

TREIT

รายงานประจำปี 2558
ANNUAL REPORT 2015



สารบัญ

ส่วนที่ 1	การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์	1
	กองทรัสต์	2
	ทรัสต์	4
	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	9
	เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2558	23
	รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	25
	มูลค่าเงินลงทุน และมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	32
	การกู้ยืมเงิน	37
	การรับประกันรายได้	39
	ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	40
	ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน	41
	ปัจจัยความเสี่ยง	51
	ข้อพิพาททางกฎหมาย	64
	ข้อมูลสำคัญอื่น	65
ส่วนที่ 2	การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี	66
	ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	67
	ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยทรัสต์	70
	การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์	71
	ผู้จัดการกองทรัสต์	73
	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	89
	นายทะเบียนหลักทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	91
	ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ	92
	การกำกับดูแลกิจการ	93
	ความรับผิดชอบต่อสังคม	104
	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	106
ส่วนที่ 3	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	116
	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	117
	การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	121
	รายงานผู้สอบบัญชีและงบการเงินของกองทรัสต์	127

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“กองทรัสต์”) ซึ่งได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 โดยในวันที่ 22 และ 23 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ได้เริ่มลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินประเภทโรงงานและอาคารคลังสินค้าให้เช่า โดยรูปแบบการลงทุนมีทั้งการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า จำนวน 45 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพเป็นเส้นทางหลักที่มีการคมนาคมสะดวกและเป็นศูนย์กลางการขนส่ง โดยกองทรัสต์ได้ระดมทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนสถาบันและนักลงทุนทั่วไป จำนวน 342,500,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,425,000,000 บาท

ในปี 2558 แม้จะเป็นปีที่สภาพเศรษฐกิจไทยโดยรวมยังฟื้นตัวอย่างช้าๆ เนื่องจากปัจจัยกดดันต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมาและปัจจัยใหม่ที่เกิดขึ้นระหว่างปี อย่างไรก็ตาม ด้วยการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เข้ามาเป็นเวลานาน ประกอบกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพมาตรฐานสูง และตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ทำให้ในปี 2558 กองทรัสต์มีการขยายตัว มีการทำสัญญาเช่าของผู้เช่ารายใหม่และการมีต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าธุรกิจประเภทโรงงานและอาคารคลังสินค้าให้เช่าจะมีแนวโน้มที่ดีขึ้นในปี 2559 เนื่องจากได้รับประโยชน์จากการก่อตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community) ซึ่งทำเลที่ตั้งของประเทศไทยถือเป็นศูนย์กลางของกลุ่มประเทศอาเซียน สำหรับการขนส่งทั้งภายในทวีปเอเชีย และ ทวีปอื่นๆทั่วโลก

ในวันที่ 18 และ 21 ธันวาคม 2558 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ได้ลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด รวมจำนวน 53 ยูนิต โดยระดมทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม จำนวน 224,300,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,243,000,000 บาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์มีทรัพย์สินทั้งหมดจำนวน 7,387,260,000 บาท เพิ่มขึ้น 3,159,260,000 บาท จาก 4,228,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 หรือ เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 75

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2558 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 286,552,124 บาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 5,601,315,216 บาท เพิ่มขึ้น 2,168,342,432 บาท จาก 3,432,972,784 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 หรือ เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 63 โดยมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้นจำนวน 9.8823 บาทต่อหน่วย

สุดท้ายนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอขอบพระคุณ ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกท่าน ที่ได้ให้การสนับสนุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนเป็นอย่างดี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มีผลการดำเนินงานที่ดี รวมถึงแสวงหาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่องในทรัพย์สินที่มีคุณภาพดี เพื่อสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ความเห็นของทรัสต์

26 กุมภาพันธ์ 2559

เรียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ได้แต่งตั้ง บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

(นายชูเกียรติ วิริยะกอกิจกุล)

ผู้อำนวยการอาวุโส

(นายรัชชัย เหลืองสุรวงษ์)

ผู้อำนวยการอาวุโส

ส่วนที่ 1

การดำเนินงานกิจการขององค์กร



กองทรัสต์

1. สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อกองทรัสต์	TREIT
ทุนจดทะเบียน	5,542,062,750 บาท
ทุนชำระแล้ว	5,542,062,750 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
อายุทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ไทยคอน โฉมจิตรศิลป์ จำกัด ("ทีพาร์ค") บริษัท ไทยคอน อินดิสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ("ไทยคอน")

2. ความเป็นมาของกองทรัสต์และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ("กองทรัสต์") ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ด้วยทุนจดทะเบียน 3,425,000,000 บาท โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ และบริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, "REIT") เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้มีคำสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ "TREIT" โดยเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2558

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท ไทยคอน โฉมคติคส์ พาร์ค จำกัด (“**ทีพาร์ค**”) และ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“**ไทคอน**”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอนและ/หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน หรือ มีไว้ โดยรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง โดยการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ.ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักโดยการให้เช่าและ/หรือ ให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยจะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นเช่น ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

3. โครงสร้างของกองทรัสต์



ทรัสต์ (Trustee)

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	175 อาคารสารคดีที่ท่าเวอรื ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ประเภทธุรกิจ	การจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล (ที่มีใช้กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และที่เป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และการเป็นทรัสต์ภายใต้ พ.ร.บ. ทรัสต์
โทรศัพท์	0-2674-6400
โทรสาร	0-2679-6882
เว็บไซต์	www.bblam.co.th

2. หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระวังระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ ด้วยความเอาใจใส่ ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม มีการบริหารจัดการและควบคุมดูแลการปฏิบัติงานอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ภายใต้ระบบบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอ ตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพในลักษณะเดียวกันนั้นพึงกระทำ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันดังต่อไปนี้

1. ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากการแก้ไขไม่เป็นไปตามที่กล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม นอกจากนี้ กรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือ การจัดการทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

2. ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลจัดการทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้
 - (ก) ดูแลให้การบริหารจัดการทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่ทรัสต์ตั้งอยู่
 - (ข) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมและการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
 - (ค) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ง) ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของทรัสต์และการจัดทำบัญชีทรัพย์สินในกองทรัสต์ รวมทั้งการมีมาตรการที่เพียงพอในการให้ความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. ควบคุมดูแลผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการจัดทำและส่งงบการเงิน และรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังต่อไปนี้
 - (ก) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว
 - (ข) งบการเงินประจำงวดการบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว
 - (ค) รายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินผลการดำเนินงาน
 - (ง) รายงานการเปิดเผยข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับทรัสต์

โดยให้เป็นตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมถึงคำนึงถึงมาตรฐานที่คณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสอบบัญชีตามกฎหมายว่าด้วยผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นชอบไว้ด้วย

นอกจากนั้น ให้รายงานและชี้แจงเหตุผลต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่ชักช้า เมื่อมีเหตุการณ์ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เปิดเผยแพร่สารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด และจัดส่งรายงานประจำปีของทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี
4. กำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้ลำเอียงผิด รวมทั้งต้องใช้ความระมัดระวังอย่างสมเหตุสมผล เพื่อให้มั่นใจได้ว่าได้ให้คำแนะนำที่เหมาะสมกับผู้ลงทุนหรือตัดสินใจเพื่อผู้ลงทุนอย่างเหมาะสม

5. ดูแลให้กระบวนการเพิ่มทุนและลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ซึ่งดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. ดูแลการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
7. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่ทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
8. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินงานทางธุรกิจ กู้ยืมเงินเพื่อกองทรัสต์ ก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของทรัสต์ เข้าทำสัญญา และดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
9. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
10. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
11. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่ถือหุ้นรายทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ดำเนินการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
12. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ การดำเนินการเกี่ยวกับการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และควบคุมดูแลการใช้สิทธิซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
13. ในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารอสังหาริมทรัพย์แทน จะดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจนและมีระบบในการกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ
14. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายทรัพย์สินของทรัสต์จากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) ภายในระยะเวลาที่สมควร เพื่อตรวจสอบรายการดังกล่าว
15. กำหนดและติดตามตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลให้ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง

16. แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อการเปิดเผยข้อมูลของทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
17. เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง เพื่อตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงต้องทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่มีการดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
18. จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่รู้ หรือ พึงรู้ถึงกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัสต์ หรือ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
19. บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
20. แยกการเก็บรักษาทรัพย์สินของทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
21. ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นและอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือ จำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
22. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
23. จัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) รายละเอียดทั่วไป ซึ่งได้แก่ ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว วันเดือนปีที่ออกหน่วยทรัสต์ และข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)
 - (ข) รายละเอียดของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย ซึ่งได้แก่ ชื่อ สัญชาติ ที่อยู่ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ วันเดือนปีที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ วันเดือนปีที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี) และเลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะมีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหลักทรัสต์ ต้องกำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

24. ชำระเงิน หรือ ทรัพย์สินอื่นรวมทั้งการให้สิทธิ หรือ การจำกัดสิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมาย
25. จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้ รวมทั้งมีข้อมูลของบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัสต์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้ และมีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืน หรือ ไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มิใช่ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธินั้นไว้ให้ชัดเจน
26. ในกรณีที่มิเหตุในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว และจะแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ จะดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเป็นสำคัญ

3. ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ทรัสต์

1. อัตราไม่เกินร้อยละ 0.15 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value, “NAV”) ของทรัสต์
2. โดยคาดว่าจะเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 0.10 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัสต์

โดยทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสต์ และเรียกเก็บจากทรัสต์ทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณค่าธรรมเนียมตามวรรคหนึ่งข้างต้น จะไม่รวมถึงค่าที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาอื่นๆ ที่แต่งตั้งโดยทรัสต์

นอกจากนี้ ทรัสต์จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการโอนหรือรับโอนทรัพย์สิน การออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการตรวจสอบทรัพย์สินตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ โดยสามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินดังกล่าวจากทรัสต์ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่างๆ ตลอดจนค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มต่างๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการคัดสำเนาเอกสารสิทธิ เป็นต้น

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

1. วิสัยทัศน์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินการของกองทรัสต์

1.1 วิสัยทัศน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า กล่าวคือ ลงทุนในกรรมสิทธิ์และ/หรือ สิทธิการเช่าที่ดิน รวมทั้งอาคารคลังสินค้าและโรงงาน กองทรัสต์มีวิสัยทัศน์ที่จะลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อสร้างการขยายตัวและกระจายตัวของประเภททรัพย์สินที่ลงทุน รวมถึงการเติบโตของทรัพย์สินที่ลงทุนอย่างต่อเนื่อง ทั้งภายในและนอกประเทศ ภายใต้กฎเกณฑ์และข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง

1.2 เป้าหมายของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีเป้าหมายในการสร้างการขยายตัวของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนที่เป็นที่น่าพึงพอใจและสม่ำเสมอ โดยคำนึงถึงความเสี่ยงและผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

1.3 กลยุทธ์ในการบริหารกองทรัสต์

1. กลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

การมีสัญญาเช่าเพื่อให้มีรายได้หลักในรูปของค่าเช่า เช่าช่วง และ บริการที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่ลงทุน เป็นส่วนสำคัญในการสร้างผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในระยะยาว นอกจากนี้ ยังพิจารณาถึงโอกาสในการหาผลตอบแทนจากการขายกรรมสิทธิ์ หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่ให้ผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือ อสังหาริมทรัพย์นั้นๆอาจมีข้อจำกัดในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินงานตามแผนและกลยุทธ์ที่กำหนดแนวทางร่วมกัน

2. กลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

เพื่อสร้างความเข้าใจและตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายย่อยอย่างแท้จริง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจัดจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ ไทคอนและทีพาร์ค (เจ้าของทรัพย์สินเดิม) เนื่องจากมีความสัมพันธ์และความเข้าใจผู้เช่ารายย่อยเป็นอย่างดี รวมถึงมีทีมงานที่เพียงพอ และสามารถให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยได้อย่างทันท่วงที นอกจากนี้ ยังมีฐานลูกค้าที่กว้างขวางทั้งในประเทศและสัญชาติต่างประเทศ จากประสบการณ์ที่ยาวนานและเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ เพื่อผลักดันให้เกิดการขยายตัวทางธุรกิจดังกล่าวและส่งผลให้ อัตราการเช่าเติบโตควบคู่กันไป ตลอดจนการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

3. กลยุทธ์ในการสร้างการเติบโตจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติม

กองทรัสต์มีเป้าหมายในการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ไม่เพียงแต่ทรัพย์สินของบุคคลในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน แต่ยังรวมถึงทรัพย์สินของบุคคลอื่น ทั้งในและนอกประเทศ เพื่อเพิ่มผลตอบแทนจากการลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาถึงความเหมาะสมและคุณสมบัติของทรัพย์สินที่จะลงทุน โดยจะพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญต่างๆ ดังนี้

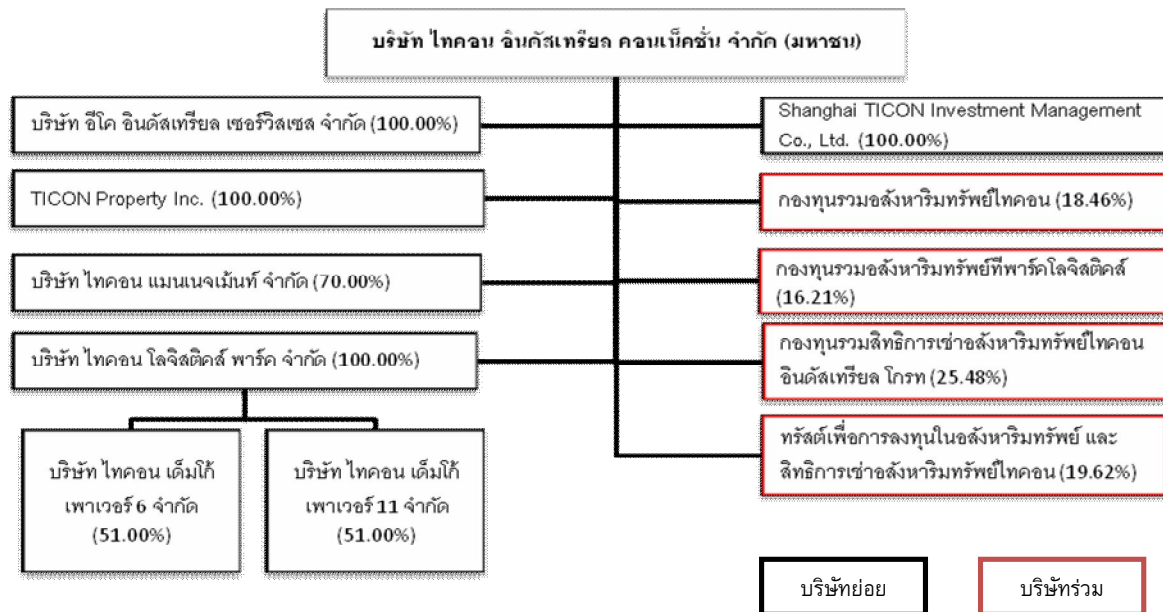
- คุณภาพของทรัพย์สิน เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพที่ดิน สภาพอาคาร ระบบวิศวกรรม สาธารณูปโภค และสิ่งแวดล้อม ภายใต้กฎข้อบังคับที่ถูกต้อง และความเสี่ยงที่เหมาะสม
- อัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์
- คุณสมบัติและความสามารถในการชำระของผู้เช่ารายย่อย
- อัตราการเช่าพื้นที่

2. ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

2.1 ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งทีพาร์คและไทคอน ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและโรงงานตามลำดับ ในขณะเดียวกัน ทีพาร์คและไทคอนก็ยังคงเป็นเจ้าของคลังสินค้าและโรงงาน รวมถึงทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3 กองทุน ได้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH ซึ่งมีทรัพย์สินตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ไทคอนยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ไทคอนถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ TFUND TLOGIS และ TGROWTH อีกด้วย โดยแผนผังโครงสร้างธุรกิจของไทคอนเป็นดังนี้

แผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มไทคอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558



ที่มา : ไทคอน

รายชื่อนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลในประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ลำดับ	ชื่อนิติบุคคล	ชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	การถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท อีโคโนมิคส์ อินเวสต์เม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	ไทคอน	4,999,984	99.99
2.	บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์พาร์ค จำกัด	ไทคอน	1,949,999,993	99.99

ที่มา : ไทคอน

นิติบุคคลในต่างประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ลำดับ	ชื่อนิติบุคคล	ชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	การถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd.	ไทคอน	2,000,000	100.00%
2.	TICON (HK) Limited	ไทคอน	11,615,000	100.00%

ที่มา : ไทคอน

ซึ่งบทบาทต่างๆ ของที่พาร์คและไทคอนที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ทั้งในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่โดยการเลือกเสนออาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่เป็นทรัพย์สินของ ที่พาร์คหรือไทคอน หรือของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ข้างต้น ให้ลูกค้าพิจารณาก่อนอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการกำหนดราคาซื้อขายหรือให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว และได้

กำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่างๆ เช่น การกำหนดเงื่อนไขให้สามารถถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่เกิดการดำเนินงานไม่ถึงเป้าหมายที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ใกล้เคียงสอดคล้องกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่ ทีพาร์ค และ ไทคอน ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดราคาในการเข้าซื้อคลังสินค้าและโรงงาน โดยสำรวจความสนใจของนักลงทุน (Book Building) การกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกทรัพย์สินเพื่อเข้าลงทุน รวมถึงกำหนดแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์”)

2.2 อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(รวมสัญญาให้เช่าลงนามล่วงหน้า)

(หน่วย: ตารางเมตร)

ที่ตั้ง (โครงการ / นิคม อุตสาหกรรม/ สวน อุตสาหกรรม)	TFUND	TLOGIS	TGROWTH	TICON	TPARK	TREIT	รวม
ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า							
บางนา	19,600	61,575	162,445	-	33,196	14,640	291,456
อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1	-	-	-	-	37,490	11,400	48,890
อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2	-	27,016	-	-	24,363	15,800	67,179
อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3	-	-	-	-	15,350	-	15,350
ศรีราชา	-	-	-	-	55,350	44,418	99,768
แหลมฉบัง 2	-	69,404	-	-	68,090	43,950	181,444
บางพลี 1	-	-	-	-	-	76,477	76,477
บางพลี 2	-	-	-	-	85,232	-	85,232
บางพลี 3	-	-	-	-	40,794	56,700	97,494
โรจนะ (ปราจีนบุรี)	-	18,324	-	-	14,832	10,020	43,176
วังน้อย	-	67,306	-	-	111,102	9,800	188,208
ปอวิน	-	-	-	-	20,700	-	20,700
พานทอง 1	-	-	-	-	38,391	10,600	48,991
อมตะนคร	-	-	19,650	-	-	-	19,650
อมตะซิตี้	-	-	-	-	20,024	-	20,024
สมุทรสาคร	-	-	-	-	27,600	-	27,600
รวมคลังสินค้า	19,600	243,625	182,095	-	592,514	293,805	1,331,639

ทรัพย์สินประเภทโรงงาน							
อมตะซิตี้	55,650	-	16,950	27,875	-	9,000	109,475
บ้านหว้า (ไฮเทค)	77,943	-	11,700	23,075	-	8,675	121,393
ปิ่นทอง	53,375	-	13,600	-	-	33,350	100,325
โรจนะ (อยุทธยา)	110,857	-	20,825	77,750	-	2,825	212,257
โรจนะ (ปราจีนบุรี)	-	-	-	15,250	-	-	15,250
เหมราชชลบุรี	-	-	-	15,300	-	7,200	22,500
อมตะนคร	163,275	-	53,100	51,675	-	14,850	282,900
ลาดกระบัง	-	-	-	1,300	-	-	1,300
บางปะอิน	28,175	-	-	5,250	-	-	33,425
บางปู	35,525	-	-	4,800	-	-	40,325
กบินทร์บุรี	-	-	-	15,675	-	-	15,675
เอเซีย	-	-	-	22,250	-	-	22,250
นวนคร	36,200	-	5,000	20,825	-	-	62,025
แหลมฉบัง	-	-	-	56,255	-	-	56,255
รวมโรงงาน	561,000	-	121,175	337,280	-	75,900	1,095,355
รวมทั้งสิ้น	580,600	243,625	303,270	337,280	592,514	369,705	2,426,994

ที่มา: ทีพาร์ค และ ไทคอน

2.3 แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

ในการเลือกลงทุนในอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่สร้างแล้วเสร็จและมีผู้เช่าแล้วเป็นหลัก โดยการกำหนดราคาซื้อขายหรือเช่าคลังสินค้าและโรงงานจะอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และการสำรวจความสนใจของนักลงทุน (Book Building) ณ ช่วงเวลาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยหากเป็นการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ อาทิเช่นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหากเป็นรายการที่มีขนาดใหญ่จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) นอกจากนี้ ในการเลือกลงทุนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ที่มาจากผู้เช่ารายใดรายหนึ่งอีกด้วย (Concentration Risk)

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่า ทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมด รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ในกองทรัสต์ที่ยังว่างอยู่หรือกำลังจะว่างให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกกว่าเป็นทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทไทยคอน กองทรัสต์ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการสุ่มโทรศัพท์ไปสอบถามข้อมูลอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่ว่างเพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงที่มีกับกองทรัสต์นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดดั่งนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อว่า จะสามารถควบคุมให้ ทิพารค์และไทยคอนดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองรายจะได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นอัตราใกล้เคียงกันกับอัตราค่าธรรมเนียมที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองรายได้รับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ซึ่งได้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งสามแห่งมีค่าตอบแทนอยู่ในอัตราใกล้เคียงกันตามรายละเอียดที่แสดงในตาราง ดังนี้

ประเภทของค่าธรรมเนียม (วิธีการและอัตราเรียกเก็บตามสัญญา)	ประเภท ทรัพย์สิน	TREIT	TFUND ⁽¹⁾	TLOGIS ⁽²⁾	TGROWTH ⁽³⁾
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ร้อยละของรายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สิน)	คลังสินค้า	2.00%	2.00%	3.00%	ไม่เกิน 3.00%
	โรงงาน	4.00%	4.00%	-	4.00%
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (ร้อยละของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สิน)	คลังสินค้า	0.00-10.50%	0.50-10.50%	0.00-10.00%	0.00-10.00%
	โรงงาน	0.00-19.50%	0.00-19.50%	-	0.00-19.50%
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ (อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายใหม่)	คลังสินค้า และโรงงาน	2 เดือน	2 เดือน	2 เดือน	2 เดือน

หมายเหตุ ⁽¹⁾ อ้างอิงข้อมูลจากหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน (เพิ่มทุนครั้งที่ 6) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

⁽²⁾ อ้างอิงข้อมูลจากหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน (เพิ่มทุนครั้งที่ 2) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทิพารค์โลจิสติกส์

⁽³⁾ อ้างอิงข้อมูลจากหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท

จากการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก

- ความสามารถและชื่อเสียงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์:

ในการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อดำเนินถึงความสามารถด้าน

การตลาด ความสามารถในการหาและบริหารผู้เช่าความสามารถในการบริหารต้นทุนการดูแลรักษาทรัพย์สิน รวมถึงชื่อเสียงและทรัพยากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเหมาะสม

- **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองรายมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายย่อย และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินของกองทรัสต์:**

เนื่องจากทีพาร์คและไทคอน เป็นเจ้าของเดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ทีพาร์คและไทคอนจึงมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินเป็นอย่างดี รวมถึงเนื่องจาก ทีพาร์คและไทคอนเป็นผู้จัดหาผู้เช่ารายย่อยที่เช่าทรัพย์สินดังกล่าว ทีพาร์คและไทคอนจึงมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายย่อย และคาดว่าจะสามารถบริหารความต้องการของผู้เช่ารายย่อย และดูแลรักษาทรัพย์สินได้ดีกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ

- **เป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น:**

อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับที่ทีพาร์คและไทคอนได้รับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินประเภทเดียวกันให้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH จึงคาดว่าไม่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง TFUND TLOGIS TGROWTH และกองทรัสต์

2.4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.4.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ทีแมน”) ในฐานะผู้ก่อตั้งกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ดังนี้

1. กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารคลังสินค้าซึ่งกองทรัสต์จะซื้อ และ/หรือ เช่าจากทีพาร์ค
2. กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงงานซึ่งกองทรัสต์จะซื้อ และ/หรือ เช่าจากไทคอน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งทีพาร์คและไทคอนให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เนื่องจากทั้งสองบริษัทมีประสบการณ์ในการบริหารการเช่าพื้นที่อุตสาหกรรมที่เป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานมานานถึง 10 ปี และ 25 ปี ตามลำดับ ทำให้มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เข้าร่วมทั้งมีความเชี่ยวชาญในการตลาดในการหาผู้เช่ารายใหม่ การสร้างและรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าที่เป็นลูกค้าปัจจุบัน ตลอดจนการบริหารรายได้และค่าใช้จ่ายนอกจากนี้ ภายในกลุ่มไทคอนยังมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ทั้งที่เป็นทีมงานก่อสร้างซึ่งประกอบด้วยสถาปนิก วิศวกร และผู้จัดการโครงการ ซึ่งเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างโดยตรง อีกทั้งยังมีเจ้าหน้าที่

ให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาตและจัดหาสาธารณูปโภคต่างๆ ตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติ และการให้บริการอื่นๆ ไปตามที่ลูกค้าต้องการ ซึ่งจะช่วยให้การบริหารทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดแก่กองทรัสต์

โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว และมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เข้าชมทรัพย์สินดังกล่าว และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยรวมอยู่ในค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะจ่ายให้กับผู้จัดการกองทรัสต์

2.4.2 ลักษณะของสัญญาเช่า

ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) จากการให้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น

- รายได้ค่าเช่ารายเดือน จะมาจากการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงาน
- รายได้ค่าบริการรายเดือน จะมาจากการให้บริการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และจัดทำให้อาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอยู่ในสภาพดี
- รายได้ค่าบริการส่วนกลางรายเดือน จะมาจากการให้บริการส่วนกลางในเรื่องต่างๆ เช่น การรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด การระบายน้ำ ดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ การซ่อมแซมและบำรุงรักษาบริเวณส่วนกลาง
- การกำหนดระยะเวลาการเช่าและการให้บริการเบื้องต้น ส่วนใหญ่กำหนดเป็นระยะเวลาขั้นต่ำที่ 3 ปี
- รายได้ค่าเช่า รายได้ค่าบริการและรายได้ค่าบริการส่วนกลางส่วนใหญ่กำหนดเป็นอัตราคงที่ในแต่ละสัญญา และก่อนที่สัญญาเดิมจะหมดอายุจะมีการเจรจาเพื่อกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ก่อนการต่ออายุสัญญา
- สัญญาเช่าบางส่วนเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่มีระยะเวลาเช่าประมาณ 5 ถึง 10 ปี ซึ่งจะมีการกำหนดอัตราค่าเช่าล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอนแล้ว โดยสัญญาบางส่วนจะกำหนดให้ค่าเช่าปรับขึ้นในลักษณะขั้นบันได ซึ่งสัญญาเช่าระยะยาวจะทำกับผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และมีการเช่าพื้นที่จำนวนมาก
- สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินประกันหรือหลักประกันการเช่ากับผู้ให้เช่า

2.4.3 โครงสร้างรายได้ค่าเช่า

โครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สามารถแบ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่ อาคารคลังสินค้า ร้อยละ 68 ของรายได้รวม และรายได้จากการให้เช่าพื้นที่อาคารโรงงาน ร้อยละ 32 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยสามารถแบ่งรายได้ตามประเภทของสัญญาดังนี้

- อาคารคลังสินค้าจะมีสัดส่วนรายได้จากสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาบริการส่วนกลางเท่ากับ ร้อยละ 50 ร้อยละ 43 และร้อยละ 7 ตามลำดับ
- อาคารโรงงานจะมีสัดส่วนรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ อย่างละเท่ากับ ร้อยละ 50

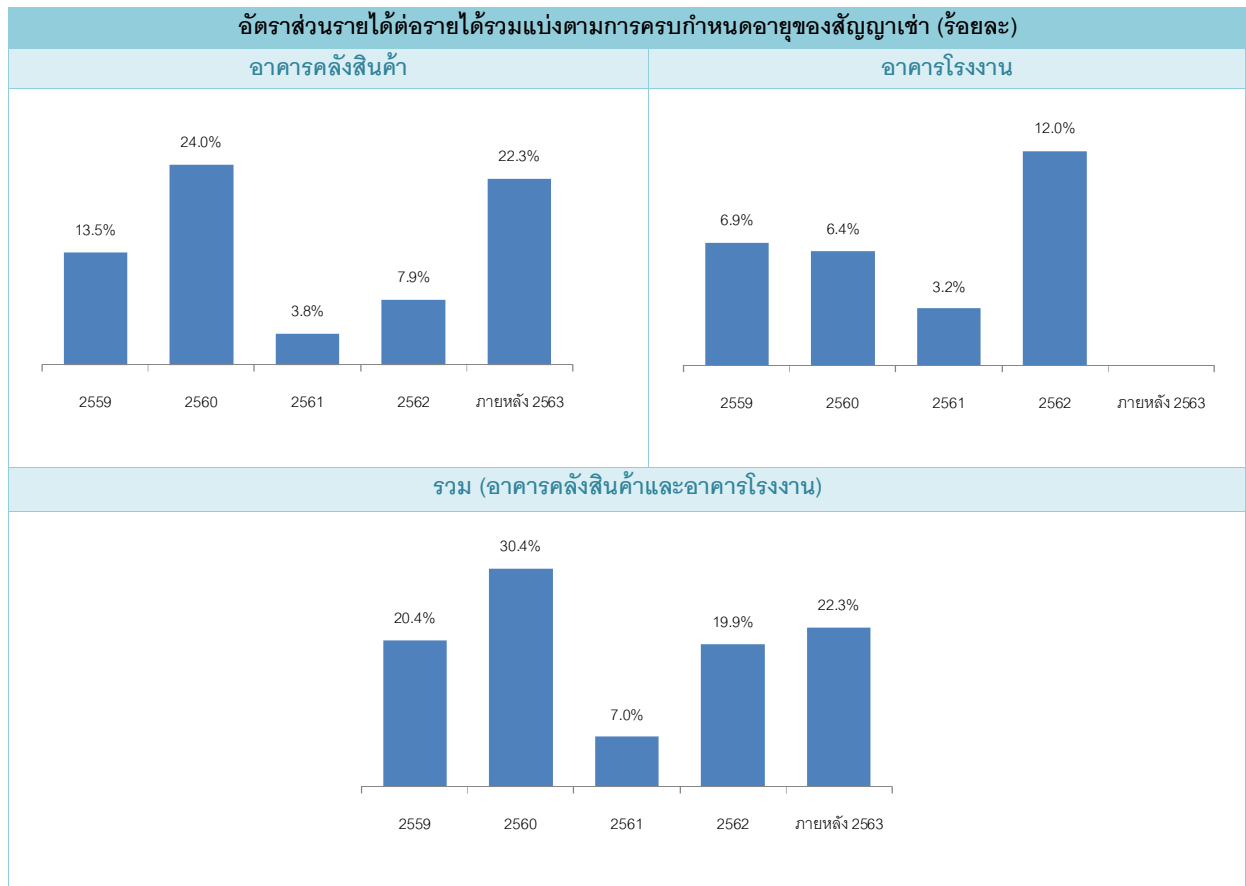
ซึ่งรายได้ของค่าเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนมีการกระจายตัวในด้านการครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า และผู้เช่ารายใหญ่ ดังนี้

(ก) การครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าส่วนใหญ่จะเป็นสัญญาเช่ามาตรฐาน 3 ปี ซึ่งมีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่ตลอดสัญญาเช่า และส่วนน้อยเป็นสัญญาเช่าระยะยาวระหว่าง 5 ถึง 10 ปี ซึ่งจะมีการกำหนดค่าเช่าคงที่ และ/หรือ มีการขึ้นค่าเช่าเป็นลำดับขั้นระหว่างอายุสัญญา

ข้อมูลการครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในแต่ละปีของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานของกองทรัสต์ ตามอัตราส่วนต่อรายได้รวมเป็นดังนี้

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)		
	อาคารคลังสินค้า	อาคารโรงงาน	รวม
ปี 2559	13.5	6.9	20.4
ปี 2560	24.0	6.4	30.4
ปี 2561	3.9	3.2	7.0
ปี 2562	7.9	12.0	19.9
ภายหลังปี 2563	22.3	-	22.3
รวม	71.5	28.5	100.0



หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนธันวาคม 2558

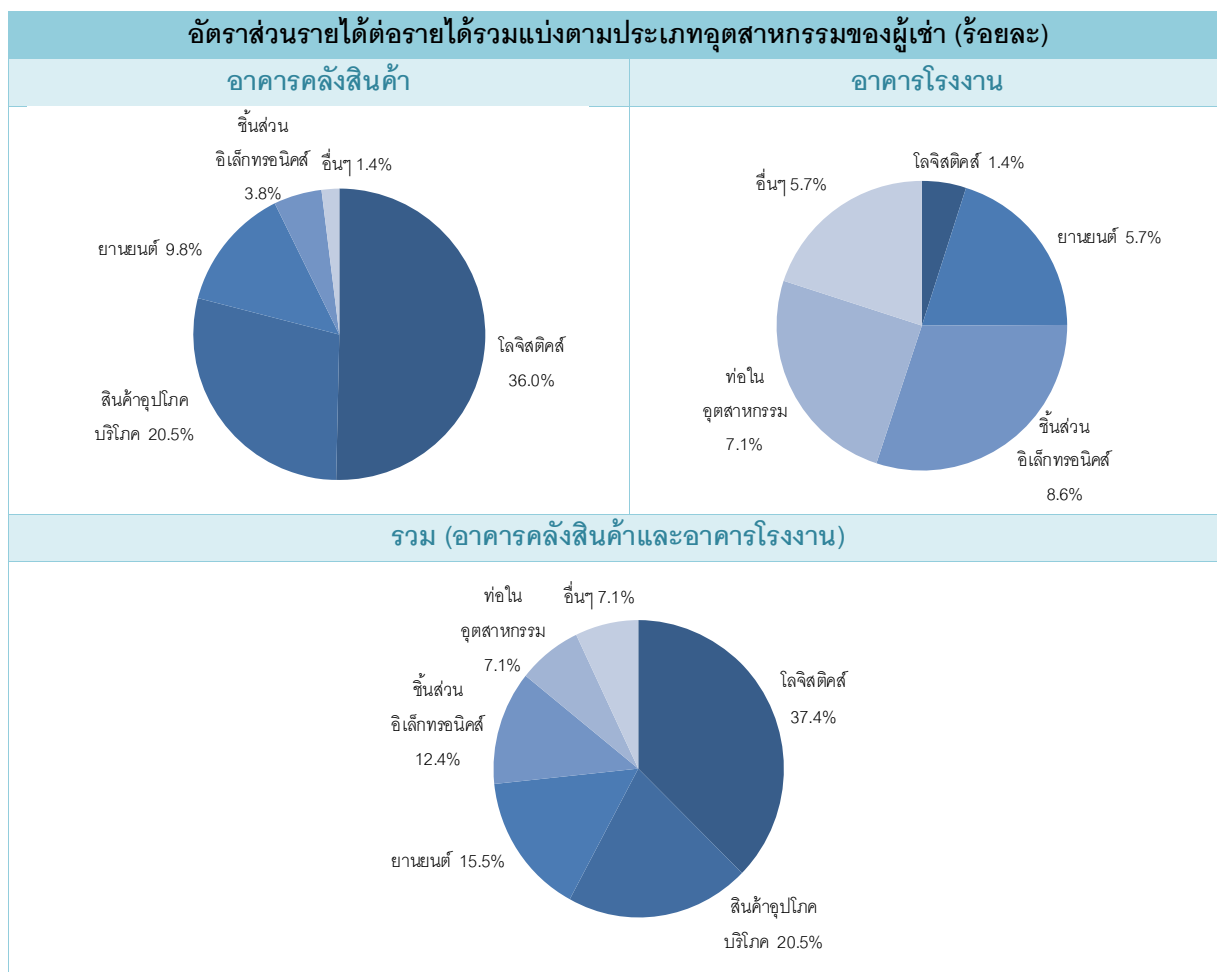
(ข) ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า

ผู้เช่าในปัจจุบันที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน) มีการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่แตกต่างกันและไม่กระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดเป็นการเฉพาะ โดยอุตสาหกรรมที่มีผู้เช่ามากที่สุด ได้แก่ โลจิสติกส์ รองลงมาเป็น สินค้าอุปโภคบริโภค และยานยนต์ ตามลำดับ

ข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่าของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนต่อรายได้รวมเป็นดังนี้

ประเภทอุตสาหกรรม	คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)		
	อาคารคลังสินค้า	อาคารโรงงาน	รวม
โลจิสติกส์	36.0	1.4	37.4
สินค้าอุปโภคบริโภค	20.5	-	20.5
ยานยนต์	9.8	5.7	15.5
ชิ้นส่วน อิเล็กทรอนิกส์	3.8	8.6	12.4
ท่าเรืออุตสาหกรรม	-	7.1	7.1
อื่นๆ	1.4	5.7	7.1
รวม	71.5	28.5	100.0

หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนธันวาคม 2558



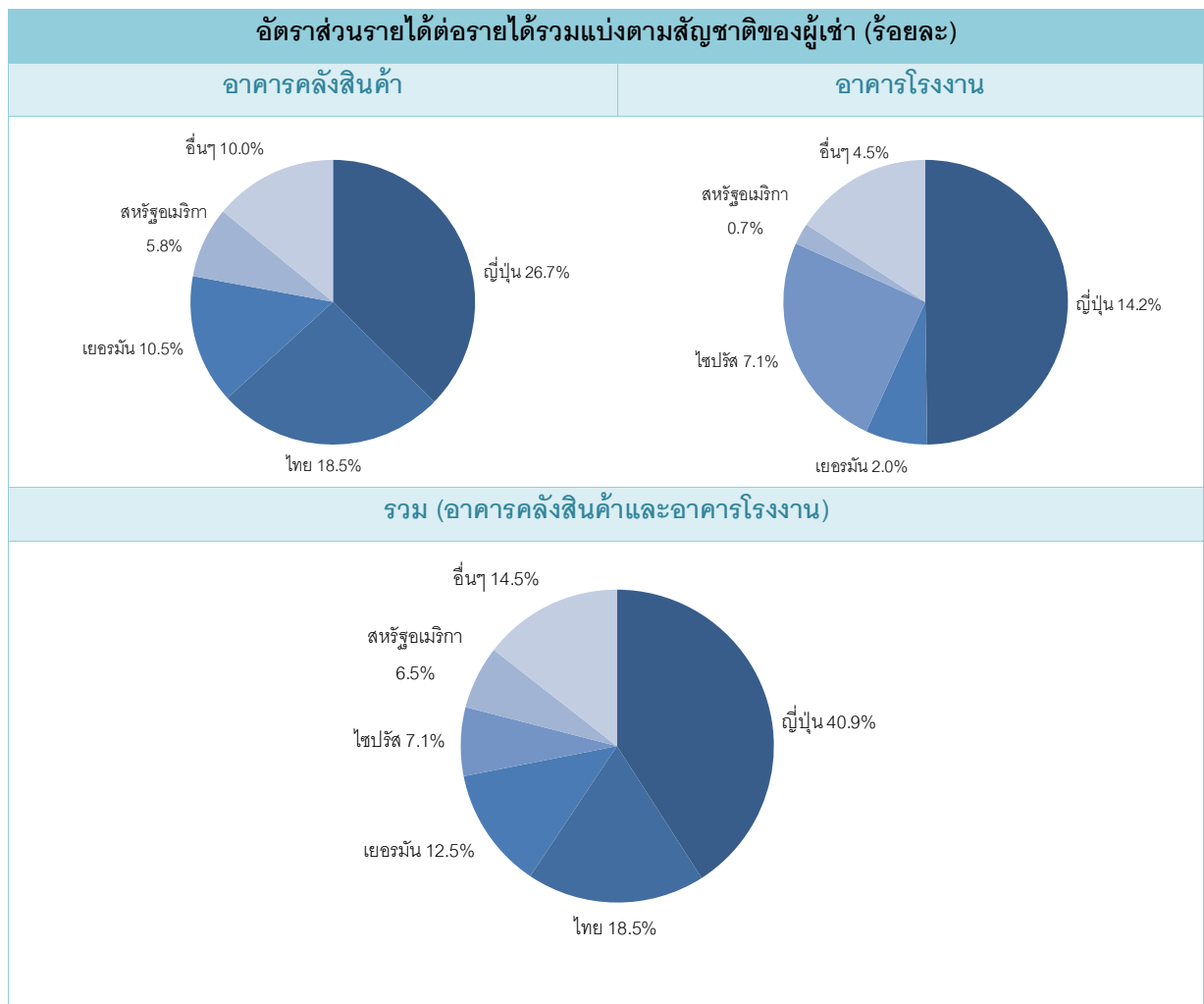
หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
 รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนธันวาคม 2558

(ค) สัญชาติของผู้เช่า

ผู้เช่าในปัจจุบันที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์(รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน) ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทสัญชาติญี่ปุ่น รองลงมาเป็นสัญชาติไทย และเยอรมัน ตามลำดับ

ข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนต่อรายได้รวมเป็นดังนี้

สัญชาติของผู้เช่า	คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)		
	อาคารคลังสินค้า	อาคารโรงงาน	รวม
ญี่ปุ่น	26.7	14.2	40.9
ไทย	18.5	-	18.5
เยอรมัน	10.5	2.0	12.5
ไต้หวัน	-	7.1	7.1
สหรัฐอเมริกา	5.8	0.7	6.5
อื่นๆ	10.0	4.5	14.5
รวม	71.5	28.5	100.0



หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนธันวาคม 2558

(ง) ผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรก

รายได้ตามสัญญาเช่าส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ จะมาจากผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่ และมีความน่าเชื่อถือในอุตสาหกรรมนั้นๆ ทั้งนี้รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายใหญ่ (รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน) 5 รายแรก คิดเป็นร้อยละ 34.6 ของรายได้ตามสัญญาเช่าของทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยไม่มีผู้เช่ารายใดที่มีอัตราส่วนรายได้เกินร้อยละ 10 ของรายได้รวม

ข้อมูลของผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรกของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนต่อรายได้รวมเป็นดังนี้

อาคารคลังสินค้า

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	อัตราส่วนรายได้ ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	32,700	8.3	ไทย	โลจิสติกส์
2	บริษัท ลาชาด้า จำกัด	24,000	7.4	เยอรมัน	สินค้าอุปโภค บริโภค
3	บริษัท มิตซูบิชิ มอเตอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด	20,700	5.9	ญี่ปุ่น	ยานยนต์
4	บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน)	17,455	5.9	ไทย	สินค้าอุปโภค บริโภค
5	บริษัท เซ็นทรัลเฟรมิลี มาร์ท จำกัด	18,468	3.9	ไทย	สินค้าอุปโภค บริโภค
รวม		113,323	31.4		

หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนธันวาคม 2558

อาคารโรงงาน

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	อัตราส่วนรายได้ ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	บริษัท โกลบอล ไฟฟ์ฟิง โซลูชั่นส์ จำกัด	17,650	7.1	ไต้หวัน	ผลิตภัณฑ์โลหะ ประดิษฐ์ (ท่อในอุตสาหกรรม)
2	บริษัท เนเดอร์แมน เอส.อี.เอ. จำกัด	4,800	2.2	สวีเดน	ตัวกรองอากาศ
3	บริษัท เคบี ซิสเต็มส์ (ไทยแลนด์) จำกัด	5,300	2.0	เยอรมัน	อิเล็กทรอนิกส์
4	บริษัท พลาล็อค เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด	4,200	1.9	ญี่ปุ่น	อาหาร
5	บริษัท ทรานซี โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	3,600	1.4	ญี่ปุ่น	โลจิสติกส์
รวม		39,150	14.6		

หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนธันวาคม 2558

ทรัพย์สินรวม (อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน)

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	อัตราส่วนรายได้ ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	บริษัท เบอริล ยูคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	32,700	8.3	ไทย	โลจิสติกส์
2	บริษัท ลาชาต้า จำกัด	24,000	7.4	เยอรมัน	สินค้าอุปโภค บริโภค
3	บริษัท โกลบอล ไฟฟ์พิง โซลูชั่นส์ จำกัด	17,650	7.1	ไต้หวัน	ผลิตภัณฑ์โลหะ ประดิษฐ์ (ท่อในอุตสาหกรรม)
4	บริษัท มิตรูบิชิ มอเตอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด	20,700	5.9	ญี่ปุ่น	ยานยนต์
5	บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน)	17,455	5.9	ไทย	อุปโภค บริโภค
รวม		112,505	34.6		

หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนธันวาคม 2558

จากข้อมูลข้างต้น จึงกล่าวได้ว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น มีการกระจายตัวของอายุของสัญญาเช่า อุตสาหกรรมของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า และมีการพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายใหญ่รายใดรายหนึ่งค่อนข้างต่ำ กอปรกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนมีผู้เช่ารายใหญ่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และมีความน่าเชื่อถือ ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าตามโครงสร้างรายได้จึงค่อนข้างต่ำ

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ในรอบปี 2558

1. การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

ในเดือนธันวาคม 2558 กองทรัสต์ได้มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Right Offering) และประชาชนทั่วไป (Public Offering) เป็นมูลค่ารวม 2,243,000,000 บาท ในราคาเสนอขาย 10 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เป็นจำนวน 959,000,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 3,202,000,000 บาท เพื่อการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม จำนวนรวม 53 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารรวม 155,182 ตารางเมตร¹ บนที่ดินเนื้อที่รวม 196 ไร่ 2 งาน 27.2 ตารางวา ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าจากทีพาร์คจำนวน 46 ยูนิต พื้นที่อาคารรวม 133,282 ตารางเมตร และทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานจากไทคอนจำนวน 7 ยูนิต พื้นที่อาคารรวม 21,900 ตารางเมตร (“ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

1. ที่ดินและอาคารคลังสินค้าของบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 133,282 ตารางเมตร เนื้อที่รวมประมาณ 157 ไร่ โดยแบ่งเป็น
 - กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 2
 - กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)
 - กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 13 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2
 - กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 5 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค พานทอง 1
 - สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา
 - สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1

¹ หมายเหตุ พื้นที่ดังกล่าวไม่นับรวมพื้นที่ติดตั้งแผงเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ โดย ณ ธันวาคม 2558 มีคลังสินค้าที่ให้บริการเช่าพื้นที่ติดตั้งแผงเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์แล้วจำนวน 3,300 ตารางเมตร ทั้งนี้หากพิจารณาถึงพื้นที่คลังสินค้าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 1 จะมีคลังสินค้าที่สามารถนำพื้นที่หลังคาออกให้เช่าเพิ่มเติมได้เท่ากับประมาณ 129,782 ตารางเมตร

- สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 13 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3
2. ที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) พื้นที่อาคารโรงงาน ประมาณ 21,900 ตารางเมตร เนื้อที่รวมประมาณ 39 ไร่ โดยแบ่งเป็น
- กรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง ซึ่งตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้
 - กรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง ซึ่งตั้งอยู่ที่ สวนอุตสาหกรรมโรจนะ
 - กรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง ซึ่งตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี
 - สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน จำนวน 4 หลัง ซึ่งตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

2. การแก้ไขหรือการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าว ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2558

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

1. ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

1.1 อาคารคลังสินค้า

สำหรับอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุน ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready-Built) และ อาคารคลังสินค้าตามรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการ (Custom-Built) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า อุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้าและพื้นที่สำนักงานในตัว

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้า



1.2 อาคารโรงงาน

สำหรับอาคารโรงงานที่กองทรัสต์ลงทุน ส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยบ่อมียาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานที่อยู่ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้ ขนาดของอาคารโรงงานส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 1,200 ถึง 4,800 ตารางเมตร พื้นอาคารโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็กซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้อาคารโรงงานมีพื้นที่ใช้สอยได้สูงสุดและมีพื้นที่สำนักงานในตัว

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงาน

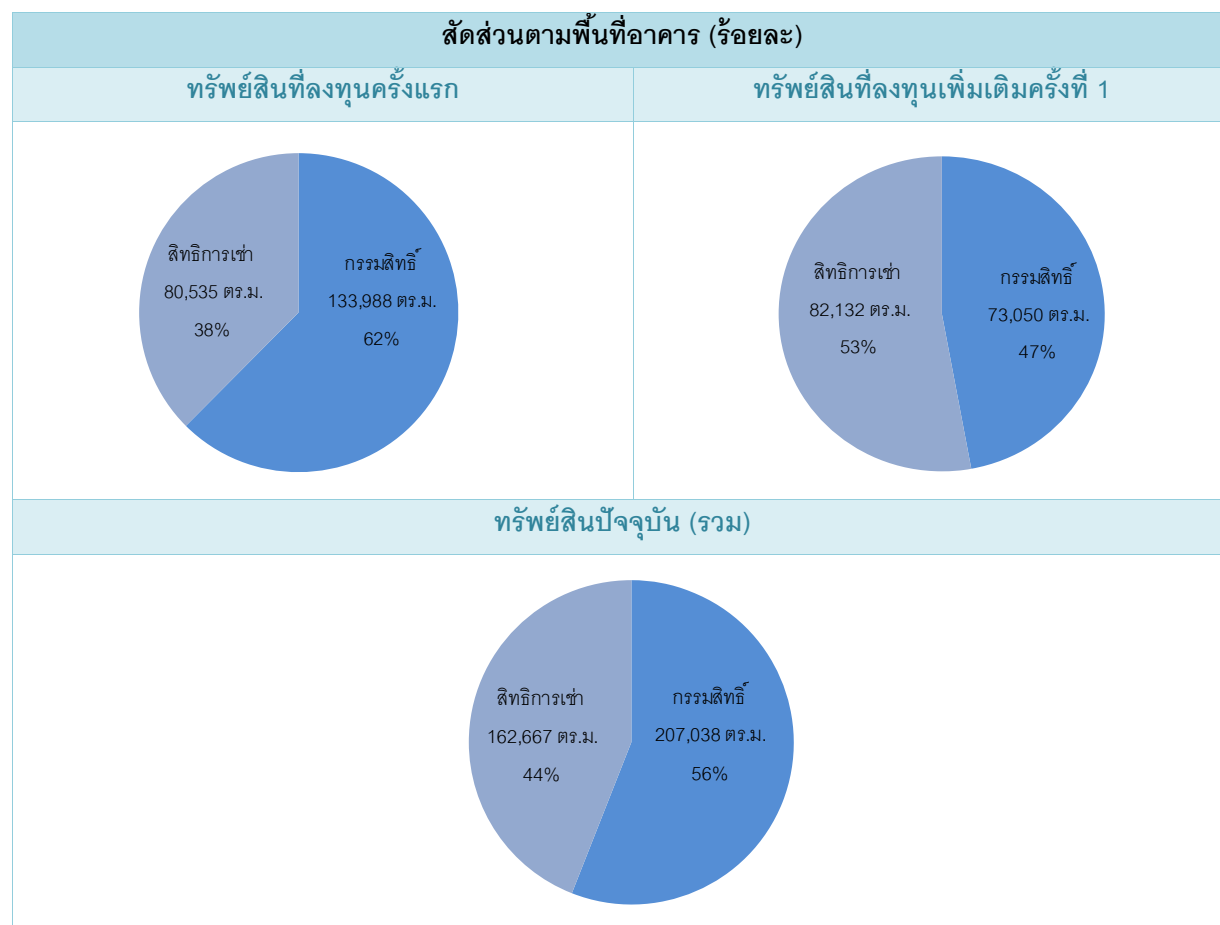


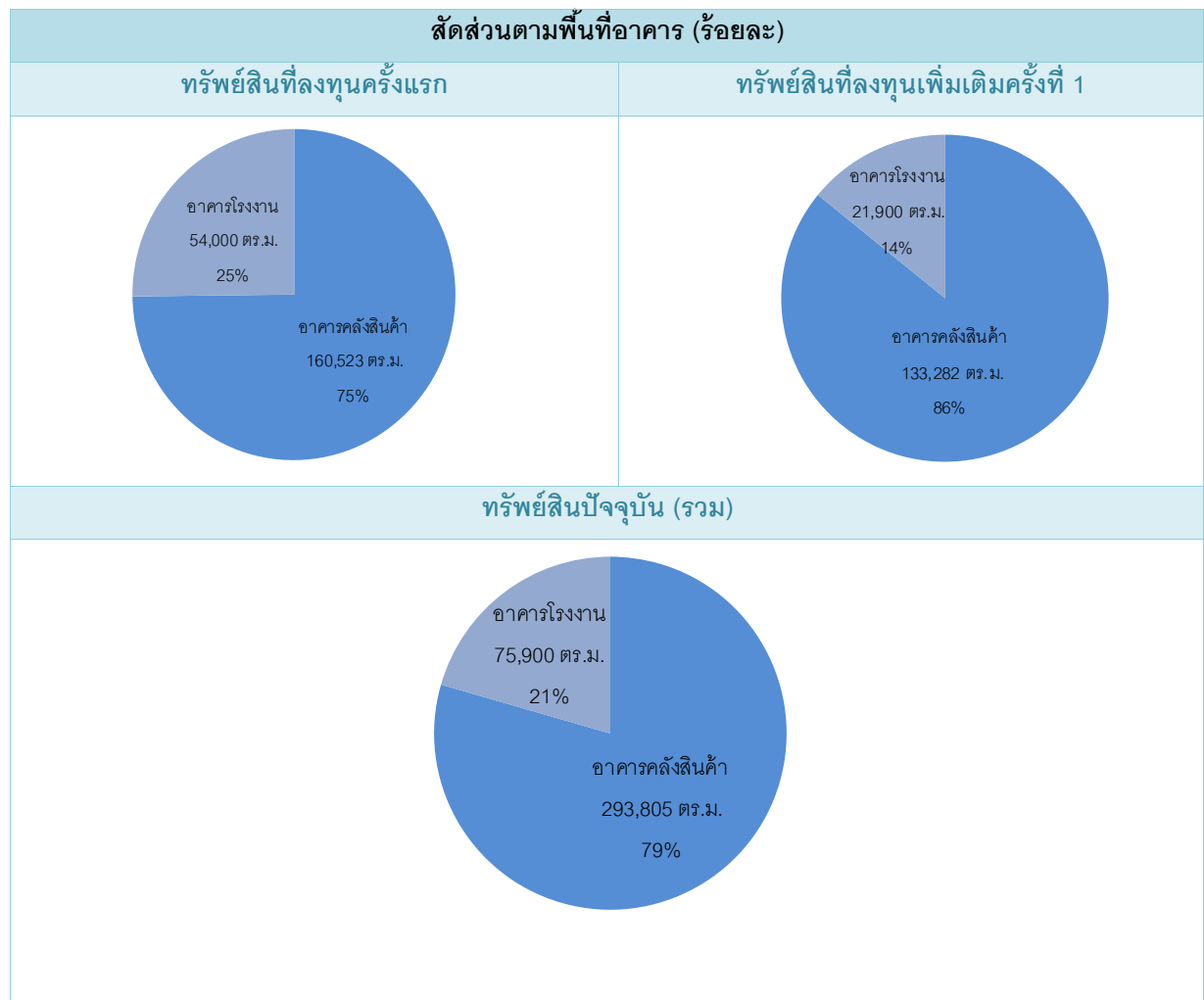
รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงาน



2. รูปแบบการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประเภทของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

2.1 รูปแบบการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์





รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินรวม 98 ยูนิต แบ่งเป็นทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกจำนวน 45 ยูนิต และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวน 53 ยูนิต รายละเอียดดังนี้

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก				ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1				ทรัพย์สินปัจจุบัน (รวม)			
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวน อาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ อาคาร (ตร.ม.)	อายุ อาคาร เฉลี่ย*** (ปี)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวน อาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ อาคาร (ตร.ม.)	อายุ อาคาร เฉลี่ย*** (ปี)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวน อาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ อาคาร (ตร.ม.)	อายุ อาคาร เฉลี่ย*** (ปี)	สัดส่วน (ร้อยละ)
อาคารคลังสินค้า														
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา	กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า 30 ปี	4	5,540	3.6	2.6	6	9,100	4.7	5.9	10	14,640	4.3	4.0
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	4	15,800	3.4	7.4	-	-	-	-	4	15,800	3.4	4.3
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	5	44,418	2.4	20.7	-	-	-	-	5	44,418	2.4	12.0
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	2	9,750	2.8	4.5	13	34,200	2.7	22.0	15	43,950	2.7	11.9
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1**	สิทธิการเช่า ประมาณ 27 ถึง 28 ปี (ถึง 21 ก.พ. 86)	สิทธิการเช่า ประมาณ 27 ถึง 28 ปี (ถึง 21 ก.พ. 86)	9	74,995	1.7	35.0	1	1,482	0.5	1.0	10	76,477	1.7	20.7
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	1	10,020	1.8	4.7	-	-	-	-	1	10,020	1.8	2.7

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก				ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1				ทรัพย์สินปัจจุบัน (รวม)			
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวน อาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ อาคาร (ตร.ม.)	อายุ อาคาร เฉลี่ย*** (ปี)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวน อาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ อาคาร (ตร.ม.)	อายุ อาคาร เฉลี่ย*** (ปี)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวน อาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ อาคาร (ตร.ม.)	อายุ อาคาร เฉลี่ย*** (ปี)	สัดส่วน (ร้อยละ)
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 2	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	-	-	-	-	4	9,800	1.3	6.3	4	9,800	1.3	2.7
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (ปี)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	-	-	-	-	4	11,400	1.6	7.3	4	11,400	1.6	3.1
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค พานทอง 1	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	-	-	-	-	5	10,600	1.2	6.8	5	10,600	1.2	2.9
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3	สิทธิการเช่า 30 ปี	สิทธิการเช่า 30 ปี	-	-	-	-	13	56,700	0.7	36.5	13	56,700	0.7	15.3
รวมอาคารคลังสินค้า			25	160,523	2.2	74.8	46	133,282	1.6	85.9	71	293,805	2.0	79.5
อาคารโรงงาน														
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	2	6,750	6.4	3.1	1	2,250	1.2	1.4	3	9,000	5.1	2.4
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	11	33,350	2.3	15.5	-	-	-	-	11	33,350	2.3	9.0
นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	4	8,675	10.6	4.0	-	-	-	-	4	8,675	10.6	2.3
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	1	1,625	8.9	0.8	1	1,200	7.0	0.8	2	2,825	8.1	0.8
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	2	3,600	2.9	1.7	1	3,600	1.9	2.3	3	7,200	2.4	1.9
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	สิทธิการเช่า 30 ปี	สิทธิการเช่า 30 ปี	-	-	-	-	4	14,850	2.8	9.6	4	14,850	2.8	4.0
รวมอาคารโรงงาน			20	54,000	4.4	25.2	7	21,900	2.7	14.1	27	75,900	3.9	20.5
รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน			45	214,523	2.8	100.0	53	155,182	1.8	100.0	98	369,705	2.4	100.0

หมายเหตุ

- * สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน มีเงื่อนไขให้ทุกอาคารทั้งเมื่อสิ้นอายุสัญญาเช่าที่ดิน
- ** ทรัพยาสินที่ลงทุนครั้งแรก ในโครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1 เดิมเป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดินประมาณ 28 ปี แต่เนื่องจากที่พาร์คได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งหมดแล้วจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินเดิม กองทรัสต์จึงได้ทำบันทึกข้อตกลงกับที่พาร์คเพื่อรับรองฐานะของกองทรัสต์ว่าเป็นผู้เช่าที่ดินโดยตรงจากที่พาร์ค โดยให้การเช่าที่ดินระหว่างกองทรัสต์และที่พาร์คยังคงมีผลผูกพันสมบูรณ์ตามกฎหมาย
- *** ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 อายุอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานเฉลี่ยคำนวณจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของพื้นที่อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานในแต่ละโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม ตามลำดับ

มูลค่าเงินลงทุน และมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

1. ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2558 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกจำนวน 45 ยูนิต โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ส่งผลให้มีการปรับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่ลงทุนครั้งแรกจำนวน 4,228,000,000 บาท เป็นมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 4,101,500,000 บาท ทำให้เกิดขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้จำนวน 126,500,000 บาท อย่างไรก็ตามมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินครั้งแรกก่อนเข้าลงทุนที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย (ประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2557) รายละเอียดตามตารางด้านล่าง

1.1 อาคารคลังสินค้า

ลำดับ	โครงการ / สวนอุตสาหกรรม	ชื่ออาคาร คลังสินค้า	ราคาประเมินของทรัพย์สินก่อนเข้าลงทุน		มูลค่าเงินลงทุน ณ 22 และ 23 ธ.ค. 2557	มูลค่ายุติธรรม ณ 1 เม.ย. 2558
			บ.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)	บ. เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์		
			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	109,290,000
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	112,200,000
6		W2/2				
7		W5/1	162,100,000	176,800,000	180,872,430	173,320,000
8		W5/2				
9	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา	W5/1	380,400,000	388,900,000	424,453,254	389,920,000
10		W5/2				
11		W5/3				
12		W16	81,200,000	75,800,000	84,578,225	83,040,000
13		W20	292,700,000	269,100,000	300,263,856	310,960,000
14	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	W2	115,500,000	108,000,000	120,507,233	115,050,000
15		FZ4	81,800,000	88,300,000	91,273,071	88,010,000
16	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1	W1/1	222,600,000	224,900,000	248,378,795	253,830,000
17		W1/2	114,800,000	117,900,000	128,094,726	122,180,000
18		W1/3	151,500,000	152,800,000	169,044,869	162,280,000
19		W2	43,900,000	39,900,000	44,520,728	44,770,000

ลำดับ	โครงการ / สวนอุตสาหกรรม	ชื่ออาคาร คลังสินค้า	ราคาประเมินของทรัพย์สินก่อนเข้าลงทุน		มูลค่าเงินลงทุน ณ 22 และ 23 ธ.ค. 2557	มูลค่ายุติธรรม ณ 1 เม.ย. 2558
			บ.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)	บ. เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์		
			ณ 1 เม.ย. 2557	ณ 1 เม.ย. 2557		
20		W3	164,200,000	168,100,000	183,215,627	171,200,000
21		W4	365,200,000	384,400,000	407,492,977	399,400,000
22		DG1/1	48,200,000	49,200,000	53,781,932	50,950,000
23		DG1/2				
24		DG1/3				
25	โรจนะ (ปราจีนบุรี)	W1	157,600,000	164,900,000	175,851,296	174,210,000
รวมคลังสินค้า			2,438,500,000	2,446,900,000	2,837,610,596	2,760,610,000

1.2 อาคารโรงงาน

ลำดับ	นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	ชื่ออาคารโรงงาน	ราคาประเมินของทรัพย์สินก่อนเข้าลงทุน		มูลค่าเงินลงทุน ณ 22 และ 23 ธ.ค. 2557	มูลค่ายุติธรรม ณ 1 เม.ย. 2558
			บ.ไนท์แฟรงค์ ชาร์ เตอร์ (ประเทศ ไทย)	บ. เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์		
			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	83,000,000
27		SF.M3.3 A220/1	87,900,000	86,500,000	96,517,367	93,160,000
28	ปิ่นทอง	SF.A1.8/1 L_42	51,300,000	51,400,000	55,462,129	55,810,000
29		SF.A1.8/2 L_42/2,L_43/2	51,100,000	51,200,000	57,017,774	54,530,000
30		SF.M1.8 G_007	50,600,000	50,000,000	55,790,386	53,350,000
31		SF.A3 G_025/3	80,300,000	79,100,000	88,260,390	83,780,000
32		SF.A2.2 G_025/2	59,900,000	60,500,000	65,020,841	62,820,000
33		SF.L3.2 G_032/1	86,400,000	87,100,000	93,696,976	89,980,000
34		SF.A2.7/3 G_032/2	73,000,000	72,100,000	78,359,834	75,420,000
35		SF.A2.7/2 G_032/3	72,000,000	72,600,000	78,089,814	75,420,000
36		SF.A2.7/1 G_032/4	72,000,000	72,600,000	78,089,814	75,420,000
37		SF.B3.5 G_033/2	92,300,000	93,100,000	100,123,455	97,070,000
38		SF.L4.4 G_033	115,000,000	116,100,000	124,803,294	121,030,000
39	บ้านหว้า (ไฮเทค)	SF.A1.3 G1/4-4	33,100,000	36,500,000	36,933,235	35,880,000
40		SF.A1.5/3 G_1/4_5	35,800,000	39,500,000	39,945,916	38,370,000
41		SF.C2.2 F_7/12	58,400,000	62,600,000	65,163,170	60,640,000
42		SF.M2.2 F_7/13	53,600,000	57,600,000	59,807,293	56,080,000

ลำดับ	นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	ชื่ออาคารโรงงาน	ราคาประเมินของทรัพย์สินก่อนเข้าลงทุน		มูลค่าเงินลงทุน ณ 22 และ 23 ธ.ค. 2557	มูลค่ายุติธรรม ณ 1 เม.ย. 2558
			บ.ไนท์แฟรงค์ ชาร์ เตอร์ (ประเทศ ไทย)	บ. เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์		
			ณ 1 เม.ย. 2557	ณ 1 เม.ย. 2557		
43	โรจนะ	SF.A1.3/1 28_1	34,700,000	37,100,000	38,718,528	37,700,000
44	เหมราชชลบุรี	SF.M1.5/2 D_1	43,300,000	43,500,000	48,314,474	45,760,000
45		SF.M1.5/1 D_2	42,800,000	43,000,000	47,756,570	45,670,000
รวมอาคารโรงงาน			1,377,000,000	1,398,600,000	1,390,389,404	1,340,890,000
รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน			3,815,500,000	3,845,500,000	4,228,000,000	4,101,500,000

2. ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2558 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย เพื่อประเมินราคาทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวน 53 ยูนิต ซึ่งราคาประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 รายรวมเท่ากับ 2,956,800,000 บาท และ 2,927,100,000 บาท ตามลำดับ ทั้งนี้มูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ ณ 18 และ 21 ธ.ค. 2558 มีมูลค่ารวม 3,159,260,000 บาท (สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินร้อยละ 8.83) รายละเอียดตามตารางด้านล่าง

2.1 อาคารคลังสินค้า

ลำดับ	โครงการ	ชื่ออาคาร คลังสินค้า	ราคาประเมินของทรัพย์สินก่อนเข้า ลงทุน		มูลค่าเงินลงทุน ณ 18 และ 21 ธ.ค. 2558
			บ.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)	บ. เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์	
			ณ 1 เม.ย. 2558	ณ 1 เม.ย. 2558	
46	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา	M2/1	57,200,000	57,300,000	59,358,623
47		M2/2			
48		M2/3	22,900,000	23,000,000	23,764,204
49		M2/4	27,700,000	27,800,000	28,745,347
50		M2/5	27,100,000	27,300,000	28,122,704
51		M2/6	27,800,000	28,000,000	28,849,121
52	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 2	W11/1	179,600,000	189,200,000	188,580,000
53		W11/2			
54		W11/3			

ลำดับ	โครงการ	ชื่ออาคาร คลังสินค้า	ราคาประเมินของทรัพย์สินก่อนเข้า ลงทุน		มูลค่าเงินลงทุน ณ 18 และ 21 ธ.ค. 2558
			บ.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)	บ. เน็กซ์ส์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์	
			ณ 1 เม.ย. 2558	ณ 1 เม.ย. 2558	
55		W11/4			
56	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 (ปี)	W2/1	80,200,000	79,500,000	82,022,747
57		W2/2	48,300,000	47,800,000	49,316,822
58		W2/3	48,700,000	47,700,000	49,213,648
59		W2/4	48,200,000	48,100,000	49,626,342
60	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	W1/1	47,000,000	47,800,000	54,520,000
61		W1/2	46,900,000	47,800,000	54,404,000
62		W1/3	107,600,000	109,700,000	124,816,000
63		W1/4			
64		FZ1/1	198,100,000	187,500,000	217,500,000
65		FZ1/2			
66		FZ1/3			
67		FZ1/4	54,000,000	51,300,000	59,508,000
68		FZ1/5	54,100,000	51,500,000	59,740,000
69		FZ3/1	106,600,000	101,800,000	118,088,000
70		FZ3/2			
71		FZ3/3	54,000,000	51,300,000	59,508,000
72		FZ3/4	52,000,000	50,900,000	59,044,000
73	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค พานทอง 1	W2/1	215,900,000	208,000,000	241,280,000
74		W2/2			
75		W2/3			
76		W2/4			
77		W2/5			
78	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1	W5	25,300,000	25,200,000	28,918,281
79	ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3	W4/1	502,300,000	504,900,000	518,239,320
80		W4/2			
81		W4/3			
82		W4/4			
83		W4/5			
84		W4/6			
85		W4/7			

ลำดับ	โครงการ	ชื่ออาคาร คลังสินค้า	ราคาประเมินของทรัพย์สินก่อนเข้า ลงทุน		มูลค่าเงินลงทุน ณ 18 และ 21 ธ.ค. 2558
			บ.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)	บ. เน็กส์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์	
			ณ 1 เม.ย. 2558	ณ 1 เม.ย. 2558	
86		W5/1	274,500,000	276,900,000	283,210,618
87		W5/2			
88		W5/3			
89		W5/4	121,500,000	125,800,000	125,355,520
90		W5/5			
91		W5/6			
รวมอาคารคลังสินค้า			2,427,500,000	2,416,100,000	2,591,731,297

อาคารโรงงาน

ลำดับ	นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	ชื่ออาคารโรงงาน	ราคาประเมินของทรัพย์สินก่อนเข้า ลงทุน		มูลค่าเงินลงทุน ณ 18 และ 21 ธ.ค. 2558
			บ.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศ ไทย)	บ. เน็กส์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์	
			ณ 1 เม.ย. 2558	ณ 1 เม.ย. 2558	
92	เหมราชชลบุรี	L3.2	87,600,000	84,100,000	88,305,000
93	โรจนะ	S1/2	25,300,000	26,000,000	26,565,000
94	อมตะซิตี้	A2	58,700,000	55,400,000	64,264,000
95	อมตะนคร	M2.7	72,300,000	69,800,000	72,014,940
96		B3.8	100,500,000	97,200,000	111,541,940
97		L4	115,500,000	111,300,000	127,722,407
98		M2.5/2	69,400,000	67,200,000	77,115,416
รวมอาคารโรงงาน			529,300,000	511,000,000	567,528,703
รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน			2,956,800,000	2,927,100,000	3,159,260,000

การกู้ยืมเงิน

1. นโยบายการกู้ยืมเงิน

ในอนาคตกองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนอื่นที่นอกเหนือจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ ด้วยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินการออกตราสารหนี้โดยทรัสต์เช่นหุ้นกู้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม หรือตราสารอื่นๆ ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินของทรัสต์จะเป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อจำกัด และการดำเนินการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ทรัสต์อาจกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของทรัสต์หรือที่ทรัสต์มีสิทธิการเช่า รวมทั้งการลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด การชำระหนี้ที่ทรัสต์มีอยู่กับผู้ให้เช่าต่างๆ และเพื่อดำเนินการอื่นใดหรือเพื่อเหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. ข้อจำกัดในเรื่องอัตราส่วนในการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้โดยอยู่ภายใต้ข้อจำกัดในเรื่องอัตราส่วนในการกู้ยืมเงินดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าอัตราส่วนที่กำหนดไว้ดังกล่าวข้างต้น

3. การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน รวมถึงการให้หลักประกันใดๆ และแจ้งความคืบหน้าพร้อมข้อสรุปในการดำเนินการดังกล่าวแก่ทรัสต์ และทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามร่วมกันในการเข้าทำสัญญา และ/หรือเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

4. ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

ในการลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพจำนวนรวม 2 วงเงิน ในวันที่ 19 ธันวาคม 2557 เพื่อการลงทุนซื้อทรัพย์สินครั้งแรก และวันที่ 18 ธันวาคม 2558 เพื่อการลงทุนซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ด้วยวงเงินไม่เกิน 1,350,000,000 บาท และไม่เกิน 1,005,000,000 บาท ตามลำดับ ซึ่งข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาระหว่างกองทรัสต์และธนาคาร โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีรายละเอียดเบื้องต้นดังต่อไปนี้

ผู้กู้	ทรัสต์ในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อลงทุนด้วยการซื้อที่ดิน การเช่า/เช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ อาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้า	
วงเงินกู้	ไม่เกิน 1,005,000,000 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวน 959,000,000 บาท หรือ ประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	
ประเภทอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 1.25 “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (Minimum Loan Rate, “MLR”)	
ระยะเวลาเงินกู้	10 ปี	
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้*	ปีที่ 1 ถึงปีที่ 7 ปลอดการชำระคืนเงินต้น ปีที่ 8 ชำระคืนร้อยละ 9.00 ของเงินต้น ปีที่ 9 ชำระคืนร้อยละ 14.00 ของเงินต้น ปีที่ 10 ชำระคืนเงินต้นส่วนที่เหลือทั้งหมด หมายเหตุ * ชำระคืนภายในวันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน 2568	
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มีหลักประกัน	

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์มีสัดส่วนของเงินกู้ต่อสินทรัพย์รวม (Loan Outstanding Value to Total Asset Value) เท่ากับร้อยละ 24 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

การรับประกันรายได้

กองทุนนี้ไม่มีการรับประกันรายได้

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ของรอบปีบัญชีปีที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์	12,104	0.22%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,694	0.07%
ค่านายทะเบียน	1,474	0.03%
ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	32,306	0.58%
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	79,516	1.42%
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด*	129,094	2.32%

* ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการให้บริการ

เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงาน

1. ภาวะอุตสาหกรรมและผลกระทบ

เศรษฐกิจไทยในปี 2558 ขยายตัวร้อยละ 2.8 เพิ่มขึ้นจากที่ขยายตัวเพียงร้อยละ 0.9 ในปี 2557 โดยการฟื้นตัวยังเป็นไปอย่างช้าๆ แม้ว่าจะได้รับแรงหนุนจากภาครัฐและภาคการท่องเที่ยวแต่ปัจจัยลบทั้งที่กดดันต่อเนื่องมาจากปีก่อนและปัจจัยใหม่ที่เกิดขึ้นระหว่างปียังคงส่งผลกระทบต่อภาพรวมเศรษฐกิจไทย การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ต่ำเนื่องจากถูกกดดันจากหนี้ครัวเรือนที่ยังมีแนวโน้มสูงขึ้นและความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ในขณะที่รายได้ภาคเกษตรตกต่ำจากผลกระทบภัยแล้งและราคาสินค้าเกษตรที่ลดลงต่อเนื่อง การส่งออกหดตัวร้อยละ 5.8 จากผลกระทบของราคาน้ำมันและสินค้าโภคภัณฑ์ที่ราคาตัวลงรวมทั้งอุปสงค์ในตลาดโลกที่อ่อนแอเนื่องจากเศรษฐกิจโลกชะลอตัวโดยเฉพาะประเทศจีน แม้ว่าค่าเงินบาทจะอ่อนค่าลงมากตลอดทั้งปี แต่ก็ยังไม่สามารถหนุนการส่งออกให้กลับมาขยายตัวได้ ส่วนการลงทุนภาคเอกชนยังคงชะลอตัว จากการถูกกดดันจากการบริโภคภาคเอกชนและการส่งออกที่ลดลง

จากรายงานของสำนักคณะกรรมการงานส่งเสริมการลงทุน มีโครงการยื่นขอส่งเสริมการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในปี 2558 รวมทั้งสิ้น 559 โครงการ คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวม 106,540 ล้านบาท โดยอุตสาหกรรมที่ยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุนมากที่สุดอันดับหนึ่ง ได้แก่ อุตสาหกรรมบริการและสาธารณูปโภค (คิดเป็นร้อยละ 38.8 ของมูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด) อันดับสอง อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ (คิดเป็นร้อยละ 26.0 ของมูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด) และอันดับสาม อุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ เครื่องจักร และผลิตภัณฑ์โลหะ (คิดเป็นร้อยละ 18.5 ของมูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด) ส่วนใหญ่อยู่ในภาคกลาง 309 โครงการ (31,506 ล้านบาท) และภาคตะวันออกจำนวน 175 โครงการ (43,708 ล้านบาท) ทั้งนี้ ญี่ปุ่นเป็นประเทศที่มีปริมาณเงินลงทุนในการยื่นขอส่งเสริมสูงสุดโดยมีการยื่นขอรับการส่งเสริมในกิจการชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ รองลงมาคือ สิงคโปร์และอินโดนีเซีย

ส่วนโครงการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่ได้รับการอนุมัติในปี 2558 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,151 โครงการ คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวม 493,690 ล้านบาท เป็นโครงการขยายการลงทุนจำนวน 592 โครงการ มูลค่า 328,433 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่านักลงทุนที่มีฐานการผลิตในประเทศไทยอยู่เดิมและประสบความสำเร็จในการลงทุนมีความเชื่อมั่นที่จะขยายการลงทุนและตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยต่อไป ขณะที่โครงการลงทุนของนักลงทุนรายใหม่ก็ยังเข้ามาลงทุนในประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง โดยมีจำนวน 559 โครงการ มูลค่า 165,257 ล้านบาท ซึ่งสำนักคณะกรรมการงานส่งเสริมการลงทุนคาดว่าจะเริ่มเดินหน้าลงทุนภายใน 1-2 ปีข้างหน้า และจะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจจากการส่งออกมูลค่ากว่า 962,000 ล้านบาท ใช้วัตถุดิบในประเทศมูลค่ากว่า 414,000 ล้านบาท และมั่นใจว่าบริษัทชั้นนำของโลกจะเดินหน้าตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง

สำหรับธุรกิจการให้บริการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานในปี 2558 จากรายงานสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศไทยของซีบีอาร์อี ธุรกิจให้บริการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลกในภาพรวม อย่างไรก็ตาม ตลาดยังคงแสดงสัญญาณการฟื้นตัวอันเป็นผลมาจากแรงผลักดันของกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศ โดยในปี 2558 ประเทศไทยผลิตรถยนต์ได้ทั้งสิ้น 1,913,002 คัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ร้อยละ 1.76 เป็นการขายในประเทศ 799,592 คัน และส่งออก 1,204,895 คัน นอกจากนี้ตลาดยังได้รับแรงสนับสนุนจากการส่งออกในกลุ่มประเทศเพื่อนบ้านอย่างกัมพูชา ลาว พม่า และเวียดนาม ที่สูงขึ้นกว่าร้อยละ 7.7 จากปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นร้อยละ 10.0 ของมูลค่าการส่งออกรวมของประเทศไทย

สภาวะตลาดของอาคารคลังสินค้าให้เช่าสมัยใหม่ (Modern Logistics Properties) มีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ต้นปี โดยอุปทานของคลังสินค้าในไตรมาส 4 ปี 2558 อยู่ที่ประมาณ 2,500,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 4 ของปีก่อนประมาณ 200,000 ตารางเมตร ในขณะที่อุปทานของคลังสินค้าเติบโตเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นกัน ทำให้อัตราการเช่าโดยรวมของคลังสินค้าสูงขึ้นจากร้อยละ 75.0 ของอุปทานทั้งหมดในไตรมาส 4 ปี 2557 มาเป็นร้อยละ 82.5 ของอุปทานทั้งหมดในไตรมาส 4 ปี 2558 ขณะที่ตลาดของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ายังอยู่ในสภาวะทรงตัว อัตราการเช่าโดยรวมของโรงงานสำเร็จรูปคงที่อยู่ที่ร้อยละ 69.0 ของอุปทานทั้งหมดในไตรมาส 4 ปี 2558 ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 2,500,000 ตารางเมตร ทั้งนี้อุปทานใหม่ของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเพียงเล็กน้อย เนื่องจากผู้ประกอบการชะลอการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปเพิ่มเติมในระหว่างปีและมุ่งเน้นการเพิ่มอัตราการเช่าของอุปทานที่มีอยู่ด้วยกลยุทธ์การลดราคา

สำหรับในปี 2559 ธนาคารแห่งประเทศไทยประมาณการอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยต่ำกว่าประมาณเดิมเล็กน้อยจากร้อยละ 3.7 เป็นร้อยละ 3.5 ตามสัญญาณการอ่อนตัวลงของเศรษฐกิจโลกตั้งแต่วันที่ต้นปี 2559 รวมถึงสถานการณ์ความผันผวนของราคาน้ำมันและสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลก และอุปสงค์ต่างประเทศที่ชะลอตัวลง โดยเฉพาะประเทศจีน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการฟื้นตัวของภาคการส่งออกของไทย ทำให้การส่งออกไม่ขยายตัวตามที่คาด อย่างไรก็ตาม เชื่อว่าแรงผลักดันของภาครัฐผ่านทางมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่จะทยอยประกาศออกมา และการเร่งเดินหน้าเบิกจ่ายงบประมาณเพื่อสนับสนุนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน ด้านคมนาคม พลังงาน และสาธารณสุขในครึ่งหลังของปี อาจทำให้เกิดการกระจายเม็ดเงินลงสู่เศรษฐกิจระดับฐานรากที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจและราคาสินค้าเกษตรตกต่ำ และอาจยังช่วยกระตุ้นการบริโภคภายในประเทศ รวมทั้งสร้างความเชื่อมั่นให้ภาคเอกชนและนักลงทุน ตลอดจนช่วยยกระดับศักยภาพของประเทศไทยโดยรวม

นอกจากนี้สำนักคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนยังประมาณการว่าการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทยในปี 2559 จะมีแนวโน้มดีกว่าปี 2558 จากมาตรการส่งเสริมการลงทุนต่างๆ ที่ออกมาในช่วงปลายปี 2558 ที่ผ่านมา เช่น นโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษในรูปแบบคลัสเตอร์อุตสาหกรรม เพื่อสร้างความเข้มแข็งของห่วงโซ่และฐานอุตสาหกรรมแห่งอนาคต เสริมสร้างศักยภาพด้านการลงทุนของประเทศไทย และกระจายรายได้สู่ภูมิภาค โดยจะมุ่งเน้นการดึงดูดบริษัทที่ดำเนินธุรกิจในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายในระยะแรกรวม 6 กลุ่มอุตสาหกรรม ได้แก่กลุ่มคลัสเตอร์

สำหรับกิจการที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและอุตสาหกรรมแห่งอนาคต ซึ่งประกอบด้วยคลัสเตอร์ 4 กลุ่มย่อย คือ (1) คลัสเตอร์ยานยนต์และชิ้นส่วน (2) คลัสเตอร์เครื่องใช้ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์และอุปกรณ์โทรคมนาคม (3) คลัสเตอร์ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (4) คลัสเตอร์ดิจิทัล และคลัสเตอร์เป้าหมายอื่นๆ อีก 2 กลุ่ม คือ (5) คลัสเตอร์เกษตรแปรรูป และ คลัสเตอร์สิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม ซึ่งปัจจัยดังกล่าวข้างต้นจะเป็นแรงผลักดันให้อุปสงค์ในภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศไทยเติบโตขึ้นตามไปด้วย

2. การแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

2.1 อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่า

คลังสินค้าให้เช่า

จากรายงานการศึกษาลักษณะตลาดของคลังสินค้าให้เช่าในพื้นที่ศึกษา ซึ่งได้แก่ภาคกลาง (กรุงเทพฯ ตอเหนือ และกรุงเทพฯ ผังตะวันออก) และพื้นที่ภาคตะวันออก (พื้นที่ในจังหวัดชลบุรี ระยอง ปราจีนบุรี และฉะเชิงเทรา) โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ("CBRE") พบว่า ณ เดือนมีนาคม 2558 มีจำนวนคลังสินค้าให้เช่าของผู้พัฒนาหลักในพื้นที่ศึกษาจำนวน 609 หลัง หรือคิดเป็นอุปทานคลังสินค้าให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 2,553,532 ตารางเมตรแบ่งเป็นอุปทานในภาคกลางจำนวน 1,477,329 ตารางเมตร และอุปทานในภาคตะวันออกจำนวน 1,076,203 ตารางเมตร

ณ เดือนมีนาคม 2558 อัตราการเช่าโดยรวมของคลังสินค้าให้เช่าในพื้นที่ศึกษาคิดเป็นร้อยละ 80 ของอุปทานคลังสินค้าให้เช่ารวม โดยมีรายละเอียดอัตราการเช่าพื้นที่ในภาคกลาง และภาคตะวันออก เท่ากับร้อยละ 87 และร้อยละ 71 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

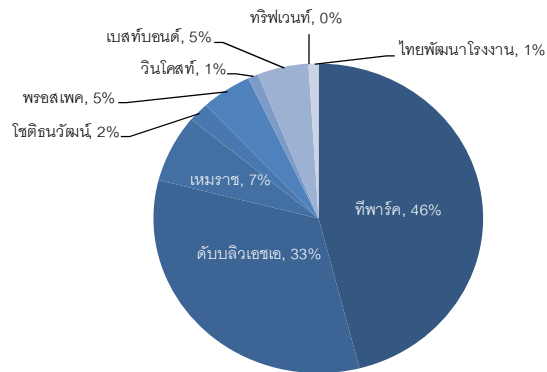
ภาค	จำนวนอาคารคลังสินค้าให้เช่าทั้งหมด (หลัง)	พื้นที่อาคารคลังสินค้าให้เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)	จำนวนอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่มีผู้เช่า (หลัง)	พื้นที่อาคารคลังสินค้าให้เช่าที่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราการเช่า
ภาคกลาง	320	1,477,329	273	1,280,613	87%
ภาคตะวันออก	289	1,076,203	192	706,300	71%
รวมทั้งหมด	609	2,553,532	465	2,040,913	80%

ที่มา : แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ ซีบีอาร์อี

เมื่อจำแนกตามผู้พัฒนาพบว่าผู้พัฒนา 3 รายแรกครองส่วนแบ่งตลาดคลังสินค้าให้เช่าประมาณร้อยละ 86 ของอุปทานทั้งหมด โดยทีพาร์ค (รวมถึงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง) มีส่วนแบ่งการตลาดมากที่สุด มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าให้เช่าทั้งสิ้น 1,164,688 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 46 ของอุปทานคลังสินค้าให้เช่าทั้งหมด ตามด้วยบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด มหาชน (รวมถึงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง) ("ดับบลิวเอชเอ") มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าให้เช่ารวม 838,581

ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 33 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด และ บริษัท เหมราช พัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) มีอุปทานอาคารคลังสินค้าให้เช่า 179,320 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 7 ของอุปทานคลังสินค้าให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ

อุปทานอาคารคลังสินค้าให้เช่าจำแนกตามผู้พัฒนา ณ เดือนมีนาคม 2558



ที่มา : แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ ซีบีอาร์อี

หมายเหตุ :

- ทีพาร์ค หมายถึง บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยทีพาร์ค
- เหมราชหมายถึงบริษัทเหมราชพัฒนาที่ดินจำกัด (มหาชน)และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยเหมราช
- ดับบลิวเอชเอหมายถึงบริษัทดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่นจำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยดับบลิวเอชเอ
- พรอสเพคหมายถึงบริษัทพรอสเพคทีเวลออปเม้นท์จำกัด
- เบสท์บอนด์ หมายถึง บริษัท เบสท์บอนด์แอร์เฮาส์ จำกัด
- ไชติธนวัฒณ์ หมายถึง บริษัท ไชติธนวัฒณ์ จำกัด
- ทริฟเวนท์ หมายถึง บริษัท ทริฟเวนท์ กรุ๊ป จำกัด
- วินโคสท์ หมายถึง บริษัท วินโคสท์ อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)
- ไทยพัฒนาโรงงาน หมายถึง บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยไทยพัฒนาโรงงาน

อัตราค่าเช่าอาคารคลังสินค้าให้เช่าในขอบเขตพื้นที่ศึกษา อยู่ระหว่าง 135 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ถึง 220 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ คลังสินค้าที่สร้างขึ้นตามความต้องการโดยเฉพาะเจาะจงของลูกค้า (Build to Suit) จะมีค่าเช่าที่สูงกว่าอัตราค่าเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูป เนื่องจากอาคารมีคุณลักษณะเฉพาะตัว ดังนั้น ราคาค่าเช่าของอาคารคลังสินค้าแบบ Build to Suit จะขึ้นอยู่กับรายละเอียดเฉพาะตามข้อกำหนดที่ผู้เช่าต้องการ

ภาค	ราคาเสนอเช่าต่ำสุด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	ราคาเสนอเช่าสูงสุด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)
ภาคกลาง	135	180	158
ภาคตะวันออก	135	220	178

ที่มา : แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ ซีบีอาร์อี

ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าสำหรับคลังสินค้าให้เช่าจะขึ้นอยู่กับโซนที่ตั้งของคลังสินค้าให้เช่าโดยสามารถแบ่งได้เป็นคลังสินค้าให้เช่าที่ตั้งอยู่ในโซนปลอดอากร (Free Zone) และโซนทั่วไป (General Zone) โดยผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านคลังสินค้าให้เช่าให้ข้อมูลว่าอัตราค่าเช่าสำหรับคลังสินค้าให้เช่าและคลังสินค้าให้เช่าที่มีที่ตั้งอยู่ในโซนปลอดอากรจะสูงกว่าอัตราค่าเช่าในโซนทั่วไปประมาณ 10 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรยังจะขึ้นอยู่กับขนาดของอาคารที่เช่า ซึ่งโดยทั่วไปแล้วผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเจ้าของอาคารให้เช่าจะให้ส่วนลดสำหรับอาคารขนาดใหญ่ เมื่อพิจารณาจากข้อมูลในอดีตจะพบว่า ส่วนลดโดยทั่วไปสำหรับการเช่าอาคารขนาดใหญ่จะอยู่ระหว่าง 5 ถึง 10 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ ส่วนลดดังกล่าวยังอาจจะขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย อาทิเช่น ลักษณะของอาคารที่เช่า และระดับของการแข่งขันสำหรับอาคารให้เช่าขนาดใหญ่ในเขตทำเลที่ตั้งนั้นๆ

สำหรับอุปทานของคลังสินค้าให้เช่าในอนาคตนั้น CBRE สํารวจพบว่า มีคลังสินค้าให้เช่าในภาคกลางและภาคตะวันออกที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 386,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 15 ของอุปทานคลังสินค้าให้เช่าในปัจจุบัน โดยร้อยละ 52 ของอุปทานคลังสินค้าให้เช่าในอนาคตถูกพัฒนาโดยที่พาร์คทั้งนี้ โดยทั่วไประยะเวลาในการสร้างคลังสินค้าให้เช่าจะอยู่ที่ประมาณ 6 ถึง 8 เดือน

ผู้พัฒนา	ภูมิภาค	จำนวน (หลัง)	พื้นที่ระหว่างก่อสร้าง (ตารางเมตร)
ทีพาร์ค	พื้นที่ศึกษาทั้งหมด	30	203,000
ดับบลิวเอชเอ	ภาคกลาง	ไม่พบข้อมูล	69,000
โซติธันวัดน์	ภาคตะวันออก	18	14,000
พรอสเพค	ภาคกลาง	6	11,000
วินโคสท์	ภาคตะวันออก	4	4,000
ทริฟเวนท์	ภาคตะวันออก	1	3,000
ทิพย์โฮลดิ้ง	ภาคกลาง	4	82,000
ทั้งหมด		มากกว่า 63	386,000

หมายเหตุ :

- ทีพาร์ค หมายถึง บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
- ดับบลิวเอชเอ หมายถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- โซติธันวัดน์ หมายถึง บริษัท โซติธันวัดน์ จำกัด
- พรอสเพค หมายถึง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- วินโคสท์ หมายถึง บริษัท วินโคสท์ อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)
- ทริฟเวนท์ หมายถึง บริษัท ทริฟเวนท์ กรุ๊ป จำกัด
- ทิพย์โฮลดิ้ง หมายถึง บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด

โรงงานให้เช่า

จากรายงานการศึกษาภาวะตลาดของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในพื้นที่ศึกษา ซึ่งได้แก่ภาคกลาง (กรุงเทพฯ ตอเหนือและกรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก) และพื้นที่ภาคตะวันออก (พื้นที่ในจังหวัดชลบุรี ระยอง ปราจีนบุรี และฉะเชิงเทรา) โดยบริษัท ซีบีวีอาร์ดี เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (“CBRE”) พบว่า ณ เดือนมีนาคม 2558 มีจำนวนโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ของผู้พัฒนาหลักในพื้นที่ศึกษาจำนวน 1,544 หลัง หรือคิดเป็นอุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 2,815,213 ตารางเมตรแบ่งเป็นอุปทานในภาคกลางจำนวน 1,230,220 ตารางเมตร และอุปทานในภาคตะวันออกจำนวน 1,584,993 ตารางเมตร

ช่วงก่อนวิกฤตน้ำท่วมในปี 2554 โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในภาคกลางโดยเฉพาะพื้นที่ในกรุงเทพฯ ตอนเหนือได้รับความนิยมสูงสุดเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่นๆ ในขอบเขตที่ศึกษา เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นทำเลยุทธศาสตร์ของอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ สำหรับในภาคตะวันออกตะวันออกจังหวัดชลบุรีเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมสูงสุดในการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า เนื่องจากกระยะทางซึ่งใกล้กับศูนย์กลางการขนส่งสินค้า ทั้งในกรุงเทพฯ และท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง

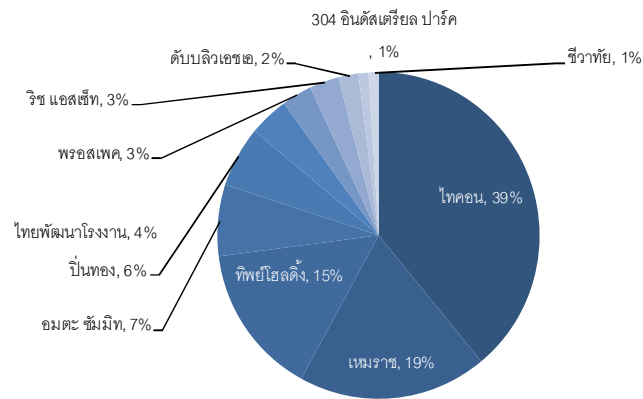
ภาพรวมอัตราการเช่าของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2558 มีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 74 ของอุปสงค์โรงงานสำเร็จรูปให้เช่ารวมสำหรับพื้นที่ศึกษา โดยมีรายละเอียดอัตราการเช่าพื้นที่ในภาคกลาง และภาคตะวันออกเท่ากับร้อยละ 71 และร้อยละ 76 ตามลำดับโดยมีรายละเอียดดังนี้

ภาค	จำนวนอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมด (หลัง)	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)	จำนวนอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มีผู้เช่า (หลัง)	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราการเช่า
ภาคกลาง	782	1,230,220	630	872,070	71%
ภาคตะวันออก	762	1,584,993	486	1,205,168	76%
รวมทั้งหมด	1,544	2,815,213	1,116	2,077,238	74%

ที่มา : แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ ซีบีอาร์อี

เมื่อจำแนกตามผู้พัฒนาพบว่า ผู้พัฒนา 3 รายแรกครองส่วนแบ่งตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าประมาณร้อยละ 73 ของอุปทานทั้งหมด โดยไทคอน (รวมถึงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง) มีส่วนแบ่งการตลาดมากที่สุด มีพื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งสิ้น 1,111,680 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 39 ของอุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมด ตามด้วยบริษัท บริษัท เหมราช พัฒนาที่ดิน จำกัดมีพื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ารวม 523,359 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 19 ของอุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมด และ บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด มีอุปทานอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า 430,181 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 15 ของอุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ

อุปทานอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า จำแนกตามผู้พัฒนา ณ เดือนมีนาคม 2558



ที่มา : แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ ซีบีอาร์อี

หมายเหตุ :

- ไทคอนหมายถึงบริษัทไทคอนอินดัสเตรียลคอนเน็คชั่นจำกัด (มหาชน) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยไทคอน
- เหมราชหมายถึงบริษัทเหมราชพัฒนาที่ดินจำกัด (มหาชน) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยเหมราช
- อมตะ ชัมมิต หมายถึง บริษัท อมตะ ชัมมิต เรดดี บิลท์ จำกัด กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยอมตะ ชัมมิต
- ปิ่นทอง หมายถึง บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยปิ่นทอง
- ไทยพัฒนาโรงงานหมายถึงบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมจำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1
- พรอสเพคหมายถึงบริษัทพรอสเพคทีเวลลอปปเม้นท์จำกัด
- วิชแอสเซ็ทหมายถึงบริษัทวิชแอสเซ็ทเซ็นเตอร์จำกัด
- ดับบลิวเอชเอหมายถึงบริษัทดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่นจำกัด (มหาชน) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยดับบลิวเอชเอ
- 304 อินดัสเตรียล ปาร์ค หมายถึง บริษัท 304 อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
- ชีวาทัย หมายถึง บริษัท ชีวาทัย จำกัด

อัตราค่าเช่าอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในขอบเขตพื้นที่ศึกษา อยู่ระหว่าง 120 บาทต่อตารางเมตร ถึง 250 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ภาค	ราคาเสนอเช่าต่ำสุด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	ราคาเสนอเช่าสูงสุด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)
ภาคกลาง	120	250	185
ภาคตะวันออก	130	240	185

ที่มา : แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ ซีบีอาร์อี

ราคาเสนอเช่าของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่านั้น มีความแตกต่างกันไปในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป และเขตปลอดอากร หรือเขตประกอบการค้าเสรี รวมถึงขนาดของโรงงาน คุณลักษณะของอาคาร และปริมาณของอุปทานของขนาดนั้นๆ ในพื้นที่

สำหรับอุปทานของอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในขนาดนั้น CBRE สํารวจพบว่า มีโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในภาคกลางและภาคตะวันออกที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างประมาณ 180,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 6 ของอุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปัจจุบัน โดย บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด เป็นผู้พัฒนาอุปทานอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในขนาดมากที่สุด มีพื้นที่อยู่ระหว่างก่อสร้างรวม 110,300 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 61 ของอุปทานโรงงานในขนาดให้เช่าในขนาด ตามด้วยไทคอนซึ่งมีโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าอยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 41,100 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 23 ของอุปทานโรงงานในขนาดให้เช่าในขนาด

ผู้พัฒนา	ภูมิภาค	จำนวน (หลัง)	พื้นที่ระหว่างก่อสร้าง (ตารางเมตร)
ทิพย์โฮลดิ้ง	ภาคกลาง	59	110,300
วิซ แอสเซท	ภาคกลาง	6	6,000
ปิ่นทอง	ภาคตะวันออก	ไม่พบข้อมูล	2,600
อมตะ ชัมมิท	ภาคกลาง	8	21,000
ไทคอน	พื้นที่ศึกษาทั้งหมด	15	41,100
ทั้งหมด		มากกว่า 88	180,000

หมายเหตุ :

- ทิพย์โฮลดิ้ง หมายถึง ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด
- วิซ แอสเซท หมายถึง บริษัท วิซ แอสเซท เซ็นเตอร์ จำกัด
- ปิ่นทอง หมายถึง บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
- อมตะ ชัมมิท หมายถึง บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด
- ไทคอน หมายถึง บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)

2.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจเพื่อเสริมสร้างจุดแข็งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้เป็นที่ประจักษ์แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งที่เป็นบริษัทในประเทศและต่างประเทศ อาทิ การเลือกทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพมาตรฐานสูงและมีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ รวมถึงการให้บริการประเภทต่างๆ อย่างครบวงจรที่ช่วยให้การดำเนินธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยมีความต่อเนื่อง และทำให้สามารถรองรับต่อความต้องการของผู้เช่าใช้งานเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้เป็นอย่างดี เป็นต้น

โดยอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุน ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready-Built) และอาคารคลังสินค้าตามรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการ (Custom-Built) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า อุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนสินค้าและพื้นที่สำนักงานในตัว ในขณะที่อาคารโรงงานที่กองทรัสต์ลงทุน ส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงานซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ถูกพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่

สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้ ขนาดของอาคารโรงงานส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 1,200 ถึง 4,800 ตารางเมตร พื้นอาคารโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็กซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้อาคารโรงงานมีพื้นที่ใช้สอยได้สูงสุดและมีพื้นที่สำนักงานในตัว

อนึ่ง ททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า และบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทคอน”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน เนื่องจากทั้งสองบริษัทมีประสบการณ์ในการบริหารการเช่าพื้นที่อุตสาหกรรมที่เป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานมานานถึง 10 ปี และ 25 ปี ตามลำดับ ทำให้มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เขารวมทั้งมีความเชี่ยวชาญในด้านการตลาดในการหาผู้เช่ารายใหม่ การสร้างและรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าที่เป็นลูกค้าปัจจุบัน

กลยุทธ์การแข่งขัน

- ตำแหน่งทางการตลาด: ไทคอนมีสถานะเป็นผู้นำในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่าในประเทศไทย มีการดำเนินธุรกิจมานานกว่า 26 ปี อีกทั้งยังจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มานานกว่า 14 ปี ทำให้เป็นที่ยอมรับในวงกว้างทั้งกับกลุ่มลูกค้าในประเทศและกลุ่มลูกค้าที่เป็นบริษัทชั้นนำจากทั่วโลก ทั้งนี้ ไทคอนได้กำหนดตำแหน่งทางการตลาดในการเป็นผู้นำในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าในประเทศไทย และขยายออกไปในต่างประเทศในอนาคต มีความมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาตำแหน่งทางการตลาดให้ดียิ่งขึ้นด้วยการเพิ่มขนาดธุรกิจโดยการขยายฐานลูกค้าและรักษาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าซึ่งจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีความได้เปรียบในเรื่องของความประหยัดต่อขนาด และส่งเสริมตำแหน่งทางการตลาดให้ดียิ่งขึ้นในที่สุด

- กลยุทธ์ด้านราคา: อัตราค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าจะถูกกำหนดโดยคำนึงถึงคุณภาพและมาตรฐานของอาคารนั้นๆ เป็นสำคัญ นอกจากนี้ยังคำนึงถึงราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าในตลาด โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการตรวจสอบสภาวะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้แน่ใจว่าค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของกลุ่มบริษัทอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้

- กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มุ่งเน้นการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรงนอกเหนือจากการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ เช่น การติดต่อผู้ผลิตรายใหญ่เพื่อเสนอบริการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าให้แก่คู่ค้าและห่วงโซ่ของผู้ผลิตเหล่านั้น การติดต่อผ่านหน่วยงานภาครัฐ สำนักงานการค้า สมาคมหอการค้า และตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งยังเน้นการสร้างความสัมพันธ์กับองค์การส่งเสริมการค้าต่างประเทศของญี่ปุ่น และสำนักงานตัวแทนธนาคารจากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งจะเป็ผู้นำพาและให้คำปรึกษาแก่นักลงทุนญี่ปุ่นที่สนใจเข้ามาลงทุนในประเทศไทย เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายส่วนใหญ่ของกลุ่มเป็นบริษัทสัญชาติญี่ปุ่น นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาด ได้แก่ การทำประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อสิ่งพิมพ์ จัดทำวารสารเอกสารเชิญชวน การโฆษณาในหนังสือต่างๆ แผ่นป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ การพัฒนาเว็บไซต์ให้ทันสมัยและเข้าถึงข้อมูล

ได้ง่าย รวมถึงการเข้าร่วมงานสัมมนาและงานแสดงสินค้าอุตสาหกรรมทั้งในและต่างประเทศ และการสร้างเครือข่าย การตลาดและพันธมิตรทางธุรกิจในประเทศเพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ภาวะการแข่งขัน

ในปี 2558 ธุรกิจการให้บริการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปมีการแข่งขันกันค่อนข้างสูง เนื่องจากมีอุปทานเพิ่มเติมเข้ามาในตลาดอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังมีการใช้กลยุทธ์ทางการตลาดที่รุนแรงขึ้น เช่น การลดอัตราค่าเช่า เพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยผู้ประกอบการบางรายลดราคาสูงสุดถึงร้อยละ 30 เพื่อช่วงชิงลูกค้าและรักษาส่วนแบ่งทางการตลาด อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ของการเช่าคลังสินค้าและโรงงานโดยรวมยังอยู่ในระดับที่ทรงตัว เนื่องจากการเลือกเช่าคลังสินค้าและโรงงานยังคงเป็นทางเลือกหนึ่งของผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการเป็นเจ้าของเพื่อลดต้นทุนของโครงการและเพิ่มความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ นอกจากนี้ด้วยทำเลที่ตั้งเชิงกลยุทธ์ ทักษะแรงงานชั้นสูง ระบบโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่ดี ทำให้ประเทศไทยยังคงสถานะเป็นฐานการผลิตที่สำคัญของอาเซียนให้แก่บริษัทผู้ผลิตชั้นนำระดับโลกหลายราย ทั้งนี้ แม้ว่าการแข่งขันในตลาดจะค่อนข้างสูงโดยเฉพาะในช่วงครึ่งหลังของปี สัญญาเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกที่ครบกำหนดอายุสัญญาในปี 2558 ผู้เช่ารายย่อยได้ต่ออายุสัญญาที่ครบกำหนดดังกล่าวครบทุกสัญญา รวมทั้งสิ้น 5 สัญญา พื้นที่รวม 14,775 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วยสัญญาเช่าพื้นที่คลังสินค้าจำนวน 3 สัญญา พื้นที่รวม 10,100 ตารางเมตร และ สัญญาเช่าพื้นที่โรงงานจำนวน 2 สัญญา พื้นที่รวม 4,675 ตารางเมตร โดยอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยยังคงที่

สำหรับในปี 2559 ตลาดคาดการณ์ว่าอัตราค่าเช่าสำหรับคลังสินค้าและโรงงานจะยังคงทรงตัวต่อไป ในขณะที่ผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าคลังสินค้าและโรงงานอาจจะยังคงใช้กลยุทธ์ทางการตลาด เช่น การลดอัตราค่าเช่าและรายการส่งเสริมการขายต่างๆ เป็นหลัก เพื่อดึงดูดลูกค้าและรักษาส่วนแบ่งทางการตลาด สำหรับผู้ประกอบการรายใหม่ที่จะเข้ามาในตลาด ยังคงทำได้ยากเนื่องจากต้องใช้เงินลงทุนสูงและต้องใช้เวลานานในการพัฒนาโครงการ อีกทั้งยังต้องคำนึงถึงทำเลที่ตั้งที่หลากหลายและมีศักยภาพการในการเติบโต รูปแบบที่ทันสมัยและได้คุณภาพของอาคารคลังสินค้าและโรงงาน อีกทั้งยังต้องมีการจัดการที่ครบวงจรจึงจะสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็นอย่างดี

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.1 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และดำเนินการใดๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือ ผิดสัญญา หรือ เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิก หรือ ผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำหรืองดเว้นกระทำหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ ในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง กองทรัสต์อาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้องซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายและใช้เวลาในการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการรวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยจากความเสียหายต่างๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

อนึ่ง ในการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างได้มีการกำหนดค่าเสียหายที่กองทรัสต์จะได้รับในกรณีที่มีการผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสมและเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในบางกรณีค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ดังกล่าว อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยมูลค่าทางเศรษฐกิจของ ความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับการผิดสัญญาและอาจจะน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

เนื่องจากทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมีช่วงระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ถึง 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าซึ่งกองทรัสต์จะสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้ในระหว่างช่วงระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว เนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่ารายย่อยในการทำสัญญาเช่าคลังสินค้าและโรงงาน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าเพียงเท่านั้น นอกจากนี้ เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานระยะสั้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าที่มีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าได้

1.3 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าจากพาร์คหรือไทคอนเป็นกองทรัสต์หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน

เนื่องจากทรัพย์สินบางส่วนของกองทรัสต์ลงทุน เป็นคลังสินค้าและโรงงานที่มีผู้เช่ารายย่อยอยู่ในปัจจุบัน เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวต้องยินยอมเปลี่ยนคู่สัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลางจากที่พาร์คหรือไทคอนเป็นกองทรัสต์ และยินยอมที่จะชำระค่าเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการรายใหม่ นอกจากนี้ การลงทุนในกรรมสิทธิ์ในคลังสินค้าและโรงงานที่มีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน กองทรัสต์จำเป็นต้องได้รับความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาในสัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลางด้วย ทั้งนี้ หากผู้เช่าปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวและไม่ชำระค่าเช่าทรัพย์สินและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับค่าเช่าและค่าบริการซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าเดิมได้ดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ให้ผู้เช่าได้ทราบเพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาเช่าทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าเดิมเป็นกองทรัสต์ และเนื่องจากข้อสัญญาอื่นๆ ในสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่ารายย่อยไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม การปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวจึงมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าเดิมและกองทรัสต์ ได้แจ้งรายละเอียดสำหรับการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง อาทิเช่น เลขที่บัญชีของทรัสต์ ช่องทางการชำระเงิน เงื่อนไขในการชำระเงิน หรือ รายละเอียดที่เกี่ยวข้องอื่นใดให้แก่ผู้เช่ารายย่อย เพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยสามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการให้แก่ทรัสต์โดยตรง อนึ่ง กรณีที่ผู้ให้เช่าเดิมได้รับชำระค่าเช่า ค่าบริการ หรือผลประโยชน์ใดๆ รวมถึงเงินประกันหรือผลประโยชน์ใดๆ อันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับ ผู้ให้เช่าเดิมจะดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าเดิมได้รับผลประโยชน์นั้นจากผู้เช่าดังกล่าว อีกทั้งกองทรัสต์ยังกำหนดให้ผู้ให้เช่าเดิมต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นเพื่อรักษาสิทธิและผลประโยชน์ของทรัสต์ตามสัญญาเช่า

1.4 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”) และบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทยคอน”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและโรงงานที่ได้ลงทุนตามลำดับ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว อาทิเช่น การหาผู้เช่ารายใหม่ การต่อสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลางกับผู้เช่าปัจจุบัน การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่ทรัสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหารดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หากทีพาร์คและไทยคอนไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองทรัสต์ได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้เพียงพอและน่าสนใจ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของทีพาร์คและไทยคอน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

1.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทีพาร์คและไทยคอนที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ทีพาร์คและไทยคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและโรงงานที่ได้ลงทุนตามลำดับ ในขณะเดียวกันทีพาร์คและไทยคอน ก็ยังคงเป็นเจ้าของคลังสินค้าและโรงงานในโครงการนิคมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรมเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และรวมถึงการที่ไทยคอนเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“TFUND”) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ (“TLOGIS”) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท (“TGROWTH”) นอกจากนี้ ทีพาร์คและไทยคอนยังเป็นผู้เสนอขายคลังสินค้าและโรงงานให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งบทบาทต่างๆ ของ ทีพาร์คและไทยคอน ที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกคลังสินค้าและโรงงานมาเสนอขายให้กับกองทรัสต์ และการจัดหาผู้เช่าใหม่ ประกอบกับการที่ไทยคอนจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองทุนดังกล่าว จึงอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และหาผู้เช่าให้ทรัพย์สินที่เป็นของกองทรัสต์ ไทยคอน ทีพาร์ค และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองทุนดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้อคลังสินค้าและโรงงาน และบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของไทยคอนและ ทีพาร์คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบและระมัดระวัง ดังนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลโดยจัดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการนำเสนอข้อมูลคลังสินค้าหรือ โรงงานที่เป็นกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองของ ที่ฟาร์ค หรือ ไทคอน หรือ TFUND หรือ TLOGIS หรือ TGROWTH หรือ กองทรัสต์ อย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดค่าเช่าของคลังสินค้าและโรงงานที่สามารถเทียบเคียงกันได้ เมื่อคำนึงถึงขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ท่าเลที่ตั้ง และรูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง โดยจะกำหนดให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเพื่อให้ลูกค้าแต่ละรายมีข้อมูลของคลังสินค้าหรือ โรงงานที่สามารถให้เข้าได้ในเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน
- ทั้งนี้ ในการนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าที่สนใจจะเช่าพื้นที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอข้อมูลอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่ว่างอยู่ โดยจะไม่ระบุความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินนั้นๆ ซึ่ง มาตรการดังกล่าวจะช่วยให้การนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินทั้งหมดมีความเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำรายงานหรือนำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจจะเช่าทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นรายเดือนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในรายงานดังกล่าวจะระบุท่าเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย และรายละเอียดของอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะช่วยให้ ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถตรวจสอบความโปร่งใสในการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้านการหาผู้เช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ที่ฟาร์คและ ไทคอนจะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ ให้ใกล้เคียงกับรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมที่ที่ฟาร์คและ ไทคอนจะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองทุนดังกล่าว
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (รายละเอียดตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ หัวข้อ ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้
 - กรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีที่มิเหตุสุดวิสัย และ

- กรณีอัตราการเช่าทรัพย์สินที่บริหารโดยที่พาร์คหรือไทคอนต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลา 3 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่ในกรณีที่มิเหตุสุดวิสัย

ทั้งนี้ ในบางกรณีผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาดำเนินการซ่อมแซมด้วยตัวเอง และเบิกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมเล็กน้อย หรือ เป็นงานที่จะต้องใช้เวลาในการซ่อมแซม หรือ งานที่จะต้องทำในเวลาจำกัด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การซ่อมแซมดังกล่าวมีมูลค่าสูง ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะพิจารณาให้ผู้เชี่ยวชาญทำการถอดแบบราคาประกอบการศึกษาเบื้องต้น

1.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

จากการลงทุนเพิ่มเติมในเดือนธันวาคม 2558 กองทรัสต์ได้มีการกู้ยืมเงินจำนวน 959 ล้านบาท หรือ คิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งภายหลังจากเข้าลงทุนดังกล่าว สัดส่วนของจำนวนเงินกู้ต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์เท่ากับประมาณร้อยละ 24 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี (กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์) นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดอันเป็นการผิดสัญญา ธนาคารอาจบังคับจำนองในทรัพย์สินที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญากู้และสัญญาจำนองที่เกี่ยวข้อง

การกู้ยืมของกองทรัสต์เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้คำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงเงื่อนไขเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์มากกว่า 1 แห่ง เพื่อเปรียบเทียบเงื่อนไขเงินกู้ในเรื่องต่างๆ เช่น อัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น และระยะเวลาการกู้ยืม เป็นต้น ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินอาจทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงเรื่องการผิดเงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ อาทิ ในกรณีที่มีการลงมติในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นอื่น ซึ่งแตกต่างจากที่มีการระบุไว้ในเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ซึ่งอาจจะทำให้กองทรัสต์ต้องผิดเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ และกองทรัสต์อาจจะต้องชำระคืนเงินกู้ของสัญญาเงินกู้ดังกล่าวก่อนครบกำหนดชำระซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์ไม่มีเงินเพียงพอที่จะชำระคืนเงินกู้ อาจทำให้กองทรัสต์ต้องพิจารณาทางเลือกในการจัดหาเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้ อาทิเช่น การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การออกและเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้เดิมซึ่งอาจมีเงื่อนไขและ/หรืออัตราดอกเบี้ยด้อยไปกว่าเงินกู้ที่ต้องถูกเรียกชำระคืนรวมไปถึงการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อนำเงินมาชำระคืนเงินกู้ เป็นต้น

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์เริ่มมีภาระในการจ่ายชำระคืนเงินต้นในแต่ละปีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ หรือเมื่อครบกำหนดสัญญาเงินกู้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีเดิม และ/หรือ วิธีอื่น อาทิเช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ (ในกรณีที่มีกฎหมายอนุญาตให้ทำได้) การกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinance) รวมไปถึงการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อชำระหนี้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ เป็นต้น ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ โดยเมื่อพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้เงินกู้ ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปวางเป็นหลักประกัน (ถ้ามี) อัตราส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ และความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในขนาดของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง พบว่าความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะผิดนัดชำระหนี้เงินต้นตามสัญญาเงินกู้จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถระดมทุนมาชำระหนี้ดังกล่าวได้อยู่ในระดับที่ต่ำ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะดำเนินการพิจารณาและติดตามปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อการกู้ยืมของกองทรัสต์ เช่น แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น และหากผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าอัตราดอกเบี้ยจะมีความผันผวนอย่างมาก และจะทำให้เกิดผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย เช่น การใช้เครื่องมือทางการเงินปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวเป็นแบบคงที่ หรือแบบคงที่เป็นแบบลอยตัว (Interest Rate Swap) หรือ การปรับเปลี่ยนโครงสร้างวงเงินกู้ (Restructuring) โดยได้รับความเห็นชอบจากเจ้าหนี้สถาบันการเงิน เป็นต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง

ปัจจุบันการแข่งขันในธุรกิจระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น ทั้งในเรื่องของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจจะมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทำให้อัตราการเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าที่ทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่าลดลง

อย่างไรก็ตาม บุคลากรของทีเอ็มไอในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และ บุคลากรของทีอาร์และไทคอนในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เข้ามาเป็นเวลานาน รวมทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่มีคุณภาพมาตรฐานสูง และมีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ ทำให้สามารถรองรับต่อความต้องการของผู้เช่าใช้งานเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้เป็นอย่างดี

2.2 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ

การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและภาพรวมเศรษฐกิจของโลก รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ นโยบายของรัฐบาลในด้านการค้าการลงทุนและการต่างประเทศ นโยบายทางการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย และนโยบายด้านการคลังของรัฐบาล ราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ มูลค่าของการอุปโภคและบริโภคภายในประเทศ และความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ เป็นปัจจัยที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจเช่าคลังสินค้าและโรงงานของผู้เช่ารายย่อยในปัจจุบันและผู้สนใจจะเช่าในอนาคต โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการจากต่างประเทศซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมทั้งความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย และปัจจัยมหภาคอื่นๆ รวมทั้งความไม่แน่นอนทางการเมืองเป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเสริมสร้างจุดแข็งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้เป็นที่ประจักษ์แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งที่เป็นบริษัทในประเทศและต่างประเทศ อาทิ การเลือกทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง การให้บริการประเภทต่างๆ อย่างครบวงจรที่ช่วยให้การดำเนินธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยมีความต่อเนื่องเป็นต้นเพื่อสร้างความได้เปรียบและสามารถรักษาสถานลูกค้าไว้ได้ในยามที่เศรษฐกิจถดถอย นอกจากนี้ ภาครัฐและหน่วยงานต่างๆ ยังมีการสนับสนุนภาคอุตสาหกรรมและการลงทุนในประเทศไทยด้วยมาตรการต่างๆ อาทิ การขอส่งเสริมการลงทุนผ่านสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยเฉพาะการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจากต่างประเทศย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม หากเศรษฐกิจโลกหรือเศรษฐกิจในภูมิภาคได้รับผลกระทบและเข้าสู่ภาวะถดถอย หรือมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่ออุปสงค์ของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อยสถานะทางการเงินของกองทรัสต์และราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมปัจจัยทางเศรษฐกิจดังกล่าว และไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตหรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อยที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

2.3 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญา

กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยบางรายอาจไม่ต่ออายุสัญญา หรือ ผู้เช่ารายย่อยบางรายเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง ซึ่งเมื่อประโยชน์ต่อกองทรัสต์น้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน หรือในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายย่อยเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ

ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินงานปกติผู้บริหารของสหวิมทรัสต์จะหารือกับผู้เช่ารายย่อยล่วงหน้าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ทำให้สามารถดำเนินการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า โดยเมื่อพิจารณาจากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของผู้บริหารของสหวิมทรัสต์จะเห็นว่า ผู้บริหารของสหวิมทรัสต์สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนให้มีอัตราการใช้พื้นที่สูง โดยอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของกองทุนรวมของสหวิมทรัสต์ที่ผู้บริหารของสหวิมทรัสต์บริหารในช่วงปี 2558 อยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 73 ถึง ร้อยละ 93 ทั้งนี้ อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยดังกล่าวคำนวณโดยไม่รวมอัตราการใช้พื้นที่ส่วนของการรับประกันการมีผู้เช่า เพื่อให้สะท้อนสถานะผู้เช่าจริง

2.4 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย

ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง (แล้วแต่กรณี) จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น ฐานะการเงินของผู้เช่ารายย่อยอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์ ทั้งนี้ โดยปกติผู้เช่ารายย่อยจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางประมาณ 3 ถึง 6 เดือน (ตามแต่เงื่อนไขในแต่ละสัญญา) ซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมาย เนื่องจากผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง หรือ ผิดสัญญานั้น ระยะเวลาในทางปฏิบัติที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออก และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่อาจมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

2.5 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่ารายย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผู้เช่ารายย่อยที่มีค่าเช่าสูงสุด 5 อันดับแรกของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.6 ของรายได้ทั้งหมดของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยสัดส่วนรายได้ของผู้เช่ารายย่อยอันดับแรกคิดเป็นประมาณร้อยละ 7.6 ของรายได้ทั้งหมดของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่ดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม ผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่ดังกล่าวที่เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน เป็นผู้เช่ารายย่อยที่มีชื่อเสียง มีความน่าเชื่อถือ และ ปัจจุบันไม่มีเหตุให้เชื่อว่าผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าวจะไม่สามารถชำระค่าเช่า ประกอบกับเนื่องจากพื้นที่ที่ผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าวเช่าตั้งอยู่ในทำเลที่ดี เป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์ในการประกอบกิจการ พื้นที่มีขนาดใหญ่ และ/หรือ เป็นพื้นที่ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันจำนวนหลายยูนิต การหาพื้นที่เช่าใหม่ที่มีลักษณะดังกล่าวเป็นไปได้ค่อนข้างยาก นอกจากนั้น การย้ายพื้นที่เช่าอาจมีต้นทุนในการย้าย (Relocation Cost) ส่งผลให้โอกาสที่ผู้เช่ารายย่อยเลิกเช่า และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่าค่อนข้างต่ำ

นอกจากความเสี่ยงเรื่องการกระจุกตัวของผู้เช่า ดังที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของอุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า (รายละเอียดตามส่วนที่ 1 ข้อ 2.4 ข้อมูลลงห้ามทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน) ซึ่งหากอุตสาหกรรมใดมีการหดตัว หรือ เกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ อาจส่งผลกระทบต่อทำให้ผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าวเลิกเช่า และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่า และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี ที่พาร์คและไทคอนในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เชื่อว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อีกทั้ง โดยทั่วไปลักษณะของการประกอบธุรกิจของผู้เช่า จะมีการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจ (Cluster) ของคู่ค้าที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน ประกอบกับภาครัฐมีนโยบายกระตุ้นความสัมพันธ์กับต่างประเทศ โอกาสที่ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาน่าจะมีความเป็นไปได้น้อย และการหาผู้เช่าเพื่อทดแทนน่าจะทำได้ไม่ยาก

2.6 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตก่อสร้าง

ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์อาจทำการต่อเติมดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการต่อเติมดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่มีใบอนุญาตดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจพิจารณาให้ผู้ดัดแปลงหรือเจ้าของอาคารแก้ไขหรือระงับการใช้อาคารส่วนที่ดัดแปลงต่อเติมดังกล่าวได้ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจจะมีการใช้จ่ายในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติมในลักษณะดังกล่าวหากผู้เช่าไม่ดำเนินการตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติม

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยได้มีการให้ผู้เช่าวางเงินประกันการเช่า เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย และกรณีที่ผู้เช่าทำการดัดแปลงหรือต่อเติมใดๆ โดยปราศจากความยินยอมของกองทรัสต์ จะถือเป็นเหตุในการผิดสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย ดังนั้น กองทรัสต์จะสามารถนำเงินประกันการเช่าดังกล่าวมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติมได้

นอกจากนี้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่ารายย่อยมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนในสภาพดี รวมทั้งทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพเดิมหากมีการดัดแปลงหรือต่อเติมใดๆ โดยผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายเองหรือผู้เช่าจะชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ดังนั้น ความเสี่ยงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารรวมถึงการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องจึงไม่น่าจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานและสถานะการเงินของกองทรัสต์

2.7 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด

เนื่องจากบางส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน กับที่พาร์ค และ/หรือ ไทคอน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดให้กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเพื่อส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ที่พาร์คหรือไทคอนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะมีภาระและมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์สามารถนำซากที่ได้จากการรื้อถอนอาคารคลังสินค้าไปจำหน่ายเพื่อนำมาชดเชยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนได้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีเวลาในการดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนตามสัญญาถึง 180 วัน ในการดำเนินการดังกล่าว จึงอยู่ในวิสัยที่ทรัสต์สามารถดำเนินการได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้ การรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเพิ่มขึ้นและอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในปีที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลง

2.8 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติม) และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง (“กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน”) กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าว หรือ กองทรัสต์อาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่าเงินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประเภทสิทธิการเช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ที่พาร์คตกลงจะคืนค่าเช่าบางส่วนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ ที่พาร์คได้รับเงินที่ได้รับจากการเวนคืนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง

สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยที่ยังมีผลอยู่ในปัจจุบันของคลังสินค้าจำนวน 1 ยูนิต พื้นที่คลังสินค้าประมาณ 24,043 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่คลังสินค้าไม่เกินร้อยละ 6.5 ของพื้นที่ให้เช่ารวมของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม มีเงื่อนไขกำหนดให้ผู้ให้เช่าชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายตามจริงและเหมาะสม และใช้ความสามารถอย่างดีที่สุดในการจัดหาสถานที่เช่าใหม่ และ/หรือ ก่อสร้างคลังสินค้าให้ผู้เช่ารายย่อย ในกรณีที่ทรัพย์สินถูกเวนคืน เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว กองทรัสต์จะมีภาระในการดำเนินการตามข้อสัญญาดังกล่าวไปตลอดอายุของสัญญาเช่าฉบับนี้อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับที่พาร์คเพื่อกำหนดให้ที่พาร์คมีหน้าที่ดำเนินการตามข้อกำหนดดังกล่าวให้แก่ผู้เช่ารายย่อยโดยที่พาร์คจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดแทนกองทรัสต์ในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวถูกเวนคืน

ทั้งนี้ จากข้อมูลที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่อยู่ในเขตที่ดินในบริเวณที่จะมีการเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ พบว่ามีประกาศร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน อาทิเช่น ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และ ตำบลมายางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ซึ่งในพื้นที่บริเวณดังกล่าวมีอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม มีพื้นที่เช่าประมาณ 56,700 ตารางเมตร 3,600 ตารางเมตร และ 2,250 ตารางเมตร ตามลำดับ อย่างไรก็ตามประกาศดังกล่าวเป็นเพียงร่างพระราชกฤษฎีกา ซึ่งได้รับอนุมัติร่างหลักการจากคณะรัฐมนตรีโดยร่างพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอนและไม่ได้ระบุเขตที่ดินที่จะเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจงดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถประเมินความเป็นไปได้ในการถูกเวนคืนของอสังหาริมทรัพย์ได้ในอนาคตเนื่องจากการเวนคืนขึ้นอยู่กับนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในช่วงเวลานั้นๆ

2.9 ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยทำกับไทคอนในการซื้อโรงงานบางรายการ

เนื่องจากสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยบางรายการสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก กำหนดให้สิทธิผู้เช่ารายย่อยซื้อทรัพย์สินดังกล่าวได้ โดยทรัพย์สินที่เป็นโรงงานจำนวน 5 หลัง (ข้อมูล ณ วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2559) ผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิซื้อทรัพย์สินได้ตลอดระยะเวลาเช่าครั้งแรก ในราคาอาคารตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และราคาที่ดินในราคาตลาด ณ วันที่ใช้สิทธิซื้อ

หากผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิซื้อทรัพย์สินดังกล่าว กองทรัสต์จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในราคาที่สูงกว่ามูลค่าตลาด ณ ขณะนั้น หรือต่ำกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว และกองทรัสต์ยังต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่ารายย่อย

อย่างไรก็ดี สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์กับไทคอนและสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ว่า ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิซื้อทรัพย์สินดังกล่าว และราคายุติธรรม (ซึ่งหมายถึง ราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาตลาด ณ วันจดทะเบียนซื้อจะขายทรัพย์สิน หรือ ต้นทุนของการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์) สูงกว่าราคาใช้สิทธิหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการขายทรัพย์สินดังกล่าว ไทคอนจะชดเชยส่วนต่างระหว่างราคายุติธรรมกับราคาใช้สิทธิ โดยไทคอนจะชดเชยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการขายทรัพย์สินดังกล่าวด้วย (อาทิเช่น ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น) โดย ไทคอนได้จัดให้มีบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงเงินไว้เป็นจำนวนเท่ากับส่วนต่างที่จะต้องชดเชยให้แก่กองทรัสต์ จนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาใช้สิทธิ และไทคอนจะพยายามอย่างดีที่สุดในการหาทรัพย์สินประเภทโรงงานหรือคลังสินค้าที่มีราคา ขนาด ทำเล และอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยกว่าทรัพย์สินดังกล่าวมาเสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาลงทุนทดแทน รวมทั้งไทคอนจะยกเว้นค่านายหน้าในการขายและจัดหาทรัพย์สินทดแทนดังกล่าว

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินทดแทนภายในวันที่มีการโอนทรัพย์สินออกจากกองทรัสต์ ไทคอนจะชดเชยผลประโยชน์ที่สูญเสียไปในช่วงระยะเวลา 12 เดือน นับจากวันโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ตามรายละเอียดที่ตกลงกัน เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับผลตอบแทนใกล้เคียงกับผลตอบแทนจากทรัพย์สินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม

ภายหลังจากที่ผู้เช่ารายย่อยแจ้งความประสงค์จะใช้สิทธิดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าทราบ กองทรัสต์จะต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการโอนทรัพย์สินซึ่งโดยทั่วไปจะใช้ระยะเวลาประมาณไม่เกิน 6 เดือน ซึ่งคาดว่าจะระยะเวลาดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์และไทคอนจะสามารถดำเนินการร่วมกันดังกล่าวเสร็จสิ้นได้

2.10 ความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์มีข้อจำกัด และ/หรือ ภาระในการให้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินบางรายการ

ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่เป็นคลังสินค้าจำนวน 1 ยูนิต พื้นที่คลังสินค้าประมาณ 16,236 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่คลังสินค้าไม่เกินร้อยละ 4.39 ของพื้นที่รวมของอาคารของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน ผู้เช่ารายย่อยที่เช่าคลังสินค้ายูนิตดังกล่าวเช่าพื้นที่อาคารเพียง 11,705 ตารางเมตร โดยผู้เช่ามีสิทธิเช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือได้ก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องการนำพื้นที่ส่วนที่เหลือออกให้แก่บุคคลอื่นเช่า กองทรัสต์ต้องแจ้งและได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าว และกองทรัสต์จะต้องดำเนินการก่อสร้างกำแพงและรั้วเพิ่มเติม ดังนั้น หากผู้เช่ารายย่อยปัจจุบันไม่เช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือหรือขอเช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือเพิ่มเพียงบางส่วน และ/หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าว กองทรัสต์จะไม่สามารถนำพื้นที่อาคารส่วนที่เหลือไปให้บุคคลอื่นเช่า หรือกองทรัสต์อาจจะไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือได้ (แล้วแต่กรณี) หรือ หากหาผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือได้ ทรัสต์ก็จะมีภาระในการก่อสร้างเพิ่มเติมดังกล่าว

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับที่พาร์คเพื่อกำหนดให้ที่พาร์ครับประกันการมีผู้เช่ารายย่อยตลอดอายุสัญญาเช่าจนกว่าจะมีผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือทั้งหมด รวมทั้งรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมดังกล่าวทั้งหมด หากมีการให้เช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือแก่บุคคลอื่น

2.11 ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิในการย้ายไปเช่าคลังสินค้าภายในกลุ่มที่พาร์คของผู้เช่ารายย่อยก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า (Option to Swap) บางรายการ

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมบางรายการซึ่งตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วั่งน้อย 2 โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (ปี) และโครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 มีสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ผู้เช่ารายย่อยทำกับที่พาร์คจำนวนรวม 12 ยูนิต ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการย้ายไปคลังสินค้าภายในกลุ่มที่พาร์คก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าได้ (Option to Swap) (ทั้งนี้ กลุ่มที่พาร์ค หมายถึง ที่พาร์ค กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ที่พาร์คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์) กล่าวคือผู้เช่ารายย่อยสามารถใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าเดิม และย้ายไปเช่าคลังสินค้าอื่นในกลุ่มที่พาร์คได้ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าโดยไม่ถูกยึดเงินประกันการเช่า อนึ่ง สัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีเงื่อนไขดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.7 ของพื้นที่รวมของอาคารของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

ดังนั้น เพื่อมิให้กองทรัสต์ได้รับผลกระทบจากสัญญาเช่าดังกล่าว ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้น ที่พรรคตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า รวมถึงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าวมีการต่อสัญญาเช่าและยังคงเงื่อนไขดังกล่าวอยู่ ดังนั้น กองทรัสต์จะไม่ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิตามสัญญาเช่าดังกล่าว

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ในปี 2558 กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ



ส่วนที่ 2

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

1. หน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

จำนวนเงินทุนในโครงการปัจจุบัน	5,542,063,000 บาท
จำนวนเงินทุนในการเสนอขายครั้งแรก	3,425,000,000 บาท
จำนวนเงินทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	2,243,000,000 บาท
จำนวนเงินทุนในการลดทุนครั้งที่ 1	66,240,000 บาท
จำนวนเงินทุนในการลดทุนครั้งที่ 2	59,697,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	9.6323 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วย	566,800,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ราคาของหน่วยที่เสนอขาย	10.00 บาทต่อหน่วย
จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	5,542,063,000 บาท
มูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	9.8823 บาท

1.2 ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2558	
ราคาปิด	9.95 บาท / หน่วย
ราคาสูงสุด	10.90 บาท / หน่วย
ราคาต่ำสุด	9.95 บาท / หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด	5,639.66 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ต่อหน่วย	
▪ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558	10.2323 บาท / หน่วย
▪ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	9.8823 บาท / หน่วย

1.3 การลดทุนจดทะเบียน

(1) เหตุแห่งการลดทุนจดทะเบียน

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ว่ากองทรัสต์สามารถลดทุนชำระแล้วได้ในหลายกรณี เช่น กรณีที่มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่า เป็นต้น

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2558 กองทรัสต์ได้แจ้งผู้ประเมินราคาอิสระสอบทานการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกจำนวน 45 ยูนิต ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เท่ากับ 4,101.50 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่าราคาลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนครั้งแรกจำนวน 126.50 ล้านบาท ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน (Unrealized Loss) ที่เกิดจากการบันทึกทางบัญชีในจำนวนเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายทางบัญชีดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้มีการจ่ายเงินออกไปจริง ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีสภาพคล่องส่วนเกินที่สามารถพิจารณาลดทุนเพื่อจ่ายคืนผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

(2) รายละเอียดการลดทุนจดทะเบียน

ครั้งที่	วันที่ปิด สมุดทะเบียน	วันที่เฉลี่ยเงิน คืน ผู้ถือหน่วย	เงินทุนจดทะเบียนก่อน ลดทุนจดทะเบียน		ลดเงินทุน จดทะเบียน		เงินทุนจดทะเบียนหลัง ลดทุนจดทะเบียน	
			จำนวน (บาท)	มูลค่า ต่อหน่วย (บาท)	จำนวน (บาท)	มูลค่า ต่อหน่วย (บาท)	จำนวน (บาท)	มูลค่า ต่อหน่วย (บาท)
1	24 ส.ค 2558	4 ก.ย 2558	3,425,000,000	10.00	66,239,500	0.1934	3,358,760,500	9.8066
2	16 พ.ย 2558	30 พ.ย 2558	3,358,760,500	9.8066	59,697,750	0.1743	3,299,062,750	9.6323

2. ข้อมูลผู้ถือหุ้น

2.1 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2558

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วย	ร้อยละ (%)
1	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)	111,111,039	19.60
2	สำนักงานประกันสังคม	70,576,000	12.45
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	40,000,000	7.06
4	MITSUI & CO. (ASIA PACIFIC) PTE. LTD.	35,000,000	6.18
5	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,266,300	3.58
6	ธนาคารออมสิน	20,000,000	3.53
7	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	17,000,000	2.99
8	บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	15,000,000	2.65
9	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ทีเอสไทม์สเตอร์ร่วมทุน ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	9,263,700	1.63
10	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	8,040,700	1.42

2.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วย	ร้อยละ (%)
1	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)	111,111,039	19.60
2	สำนักงานประกันสังคม	70,576,000	12.45

ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้ลงทุนต่างด้าว และข้อจำกัดการถือ/โอนหน่วยทรัสต์

1. ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันผู้ลงทุนต่างด้าว

1. บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ชำระแล้วทั้งหมด ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
 2. ในกรณีที่ทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ทรัสต์จะมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ชำระแล้วทั้งหมด ตามที่กฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดใดๆ กำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้
 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

2. ข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์

ทรัสต์ไม่มีข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การโอนหน่วยทรัสต์จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะปฏิเสธการโอนหน่วยทรัสต์ในส่วนที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์

การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

1. นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการจ่ายประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าปีละ 2 ครั้งได้ ทั้งนี้

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

2. ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ใดเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น โดยให้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น
2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดย
 - ก. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 - ข. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ค. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนและทรัสต์ หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

4. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของทรัสต์
5. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. การจ่ายปันผลย้อนหลัง 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2557 – 31 ธันวาคม 2558

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	อัตราเงินปันผล (บาท : หน่วย)	วันปิดสมุด ทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผลแก่ ผู้ถือหุ้น
1	12 ธ.ค 2557 – 31 ม.ค 2558	0.2175	2 มิ.ย 2558	12 มิ.ย 2558
2	1 ก.ค 2558 – 30 ต.ค 2558	0.1007	16 พ.ย 2558	30 พ.ย 2558
3	1 พ.ย 2558 – 31 ธ.ค 2558	0.0940	9 ม.ค 2559	22 ม.ค 2559
รวมเงินจ่ายปันผลต่อหน่วย		0.4122		

ผู้จัดการกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์
	TICON Management Company Limited
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	175 ชั้น 13/1 (ห้อง 1308) อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	0105556080444
โทรศัพท์	02-679-6565
โทรสาร	02-287-3153
Website	www.treit.co.th
Email	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ Charasrit.a@ticon.co.th , Yanichsa.c@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

2. ความเป็นมาของบริษัท

บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2556 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยปัจจุบันเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน

4. โครงสร้างการถือหุ้น

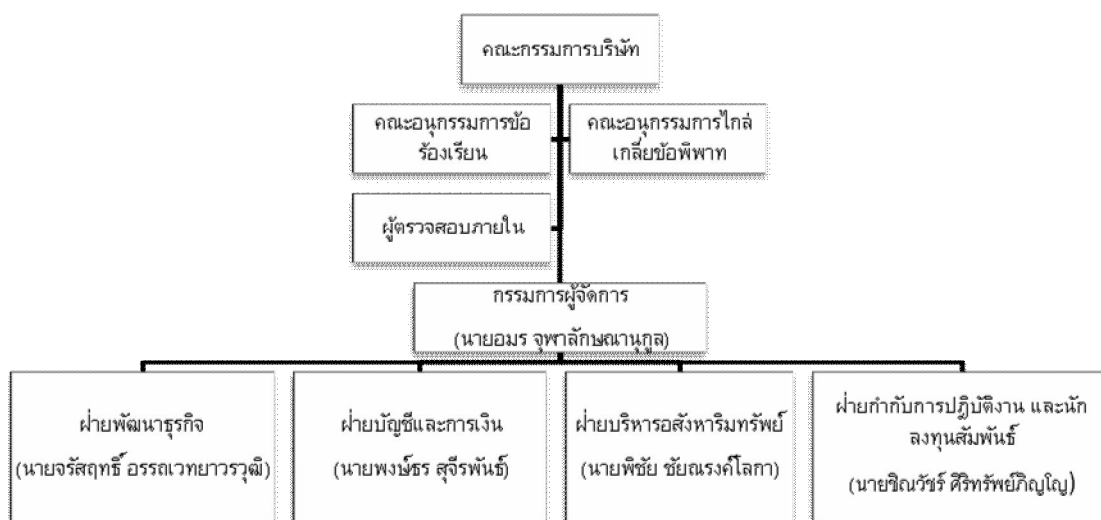
รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ (%)
1.	บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)	699,996	69.99
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 เลิศทิวกกร	1	0.0001
6.	นางสาวปริมโอภา ณิชชาจารุวิทย์	1	0.0001
รวม		1,000,000	100.00

5. โครงสร้างการบริหารจัดการ กรรมการ และผู้บริหาร

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้าง ดังนี้

แผนผังโครงสร้างการจัดการ



5.1 คณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 6 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
1.	นายสรร วิเทศพงษ์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	ปริญญาตรี / เศรษฐศาสตร์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบรรษัทภิบาล ▪ บมจ. ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์
2.	นายโสภณ บุญรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ	ปริญญาโท / บัญชี	กรรมการผู้จัดการ ▪ บจก. วีเนท แคปปิตอล กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ▪ บมจ. หลักทรัพย์เอเชียพลัส กรรมการ ▪ บมจ. หลักทรัพย์เอเชียพลัส ▪ บจก. ไทยอินคิวเบเตอร์ ดอท คอม ▪ บจก. มอริสันซีเคเอส ▪ บจก. เนท์แบนด์ คอนซัลติ้ง ▪ บจก. วินท์คอม เทคโนโลยี ▪ บจก. เอ็นทีเอ็น โซลูชั่น ▪ บจก. ไทย ออโตโมทีฟ วิซีเอฟ ▪ บจก. คอปเปอร์ ไวร์ด ▪ บจก. แองเคอร์ โซลูชั่นส์ ▪ บจก. โคแอนด์ ▪ บจก. บลู ฟิช โซลูชั่น ▪ บจก. บีซีบีจี ▪ บจก. ซิตีเน็ตเวิร์ค ▪ สมาคมไทยผู้ประกอบการธุรกิจเงินร่วมลงทุน
3.	นายวีรพันธ์ พูลเกษ	กรรมการ	ปริญญาโท / วิศวกรรมศาสตร์	กรรมการผู้จัดการ ▪ บมจ. ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น กรรมการ ▪ บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ▪ บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเอสบจก ▪ เชียงไฮ้ ไทคอน แมนเนจเม้นท์
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.

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
5.	นายชาย วินิบูต	กรรมการ	ปริญญาตรี / บริหารธุรกิจ	กรรมการผู้จัดการ ■ บจก. โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ กรรมการ ■ บจก. อีโคอินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส ■ บมจ. ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น ■ บจก. บางกอกออฟฟิศ 3 ■ บมจ. สวณอุตสาหกรรมโรจนะ
6.	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล	กรรมการ ผู้จัดการ	ปริญญาโท / บริหารการจัดการ	■ รับผิดชอบในการหาธุรกิจจากกลุ่มลูกค้าของธนาคาร ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย (จำกัด) มหาชน รวมทั้งหา ลูกค้ารายใหม่ให้กับธนาคารและนำเสนอผลิตภัณฑ์ ต่างๆ ที่ทางธนาคารให้บริการทั้งผลิตภัณฑ์ทางด้าน สินเชื่อ ผลิตภัณฑ์ต่างๆ ทางด้านวณิชธนกิจ ■ ร่วมพิจารณา กลั่นกรองและตัดสินใจในการนำเสนอ กับทางธนาคารเพื่อพิจารณาอนุมัติในการให้บริการ ต่างๆดังกล่าว กลุ่มลูกค้าที่ดูแลจะอยู่ในอุตสาหกรรม ต่างๆ โดยเน้นที่อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

5.1.1 กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ กรรมการ 2 คนในลำดับที่ 3 ถึง 6 ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

5.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อตัว บริษัทเอง และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหาร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระวังระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
- (2) กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัท ในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (4) ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
- (5) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน

- (6) มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของ กรรมการอื่นหรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ ถือหุ้นทุกราย
- (7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดย กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆจะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (8) กรรมการอิสระพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการซื้อขาย ทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ
- (9) กรรมการอิสระจะเป็นผู้แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน
- (10) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการ บรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (11) รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร” ต่อบริษัท ตามเกณฑ์ที่บริษัท กำหนด
- (12) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอ แต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
- (13) ในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการสามารถขอคำแนะนำหรือความเห็นทางวิชาชีพจากที่ปรึกษาภายนอก เกี่ยวกับการดำเนินกิจการ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย
- (14) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทน ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทน ของผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น กรรมการใหม่ควรเข้ารับการปฐมนิเทศความรู้เกี่ยวกับการประกอบ ธุรกิจของบริษัท โดยคณะผู้บริหารหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์

- (1) กำหนดนโยบายที่สำคัญของทรัสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เช่าทรัพย์สิน การคัดเลือกผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- (2) พิจารณานุมัติการซื้อหรือขายทรัพย์สินหลักของทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามนโยบายของบริษัท
- (3) พิจารณานุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวนของเงินทุน ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (4) ดูแลจัดการให้ผู้บริหารมีรายงานผลประกอบการของทรัสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่างๆ ที่สำคัญต่อ คณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือในเวลาอันสมควร
- (5) พิจารณานุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของทรัสต์

- (6) พิจารณานุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์
- (7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องโดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆจะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (8) กรรมการอิสระพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ
- (9) กรรมการอิสระเป็นผู้แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน
- (10) พิจารณานุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับทรัสต์
- (11) ดูแลให้ทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของทรัสต์
- (12) แต่งตั้งคณะอนุกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์และซื้อพิพาท ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขซื้ออสังหาริมทรัพย์และซื้อพิพาทเกี่ยวกับทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์
- (13) คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของทรัสต์ รวมทั้งจัดประชุมผู้สอบบัญชีอิสระ ตามความเหมาะสม
- (14) หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ของทรัสต์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่จะข้อมูลในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย

5.2 ผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารของบริษัทมีดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
1. นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	กรรมการผู้จัดการ	ปริญญาโท / บริหารการจัดการ	- รับผิดชอบในการหาธุรกิจจากกลุ่มลูกค้าของธนาคารธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย (จำกัด) มหาชน รวมทั้งหาลูกค้ารายใหม่ให้กับธนาคารและนำเสนอผลิตภัณฑ์ต่างๆ ที่ทางธนาคารให้บริการ ทั้งผลิตภัณฑ์ทางด้านสินเชื่อ ผลิตภัณฑ์ต่างๆ ทางด้านพาณิชย์ - ร่วมพิจารณา กลั่นกรองและตัดสินใจในการนำเสนอ กับทางธนาคารเพื่อพิจารณาอนุมัติในการให้บริการต่างๆ ดังกล่าว กลุ่มลูกค้าที่ดูแลจะอยู่ในอุตสาหกรรมต่างๆ โดยเน้นที่อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์
2. นายจรุสฤทธิ์ อรรถเวทย์วารวุฒิ์	ผู้จัดการทั่วไปและ ผู้อำนวยการฝ่าย พัฒนาธุรกิจ	ปริญญาโท/ บริหารการจัดการ	รับผิดชอบในการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับโครงสร้างทางการเงินและนำเสนอผลิตภัณฑ์ทางการเงินแก่กลุ่มลูกค้าธุรกิจขนาดใหญ่ ได้แก่ ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม คลังสินค้า ไฟฟ้าและพลังงาน ทางเลือก และโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคต่างๆ โดยมีเป้าหมายเพื่อให้ธุรกิจมีโครงการเงินทุนและโครงการทางการเงินที่เหมาะสมเพื่อรักษาและขยายส่วนแบ่งตลาดของกลุ่มลูกค้าธนาคาร และประสานงานกับผู้เชี่ยวชาญของหน่วยงานต่างๆ รวมทั้งนำเสนอเพื่อขออนุมัติสำหรับการให้บริการดังกล่าวจากคณะกรรมการสินเชื่อและคณะกรรมการบริหารของธนาคาร
3. นายพงษ์ธร สุจิรพันธ์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชี	ปริญญาโท / เศรษฐศาสตร์	- ดูแลจัดทำงบการเงินและงบประมาณของบริษัทบริหารสภาพคล่องของบริษัท คำนวณ NAV เงินปันผลของกองทุนและจัดเตรียมรายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายบัญชีการเงินตามข้อกำหนดของสำนักงานก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์ - จัดทำประมาณการรายได้ การหาจุดคุ้มทุน รายงานวิเคราะห์สำหรับผู้บริหาร วิเคราะห์ผลต่างงบประมาณ งบกระแสเงินสด - อนุมัติและบริหารความเสี่ยงในด้านสินเชื่อ วิเคราะห์การดำเนินงานในธุรกิจต่างๆของบริษัท และบริหารสินค้าคงคลัง ของบริษัทเช่น เหล็ก แร่ โลหะ เคมี และสินค้าบริโภค รวมทั้งจัดทำรายงานวิเคราะห์สินค้าคงคลังให้ผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
4. นายพิชัย ชัยณรงค์โลกา	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ปริญญาโท / เศรษฐศาสตร์	- บริหารและดูแลกองทุนอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ หรือกฎระเบียบ ของสำนักงาน ก.ล.ต. และ ตลาดหลักทรัพย์ - ติดตามผู้เช่าให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การดูแลหรือการบริหารจัดการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการฯ - ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทหลักทรัพย์จัดการฯ - ที่ปรึกษาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในด้านการหาแหล่งเงินทุน และการบริหารโครงการ - ที่ปรึกษาทางการเงินให้กับบริษัทในด้านการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ การเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชน (IPO) การควบรวมกิจการ (M&A) เป็นต้น
5. นายชินวัตร ศิริทรัพย์ภิญโญ	ผู้อำนวยการ ฝ่ายกำกับ ปฏิบัติงานและนัก ลงทุนสัมพันธ์	ปริญญาตรี / นิติศาสตร์	- ดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในที่ดิน - ดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนทางธุรกิจกับกรมธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ - ติดต่อสอบถามข้อมูลด้านผังเมือง , การก่อสร้างอาคารให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด - ให้คำปรึกษา / คำแนะนำทางด้านกฎหมายต่างๆ การร่างสัญญาบันทึก การจัดทำหนังสือมอบอำนาจให้ฝ่ายต่างๆ

5.3 กรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์)
2. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานรวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัท หรือ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งโดยตรงไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงิน และการบริหารงานของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้เกิดความเป็นอิสระ
4. ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่
5. พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่จำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆหรือของฝ่ายจัดการ
6. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัท
7. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
8. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
9. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
10. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทดังต่อไปนี้

1. พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินบริษัทและทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอเชื่อถือได้และทันเวลา
2. พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

3. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องทั้งหมดเพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อทรัสต์
 4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อทรัสต์
- จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอรวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้
1. รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับทรัสต์
 2. จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข
- ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

5.4 หน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ดังต่อไปนี้

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

2. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูล

- (1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ร้องขอ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องชี้แจง ส่งเอกสาร หรือ หลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ หรือ ไม่ดำเนินการใดๆ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ร้องขอ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะข้อมูลดังต่อไปนี้ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (ก) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นกับทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยจะต้องเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก และทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (หากมี)
 - (ข) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องของทรัสต์ และข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณของทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของทรัสต์
 - (ค) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับทรัสต์ (หากมี)
- (3) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (4) จัดทำและส่งข้อมูล รายงาน และ/หรือ เอกสารต่างๆ ให้แก่ทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด เช่น รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็ม รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับและรายจ่าย สิทธิเรียกร้อง และหนี้ที่ต้องชำระ รายงานสภาวะตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ข้อมูลที่เกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

3. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของทรัสต์

- (1) จัดให้มี และ/หรือ ดำเนินการให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นอย่างเหมาะสม ตามแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับทรัสต์และทรัพย์สินของทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (2) ดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (3) ดำเนินการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- (4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยจัดให้มีการซ่อมแซมปรับปรุง พื้นฟู และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- (6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่ทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยประกันภัยจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
- (7) ให้ความช่วยเหลือทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของทรัสต์ รวมถึง การตกลงดำเนินการจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สินหลัก
- (8) ในกรณีมีการขาย ชื้อ หรือ ทำธุรกรรมใดๆ อันเป็นการหารายได้จากทรัพย์สินของทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะช่วยเหลือในเรื่องต่างๆ เพื่อให้ทรัสต์สามารถ ขาย ชื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้
- (9) จัดเตรียมแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับทรัสต์และทรัพย์สินของทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินของทรัสต์ประจำปี

4. **หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของทรัสต์**

- (1) ประสานงานกับผู้เช่ารายย่อยในการจัดเก็บเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ ค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (หากมี)
- (2) อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ 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 และผลกระทบที่จะมีต่อทรัสต์จากสภาวะดังกล่าว

5. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวโดยผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์และขอให้ทรัสต์กำหนดเงื่อนไขในการทำธุรกรรมดังกล่าว ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ให้ความเห็นชอบหรือหากธุรกรรมดังกล่าวไม่มีเหตุผลและความจำเป็นเพียงพอ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินธุรกรรมดังกล่าว

6. หน้าที่อื่นๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินของทรัสต์ และการจัดการทรัพย์สินของทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งที่ปรึกษาซึ่งไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเท่านั้น ทั้งนี้ แต่หากข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปทำให้ที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น และดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

5.5 การบริหารจัดการ

บริษัทได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 5 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติงานที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายงานต่างๆ มีหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจมีหน้าที่หลักในการจัดการให้ทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีคุณภาพและปริมาณที่เหมาะสม เพื่อให้ทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมให้แก่ทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวด้วย

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจยังมีหน้าที่ตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักและการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักตามนโยบายการลงทุน จัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมจากตลาดเงินและตลาดทุนโดยคำนึงถึงโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินตามระยะเวลาที่กำหนด พิจารณาตัดสินใจเกี่ยวกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ

2. ฝ่ายบัญชีและการเงิน

ฝ่ายบัญชีและการเงินมีหน้าที่หลักในการจัดทำรายงานทางการเงินของทรัสต์ นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ในการบริหารจัดการงบประมาณของทรัสต์ การบริหารกระแสเงินสดของทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีคุณภาพ การเรียกเก็บค่าเช่า/บริการจากผู้เช่าทรัพย์สินของทรัสต์และการจ่ายชำระหนี้ของทรัสต์

ฝ่ายบัญชีและการเงินยังมีหน้าที่บริหารจัดการงบประมาณ บริหารจัดการกระแสเงินสด ตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามนโยบายการลงทุน จัดให้มีรายงานทางการเงินของทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จัดเก็บค่าเช่าทรัพย์สินของทรัสต์ คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์เพื่อเปิดเผยต่อผู้ลงทุน

3. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่หลักในการดำเนินการจัดหาให้มีผู้เช่าทรัพย์สินของทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ยังเป็นผู้ดูแลให้ทรัพย์สินของทรัสต์อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ตลอดจนให้บริการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เสียหายเมื่อผู้เช่าร้องขอ

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่วางแผนการตลาดตลอดจนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของทรัสต์ จัดหาผู้เช่าทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ จัดให้มีการซ่อมบำรุงและดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี ให้บริการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สิน ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าทรัพย์สินของทรัสต์ในการขอหรือต่อใบอนุญาตต่างๆ จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สิน

4. ฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์

ฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ มีหน้าที่หลักในการดูแลให้บริษัท มีการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ที่ออกโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ให้ข้อมูลของทรัสต์ต่อนักลงทุนและนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ รวมถึงงานดูแลเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนและข้อพิพาทด้วย

ฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ยังมีหน้าที่ดูแลให้ทรัสต์รวมทั้งผู้บริหารของบริษัท มีการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535, พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งกฎข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลของทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทและประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ รับเรื่องร้องเรียนและข้อเสนอนแนะเกี่ยวกับทรัสต์จากบุคคลภายนอก (ถ้ามี)

5. ฝ่ายตรวจสอบภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้างบุคคลภายนอกเพื่อเป็นผู้ตรวจสอบภายในซึ่งมีหน้าที่หลักในการดูแลตรวจสอบให้การปฏิบัติหน้าที่ของทุกฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติการในเรื่องต่างๆ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของกรรมการอิสระ

ฝ่ายตรวจสอบภายในยังมีหน้าที่กำหนดแผนงานและดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายงานต่างๆ และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ ดูแลให้การทำการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ถ้ามี) เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

6. ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกองทรัสต์ โดยแบ่งเป็น 4 ส่วน โดยแต่ละส่วนจะไม่เกินอัตราที่กำหนด ดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากกองทรัสต์	ร้อยละ : ปี	หน่วยที่เรียกเก็บ	จำนวนที่ได้รับ (บาท)
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	0.25	ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV)	12,103,763.93
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์			
1. คลังสินค้า	2.0	ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ	5,941,925.39
2. โรงงาน	4.0	ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ	4,987,966.50
ค่าธรรมเนียมพิเศษ			
1. คลังสินค้า	0.00-10.50	ของกำไรจากการดำเนินงาน	13,991,914.71
2. โรงงาน	0.00-19.50	ของกำไรจากการดำเนินงาน	7,384,615.20
ค่านายหน้า			
1. ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่	ไม่เกิน 4 เดือน	ของอัตราค่าเช่าและบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายย่อย	-
2. ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	5.0	ของมูลค่าการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า และบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทยคอน”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ดังนี้

1. บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

ชื่อ	บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”)
ที่อยู่	ชั้น 13/1 อาคารสารคดี ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	0107544000051
โทรศัพท์	02-679-6565
โทรสาร	02-287-3153

ทีพาร์ค เป็นบริษัทย่อยของ ไทยคอน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ไทยคอนเป็นผู้ถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว

ทีพาร์คได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2548 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 19,500 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า หรือ ขาย ปัจจุบันทีพาร์คมีอาคารคลังสินค้าตั้งอยู่ในพื้นที่ 33 ท่าเล กว่า 10 จังหวัด โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ทีพาร์คมีอาคารคลังสินค้าที่สร้างเสร็จแล้วรวมถึงอาคารคลังสินค้าที่อยู่ในระหว่างก่อสร้างทั้งหมด 376 ฐาน และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมดังต่อไปนี้

1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“TFUND”) ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่ดินอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า
2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ (“TLOGIS”) ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่ดินและอาคารคลังสินค้า
3. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท (“TGROWTH”) ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่ดินอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า

2. บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

ชื่อ	บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทยคอน”)
ที่อยู่	ชั้น 13/1 อาคารสารคดี ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	0107544000051
โทรศัพท์	02-679-6565
โทรสาร	02-287-3153

ไทยคอนมี บริษัท สวอนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ถือหุ้นร้อยละ 43 ทั้งนี้ ไทยคอนเป็นผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่พาร์คถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 19.6

ไทยคอนถูกจัดตั้งขึ้นในปี 2533 เพื่อดำเนินธุรกิจก่อสร้างอาคารโรงงานให้เช่า โดยไทยคอนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปี 2545 มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 1,116 ล้านบาท (ชำระแล้ว 1,009 ล้านบาท)

จนถึงปัจจุบัน ไทยคอนได้ดำเนินการพัฒนาอาคารโรงงานให้เช่าที่มีรูปแบบเป็นอาคารโรงงานเดี่ยวชั้นเดียวมา มากกว่า 500 อาคารโรงงาน โดยอาคารโรงงานดังกล่าวตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม สวอนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริม อุตสาหกรรมในประเทศไทย รวม 18 แห่ง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ไทยคอนมีอาคารโรงงานที่สร้างเสร็จแล้วรวมถึง อาคารโรงงานที่อยู่ในระหว่างก่อสร้างทั้งหมด 313 อาคารโรงงาน การก่อสร้างอาคารโรงงานดังกล่าวข้างต้นได้ดำเนินงาน โดยทีมงานก่อสร้างของไทยคอน ซึ่งประกอบด้วยสถาปนิกวิศวกรและผู้จัดการโครงการซึ่งเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างโดยตรง ทั้งนี้ การมีทีมงานก่อสร้างเป็นของตนเองก่อให้เกิดประสิทธิภาพทั้งในด้านการเงินการรักษามาตรฐานของอาคารโรงงาน และการเพิ่มความคล่องตัวในการก่อสร้าง กล่าวคือไทยคอนสามารถเร่งงานก่อสร้างให้เสร็จตามความต้องการของลูกค้า และสามารถให้บริการการดัดแปลงต่อเติมอาคารโรงงานตามที่ลูกค้าต้องการนอกจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ ตนเองเป็นเจ้าของซึ่งมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องแล้ว ไทยคอนยังให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาตและ มาตรฐานปลอดภัยต่างๆตามความต้องการของลูกค้ารวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคน ต่างชาติและการให้บริการทั่วไปตามที่ลูกค้าต้องการ เช่น อาจมีการแนะนำผู้ซื้อสินค้าหรือผู้จำหน่ายวัตถุดิบให้แก่ลูกค้า การให้บริการดังกล่าวนี้ถือได้ว่าเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่สินค้าและบริการของไทยคอนซึ่งส่งผลให้ไทยคอนสามารถรักษา อัตราการเช่าอาคารโรงงานให้อยู่ในระดับสูงได้ ไทยคอนยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์จำนวน 3 กองทุนและทรัพย์สินของกองทรัสต์เช่นเดียวกับที่พาร์ค

ทั้งนี้ ไทยคอนเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุน TFUND TLOGIS และ TGROWTH โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ไทยคอน ถือหน่วยกองทุนดังกล่าวร้อยละ 18.5 ร้อยละ 16.2 และร้อยละ 25.5 ตามลำดับ

นายทะเบียนหลักทรัพย์ ผู้สอบบัญชี และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ 02-009-9999

2. ผู้สอบบัญชี

นางสาวพิมพ์ใจ มานิตยจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4521

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ชั้น 33 อาคารเลอรัชดาออฟฟิศคอมเพล็กซ์

เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ 02-264 0777

3. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(1) บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไ.ดับยู.ซี.เอ

เลขที่ 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-286-8899

(2) บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 65/192 ชั้น 23 อาคารชำนาญ เพ็ญชาติ บิสเนส เซ็นเตอร์

ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-643-8223

(3) บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด

เลขที่ 11/277 หมู่บ้านรัตนวิชัย 5 ซอยวัชรพล 1/9 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-948-0928-9

ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

1. ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เคยถูกลงโทษและเปรียบเทียบปรับ อันเนื่องมาจากการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

2. ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับของกรรมการ และผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เคยถูกลงโทษและเปรียบเทียบปรับ อันเนื่องมาจากการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

การกำกับดูแลกิจการ

1. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการ เนื่องจากเห็นว่าเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นต่อการบริหารกองทรัสต์และสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งยังช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นักลงทุน และสาธารณชนได้รับทราบและตรวจสอบการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ได้สะดวก รวดเร็ว เท่าเทียมกันและเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าระบบการบริหารจัดการที่ดี การมีคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารที่มีวิสัยทัศน์ มีความรับผิดชอบต่อนานาชาติ มีกลไกการควบคุมการถ่วงดุลอำนาจ และกระบวนการกำกับดูแลกิจการเป็นส่วนสำคัญและจำเป็นต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เติบโตอย่างยั่งยืนและนำมาซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการกำกับดูแลกิจการของกองทรัสต์คำนึงถึงหลักสำคัญดังต่อไปนี้

1.1 สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงหน้าที่ในการส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายให้ได้รับสิทธิขั้นพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนดดังนี้

- (1) สิทธิให้ความเห็นชอบอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกันหรือการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีขนาดรายการเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (2) สิทธิในการซื้อ ขายหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิในการซื้อ ขาย หน่วยทรัสต์ได้อย่างอิสระ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (Thailand Securities Depository: TSD) ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการดำเนินการเกี่ยวกับทะเบียนหุ้นและหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “นายทะเบียนหลักทรัพย์”)

- (3) สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในวาระต่างๆ ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายของกองทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามารถออกเสียงลงมติโดยเสมอภาคกันตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่ นอกจากนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดเตรียมบัตรลงคะแนนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายขณะลงทะเบียนก่อนการประชุม และได้นำระบบบาร์โค้ด (Barcode) มาใช้ในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระการประชุม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแสดงผลการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทุกวาระที่มีการลงมติให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ทราบผลการลงคะแนนทันที

(4) สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนอย่างเท่าเทียมกัน

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกรายของกองทรัสต์มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี หรืออัตราอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์”)

1.2 การเปิดเผยสารสนเทศอย่างครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลาแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทันท่วงที และเท่าเทียมกัน โดยได้เปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รายงานประจำปี ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

2. คณะกรรมการชุดย่อย

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์บริหารงานโดยคณะกรรมการบริษัทและคณะผู้บริหารที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

3. การประชุมคณะกรรมการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของกองทรัสต์อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

1. ฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม
2. เรื่องที่นำเสนอเป็นวาระต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ได้แก่ ผลประกอบการของกองทรัสต์ งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกับแผนธุรกิจและการลงทุน ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น
3. ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่ง กรรมการแต่ละคนสามารถลงคะแนนเสียงได้คนละหนึ่งเสียง โดยกรรมการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น

4. ในการประชุม ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะเสนอเอกสาร และข้อมูลเพื่อการอภิปรายปัญหาสำคัญ และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม
5. จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

กรรมการ และผู้บริหาร ต้องไม่ใช่ข้อมูลภายในของกองทรัสต์ที่เป็นสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่น โดยบริษัทมีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหาร รายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์มายังฝ่ายกำกับกฏปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

5. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการทรัสต์

5.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- (1) ตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินซึ่งรวมถึงข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)
- (2) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือ การไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้ด้วย

- (1) จัดให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สิน ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้

2.1 การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของโดย

- (ก) เว้นแต่เป็นกรณีที่เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้
- (ข) สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าเกิน 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท

- (ค) สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (ง) จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
- (จ) ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

2.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ

- (ก) การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
- (ข) การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

5.2 หลักเกณฑ์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลักษณะที่เป็น โรงงาน คลังสินค้า และ/หรือสำนักงาน เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง
- (2) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
- (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. หรือ เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (5) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์

ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น

- (6) อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (7) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและ เป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอ และเป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ จะประเมินล่วงหน้าก่อนการลงทุนได้เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี
- (8) เฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท
- (9) กรณีเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (1) - (8) ข้างต้นผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับที่กองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราส่วนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
- (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ในทำนองเดียวกับกรณีที่ทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง
- กรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่บริษัทประเมินมูลค่า
- ทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีเกินกว่าร้อยละ 5 ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

5.3 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

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

5.4 การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินในแต่ละประเภททรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุน สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ในเบื้องต้นผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่พาร์คสำหรับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และไทคอนสำหรับทรัพย์สินประเภทโรงงาน (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการควบคุมดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- (1) กำหนดนโยบาย แผนการตลาด และกลยุทธ์ในการบริหารทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติ
- (2) ควบคุมและดูแลการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอโดยตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของรายงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่า ยอดลูกค้าค้างชำระ การทำการตลาด สภาพทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม รวมทั้งการรับประกันภัยทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

5.5 การคัดเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

- (1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันเริ่มงานกับผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม

- (3) คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย
- ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย

5.6 การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะตรวจสอบประเภทของทรัพย์สินอื่นที่ต้องการลงทุนและสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

5.7 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้แก่ ทีพาร์ค และไทคอน และผู้จัดการกองทรัสต์อาจทำการว่าจ้างบุคคลอื่นตามความเหมาะสมให้เป็นผู้ดำเนินการในการจัดเก็บรายได้และการใช้จ่ายเงินของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องจัดส่งรายงานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น รายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรายงานต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการรายงานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรายงานการค้างชำระหนี้ และการติดตามหนี้ รายงานพื้นที่เช่า รายงานการจัดซื้อจัดจ้างประเภทงานซ่อมแซมและบำรุงรักษา รายงานการทำประกันภัยทรัพย์สินหลักในส่วนของผู้ออกสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้ง บริหารจัดการให้อัตรากาไรใช้พื้นที่การเช่า และอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่ดีในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

6. การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว และโปร่งใส โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หลักการสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

- (1) สารสนเทศที่เปิดเผยจะต้องมีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และทันเวลา
- (2) ปฏิบัติตามกฎหมายข้อบังคับที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างถูกต้องและครบถ้วน
- (3) ผู้ถือหุ้นรายละ 100 หุ้นขึ้นไปมีสิทธิที่จะเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศ

ผู้รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

กรรมการผู้จัดการได้มอบหมายให้ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบัญชีและการเงินเป็นผู้รับผิดชอบเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการเปิดเผยข้อมูลต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท หรือ กรรมการผู้จัดการ (แล้วแต่กรณี) ก่อนดำเนินการเปิดเผย

ช่องทางการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

เพื่อให้การสื่อสารข้อมูลมีประสิทธิภาพ โปร่งใสและทันเหตุการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีช่องทางการเปิดเผยข้อมูลที่หลากหลาย ดังนี้

- (1) การรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นช่องทางหลักในการเปิดเผยข้อมูลอย่างเป็นทางการของกองทรัสต์
- (2) การสื่อสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (www.treit.co.th) ได้รวบรวมข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ เช่น ข้อมูลทั่วไป โครงสร้างของกองทรัสต์ งบการเงินของกองทรัสต์ รายงานประจำปี หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส การจ่ายประโยชน์ตอบแทน และข่าวประชาสัมพันธ์ของกองทรัสต์ เป็นต้น

7. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

หลักการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ และการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสดังกล่าวอื่นให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดประชุมวิสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสโดยสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
- (2) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขอมติผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อดำเนินการใดๆตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้
 - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

- (ข) การออกตราสารหนี้ หรือ หลักทรัพย์ประเภทหนี้
 - (ค) การเพิ่มทุน หรือ การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
 - (ช) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
 - (ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นการเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ฌ) การเลิกกองทรัสต์
 - (ญ) เหตุอื่นใดตามที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
 - (ฎ) เหตุอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จะประกาศกำหนด
- (3) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหน่วยทุกรายได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีหน่วยงานกำกับดูแลปฏิบัติตามนโยบายเพื่อดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์

กระบวนการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (1) ฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์มีหน้าที่ในการนัดหมาย จัดเตรียมหนังสือนัดประชุม และเอกสารประกอบการประชุมให้ผู้ถือหน่วยทราบ และเพียงพอ โดยมอบให้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นผู้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน หรือ 14 วัน (แล้วแต่กรณี) และผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการประกาศนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุม นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถ Download หนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสาร

ประกอบการประชุมได้จาก Website ของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ www.treit.co.th ทั้งในรูปแบบภาษาไทย และภาษาอังกฤษ ซึ่ง

เป็นข้อมูลเดียวกับข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในรูปแบบเอกสาร โดยข้อมูลในหนังสือเชิญประชุมได้มีการอธิบายวิธีการในการเข้าร่วมประชุมให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบและมีข้อมูลในแต่ละวาระการประชุมเพียงพอต่อการตัดสินใจ

- (2) ในการประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกรายมีสิทธิและความเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและการตั้งคำถามใดต่อคณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ตามระเบียบวาระการประชุมหรือเรื่องที่เสนอ และผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบสิทธิในการลงคะแนนและวิธีการออกเสียงลงคะแนนทุกครั้งก่อนเริ่มประชุม
- (3) ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิให้ความเห็นชอบอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

การลงมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

การลงมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีทั่วไป ต้องได้รับเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การลงมติเพื่อพิจารณารายการสำคัญดังต่อไปนี้ ต้องได้รับเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) การเพิ่มทุนแบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป
- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
- (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (8) การเลิกกองทรัสต์

8. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นกรรมการ และผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

- (1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท
- (2) เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม

9. ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2558 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 496,109 บาท

10. การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

- ไม่มี -

ความรับผิดชอบต่อสังคม

1. นโยบายภาพรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปโดยความถูกต้องโปร่งใสกับผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องและคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ด้วยเหตุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญเรื่อง การกำกับดูแลกิจการที่ดี (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 9. “นโยบายการกำกับดูแลกิจการ”) ตลอดจนการดำเนิน ธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีหลักในการดำเนินงานให้เป็นไปตามแนวทาง ความรับผิดชอบต่อสังคมของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1.1 การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรมเป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและ พึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรม ในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็น ธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและ เสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และยังสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

1.2 การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล ทั้งสิทธิในชีวิตและเสรีภาพ ความเสมอภาคใน กฎหมาย เสรีภาพในการแสดงออก ตลอดจนสิทธิในการทำงาน สิทธิในสุขภาพตามมาตรฐาน และสิทธิด้านสวัสดิการ สังคมนอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ส่งเสริมให้พนักงานมีโอกาสดำเนินกิจกรรม และสนับสนุนการแสดงความคิดเห็น โดยเสรี ตลอดจนได้รับโอกาสในการฝึกฝนและเพิ่มพูนทักษะในการทำงานอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) จัดให้มีระบบการทำงานที่มุ่งเน้นความปลอดภัยและสุขอนามัยในสถานที่ทำงานอย่างเหมาะสม การจัดให้ มีสถานที่ทำงานที่สะอาดเพื่อความปลอดภัยจากอันตรายที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากอุบัติเหตุและโรคภัยรวมทั้ง ส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพร่างกายที่แข็งแรงผ่านโครงการตรวจสุขภาพประจำปี
- (2) พัฒนาพนักงานเพื่อฝึกฝนทักษะและเพิ่มพูนศักยภาพ โดยเปิดโอกาสให้พนักงานมีการเรียนรู้ และเลื่อน ตำแหน่งเมื่อมีโอกาสที่เหมาะสม
- (3) จัดให้มีเงื่อนไขการจ้างงานที่เป็นธรรมสำหรับพนักงาน และให้พนักงานได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมตาม ศักยภาพ
- (4) จัดให้มีการดูแลในเรื่องสวัสดิการ เช่น จัดให้มีวันลาพักผ่อนประจำปี การรักษาพยาบาลตามความจำเป็น และสมควร เป็นต้น

- (5) ให้ข้อมูลสำคัญแก่พนักงานและตัวแทนพนักงาน เพื่อให้ทราบผลการดำเนินงานและสภาพที่แท้จริงขององค์กรธุรกิจ
- (6) ส่งเสริมความร่วมมือระหว่างนายจ้างกับพนักงาน เพื่อให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตการทำงาน

1.3 ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งที่พาร์คและไทคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 8.2 “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยของผู้เช่า ดังนี้

- (1) ดำเนินการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์โดยใช้คู่ค้าซึ่งเป็นผู้รับเหมาที่ได้มาตรฐานและมีความรับผิดชอบต่อ
- (2) ส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพของผู้เช่า
- (3) ติดต่อกับผู้เช่าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ และเป็นที่ไว้วางใจของลูกค้า

1.4 การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงส่งเสริมให้พนักงานใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงมาตรการประหยัดพลังงาน และสนับสนุนให้มีการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่ ตลอดจนให้ความรู้และฝึกอบรมพนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อม ปลอดภัย และสาธารณสุข

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก็มีนโยบายก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าที่ทันสมัยและปลอดภัย ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สามารถตอบสนองต่อความต้องการทางสังคมและสิ่งแวดล้อมให้กับลูกค้า โดยไทคอนหนึ่งในผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้พัฒนาโรงงานสีเขียวที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Building) ซึ่งได้รับการรับรองคุณภาพอาคารโรงงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐาน “LEED” หรือ Leadership in Energy and Environmental Design จาก The U.S. Green Building Council (USGBC) ซึ่งเป็นองค์กรที่เป็นผู้นำในการกำหนดมาตรฐานอาคารสีเขียวในประเทศสหรัฐอเมริกา โดยไทคอนนับเป็นผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เข้ารายการแรกของประเทศไทยที่ได้รับการรับรอง LEED Certification นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังให้ความสำคัญต่อการรักษาสภาพแวดล้อมรอบโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้ประชาชนซึ่งอาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียงสามารถดำเนินชีวิตประจำวันในสภาพแวดล้อมที่ดีและมีคุณภาพ

2. การดำเนินธุรกิจที่มีผลกระทบต่อความรับผิดชอบต่อสังคม (ถ้ามี)

- ไม่มี -

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- (1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
 - (ก) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (ค) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (ง) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (จ) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
 - (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (ข) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ค) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- (4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - (ข) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย
- (5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

1.1 รายการระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. รายการระหว่างทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เหตุผลและความจำเป็นของรายการ	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทยคอน”)	ไทยคอนเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นร้อยละ 70 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์	กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานจำนวน 7 หลังจากไทยคอน	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจาก ไทยคอนตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพสูง และมีผู้เช่าที่เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงทั้งในประเทศและต่างประเทศมีการกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายอุตสาหกรรม ดังนั้นจึงคาดว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินจะสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่เกินร้อยละ 14 ซึ่งมูลค่าดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ เนื่องจากเมื่อพิจารณาจากงบกำไรขาดทุนที่คาดการณ์ตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือนตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2558 ถึง 30 พฤศจิกายน 2559 ที่จัดทำโดยบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สูงกว่าประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้จากทรัพย์สินลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ดี มูลค่าทรัพย์สินสุดท้ายที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน จะถูกกำหนดจากการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Book Building) ซึ่งจะสะท้อนอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ผู้ลงทุนคาดหวังในขณะนั้น และเป็นไปตามกลไกอุปสงค์และอุปทานของตลาดที่แท้จริง

นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เหตุผลและความจำเป็นของรายการ	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ("ไทยคอน")	ไทยคอนเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นร้อยละ 70 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์	ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างไทยคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทโรงงาน	เนื่องจากไทยคอนเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม จึงมีความรู้และความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นอย่างดี นอกจากนี้ ไทยคอนยังเป็นผู้ดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน รวมทั้งมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญและมีมาตรฐานในการประกอบธุรกิจ นอกจากนี้ ไทยคอนยังเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งมีภาพลักษณ์ที่ดีในการกำกับดูแลกิจการ ทำให้ผู้เช่ารายย่อยมีความเชื่อมั่นและส่งผลดีต่อการหาผู้เช่าให้กับโรงงานของกองทรัสต์ได้	ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และจะชำระค่าธรรมเนียมให้กับไทยคอนในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน โดยอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะใกล้เคียงกับอัตราค่าธรรมเนียมที่ไทยคอนได้รับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ซึ่งเป็นไปตามอัตราตลาดและมีความเหมาะสม

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง ทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เหตุผลและความจำเป็นของรายการ	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ("ทีพาร์ค")	ทีพาร์คเป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ("ทีแมน") โดยทีพาร์คมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ ไทยคอน ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจด ทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทีพาร์ค	กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าจำนวน 11 หลัง (แบ่งเป็น 46 ยูนิต) จากทีพาร์ค	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจาก ทีพาร์คตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพใกล้เคียง แหล่งอุตสาหกรรมและเส้นทางคมนาคมที่ สำคัญ โดยในปัจจุบันมีผู้เช่าที่เป็นบริษัท ชั้นนำที่มีชื่อเสียงทั้งในประเทศและ ต่างประเทศมีการกระจายตัวของผู้เช่าใน หลากหลายอุตสาหกรรม ดังนั้น จึงคาดว่า ทรัพย์สินดังกล่าวจะสามารถสร้าง ผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์และผู้ถือ หน่วยทรัสต์	มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนใน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะสูงกว่าราคา ประเมินต่ำสุดของราคาประเมินทรัพย์สินที่ จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่เกินร้อย ละ 14 ซึ่งมูลค่าดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสม และสามารถยอมรับได้ เนื่องจากเมื่อ พิจารณาจากงบกำไรขาดทุนที่คาดการณ์ตาม สมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือนตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2558 ถึง 30 พฤศจิกายน 2559 ที่ จัดทำโดยบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สูงกว่าประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ที่ได้จากทรัพย์สินลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ดีมูลค่าทรัพย์สินสุดท้ายที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุน จะถูกกำหนดจากการสำรวจ ความต้องการของนักลงทุน (Book Building) ซึ่งจะสะท้อนอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ที่ผู้ลงทุนคาดหวังในขณะนั้น และ เป็นไปตามกลไกอุปสงค์และอุปทานของ ตลาดที่แท้จริง

นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เหตุผลและความจำเป็นของรายการ	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”)	ทีพาร์คเป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (“ทีแมน”) โดยทีพาร์คและทีแมน มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ ไทยคอน ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทีพาร์ค	ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างทีพาร์คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า	เนื่องจากทีพาร์คเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิมจึงมีความรู้และความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นอย่างดี นอกจากนี้ ทีพาร์คยังเป็นผู้ดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้านี้รวมทั้งมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญและมีมาตรฐานในการประกอบธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และจะชำระค่าธรรมเนียมให้กับ ที พ า ร ค ใน ฐานะ ผู้ บริ ห า ร อสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราได้ธรรมเนียมที่ทีพาร์คได้รับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกันซึ่งเป็นไปตามอัตราตลาดและมีความเหมาะสม

1.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความจำเป็นในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต ซึ่งในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และสามารถตรวจสอบได้ว่าเป็นรายการที่กระทำอย่างยุติธรรมตามราคาตลาด ภายใต้หลักเกณฑ์และระเบียบข้อบังคับที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์”)

1.3 แนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ผู้บริหารของฝ่ายงานที่รับผิดชอบการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และฝ่ายกำกับปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์จะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) ธุรกรรมนั้นต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
- (2) ธุรกรรมต้องมีความสมเหตุสมผล และกระทำบนราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
- (3) ผู้มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น กองทรัสต์จะมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ดังนี้

นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เหตุผลและความจำเป็นของรายการ
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("บมจ. ธนาคารกรุงเทพ")	บมจ. ธนาคารกรุงเทพ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์โดยถือหุ้นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทรัสต์ นอกจากนี้ บมจ. ธนาคารกรุงเทพ ยังปฏิบัติหน้าที่ปรึกษาทางการเงินในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ (เพิ่มเติมครั้งที่ 1)	ทรัสต์จะเป็นผู้ดูแลการจ่ายค่าธรรมเนียมการให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมการบริการทางการเงินอื่น ให้แก่บมจ. ธนาคารกรุงเทพ	ทรัสต์จะเป็นผู้ดูแลการจ่ายค่าธรรมเนียมการให้บริการต่างๆ ของกองทรัสต์ตามอัตราและเงื่อนไขที่ได้รับความเห็นชอบแล้วจากผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เกินอัตราที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
	บมจ. ธนาคารกรุงเทพปฏิบัติหน้าที่เป็น 1. ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ 2. ผู้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่มิใช่หน่วยทรัสต์เหลือจากการจองซื้อของผู้ลงทุน และข้อตกลงในการรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ กำหนดให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ต้องลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจองซื้อ โดย บมจ. ธนาคารกรุงเทพ และกลุ่มบุคคลเดียวกันจะลงทุนในหน่วยทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย (เพิ่มเติมครั้งที่ 1) และภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์	บมจ. ธนาคารกรุงเทพอาจต้องลงทุนในหน่วยทรัสต์ ตามข้อตกลงในการรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ โดย บมจ. ธนาคารกรุงเทพ และกลุ่มบุคคลเดียวกันจะลงทุนจะในหน่วยทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย (เพิ่มเติมครั้งที่ 1) และภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์	ทรัสต์จะเป็นผู้ดูแลการจ่ายค่าธรรมเนียมการให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมการบริการทางการเงินอื่น ให้แก่บมจ. ธนาคารกรุงเทพ

นิติบุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง ทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เหตุผลและความจำเป็นของรายการ
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("บมจ. ธนาคารกรุงเทพ")	บมจ. ธนาคารกรุงเทพปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ให้กู้ยืมเงิน สำหรับลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	บมจ. ธนาคารกรุงเทพจะให้กองทรัสต์กู้ยืม เงินไม่ว่าจะเป็นการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนใน ทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม หรือกู้ยืม เงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สิน หรือ เพื่อ วัตถุประสงค์อื่นในอนาคต	เงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้เป็นเงื่อนไขที่เป็นไป ตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์ เสียประโยชน์ และเป็นเงื่อนไขที่เทียบเคียงได้ กับเงื่อนไขปกติที่ผู้ให้กู้เสนอให้กับลูกค้าราย ใหญ่ชั้นดีรายอื่นที่มีรูปแบบความเสี่ยงที่ ใกล้เคียงกันในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันได้
	บมจ. ธนาคารกรุงเทพอาจให้บริการทางการเงินอื่น แก่กองทรัสต์ภายใต้สิทธิในการให้บริการทางการเงิน ก่อนสถาบันการเงินอื่น ในกรณีที่อัตราหรือราคาที่ กองทรัสต์ได้รับจาก บมจ. ธนาคารกรุงเทพ เทียบเท่า กับหรือดีกว่าสถาบันการเงินอื่น (Right to Match) ตามเงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน โดยการให้บริการเหล่านี้ จะเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป	บมจ. ธนาคารกรุงเทพมีสิทธิที่จะให้บริการ ผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นแก่กองทรัสต์ โดย ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไขการ ให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นของ ธนาคารเปรียบเทียบกับสถาบันทางการเงิน อื่น	เงื่อนไขตามผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่น เป็น เงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ และเป็นเงื่อนไข ที่เทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เสนอ ให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่น เสนอ ให้กับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีรายอื่นที่มีรูปแบบ ความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกันในอุตสาหกรรมที่ ใกล้เคียงกันได้

3. ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทน เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ให้บริการจากบุคคลอื่น

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1. งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

รายการ	2558	ร้อยละ	2557	ร้อยละ
สินทรัพย์				
เงินลงทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7,260,760,000.00	94.45	4,228,000,000.00	93.81
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	310,270,507.00	4.04	-	-
เงินฝากธนาคาร	3,296,454.00	0.04	223,744,343.00	4.96
ลูกหนี้				
จากการให้เช่าและบริการ	45,560,315.00	0.59	2,203,778.00	0.05
จากดอกเบี้ย	367,650.00	0.00	450,865.00	0.01
อื่น	2,982,815.00	0.04	8,387,820.00	0.19
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	61,759,435.00	0.80	42,687,007.00	0.95
สินทรัพย์อื่น	2,439,992.00	0.03	1,300,450.00	0.03
รวมสินทรัพย์	7,687,437,168.00	100.00	4,506,774,263.00	100.00
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	39,874,514.00	0.52	49,428,513.00	1.10
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	53,243,445.00	0.69	61,726,483.00	1.37
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	169,697,817.00	2.21	99,016,087.00	2.20
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,819,000,000.00	23.66	860,000,000.00	19.08
หนี้สินอื่น	4,306,176.00	0.06	3,630,396.00	0.08
รวมหนี้สิน	2,086,121,952.00	27.14	1,073,801,479.00	23.83
สินทรัพย์สุทธิ				
ทุนจดทะเบียนและทุนที่รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	5,542,062,750.00	72.09	3,425,000,000.00	76.00
กำไรสะสม	59,252,466.00	0.77	7,972,784.00	0.18
สินทรัพย์สุทธิ	5,601,315,216.00	72.86	3,432,972,784.00	76.17
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	7,687,437,168.00	100.00	4,506,774,263.00	100.00

2. งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

รายการ	2558 สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2558	ร้อยละ	2557 สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่ 12 ธ.ค. 2557 ถึง 31 ธ.ค. 2557	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	366,157,677.00	88.09	8,919,891.00	76.25
รายได้ดอกเบี้ย	2,539,888.00	0.61	1,389,221.00	11.88
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	41,324,919.00	9.94	1,388,619.00	11.87
รายได้อื่น	5,623,875.00	1.35	-	-
รวมรายได้	415,646,359.00	100.00	11,697,731.00	100.00
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	44,410,186.00	10.68	1,505,003.00	12.87
ค่าธรรมเนียมทราสตี	3,693,806.00	0.89	193,040.00	1.65
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,474,442.00	0.35	58,644.00	0.50
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	496,109.00	0.12	100,000.00	0.85
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	28,117,598.00	6.76	120,589.00	1.03
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีที่ตัดจ่าย	12,478,786.00	3.00	793,424.00	6.78
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	38,423,308.00	9.24	954,247.00	8.16
รวมค่าใช้จ่าย	129,094,235.00	31.06	3,724,947.00	31.84
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	286,552,124.00	68.94	7,972,784.00	68.16
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	211,058.00	0.05	-	-
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(126,500,000.00)	30.43	-	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	160,263,182.00	38.56	7,972,784.00	68.16

3. งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

รายการ	2558 สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2558	2557 สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 12 ธ.ค. 2557 ถึง 31 ธ.ค. 2557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	160,263,182.00	7,972,784.00
ปรับกระทบรายการ		
การซื้อ(จำหน่าย)เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(3,159,260,000.00)	(4,228,000,000.00)
การซื้อ (ขาย) เงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิ	(310,059,450.00)	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	12,478,786.00	793,424.00
การลดลง(เพิ่มขึ้น)ในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(44,359,819.00)	(2,203,778.00)
การลดลง(เพิ่มขึ้น)ในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	83,215.00	(450,865.00)
การลดลง(เพิ่มขึ้น)ในลูกหนี้อื่น	5,405,005.00	(8,387,820.00)
การลดลง(เพิ่มขึ้น)ในค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	(31,551,213.00)	(43,480,431.00)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(1,139,542.00)	(1,300,450.00)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	(8,483,038.00)	61,726,483.00
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(9,653,883.00)	49,216,458.00
การเพิ่มขึ้น (ลดลง)ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	70,681,730.00	99,016,087.00
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	675,780.00	3,630,396.00
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	1,003,282.00	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	38,423,308.00	954,247.00
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(211,058.00)	
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	126,500,000.00	-
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(3,149,203,715.00)	(4,060,513,465.00)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	959,000,000.00	860,000,000.00
จ่ายดอกเบี้ย	(38,323,424.00)	(742,192.00)
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	2,243,000,000.00	3,425,000,000.00
จ่ายคืนทุนจากการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	(125,937,250.00)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(108,983,500.00)	-
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	2,928,755,826.00	4,284,257,808.00
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(220,447,889.00)	223,744,343.00
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	223,744,343.00	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	3,296,454.00	223,744,343.00

4. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

(หน่วย: บาท)

อัตราส่วนทางการเงิน	2558 สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2558	2557 สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่ 12 ธ.ค. 2557 ถึง 31 ธ.ค. 2557
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	5,601,315,216.00	3,432,972,784.00
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	3,598,025,066.00	3,425,398,639.00
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมสุทธิต่อรายได้รวม (%)	68.94	68.16
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)	3.59	0.11
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)	11.55	0.34
อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)	57.98	31.35
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)*	87.81	123.43

หมายเหตุ : * มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

1. ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.1 ความสามารถในการทำกำไรของกองทรัสต์

ในปี 2558 สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทยยังฟื้นตัวอย่างช้าๆ แม้ว่าจะได้รับแรงหนุนจากภาครัฐและภาคการท่องเที่ยวแต่ปัจจัยลบทั้งที่กดดันต่อเนื่องมาจากปีก่อนและปัจจัยใหม่ที่เกิดขึ้นระหว่างปียังคงส่งผลกระทบต่อภาพรวมเศรษฐกิจไทย การส่งออกหดตัวจากผลกระทบของราคาน้ำมันและสินค้าโภคภัณฑ์ที่ทรุดตัวลงรวมทั้งอุปสงค์ในตลาดโลกที่อ่อนแอเนื่องจากเศรษฐกิจโลกชะลอตัวโดยเฉพาะประเทศจีน ส่วนการลงทุนภาคเอกชนยังคงชะลอตัวจากการถูกกดดันจากการบริโภคภาคเอกชนและการส่งออกที่ลดลง ซึ่งปัจจัยดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่อเนืองม้ายังธุรกิจให้เข้าโรงงานสำเร็จรูปและอาคารคลังสินค้า อุปสงค์ของโรงงานสำเร็จรูปและอาคารคลังสินค้าให้เช่าเติบโตช้ากว่าอุปทาน ทำให้การแข่งขันทางด้านราคาเพื่อดึงดูดลูกค้าและรักษาส่วนแบ่งตลาดรุนแรงมากขึ้น

อย่างไรก็ดี ด้วยการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่ามาเป็นเวลานาน ประกอบกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่มีคุณภาพมาตรฐานสูงและตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพการเติบโต ทำให้ในปี 2558 (ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2558) กองทรัสต์สามารถทำรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้นจำนวน 286.55 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รวมจำนวน 415.65 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 129.09 ล้านบาท ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2558 สูงกว่าปี 2557 อย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากในปี 2557 กองทรัสต์เริ่มก่อตั้งและลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ทำให้กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้จากการดำเนินงานเพียง 20 วัน (ตั้งแต่วันที่ 12 ถึง 31 ธันวาคม 2557) ในขณะที่ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2558 เป็นผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเต็มปี รวมกับรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 18 และ 21 ธันวาคม 2558

โดยในปี 2558 รายได้รวมของกองทรัสต์จำนวน 415.65 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 366.16 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 88.09 ของรายได้รวม) รายได้จากเงินชดเชยจากการรับประกันการมีผู้เช่าที่ได้รับจากไทคอนและทีพาร์คจำนวน 41.32 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 9.94 ของรายได้รวม) และรายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 2.54 ล้านบาท นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีรายได้อื่นจำนวน 5.62 ล้านบาท ที่มาจากการยึดเงินประกันตามสัญญาเช่าในไตรมาส 1 จากผู้เช่าโรงงานรายหนึ่งที่เลิกเช่าก่อนกำหนดเนื่องจากผู้เช่าซึ่งประกอบธุรกิจผลิตภัณฑโหละประดิษฐ์ปรับลดขนาดการผลิตและต้นทุนในการดำเนินงาน และในไตรมาส 4 จากผู้เช่าคลังสินค้าอีก 1 รายที่เลิกเช่าก่อนกำหนดเนื่องจากผู้เช่าซึ่งประกอบธุรกิจเป็นผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ (Third Party Logistics Provider) มีความจำเป็นต้องย้ายคลังสินค้าตามเส้นทางการขนส่งของลูกค้า ซึ่งเป็นปกติตามลักษณะการประกอบธุรกิจประเภทดังกล่าว ทั้งนี้ โครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์สามารถแบ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ร้อยละ 68.00 ของรายได้รวม และรายได้จากการให้เช่าพื้นที่โรงงาน ร้อยละ 32.00 ของรายได้รวม

โครงสร้างค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จำนวน 129.09 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ จำนวน 28.12 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 21.78 ของค่าใช้จ่ายรวม) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 44.41 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 34.40 ของค่าใช้จ่ายรวม) และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 38.42 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 29.76 ของค่าใช้จ่ายรวม)

อนึ่ง ในปี 2558 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน (Unrealized Loss) จำนวน 126.50 ล้านบาท เนื่องจากเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2558 ผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ได้สอบทานมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยได้ประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเท่ากับ 4,101.50 ล้านบาท น้อยกว่าราคาลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนครั้งแรก 126.50 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2558 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 160.26 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกตามการสอบทานการประเมินมูลค่าดังกล่าวก็ยังสูงกว่ามูลค่าประเมินในครั้งแรกเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2557 ที่มูลค่า 3,808.90 ล้านบาท

1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์รวม ("TAV") จำนวน 7,687.44 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7,260.76 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 94.45 ของสินทรัพย์รวม) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี จำนวน 310.27 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 4.04 ของสินทรัพย์รวม) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจำนวน 61.76 ล้านบาท และลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 45.56 ล้านบาท

มูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เพิ่มขึ้นจากมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นจำนวน 3,180.66 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 18 และ 22 ธันวาคม 2558 ด้วยมูลค่าเงินลงทุนเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 3,159.26 ล้านบาท (ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระสองรายเป็นจำนวนรวม 2,956.80 ล้านบาท และ 2,927.10 ล้านบาท) อนึ่ง ในระหว่างปี 2558 มีการลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 126.50 ล้านบาท จากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ส่งผลให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปีอยู่ที่ 7,260.76 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,086.12 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,819.00 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 87.20 ของหนี้สินรวม) และเงินมัดจำค่าเช่าและบริการจากผู้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่กองทรัสต์ได้รับโอนมาจากทีพาร์คและไทคอนจำนวน 169.70 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 8.13 ของหนี้สินรวม) ซึ่งเพิ่มขึ้นจากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 1,012.32 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 959.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนธันวาคม 2558

โดยที่ผ่านมากองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ระยะยาวกับธนาคารกรุงเทพจำนวนรวม 2 วงเงิน คือ สัญญาเงินกู้ปี 2557 วงเงินไม่เกิน 1,350.00 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ได้เบิกใช้ไปจำนวน 860.00 ล้านบาท เพื่อลงทุนซื้อทรัพย์สินครั้งแรกในเดือน ธันวาคม 2557 และสัญญาเงินกู้ปี 2558 วงเงินไม่เกิน 1,005.00 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนการลงทุนซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือน ธันวาคม 2558 ซึ่งกองทรัสต์ได้เบิกใช้ไปจำนวน 959.00 ล้านบาท และคงเหลือส่วนที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 536.00 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์มีกำหนดเวลาการชำระคืนเงินต้นครั้งแรกสำหรับวงเงินกู้ทั้ง 2 วงเงิน ในเดือนธันวาคม 2564 และ เดือนธันวาคม 2565 ตามลำดับ

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Assets Value “NAV”) จำนวน 5,601.32 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 5,542.06 ล้านบาท และ กำไรสะสมจำนวน 59.25 ล้านบาท โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,168.34 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มทุนระหว่างปีจำนวน 2,243.00 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์และจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 2 ครั้ง โดยครั้งที่ 1 ให้มีการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1934 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 66.24 ล้านบาท และครั้งที่ 2 ให้มีการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1743 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 59.70 ล้านบาท ทำให้มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์หลังการลดทุนอยู่ในอัตราที่ 9.6323 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 9.8823 บาท ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินส่วนที่เหลือจากกรณีที่กองทรัสต์มีการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการลดลงของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์

1.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสด

ณ สิ้นปี 2558 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ 220.45 ล้านบาท โดยกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,928.76 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินสดรับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 2,243.00 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 959.00 ล้านบาท สุทธิกับดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 38.32 ล้านบาท การจ่ายคืนทุนจากการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์จำนวน 125.94 ล้านบาท และการแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 108.98 ล้านบาท ในขณะที่กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 3,149.20 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3,159.26 ล้านบาท การลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิ (อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี) จำนวน 310.06 ล้านบาท สุทธิกับการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 70.68 ล้านบาท

1.4 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2558 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก 3,432.97 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็น 5,601.32 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยในปี 2558 (ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2558) ที่ 3,595.03 ล้านบาท สูงขึ้นจาก 3,425.40 ล้านบาท ในปี 2557 (ระหว่างวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557) โดยมีอัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวดในปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 11.55 เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ที่มีอัตราส่วนคิดเป็นร้อยละ 0.34

1.5 ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ¹	12 ธ.ค. 2557 ถึง 31 ธ.ค. 2557	1 ม.ค. 2558 ถึง 31 มี.ค. 2558	1 เม.ย. 2558 ถึง 30 มิ.ย. 2558	1 ก.ค. 2558 ถึง 30 ก.ย. 2558	1 ต.ค. 2558 ถึง 31 ธ.ค. 2558
ทรัพย์สินรวม					
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ² (ร้อยละ)	81	86	86	86	86
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	156	154	150	150	150
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตร.ม.)	214,523	214,523	214,523	214,523	214,523
ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า					
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ² (ร้อยละ)	76	84	85	85	85
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	143	141	137	137	137
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตร.ม.)	160,523	160,523	160,523	160,523	160,523
ทรัพย์สินประเภทโรงงาน					
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ² (ร้อยละ)	95	93	89	89	89
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	188	188	188	188	188
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตร.ม.)	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000

หมายเหตุ : ¹ ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ข้างต้นเป็นผลการดำเนินงานที่ไม่รวมรายได้หรืออัตราการใช้พื้นที่ในส่วนของการรับประกันการมีผู้เช่า ซึ่งสะท้อนสถานะผู้เช่าจริง

² อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยที่แสดงในตารางข้างต้น คำนวณจากผลรวมของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ สิ้นเดือนสำหรับแต่ละช่วงเวลาหารด้วยผลรวมของพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าได้สำหรับแต่ละช่วงเวลา

ที่มา : ผู้จัดการกองทรัสต์

ภาพรวมอัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเพิ่มขึ้นจากระดับร้อยละ 81 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 เป็นร้อยละ 86 ในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 และคงที่ต่อเนื่องถึงไตรมาสที่ 4 ปี 2558 โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ลดลงจาก 156 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 เป็น 154 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 และ 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในไตรมาสที่ 2 คงที่ถึงไตรมาสที่ 4 ปี 2558

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2558 กองทรัสต์มีผู้เช่ารายคลังสินค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 1 ราย ซึ่งมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ส่งผลให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าลดลงจาก 143 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในไตรมาส 4 ปี 2557 เป็น 141 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 และ 137 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในไตรมาสที่ 2 คงที่ถึงไตรมาสที่ 4 ปี 2558 ในขณะที่อัตราการเข้าพื้นที่คลังสินค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากระดับร้อยละ 76 ใน ไตรมาสที่ 4 ปี 2557 เป็นร้อยละ 84 ในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 และ ร้อยละ 85 คงที่ในไตรมาสที่ 2 จนถึงไตรมาสที่ 4 ปี 2558 ตามลำดับ

ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกประเภทโรงงานมีอัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยลดลงจากระดับร้อยละ 95 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 เป็นร้อยละ 93 ในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 และร้อยละ 89 ในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 ซึ่งมีสาเหตุหลักจากผู้เช่าโรงงานจำนวน 1 รายได้ เลิกเช่าก่อนกำหนดในเดือนมีนาคม 2558 อย่างไรก็ตามอัตราค่าเช่าเฉลี่ยไม่มีการเปลี่ยนแปลงตั้งแต่กองทรัสต์เข้าลงทุนในไตรมาส ที่ 4 ปี 2557 ที่ 188 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เนื่องจากผู้เช่าที่เลิกเช่าก่อนกำหนดดังกล่าวมีอัตราค่าเช่าใกล้เคียงอัตราค่าเช่า เฉลี่ยของทรัพย์สินประเภทโรงงานเดิม นอกจากนี้แม้ว่าในไตรมาสที่ 3 และไตรมาสที่ 4 สภาพเศรษฐกิจจะชะลอตัวและการ แข่งขันในตลาดรุนแรงจะมากขึ้น อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยและอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ยังคงที่ที่ระดับร้อยละ 89 และ 188 บาทต่อตาราง เมตรต่อเดือน ตามลำดับ

ทั้งนี้ จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 18 และ 21 ธันวาคม 2558 จำนวนรวมทั้งสิ้น 53 ภูเก็ต พื้นที่รวม 155,182 ตารางเมตร ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าจากที่พาร์คจำนวน 46 ภูเก็ต พื้นที่อาคารรวม 133,282 ตาราง เมตร และทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานจากที่พาร์คจำนวน 7 ภูเก็ต พื้นที่อาคารรวม 21,900 ตารางเมตร ทำให้อัตราค่าเช่า คลังสินค้าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่ม ณ สิ้น ปี 2558 เพิ่มขึ้นเป็น 148 บาทต่อตารางเมตรต่อ เดือน ในขณะที่อัตราค่าเช่าโรงงานเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่ม ณ สิ้น ปี 2558 ก็เพิ่มขึ้นเช่นกัน เป็น 190 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เนื่องจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมล้วนอยู่ในระดับที่สูงกว่าอัตราค่าเช่า เฉลี่ยของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

ในปี 2558 มีสัญญาเช่าของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่ครบกำหนดอายุสัญญาเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 5 สัญญา พื้นที่รวม 14,775 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 7 ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งประกอบด้วยสัญญาเช่าพื้นที่คลังสินค้าจำนวน 3 สัญญา พื้นที่รวม 10,100 ตารางเมตร และ สัญญาเช่าพื้นที่โรงงานจำนวน 2 สัญญา พื้นที่รวม 4,675 ตารางเมตร โดยผู้เช่าราย ย่อยได้ต่ออายุสัญญาที่ครบกำหนดดังกล่าวครบทุกสัญญา

2. แนวโน้มในอนาคต

แม้ว่าอัตราการขายตัวของเศรษฐกิจไทยในภาพรวมในปี 2559 จะถูกกดดันจากสัญญาณการอ่อนตัวลงของเศรษฐกิจโลกตั้งแต่ในช่วงต้นปี รวมถึงสถานการณ์ความผันผวนของราคาน้ำมันและสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลก และการเติบโตอย่างชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการฟื้นตัวของภาคการส่งออกของไทย ทำให้การส่งออกไม่ขยายตัวตามที่คาด อย่างไรก็ตาม เชื่อว่าแรงผลักดันของภาครัฐผ่านทางมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่จะทยอยประกาศออกมา และการเร่งเดินหน้าเบิกจ่ายงบประมาณเพื่อสนับสนุนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน ด้านคมนาคม พลังงาน และสาธารณูปโภคในช่วงครึ่งหลังของปี อาจทำให้เกิดการกระจายเม็ดเงินลงสู่เศรษฐกิจระดับฐานรากที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจและราคาสินค้าเกษตรตกต่ำ และอาจยังช่วยกระตุ้นการบริโภคภายในประเทศ รวมทั้งสร้างความเชื่อมั่นให้ภาคเอกชนและนักลงทุน ตลอดจนช่วยยกระดับศักยภาพของประเทศโดยรวม

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย และปัจจัยมหภาคอื่นๆ เป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทุนจึงให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเสริมสร้างจุดแข็งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนได้ลงทุนให้เป็นที่ยอมรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งที่เป็นบริษัทในประเทศและต่างประเทศ อาทิ การเลือกทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพมาตรฐานสูงและมีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ รวมถึงการให้บริการประเภทต่างๆ อย่างครบวงจรที่ช่วยให้การดำเนินธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยมีความต่อเนื่อง และทำให้สามารถรองรับต่อความต้องการของผู้เช่าใช้งานเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้เป็นอย่างดี เป็นต้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน
รายงาน และ งบการเงิน
31 ธันวาคม 2558

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและ การเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการการตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



ชยพล ศุภเศรษฐนันท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3972

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 กุมภาพันธ์ 2559

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2558	2557
สินทรัพย์			
เงินลงทุน			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน 2558: 7,387 ล้านบาท และ			
2557: 4,228 ล้านบาท)			
	8	7,260,760,000	4,228,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
		310,270,507	-
เงินฝากธนาคาร	9	3,296,454	223,744,343
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	10, 18	45,560,315	2,203,778
จากดอกเบี้ย	18	367,650	450,865
อื่น	18	2,982,815	8,387,820
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	11	61,759,435	42,687,007
สินทรัพย์อื่น		2,439,992	1,300,450
รวมสินทรัพย์		7,687,437,168	4,506,774,263
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	18	39,874,514	49,428,513
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		53,243,445	61,726,483
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		169,697,817	99,016,087
เงินกู้ยืมระยะยาว	12, 18	1,819,000,000	860,000,000
หนี้สินอื่น		4,306,176	3,630,396
รวมหนี้สิน		2,086,121,952	1,073,801,479
สินทรัพย์สุทธิ		5,601,315,216	3,432,972,784
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	5,542,062,750	3,425,000,000
กำไรสะสม	14	59,252,466	7,972,784
สินทรัพย์สุทธิ		5,601,315,216	3,432,972,784
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		9.8823	10.0232
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย)			
		566,800,000	342,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน
งประกอบรายละเอียดเงินทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

การแสดงรายละเอียดเงินทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินทุน

			2558		2557		
ประเภทเงินทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์							
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า							
29466	7-0-46	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา	DG1/1	109,290,000	1.44	107,675,444	2.55
		ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	DG1/2				
			DG1/3				
			DG1/4				
28339	12-0-68	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา	M2/1	59,358,623	0.78	-	-
		ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	M2/2				
			M2/3	23,764,204	0.31	-	-
			M2/4	28,745,347	0.38	-	-
			M2/5	28,122,704	0.37	-	-
			M2/6	28,849,121	0.38	-	-
สิทธิการ (แบ่ง) เช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า							
60712	3-0-17.5	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1	W5	28,918,281	0.38	-	-
		ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ					
สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า							
2806, 18808,	98-3-7.6	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1	W1/1	253,830,000	3.35	248,378,795	5.87
18811, 18812,		ตำบลศรีระจรัสใหญ่ อำเภอบางเสาธง	W1/2	122,180,000	1.61	128,094,726	3.03
60712		จังหวัดสมุทรปราการ	W1/3	162,280,000	2.15	169,044,869	4.00
2806			W2	44,770,000	0.59	44,520,728	1.05
2805, 60712,			W3	171,200,000	2.26	183,215,627	4.33
60713, 60714							
18789, 18790,			W4	399,400,000	5.28	407,492,977	9.64
18791, 18792,							
2806							
2806, 60712,			DG1/1	50,950,000	0.67	53,781,932	1.27
60713			DG1/2				
			DG1/3				
86159, 86160,	35-0-71.1	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3	W4/1	518,239,320	6.85	-	-
86161, 105253,		ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	W4/2				
105254, 105255,		จังหวัดสมุทรปราการ	W4/3				
105256, 105257,			W4/4				
105258, 105259,			W4/5				
105260, 118032			W4/6				
			W4/7				
8486, 86155,	27-0-87.3	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3	W5/1	283,210,618	3.74	-	-
86156, 86157,		ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	W5/2				
86158, 86162,		จังหวัดสมุทรปราการ	W5/3				
86163, 86164,			W5/4	125,355,520	1.66	-	-
105259, 118032			W5/5				
			W5/6				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

รหัสเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทย

งบประกอบรายละเอียดเงินทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

การแสดงรายละเอียดเงินทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินทุน

ประเภทเงินทุน/			อาคารโรงงาน/	2558		2557	
โฉนดเลขที่	พื้นที่	ที่ตั้ง	คลังสินค้าเลขที่	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ
	(ไร่-งาน-ตร.วา)			(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(ร้อยละ)
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า							
195065	6-1-71.4	โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ฮีสเทิร์น ซีบอร์ด 2	W2/1	112,200,000	1.48	117,606,133	2.78
		ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W2/2				
195062	9-2-77	โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ฮีสเทิร์น ซีบอร์ด 2	W5/1	173,320,000	2.29	180,872,430	4.28
		ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W5/2				
177126	24-0-56	โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา	W5/1	389,920,000	5.15	424,453,254	10.04
		ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W5/2				
			W5/3				
173839, 11303	8-1-22	โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา	W16	83,040,000	1.10	84,578,225	2.00
		ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี					
194794	24-0-37.9	โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา	W20	310,960,000	4.11	300,263,856	7.10
		ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี					
178448	7-0-21.4	โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	W2	115,050,000	1.52	120,507,233	2.85
		ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี					
177198	6-2-4.8	โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	FZ4	88,010,000	1.16	91,273,071	2.16
		ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี					
47950	13-0-8	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ป่าจันทบุรี	W1	174,210,000	2.30	175,851,296	4.16
		ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี					
44200	11-3-59	โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 2	W11/1	188,580,000	2.49	-	-
		ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	W11/2				
			W11/3				
			W11/4				
29476	12-3-64.6	โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ฮีสเทิร์น ซีบอร์ด 1(B)	W2/1	82,022,747	1.08	-	-
		ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	W2/2	49,316,822	0.65	-	-
			W2/3	49,213,648	0.65	-	-
			W2/4	49,626,342	0.66	-	-
177199	13-1-54.1	โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	W1/1	54,520,000	0.72	-	-
		ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W1/2	54,404,000	0.72	-	-
			W1/3	124,816,000	1.65	-	-
			W1/4				
173846	16-2-35.9	โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	FZ1/1	217,500,000	2.87	-	-
		ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	FZ1/2				
			FZ1/3				
			FZ1/4	59,508,000	0.79	-	-
			FZ1/5	59,740,000	0.79	-	-
177200	11-2-37	โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	FZ3/1	118,088,000	1.56	-	-
		ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	FZ3/2				
			FZ3/3	59,508,000	0.79	-	-
			FZ3/4	59,044,000	0.78	-	-
4832	13-2-11.2	โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค พานทอง 1	W2/1	241,280,000	3.19	-	-
		ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	W2/2				
			W2/3				
			W2/4				
			W2/5				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทย

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/			อาคารโรงงาน/	2558		2557	
โอนได้ที่	พื้นที่	ที่ตั้ง	คลังสินค้าเลขที่	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ
(ไม่-งาน-ตร.ว)				(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(ร้อยละ)
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน							
9994, 14727	5-1-39.7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.B1.9 A32,39	83,000,000	1.10	82,518,144	1.95
31698	6-0-87.9	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.M3.3 A220/1	93,160,000	1.23	96,517,367	2.28
7435	4-0-18	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.A1.8/1 L_42	55,810,000	0.74	55,462,129	1.31
181769, 181770	4-0-11.4	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.A1.8/2 L_42/2, L_43/2	54,530,000	0.72	57,017,774	1.35
183315	4-0-29.2	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลบ่อวิน อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.M1.8 G_007	53,350,000	0.70	55,790,386	1.32
185321, 185322	11-1-29.4	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลบ่อวิน อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.A3 G_025/3	83,780,000	1.11	88,260,390	2.09
167088	20-3-60	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.A2.2 G_025/2	62,820,000	0.83	65,020,841	1.54
			SF.L3.2 G_032/1	89,980,000	1.19	93,696,976	2.22
			SF.A2.7/3 G_032/2	75,420,000	1.00	78,359,834	1.85
			SF.A2.7/2 G_032/3	75,420,000	1.00	78,089,814	1.85
			SF.A2.7/1 G_032/4, G_033/1	75,420,000	0.99	78,089,814	1.85
			SF.B3.5 G_033/2	97,070,000	1.28	100,123,455	2.37
			SF.L4.4 G_033	121,030,000	1.60	124,803,294	2.95
20170	5-2-1	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A1.3 G1/4-4	35,880,000	0.47	36,933,235	0.87
59721	3-3-15	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A1.5/3 G_1/4_5	38,370,000	0.51	39,945,916	0.94
55952	4-1-42	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.C2.2 F_7/12	60,640,000	0.80	65,163,170	1.54
30621	2-2-72	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง อำเภอกุฉิย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.M2.2 F_7/13	56,080,000	0.74	59,807,293	1.42
52780	3-3-5	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ตำบลบ่อวิน อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.A1.3/1 28_1	37,700,000	0.50	38,718,528	0.92
52781	3-1-84	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ตำบลบ่อวิน อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.M1.5/2 D_1	45,760,000	0.60	48,314,474	1.14
31576	2-1-28	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง อำเภอกุฉิย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.M1.5/1 D_2	45,670,000	0.60	47,756,570	1.13
52785	8-0-33	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ตำบลบ่อวิน อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.S1/2-42.2	26,565,000	0.35	-	-
31702	4-0-13.5	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.L3.2-D6	88,305,000	1.16	-	-
			SF.A2_A220/6	64,264,000	0.85	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน
งประกอบรายละเอียดเงินทุน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

การแสดงผลรายละเอียดเงินทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินทุน

				2558		2557	
ประเภทเงินทุน/			อาคารโรงงาน/	ร้อยละของ		ร้อยละของ	
โอนได้ที่	พื้นที่	ที่ตั้ง	คลังสินค้าเลขที่	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินทุน
(ไร่-งาน-ตร.วา)				(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(ร้อยละ)
สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน							
26247	6-1-48	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	SF.M2.7_G802/6	72,014,940	0.95	-	-
		ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง					
		และตำบลคอนหัวฟ้า อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี					
37961	6-1-66	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	SF.B3.8_G856/4	111,541,940	1.47	-	-
		ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง					
		และตำบลคอนหัวฟ้า อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี					
170335	7-2-24	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	SF.L4_G625	127,722,407	1.69	-	-
		ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง					
		และตำบลคอนหัวฟ้า อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี					
36404	4-1-9	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	SF.M2.5/2_G906/2	77,115,416	1.02	-	-
		ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง					
		และตำบลคอนหัวฟ้า อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี					
รวมเงินทุนในอสังหาริมทรัพย์				7,260,760,000	95.90	4,228,000,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

			2558			2557		
ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร			ร้อยละของ			ร้อยละของ		
ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์								
เงินฝากประจำ								
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	เมื่อทวงถาม	1.40	100,000,000	100,000,000	1.32	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	เมื่อทวงถาม	1.40	90,000,000	90,000,000	1.19	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	เมื่อทวงถาม	1.40	70,270,507	70,270,507	0.93	-	-	-
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	29 มกราคม 2559	2.00	20,000,000	20,000,000	0.26	-	-	-
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	1 กุมภาพันธ์ 2559	2.00	20,000,000	20,000,000	0.26	-	-	-
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	25 มีนาคม 2559	2.00	10,000,000	10,000,000	0.14	-	-	-
รวมเงินฝากประจำ			310,270,507	310,270,507	4.10	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			310,270,507	310,270,507	4.10	-	-	-
รวมเงินลงทุน				7,571,030,507	100.00	4,228,000,000 100.00		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่

สำหรับปีสิ้นสุด

12 ธันวาคม 2557

วันที่ 31 ธันวาคม

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม

หมายเหตุ

2558

2557

รายได้จากการลงทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการ

366,157,677

8,919,891

รายได้ดอกเบี้ย

18

2,539,888

1,389,221

รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า

17, 18

41,324,919

1,388,619

รายได้อื่น

5,623,875

-

รวมรายได้

415,646,359

11,697,731

ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

16, 18

44,410,186

1,505,003

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

16, 18

3,693,806

193,040

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

16

1,474,442

58,644

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

496,109

100,000

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

18

28,117,598

120,589

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย

11

12,478,786

793,424

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

18

38,423,308

954,247

รวมค่าใช้จ่าย

129,094,235

3,724,947

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

286,552,124

7,972,784

กำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน

รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน

211,058

-

รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน

8

(126,500,000)

-

รวมรายการขาดทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน

(126,288,942)

-

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

160,263,182

7,972,784

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่

สำหรับปีสิ้นสุด

12 ธันวาคม 2557

วันที่ 31 ธันวาคม

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม

หมายเหตุ

2558

2557

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี/งวด

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

286,552,124

7,972,784

รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน

211,058

-

รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน

(126,500,000)

-

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

160,263,182

7,972,784

การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

15

(108,983,500)

-

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายในระหว่างปี/งวด

จำนวน 224,300,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท

13

2,243,000,000

-

(2557: จำนวน 342,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)

-

3,425,000,000

จ่ายเงินมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนจำนวน 342,500,000 หน่วย

มูลค่าหน่วยละ 0.3677 บาท

13

(125,937,250)

-

การเพิ่มขึ้นสุทธิของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2,117,062,750

3,425,000,000

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี/งวด

2,168,342,432

3,432,972,784

สินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด

3,432,972,784

-

สินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด

5,601,315,216

3,432,972,784

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่

สำหรับปีสิ้นสุด

12 ธันวาคม 2557

วันที่ 31 ธันวาคม

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม

2558

2557

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

160,263,182

7,972,784

ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:

การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(3,159,260,000)

(4,228,000,000)

การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์

(892,187,640)

-

การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

582,128,190

-

การซื้อและขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิ

(310,059,450)

-

ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

12,478,786

793,424

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

(44,359,819)

(2,203,778)

การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย

83,215

(450,865)

การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้อื่น

5,405,005

(8,387,820)

การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

(31,551,213)

(43,480,431)

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น

(1,139,542)

(1,300,450)

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย

(8,483,038)

61,726,483

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

(9,653,883)

49,216,458

การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

70,681,730

99,016,087

การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น

675,780

3,630,396

การเพิ่มขึ้นในค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

1,003,282

-

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

38,423,308

954,247

รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน

(211,058)

-

รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน

126,500,000

-

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน

(3,149,203,715)

(4,060,513,465)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่

สำหรับปีสิ้นสุด

12 ธันวาคม 2557

วันที่ 31 ธันวาคม

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม

2558

2557

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว

959,000,000

860,000,000

จ่ายดอกเบี้ย

(38,323,424)

(742,192)

เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์

2,243,000,000

3,425,000,000

จ่ายคืนทุนจากการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์

(125,937,250)

-

การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(108,983,500)

-

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน

2,928,755,826

4,284,257,808

เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ

(220,447,889)

223,744,343

เงินฝากธนาคารต้นปี/งวด

223,744,343

-

เงินฝากธนาคารปลายปี/งวด (หมายเหตุ 9)

3,296,454

223,744,343

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่

สำหรับปีสิ้นสุด 12 ธันวาคม 2557
วันที่ 31 ธันวาคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม
2558 2557

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	10.0232	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.8147	0.0232
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0006	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(0.3597)	-
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุนสุทธิ	0.4556	0.0232
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	0.0894	10.0000
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.3182)	-
การลดลงของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.3677)	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี/งวด	(0.1409)	10.0232
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	9.8823	10.0232

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	4.45	0.23
--	------	------

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	5,601,315,216	3,432,972,784
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ		
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	3.59	0.11
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ		
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	11.55	0.34
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุน		
ระหว่างงวด/ปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)*	87.81	123.43
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	3,598,025,066	3,425,398,639

* การซื้อขายเงินลงทุนไม่นับรวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และการซื้อขายเงินลงทุน

ต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ซึ่งไม่รวมถึงการซื้อโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ โครงการได้จัดตั้งเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการและมีทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 3,425 ล้านบาท

กองทรัสต์ฯได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์ฯจะนำเงินลงทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์ฯจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆที่กองทรัสต์ฯได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ฯ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัสต์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและ ให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2558 เป็นต้นไป

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และสำนักงานประกันสังคม เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 19.60 และ 12.45 ตามลำดับ (2557: สำนักงานประกันสังคม และบริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ร้อยละ 14.60 และ 12.00 ตามลำดับ)

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯมีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ฯอาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิ และ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์จะสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนจะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

กองทรัสต์ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2557) และฉบับใหม่ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินตามที่กล่าวข้างต้นบางฉบับมีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดแนวทางเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กล่าวคือ หากกิจการต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินใดตามข้อกำหนดของมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอื่น กิจการจะต้องวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นตามหลักการของมาตรฐานฉบับนี้และใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปในการรับรู้ผลกระทบจากการเริ่มใช้มาตรฐานนี้

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) และฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

5. การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้เปลี่ยนแปลงประมาณการระยะเวลาการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงจากเดิมตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 3 ปี เป็น 5 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2558 เป็นต้นไป ซึ่งผู้บริหารของกองทรัสต์ฯ เชื่อว่าการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีดังกล่าวมีความเหมาะสมเพราะสอดคล้องกับประโยชน์ที่กองทรัสต์ฯ คาดว่าจะได้รับ

ในการเปลี่ยนแปลงประมาณการดังกล่าว กองทรัสต์ฯ ได้ใช้วิธีเปลี่ยนทันที

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงประมาณการดังกล่าวที่มีต่อบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่

31 ธันวาคม 2558

งบดุล

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น

2,261

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31

ธันวาคม 2558

งบกำไรขาดทุน

ค่าใช้จ่าย:

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีที่ตัดจ่ายลดลง

(2,261)

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเพิ่มขึ้น (บาท)

0.0064

6. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

6.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน

ส่วนเกินมูลค่าหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาที่เหลือของตราสารหนี้ โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและถือเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

6.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเข้าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาด ซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่คำนวณจากอัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงในราคาที่คำนวณจากอัตราผลตอบแทนของบริษัทผู้เสนอซื้อเสนอขาย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม และกองทรัสต์ใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร ตัวแลกเงิน และตัวสัญญาใช้เงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ย ค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้เป็น “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

เงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินที่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้แสดงในราคาที่เป็นจำนวนจากอัตราผลตอบแทนของบริษัทผู้เสนอซื้อ เสนอขาย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงิน ลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

6.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์ฯบันทึกค่าเผื่อนี้ลงสลับจะสูญ สำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การ เก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

6.4 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

6.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนของได้เสียของกองทรัสต์ฯตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มี อิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการ กองทรัสต์ฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ - ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร โรงงานในฐานะผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง - ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคาร โรงงานในฐานะผู้ขาย - ได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและคลังสินค้า ในฐานะผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง - ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคาร คลังสินค้าในฐานะผู้ขาย - ได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ - ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำกัด		- รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจากกองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมพิเศษและค่านายหน้าจากกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	- ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	- มีกรรมกรเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ฯ กู้ยืมเงิน

6.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด

6.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ฯในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

6.8 ประเมินการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

6.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

7. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองกันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกองทรัสต์ฯเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯจะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิด

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาค่าได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่าซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

8. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	12 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่
	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี/งวด	4,228,000	-
บวก: ซื้อในระหว่างปี/งวด	3,159,260	4,228,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี/งวด	7,387,260	4,228,000
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ต้นปี/ งวด	-	-
หัก: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา ในระหว่างปี/งวด	(126,500)	-
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ปลายปี/ งวด	(126,500)	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี/งวด	7,260,760	4,228,000

กองทรัสต์มีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดินและคลังสินค้า อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 2 เดือนถึง 12 ปี โดยสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2558	2557
ภายใน 1 ปี	506	347
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	895	696
มากกว่า 5 ปี	580	312

การเปลี่ยนแปลงในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี 2558 สรุปได้ดังนี้

- (ก) เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็น

มูลค่ายุติธรรมใหม่เป็นมูลค่า 4,102 ล้านบาท และรับรู้ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 127 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2558

(ข) เมื่อวันที่ 18 และ 21 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์ฯได้ลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าโดยมีอายุสิทธิการเช่า 28 - 30 ปี และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด และบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมูลค่าเงินลงทุนเป็นจำนวนรวม 3,159 ล้านบาท (ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระสองรายเป็นจำนวนรวม 2,956 ล้านบาท และ 2,927 ล้านบาท) โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

- 1) ที่ดินและอาคารคลังสินค้าของบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด พื้นที่คลังสินค้าประมาณ 133,282 ตารางเมตร เนื้อที่รวมประมาณ 157 ไร่ โดยแบ่งเป็น
 - สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 คลัง แบ่งเป็น 14 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1 และ บางพลี 3
 - สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 คลัง แบ่งออกเป็น 20 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1 บางพลี 3 และโครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา
 - กรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 คลัง แบ่งออกเป็น 4 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 2
 - กรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 คลัง แบ่งออกเป็น 4 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)
 - กรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 คลัง แบ่งออกเป็น 13 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2
 - กรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 คลัง แบ่งออกเป็น 5 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค พานทอง 1
 - กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 คลัง แบ่งออกเป็น 5 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา
- 2) ที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) พื้นที่โรงงานประมาณ 21,900 ตารางเมตร เนื้อที่รวมประมาณ 39 ไร่ โดยแบ่งเป็น
 - กรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 1 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้
 - กรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 1 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่ สวนอุตสาหกรรมโรจนะ
 - กรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 1 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี
 - สิทธิการเช่าอาคารและกรรมสิทธิ์ ในโรงงาน จำนวน 4 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร
 - สิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

การเปลี่ยนแปลงในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างงวด 2557 สรุปได้ดังนี้

เมื่อวันที่ 22 และ 23 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ฯได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีอายุสิทธิการเช่า 28 - 30 ปี และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด และบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมูลค่า

การลงทุนรวม 4,228 ล้านบาท (ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระสองรายเป็นจำนวนรวม 3,866 ล้านบาท และ 3,900 ล้านบาท) โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

- 1) ที่ดินและอาคารคลังสินค้าของบริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด พื้นที่คลังสินค้าประมาณ 160,523 ตารางเมตร เนื้อที่รวมประมาณ 205 ไร่ โดยแบ่งเป็น
 - สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า 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
 - กรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 คลัง แบ่งออกเป็น 4 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2
 - กรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 คลัง แบ่งออกเป็น 5 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา
 - กรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 คลัง แบ่งออกเป็น 2 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2
 - กรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า 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
 - กรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 2 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้
 - กรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 11 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง
 - กรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 4 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)
 - กรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 1 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่ สวนอุตสาหกรรมโรจนะ
 - กรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 2 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี

9. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	
	2558	2557	2558	2557
เงินสด	5	-		
เงินฝากธนาคาร				
<u>ออมทรัพย์</u>				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	2,252	223,744	0.38	0.75
<u>กระแสรายวัน</u>				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	1,039	-	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	3,291	223,744		
รวม	3,296	223,744		

10. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2558	2557
<u>อายุหนี้ค้างชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	260	-
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	21,740	1,752
3 - 6 เดือน	5,304	-
รวม	27,304	1,752
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	19,259	452
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1,003)	-
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ - สุทธิ	45,560	2,204

11. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	12 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557
	31 ธันวาคม 2558	2557
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีต้นปี/งวด	42,687	-
บวก: เพิ่มขึ้นในระหว่างปี/งวด	31,551	43,480
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างปี/งวด	(12,479)	(793)
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีปลายปี/งวด	61,759	42,687

12. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย: พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย			
เงินกู้	(ร้อยละต่อปี)	การชำระคืน	2558	2557
1	MLR ปรับลดด้วย อัตรา ตามที่ระบุใน สัญญา	ชำระคืนเงินต้นเป็นราย 6 เดือน จำนวนรวม 6 งวด ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือน ธันวาคม 2564 และจะต้องชำระคืนทั้งหมด ภายในเดือนมิถุนายน 2567	860,000	860,000
2	MLR ปรับลดด้วย อัตรา ตามที่ระบุใน สัญญา	ชำระคืนเงินต้นเป็นราย 6 เดือน จำนวนรวม 6 งวด ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือน ธันวาคม 2565 และจะต้องชำระคืนทั้งหมด ภายในเดือนมิถุนายน 2568	959,000	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว			1,819,000	860,000

กองทรัสต์ฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 536 ล้านบาท (2557: 490 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมระยะยาวข้างต้นเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน และสัญญาเงินกู้ดังกล่าวกำหนดเงื่อนไขเป็นการทั่วไป เช่น กำหนดอัตราของภาระหนี้รวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ การละเว้นการกู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันต่อบุคคลอื่น การจำหน่ายจ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เป็นต้น

13. ทุนจดทะเบียน

รายการเคลื่อนไหวของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สรุปได้ดังนี้

	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระ		
	แล้ว	อัตราหน่วยละ	รวม
	(หน่วย)	(บาท)	(พันบาท)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 12 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)	-	-	-
หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก	342,500,000	10.0000	3,425,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	342,500,000		3,425,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	342,500,000	10.0000	3,425,000
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1	-	(0.1934)	(66,240)
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 2	-	(0.1743)	(59,697)
เพิ่มทุนในระหว่างปี	224,300,000	10.0000	2,243,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	566,800,000		5,542,063

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

เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1934 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 66.2 ล้านบาท ซึ่งมีการทูลคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 4 กันยายน 2558 ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้แจ้งการลดทุนจดทะเบียนดังกล่าวกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1743 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 59.7 ล้านบาท ซึ่งมีการจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯได้แจ้งการลดทุนจดทะเบียนดังกล่าวกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

ในช่วงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์ฯได้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนโดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไปจำนวนรวม 224.3 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 10 บาท คิดเป็นจำนวนรวม 2,243 ล้านบาท และในวันที่ 17 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์ฯได้รับชำระค่าหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน และได้แจ้งการเพิ่มหน่วยทรัสต์ชำระแล้วกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2558

14. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558	2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	7,973	-
กำไรสะสมต้นปี/งวด	7,973	-
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ในระหว่างปี/งวด	160,263	7,973
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระหว่างปี/งวด	(108,984)	-
กำไรสะสมปลายปี/งวด	59,252	7,973

15. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
14 พฤษภาคม 2558	1 มกราคม 2558 - 31 มีนาคม 2558	0.2175	74,494
	และกำไรสะสม		

30 ตุลาคม 2558	1 กรกฎาคม 2558 - 30 กันยายน 2558	0.0370	12,673
	และกำไรสะสม		
30 ตุลาคม 2558	1 ตุลาคม 2558 - 31 ตุลาคม 2558	0.0637	21,817
	และกำไรสะสม		
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2558		0.3182	108,984

16. 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
- ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	3.0	ของมูลค่าการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
2. ค่าธรรมเนียมทรัสต์	0.09875	ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ

3. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ตามที่จ่ายจริงแต่ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของ
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ

ค่าธรรมเนียมข้างต้นจะคำนวณเป็นรายเดือนและชำระโดยตัดจากบัญชีของกองทรัสต์ฯเป็นรายเดือน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับกองทรัสต์ฯ เช่นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าไปรษณียากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นตามกฎหมาย และอื่นๆ ตามที่จ่ายจริง

17. รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด และบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ตกลงรับประกันการมี ผู้เช่า สำหรับทรัพย์สินเฉพาะรายการที่ว่างจากการมีผู้เช่า ณ วันที่ทรัสต์ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือผู้เช่ารายย่อยได้ใช้สิทธิตามสัญญาเช่าในการย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยจะชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ฯตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายย่อยรายล่าสุดที่เช่าทรัพย์สินดังกล่าว จนกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถหาผู้เช่ารายย่อยได้ และผู้เช่ารายย่อยเริ่มชำระค่าเช่าและบริการแล้ว หรือจนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่กองทรัสต์ฯเช่าลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินดังกล่าว

18. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี/งวด กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 12 ธันวาคม สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม	นโยบายการกำหนดราคา
	<u>2558</u>	<u>2557</u>	
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด			
รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า	35,079	1,251	ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 17)
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2,591,731	2,838,000	ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ 8)
ค่าเช่าจ่าย	7,431	-	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าบริการส่วนกลาง	2,876	-	ตามที่ระบุในสัญญา

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2558	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 12 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557	นโยบายการกำหนดราคา
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1,320	-	ตามอัตราที่จ่ายจริง
บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)			
รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า	6,246	138	ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 17)
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	567,529	1,390,000	ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ 8)
ค่าบริการส่วนกลาง	51	-	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	585	-	ตามอัตราที่จ่ายจริง
บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	44,410	1,505	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,694	193	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)			
ดอกเบี้ยรับ	359	1,389	อัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	17,237	34,600	มูลค่าตามสัญญา
ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน	5,196	5,196	มูลค่าตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	38,423	954	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

2558

2557

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ค่าธรรมเนียมทรัพย์สินค้ำจ่าย	503	199
------------------------------	-----	-----

บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	4,904	1,550
---------------------------------------	-------	-------

เจ้าหนี้อื่น	-	557
--------------	---	-----

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

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

ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	275	-
-------------------	-----	---

บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	1,792	-
-------------------------------	-------	---

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

ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	2,921	-
-------------------	-------	---

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ดอกเบี้ยค้ำรับ	109	451
----------------	-----	-----

เงินกู้ยืมระยะยาว	1,819,000	860,000
-------------------	-----------	---------

ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ค้ำจ่าย	17,747	35,625
---	--------	--------

ค่าที่ปรึกษาทางการเงินค้ำจ่าย	5,350	5,350
-------------------------------	-------	-------

ดอกเบี้ยค้ำจ่าย	312	212
-----------------	-----	-----

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระหว่างกองทรัสต์ฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
เงินกู้ยืมระยะยาว		ระหว่างปี	ระหว่างปี	
ธนาคารกรุงเทพ				
จำกัด (มหาชน)	860,000	959,000	-	1,819,000

19. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯได้ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปีโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 3,418 ล้านบาท (2557: 4,228 ล้านบาท) โดยคิดเป็นร้อยละ 94.99 (2557: ร้อยละ 123.43) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

20. ภาระผูกพัน

20.1 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16

20.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 กองทรัสต์ฯมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2558	2557
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	8.0	7.4
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	34.2	32.1
มากกว่า 5 ปี	268.0	267.7

21. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือ

ขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์
ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วน
งานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2558 กองทรัสต์มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสองราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 91 ล้านบาท ซึ่งมา
จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ในงวดปี 2557 กองทรัสต์มีรายได้จากลูกค้า รายใหญ่จำนวนหนึ่งรายเป็นจำนวนเงิน
ประมาณ 1 ล้านบาท)

22. เครื่องมือทางการเงิน

22.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและ
การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วยเงินลงทุน ในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จาก
การให้เช่าและบริการ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับ
เครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และ มีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้จัดการกองทรัสต์
ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่
กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ นอกจากนั้นการให้สินเชื่อของกองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัว เนื่องจากกองทรัสต์มีฐาน
ของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย ซึ่งมีความสามารถในการชำระหนี้ที่ดี ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะ
ได้รับความเสียหายจากการเรียกชำระหนี้ดังกล่าว จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือ
มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่แสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และ
หนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาดตลาด

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน
ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนด
อัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

อัตรา		อัตราดอกเบี้ย		
ดอกเบี้ยคงที่	ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มีอัตรา	อัตรา	
ภายใน 1 ปี	ราคาดตลาด	ดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ย

(ร้อยละต่อปี)

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์	310	-	-	310	1.40 - 2.00
เงินฝากธนาคาร	-	2	1	3	0.38
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	46	46	-
ลูกหนี้อื่น	-	-	3	3	-
	310	2	50	362	

หนี้สินทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	40	40	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,819	-	1,819	4.25
	-	1,819	40	1,859	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

อัตรา	อัตราดอกเบี้ย			
ดอกเบี้ยคงที่	ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มีอัตรา		อัตรา
ภายใน 1 ปี	ราคาตลาด	ดอกเบี้ย	รวม	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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

อัตรา	อัตราดอกเบี้ย			
ดอกเบี้ยคงที่	ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มีอัตรา		อัตรา
ภายใน 1 ปี	ราคาตลาด	ดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ย
-	860	49	909	

22.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น และหนี้สินทางการเงิน ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวคิดดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ดังนั้นกองทรัสต์จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

23. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ในการบริหารทางการเงินของกองทรัสต์คือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์

24. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์มีมติอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และกำไรสะสมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0940 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 53.28 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 22 มีนาคม 2559

25. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559