพิเศษ		
- คลังสินค้า	0.00-10.50	ของกำไรจากการดำเนินงาน
- โรงงาน	0.00-19.50	ของกำไรจากการดำเนินงาน
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่	ไม่เกิน 3 เดือน	ตามอัตราค่าเช่าและบริการตามสัญญาเช่า
ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	3	ของมูลค่าการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์

5. การทำหน้าที่บริหารจัดการทรัสต์อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทไม่ได้ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น นอกจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

6. ความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในรอบปีที่ผ่านมา ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับกรรมการอิสระ ในมูลค่าเกินกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

7. หลักเกณฑ์ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ผู้บริหารของฝ่ายงานที่รับผิดชอบการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และฝ่ายงานที่ปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์จะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. ธุรกรรมนั้นต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
2. ธุรกรรมต้องมีความสมเหตุสมผล และกระทำบนราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
3. ผู้มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม

อย่างไรก็ดี หากมีความจำเป็นต้องเข้าทำธุรกรรมอันก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทมีระบบในการดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของทรัสต์/ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ดังนี้

1. ธุรกรรมนั้นต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. กรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกิน 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องดำเนินการให้มีการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
3. กรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นผู้พิจารณาอนุมัติการเข้าทำ ธุรกรรม โดยต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินประกอบการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

8. รายการระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

8.1 รายการระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์

1. รายการระหว่างทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทยคอน”)

ลักษณะความสัมพันธ์

เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2557 ไทยคอนได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น (Share Sale and Purchase Agreement) กับ Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. (“มิตซูซึกะ”) เมื่อดำเนินการซื้อขายและโอนหุ้นแล้วเสร็จ ทำให้ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2557 สัดส่วนการถือหุ้นของทีเอ็มคอน เปลี่ยนแปลงไป กล่าวคือ ไทยคอน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นประมาณร้อยละ 70 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

- 1) ไทยคอนจะขายทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน จำนวน 20 หลัง ให้แก่ทรัสต์ในการลงทุนครั้งแรก
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างไทยคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัสต์ดังกล่าว

เหตุผลและความจำเป็นของรายการ

1. ทรัพย์สินที่ไทยคอนขายให้แก่ทรัสต์เป็นกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพสูง และมีผู้เช่าที่เป็นบริษัททั้งในประเทศและต่างประเทศในหลากหลายอุตสาหกรรม โดยในปัจจุบันมีอัตราการเช่าพื้นที่เต็มพื้นที่ ดังนั้น ทรัสต์ดังกล่าวจะสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์จากรายได้ค่า

เช่าและมูลค่าของทรัพย์สินที่มีโอกาสเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ ไทคอนเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานให้เช่า และมีแนวโน้มที่จะเสนอขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัสต์อย่างต่อเนื่องในอนาคต ซึ่งทำให้ทรัสต์มีโอกาสดำเนินการอย่างต่อเนื่อง

2. ไทคอนเป็นผู้นำในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าที่มีส่วนแบ่งการตลาดสูงสุด และในปัจจุบัน นอกจากไทคอนจะบริหารโรงงานให้เช่าที่เป็นทรัพย์สินของตนเองแล้ว ไทคอนยังบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าที่เป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์ตโลจิสติกส์ (TLOGIS) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียลโกรท (TGROWTH) ทั้งนี้ เนื่องจากไทคอนมีทรัพย์สินภายใต้การบริหารเป็นจำนวนมาก ทำให้ไทคอนสามารถเสนอทางเลือกให้แก่ลูกค้า (ผู้ที่สนใจจะเช่า) ได้หลากหลายทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง รูปแบบและขนาดของโรงงาน และการให้บริการแก่บริษัทต่างชาติที่มีความต้องการประกอบธุรกิจในประเทศไทย รวมทั้งไทคอนมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญและมีมาตรฐานในการประกอบธุรกิจ นอกจากนี้ ไทคอนยังเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำให้มีภาพลักษณ์ที่ดีในการกำกับดูแลกิจการ ทำให้ผู้เช่ารายย่อยมีความเชื่อมั่นและส่งผลดีต่อการหาผู้เช่าให้กับโรงงานของทรัสต์ได้

ความสมเหตุสมผลของรายการ

1. ทรัสต์ได้ซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากไทคอนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินเกินกว่าร้อยละ 5.00 ของราคาประเมินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ แต่ไม่เกินร้อยละ 11.59 ของราคาประเมินต่ำสุดซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ เนื่องจากทรัพย์สินที่ทรัสต์ซื้อมีโอกาสในการบริหารให้แสงสว่างได้เพิ่มเติม โดยราคาทรัพย์สินสุดท้ายที่ทรัสต์ลงทุน ถูกกำหนดจากการรวบรวมความต้องการของผู้ลงทุนสถาบันซึ่งสะท้อนสถานะตลาดและอัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนคาดหวังในช่วงระยะเวลาเสนอขาย นอกจากนี้ ผู้ลงทุนจะได้รับเงินสดจากการลงทุนอื่นเนื่องจากสภาพคล่องส่วนเกิน
2. ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และจะชำระค่าธรรมเนียมให้กับไทคอนในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานในอัตราที่ไม่เกินอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2. รายการระหว่างทรัสต์กับนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ต จำกัด (“ทีพาร์ค”)

ลักษณะความสัมพันธ์

ทีพาร์คเป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ทีแมน) โดย ทีพาร์คและทีแมน มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ ไทคอน ซึ่งไทคอนถือหุ้นของทีพาร์ค ร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

1. ทีพาร์คขาย ให้เช่า และให้เช่าช่วงในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า จำนวน 14 หลัง (แบ่งเป็น 25 ยูนิต) ให้กับทรัสต์ในการลงทุนครั้งแรก ซึ่งได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

- กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าระยะยาว
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างที่พาร์คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว

เหตุผลและความจำเป็นของรายการ

1. ทรัพย์สินของที่พาร์คที่ทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค และสวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ปราจีนบุรี) ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพและใกล้แหล่งอุตสาหกรรมและเส้นทางคมนาคมที่สำคัญ โดยในปัจจุบันมีผู้เช่าที่เป็นบริษัทชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศ และมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 94.87 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 ดังนั้นทรัพย์สินดังกล่าวจะสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์จากรายได้ค่าเช่า นอกจากนี้ ในส่วนที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารจะมีโอกาสที่มูลค่าของทรัพย์สินเพิ่มสูงขึ้นได้ในอนาคต
2. ที่พาร์คเป็นผู้นำในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าให้เช่าและมีคลังสินค้าให้เช่าจำนวนมากในหลายทำเล นอกจากนี้ ที่พาร์คยังบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าให้เช่าที่เป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (TGROWTH) ทั้งนี้ การที่ที่พาร์คมีทรัพย์สินภายใต้การบริหารเป็นจำนวนมากทำให้ที่พาร์คสามารถเสนอทางเลือกให้แก่ลูกค้า (ผู้ที่สนใจจะเช่า) ได้หลากหลายทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง รูปแบบและขนาดของคลังสินค้าและการให้บริการแก่บริษัทต่างชาติที่มีความต้องการประกอบธุรกิจในประเทศไทย

ความสมเหตุสมผลของรายการ

1. ทรัสต์ได้ซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากที่พาร์คในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินเกินกว่าร้อยละ 5.00 ของราคาประเมินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ แต่ไม่เกินร้อยละ 11.59 ของราคาประเมินต่ำสุด ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ เนื่องจากทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนยังมีโอกาสในการบริหารให้แสงสว่างรายได้เพิ่มเติม โดยราคาทรัพย์สินสุดท้ายที่ทรัสต์จะลงทุน จะถูกกำหนดจากการรวบรวมความต้องการของผู้ลงทุนสถาบันซึ่งจะสะท้อนสถานะตลาดและอัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนคาดหวังในช่วงระยะเวลาเสนอขาย นอกจากนี้ ผู้ลงทุนจะได้รับเงินสดจากการลดทุนอันเนื่องจากสภาพคล่องส่วนเกิน
2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และจะชำระค่าธรรมเนียมให้กับ ที่พาร์คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าในอัตราที่ไม่เกินอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามอัตราตลาด

3. นโยบายในการทำรายการระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

1. การทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้

- (ก) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของทรัสต์
 - (ค) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (ง) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (จ) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
2. การอนุมัติธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
- (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (ข) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือ ตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ค) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือ เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
3. ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
4. กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - (ข) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
5. ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่จำเป็นต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

8.2 รายการระหว่างทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกนั้น ทรัสต์จะมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ดังนี้

รายการระหว่างทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บมจ. ธนาคารกรุงเทพ”)

ลักษณะความสัมพันธ์

บมจ. ธนาคารกรุงเทพ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ โดยถือหุ้นร้อยละ 75.00 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทรัสต์ นอกจากนี้ บมจ. ธนาคารกรุงเทพ ยังปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ดังนี้

1. ที่ปรึกษาทางการเงินในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก
2. ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์
3. ผู้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีหน่วยทรัสต์เหลือจากการจองซื้อของผู้ลงทุน และข้อตกลงในการรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์กำหนดให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย (บมจ. ธนาคารกรุงเทพ) ต้องลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจองซื้อ โดย บมจ. ธนาคารกรุงเทพ และกลุ่มบุคคลเดียวกันจะลงทุนในหน่วยทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้
4. ผู้ให้กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก

บมจ. ธนาคารกรุงเทพ อาจให้บริการทางการเงินอื่นแก่ทรัสต์ภายใต้ สิทธิในการให้บริการทางการเงินก่อนสถาบันการเงินอื่น ในกรณีที่อัตราหรือ ราคาที่ทรัสต์ได้รับจาก บมจ. ธนาคารกรุงเทพ เทียบเท่ากับหรือดีกว่าสถาบันการเงินอื่น (Right to Match) ตามเงื่อนไขในการกู้ยืม โดยการให้บริการเหล่านี้จะเป็นไปตามเงื่อนไขการคำทั่วไป

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

1. ทรัสต์จะเป็นผู้ดูแลการจ่ายค่าธรรมเนียมการให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการบริการทางการเงินอื่นให้แก่ บมจ. ธนาคารกรุงเทพ
2. บมจ. ธนาคารกรุงเทพอาจต้องลงทุนในหน่วยทรัสต์ ตามข้อตกลงในการรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ โดย บมจ. ธนาคารกรุงเทพ และกลุ่มบุคคลเดียวกันจะลงทุนในหน่วยทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งแรก
3. บมจ. ธนาคารกรุงเทพจะให้ทรัสต์กู้ยืมเงินไม่ว่าจะเป็นกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกหรือกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นในอนาคต

เหตุผลและความจำเป็นของรายการ

1. ทรัสต์จะเป็นผู้ดูแลการจ่ายค่าธรรมเนียมการให้บริการต่างๆของทรัสต์ตามอัตราและเงื่อนไขที่ได้รับความเห็นชอบแล้วจากผู้จัดการกองทรัสต์และไม่เกินอัตราที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

2. เงินไขตามสัญญาเงินกู้เป็นเงินไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้ทรัสต์เสียประโยชน์ และเป็นเงินไขที่เทียบเคียงได้กับเงินไขปกติที่ผู้ให้กู้เสนอให้กับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีรายอื่นที่มีรูปแบบความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกันในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันได้

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2557	ร้อยละ
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,228.00	93.81
เงินฝากธนาคาร	223.74	4.96
ลูกหนี้		
จากการให้เช่าและบริการ	2.20	0.05
จากดอกเบี้ย	0.45	0.01
อื่นๆ	8.39	0.19
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	42.69	0.95
สินทรัพย์อื่น	1.30	0.03
รวมสินทรัพย์	4,506.77	100.00
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ		
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	49.43	1.10
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	61.73	1.37
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	99.02	2.20
เงินกู้ยืมระยะยาว	860.00	19.08
หนี้สินอื่น	3.63	0.08
รวมหนี้สิน	1,073.80	23.83
สินทรัพย์สุทธิ		-
ทุนจดทะเบียนและได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,425.00	76.00
กำไรสะสม	7.97	0.18
รวมสินทรัพย์สุทธิ	3,432.97	76.17
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	4,506.77	100.00

**1.2 งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557**

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2557	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	8.92	76.25
รายได้ดอกเบี้ย	1.39	11.88
รายได้อื่น	1.39	11.87
รวมรายได้	11.70	100.00
ค่าใช้จ่าย		-
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1.51	12.87
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	0.19	1.65
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.06	0.50
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.10	0.85
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	0.12	1.03
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่าย	0.79	6.78
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	0.95	8.16
รวมค่าใช้จ่าย	3.72	31.84
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	7.97	68.16
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	7.97	68.16

**1.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557**

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2557
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(4,060.51)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	4,284.26
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	223.74
เงินฝากธนาคารต้นงวด	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด	223.74

1.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	2557
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (ล้านบาท)	3,432.97
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ล้านบาท)	3,425.40
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมสุทธิต่อรายได้รวม (%)	68.16
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)	0.11
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)	0.34
อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)	31.35
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)*	123.43

หมายเหตุ * มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

2. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์

2.1 ฐานะทางการเงิน

1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,506.77 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4,228 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.81 ของสินทรัพย์รวม เป็นการลงทุนในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยสิทธิการเช่ามีอายุ 28 – 30 ปี

2. หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,073.80 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 860 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80.09 ของหนี้สินรวม และเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 99.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.22 ของหนี้สินรวม เงินกู้ยืมระยะยาวเป็นการกู้ยืมจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขในการจ่ายชำระคืนครั้งแรกในเดือนธันวาคม 2564 จะต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนมิถุนายน 2567 ทั้งนี้ภาระดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายชำระมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี นอกจากนี้ เงินมัดจำค่าเช่าและบริการเป็นเงินมัดจำจากผู้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่กองทรัสต์ได้รับโอนมาจาก บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด และ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)

3. สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,432.97 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนที่กองทรัสต์เรียกชำระแล้ว จำนวน 3,425 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการลงทุนสุทธิในระหว่างปี จำนวน 7.97 ล้านบาท

2.2 ผลการดำเนินงาน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 7.97 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รวมจำนวน 11.70 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 3.72 ล้านบาท รายได้รวมประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 8.92 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร จำนวน 1.39 ล้านบาท และรายได้จากเงินชดเชยจากการรับประกันการมีผู้เช่าที่ได้รับจาก บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด และ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) จำนวน 1.39 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวมโดยหลักประกอบด้วย 1.) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่จ่ายให้แก่บริษัท ไทยคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด (“TMAN”) จำนวน 1.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.40 ของค่าใช้จ่ายรวม ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมพิเศษ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ และค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/

รับโอนสิทธิการเช่า 2.) ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 0.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.62 ของค่าใช้จ่ายรวม และ 3.) ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่ายจำนวน 0.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.30 ของค่าใช้จ่ายรวม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน
งบดุลและงบกำไรขาดทุน
31 ธันวาคม 2557

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นบริษัทของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต้องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้น้อยกว่าดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการการตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ของของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



พิมพ์ใจ มานิตชกรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 กุมภาพันธ์ 2558

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

งบดูล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		
(ราคาทุน: 4,228,000,000 บาท)	7	4,228,000,000
เงินฝากธนาคาร	8	223,744,343
ลูกหนี้		
จากการให้เช่าและบริการ	9	2,203,778
จากดอกเบี้ย	16	450,865
อื่น	16	8,387,820
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	10	42,687,007
สินทรัพย์อื่น		1,300,450
รวมสินทรัพย์		4,506,774,263
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16	49,428,513
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		61,726,483
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		99,016,087
เงินกู้ยืมระยะยาว	11, 16	860,000,000
หนี้สินอื่น		3,630,396
รวมหนี้สิน		1,073,801,479
สินทรัพย์สุทธิ		3,432,972,784

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน
 งดูล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนจดทะเบียน		
หน่วยทรัสต์ 342,500,000 หน่วยมูลค่าหน่วยละ 10 บาท		3,425,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ 342,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	12	3,425,000,000
กำไรสะสม	13	7,972,784
สินทรัพย์สุทธิ		3,432,972,784
		-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.0232
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		342,500,000
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้		

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทย
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณวันที่ 31 ธันวาคม 2557

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ ไอนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์					
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า					
29466	7-0-46	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางวัวอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	DG1/1 DG1/2 DG1/3 DG1/4	107,675,444	2.55
สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า					
2806, 18808, 18811, 18812, 60712	98-3-7.6	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1 ตำบลศรีระจรเข้ใหญ่อำเภอบางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ	W1/1 W1/2 W1/3	248,378,795 128,094,726 169,044,869	5.87 3.03 4.00
2806				545,518,390	12.90
2805, 60712, 60713, 60714			W2 W3	44,520,728 183,215,627	1.05 4.33
18789, 18790, 18791, 18792, 2806			W4	407,492,977	9.64
2806, 60712, 60713			DG1/1 DG1/2 DG1/3	53,781,932	1.27
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า					
195065	6-1-71.4	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ฮีสเทิร์น ซีนอร์ต 2 ตำบลบ่อวินอำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	W2/1 W2/2	117,606,133	2.78
195062	9-2-77	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ฮีสเทิร์น ซีนอร์ต 2 ตำบลบ่อวินอำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	W5/1 W5/2	180,872,430	4.28
177126	24-0-56	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา ตำบลสุศักดิ์อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	W5/1 W5/2 W5/3	424,453,254	10.04
173839, 11303	8-1-22	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา ตำบลสุศักดิ์อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	W16	84,578,225	2.00
194794	24-0-37.9	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา ตำบลสุศักดิ์อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	W20	300,263,856	7.10
178448	7-0-21.4	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 ตำบลหนองขามอำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	W2	120,507,233	2.85
177198	6-2-4.8	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 ตำบลหนองขามอำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	FZ4	91,273,071	2.16
47950	13-0-8	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ตำบลหัวหว้าอำเภอกันทรวิชัย จังหวัดปราจีนบุรี	W1	175,851,296	4.16
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน					
9994, 14727	5-1-39.7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมายางพรอำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.B1.9 A32,39	82,518,144	1.95

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทย
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณวันที่ 31 ธันวาคม 2557

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โน้ตเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
31698	6-0-87.9	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมายางพรอำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.M3.3 A220/1	96,517,367	2.28
7435	4-0-18	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขามอำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.A1.8/1 L_42	55,462,129	1.31
181769, 181770	4-0-11.4	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขามอำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.A1.8/2 L_42/2,L_43/2	57,017,774	1.35
183315	4-0-29.2	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลบ่อวินอำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.M1.8 G_007	55,790,386	1.32
185321, 185322	11-1-29.4	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลบ่อวินอำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.A3 G_025/3	88,260,390	2.09
			SF.A2.2 G_025/2	65,020,841	1.54
				153,281,231	3.63
167088	20-3-60	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลบึง อำเภอสรีราชาจังหวัดชลบุรี	SF.L3.2 G_032/1	93,696,976	2.22
			SF.A2.7/3 G_032/2	78,359,834	1.85
			SF.A2.7/2 G_032/3	78,089,814	1.85
			SF.A2.7/1	78,089,814	1.85
			G_032/4,G_033/1		
			SF.B3.5 G_033/2	100,123,455	2.37
			SF.L4.4 G_033	124,803,294	2.95
				553,163,187	13.09
20170	5-2-1	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A1.3 G1/4-4	36,933,235	0.87
			SF.A1.5/3 G_1/4_5	39,945,916	0.94
				76,879,151	1.81
59721	3-3-15	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.C2.2 F_7/12	65,163,170	1.54
55952	4-1-42	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.M2.2 F_7/13	59,807,293	1.42
30621	2-2-72	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัยจังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A1.3/1 28_1	38,718,528	0.92
52780	3-3-5	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ตำบลบ่อวินอำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.M1.5/2 D_1	48,314,474	1.14
52781	3-1-84	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ตำบลบ่อวินอำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.M1.5/1 D_2	47,756,570	1.13
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				4,228,000,000	100.00

-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน

งบกำไรขาดทุน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		8,919,891
รายได้ดอกเบี้ย	16	1,389,221
รายได้อื่น	15, 16	1,388,619
รวมรายได้		11,697,731
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14, 16	1,505,003
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	14, 16	193,040
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14, 16	58,644
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		100,000
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ		120,589
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย		793,424
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	16	954,247
รวมค่าใช้จ่าย		3,724,947
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		7,972,784
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		7,972,784

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		7,972,784
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		7,972,784
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายในระหว่างงวด		
จำนวน 342,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	12	3,425,000,000
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		3,425,000,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		3,432,972,784
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		3,432,972,784

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	7,972,784
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	
ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:	
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(4,228,000,000)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี	793,424
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(2,203,778)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(450,865)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น	(8,387,820)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี	(43,480,431)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(1,300,450)
การเพิ่มขึ้นในภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	61,726,483
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	49,216,458
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	99,016,087
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	3,630,396
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	954,247
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(4,060,513,465)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	860,000,000
จ่ายดอกเบี้ย	(742,192)
การขายหน่วยทรัสต์	3,425,000,000
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,284,257,808
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	223,744,343
เงินฝากธนาคารต้นงวด	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 8)	223,744,343

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.0232
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.0232
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	10.0000
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	10.0232

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%) **0.23**

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	3,432,972,784
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	
ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)	0.11
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	
ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)	0.34
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด	
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)*	123.43
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	3,425,398,639

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและค่านวนโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน("กองทรัสต์ฯ") เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ โครงการได้จัดตั้งเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการมีเงินทุนจำนวน 3,425 ล้านบาท

กองทรัสต์ฯได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์ฯจะนำเงินลงทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์ฯจะรับโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทรัสต์ฯได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้างและ/หรือดำเนินการขออนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ฯ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2558 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ฯมีบริษัท ไทยคอนแมนเนจเม้นท์จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์ บริษัท ไทยคอน โอลิมปิกส์ พาร์ค จำกัด และบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ได้รับการว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สำนักงานประกันสังคมและบริษัท ไทยคอน โอลิมปิกส์ พาร์ค จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 14.60 และ 12.00 ตามลำดับ

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯมีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์ฯอาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความเห็นว่ามีควมจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิ และ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ฯเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนจะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงิน ฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบัน

กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)	การนำเสนองบการเงิน
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	งบกระแสเงินสด
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555)	ภาษีเงินได้
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	สัญญาเช่า
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	รายได้
ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555)	ผลประโยชน์ของพนักงาน
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม
ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า
ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	งบการเงินระหว่างกาล
ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555)	การด้อยค่าของสินทรัพย์
ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
---------------------------	----------------------------

ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555)	การรวมธุรกิจ
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนงานดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชี	
ฉบับที่ 15	สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า
ฉบับที่ 27	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ
ฉบับที่ 32	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน	
ฉบับที่ 1	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
ฉบับที่ 5	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม
ฉบับที่ 7	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง
ฉบับที่ 10	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ
ฉบับที่ 13	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
ฉบับที่ 17	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้แก่เจ้าของ
ฉบับที่ 18	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการบันทึกบัญชีหุ้นปันผล

มาตรฐานการรายงานทางการเงินทั้งหมดตามที่กล่าวข้างต้นได้รับการปรับปรุงและจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่อการเงิน

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่เป็นจำนวนมาก ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศโดยการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการรายงานทางการเงินในครั้งนี้อย่างใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐานผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่าจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่อการเงินในปีที่นำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรม เป็นมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดแนวทางเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กล่าวคือ หากกิจการต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินใดตามข้อกำหนดของมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอื่น กิจการจะต้องวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นตามหลักการของมาตรฐานฉบับนี้และใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปในการรับรู้ผลกระทบจากการเริ่มใช้มาตรฐานนี้

จากการประเมินเบื้องต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามาตรฐานข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ฯ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ส่วนเกินมูลค่าหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาที่เหลือของตราสารหนี้ โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและถือเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับรู้ถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่คำนวณจากอัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายครั้งสุดท้ายก่อนวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงในราคาที่คำนวณจากอัตราผลตอบแทนของบริษัทผู้เสนอซื้อเสนอขายซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม และกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน ถ้าไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร ตั๋วแลกเงิน และตั๋วสัญญาใช้เงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้เป็น “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินที่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้แสดงในราคาที่คำนวณจากอัตราผลตอบแทนของบริษัทผู้เสนอซื้อเสนอขาย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม ถ้าไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

5.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์ฯ บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 3 ปี

5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในสวนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ

ลักษณะความสัมพันธ์

รายละเอียดการทำธุรกรรม

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ - ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่
พาร์ค จำกัด

- ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและคลังสินค้า
ในฐานะผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง
- ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคาร

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล ค อ น เนื ค ชั น จ ำ กั ด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายใหญ่	- คลังสินค้าในฐานะผู้ขาย - ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคาร โรงงานในฐานะผู้ขาย
บริษัท ไทคอนแมนเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	- รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ จากกองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมพิเศษและค่า นายหน้าจากกองทรัสต์ฯ
บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	- ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จาก กองทรัสต์ฯ
บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด	- นายทะเบียนกองทรัสต์ฯ	- รับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจาก กองทรัสต์ฯ
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	- มีกรรมกรเป็นสมาชิกใน ครอบครัวเดียวกันกับผู้ถือหุ้นราย ใหญ่ของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่	- รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ฯ กู้ยืมเงิน
5.6 การแบ่งปันส่วนทุน		
กองทรัสต์ฯบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด		
5.7 สัญญาเช่าระยะยาว		
สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็น สัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ฯในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไร ขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า		
5.8 ประมาณการหนี้สิน		
กองทรัสต์ฯจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้น แล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระ ผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ		
5.9 ภาษีเงินได้		
กองทรัสต์ฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย		
6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ		
ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ ดุลยพินิจ และการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและ การประมาณการ		

ดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองกันได้โดยเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกัน กองทรัสต์ฯเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสมอย่างไรก็ตามผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯจะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิด

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่าซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด

-

บวก: ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างงวด

4,228,000

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด

4,228,000

เมื่อวันที่ 22 และ 23 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ฯได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับ บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด และบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีอายุสิทธิการเช่า 28 - 30 ปี เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,228 ล้านบาท (ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาจาก

รายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระสองรายเป็นจำนวนเงิน 3,866 ล้านบาท และ 3,900 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

1) ที่ดินและอาคารคลังสินค้าของบริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด พื้นที่คลังสินค้าประมาณ 160,523 ตารางเมตร เนื้อที่รวมประมาณ 205 ไร่ โดยแบ่งเป็น

- สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 คลัง แบ่งเป็น 4 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา
- สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 5 คลัง แบ่งออกเป็น 9 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1
- กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 คลัง แบ่งออกเป็น 4 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2
- กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 คลัง แบ่งออกเป็น 5 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา
- กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 คลัง แบ่งออกเป็น 2 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2
- กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 คลัง แบ่งออกเป็น 1 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ปราจีนบุรี)

2) ที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) พื้นที่โรงงานประมาณ 54,000 ตารางเมตร เนื้อที่รวมประมาณ 101.5 ไร่ โดยแบ่งเป็น

- กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 2 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้
- กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 11 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง
- กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 4 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)
- กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 1 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่ สวนอุตสาหกรรมโรจนะ
- กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 2 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี

8. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ฯ มีเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)
<u>ออมทรัพย์</u>		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	223,744	0.75
รวมเงินฝากธนาคาร	<u>223,744</u>	

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

อายุหนี้ค้างชำระ

ลูกหนี้ที่ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน

1,752

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ

452

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

2,204

10. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

(หน่วย: พันบาท)

31 ธันวาคม 2557

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีต้นงวด

-

บวก: เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด

43,480

หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างงวด

(793)

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีปลายงวด

42,687

11. เงินกู้ยืมระยะยาว

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) จำนวน 860 ล้านบาทเพื่อใช้ในการลงทุนด้วยการซื้อที่ดิน การเช่า/เช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ โรงงาน/คลังสินค้า โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นเป็นราย 6 เดือน จำนวนรวม 6 งวด ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนธันวาคม 2564 และจะต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนมิถุนายน 2567 ทั้งนี้ดอกเบี้ยจะชำระคืนภายในวันทำการสุดท้ายของเดือนโดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 490 ล้านบาท

12. หน่วยทรัสต์

เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ฯ ขึ้นตาม พรบ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีทุนจำนวน 342.5 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท คิดเป็นทุนทั้งสิ้น 3,425 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้เรียกชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวนและได้แจ้งการเรียกชำระเงินทุนดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

13. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

กำไรสะสมต้นงวด

-

บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด

7,973

กำไรสะสมปลายงวด

7,973

14. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนมีรายละเอียดดังนี้
ค่าใช้จ่าย อัตราร้อยละ

1.ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์		
- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ	0.25	ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ
- ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ	2.0	ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับทรัพย์สินในส่วนอาคารคลังสินค้า
	4.0	ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับทรัพย์สินในส่วนอาคารโรงงาน
- ค่าธรรมเนียมพิเศษ	0.00-10.50	ต่อปีของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯในส่วนอาคารคลังสินค้า
	0.00-19.50	ต่อปีของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯในส่วนอาคารโรงงาน
- ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่		ตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ (ยังไม่เกิดรายการในงวดบัญชีปัจจุบัน)
- ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	3.0	ของมูลค่าการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ยังไม่เกิดรายการในงวดบัญชีปัจจุบัน)
2.ค่าธรรมเนียมทรัสต์	0.09875	ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ
3.ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.03	ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ

ค่าธรรมเนียมข้างต้นจะคำนวณเป็นรายเดือนและชำระโดยตัดจากบัญชีของกองทรัสต์ฯเป็นรายเดือน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับกองทรัสต์ฯ เช่นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าไปรษณียากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นตามกฎหมายและอื่นๆ ตามที่จ่ายจริง

15. รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า

บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด และบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้รับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ตกลงรับประกัน การมีผู้เช่า สำหรับทรัพย์สินเฉพาะรายการที่ว่างจากการมีผู้เช่า ณ วันที่ทรัสต์ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือผู้เช่ารายย่อยได้ใช้สิทธิตามสัญญาเช่าในการย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยจะชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ฯตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายย่อยรายล่าสุดที่เช่าทรัพย์สินดังกล่าว จนกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถหาผู้เช่ารายย่อยได้และผู้เช่ารายย่อยเริ่มชำระค่าเช่าและบริการแล้ว หรือจนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่กองทรัสต์ฯลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินดังกล่าว

16. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

นโยบายการกำหนดราคา

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

เงินชดเชยจากการรับประกันการมีผู้เช่า	1,251	ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 15)
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2,838,000	ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ 7)

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)

เงินชดเชยจากการรับประกันการมีผู้เช่า	138	ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 15)
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,390,000	ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ 7)

บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1,505	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14
--------------------------------	-------	----------------------------

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ค่าธรรมเนียมทรัสต์	193	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14
--------------------	-----	----------------------------

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	59	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14
------------------------	----	----------------------------

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ดอกเบี้ยรับ	1,389	อัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	34,600	มูลค่าตามสัญญา
ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน	5,196	มูลค่าตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	954	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 11

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	199
----------------------------	-----

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	60
--------------------------------	----

บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	1,550
เจ้าหนี้อื่น	557

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

ลูกหนี้อื่น	1,837
-------------	-------

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

ลูกหนี้อื่น	6,550
-------------	-------

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ดอกเบี้ยค้างรับ	451
เงินกู้ยืมระยะยาว	860,000
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ค้างจ่าย	35,625
ค่าที่ปรึกษาทางการเงินค้างจ่าย	5,350
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	212

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระหว่างกองทรัสต์และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557
เงินกู้ยืมระยะยาว	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	ลดลงระหว่างงวด	
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	860,000	-	860,000

17. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างงวดเป็นจำนวนเงิน 4,228 ล้านบาทโดยคิดเป็นร้อยละ 123.43 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

18. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14

19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2557 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนหนึ่งราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 1 ล้านบาท ซึ่งมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

20. เครื่องมือทางการเงิน

20.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วยเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ นอกจากนั้นการให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย ซึ่งมีความสามารถในการชำระหนี้ที่ดี ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเรียกชำระหนี้ดังกล่าว จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่แสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

	อัตรา ดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย รับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินฝากธนาคาร	-	224	-	224	0.75
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	2	2	-
ลูกหนี้อื่น	-	-	8	8	-
	-	224	10	234	
หนี้สินทางการเงิน					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	49	49	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	860	-	860	4.50
	-	860	49	909	

20.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทางการเงินของกองทรัสต์ฯ คือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

22. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติอนุมัติไม่จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี 2557

23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2558