

รายงานประจำปี 2559
ANNUAL REPORT 2016



TREIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน
TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

สารบัญ

ส่วนที่ 1	การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์	1
	กองทรัสต์	2
	ทรัสต์	4
	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	9
	รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	18
	การกู้ยืมเงิน	23
	ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน	25
	ปัจจัยความเสี่ยง	29
	ข้อพิพาททางกฎหมาย	38
	ข้อมูลสำคัญอื่น	39
ส่วนที่ 2	การจัดการและการกำกับกิจการ	40
	ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	41
	การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์	43
	ผู้จัดการกองทรัสต์	45
	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	59
	นายทะเบียนหลักทรัพย์ และผู้สอบบัญชี	61
	ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ	62
	การกำกับดูแลกิจการ	63
	ความรับผิดชอบต่อสังคม	76
	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	78
ส่วนที่ 3	ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน	85
	การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	86
	รายงานผู้สอบบัญชีและงบการเงินของกองทรัสต์	91



สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ในปี 2559 สภาพเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศมีความผันผวนส่งผลกระทบทำให้อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลกและภายในประเทศต่ำกว่าเป้าหมาย ผู้ประกอบการหลายรายได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจ นอกจากนี้ การพลาดโอกาสในการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม และการยกเลิกสัญญาเช่าของผู้เช่าอาคารโรงงานรายใหญ่ ล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ด้วยการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เข้ามาเป็นเวลานาน ประกอบกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เลือกลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพมาตรฐานระดับสากล สามารถตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการในหลากหลายอุตสาหกรรมการผลิต อยู่ในทำเลที่เหมาะสมสามารถจัดตั้งเป็นศูนย์กระจายสินค้า สะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือและสนามบิน ซึ่งถือเป็นกลยุทธ์และความได้เปรียบที่สำคัญในการแข่งขันของธุรกิจประเภทโรงงานและคลังสินค้าให้เข้า ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่ากลยุทธ์และความได้เปรียบทางธุรกิจดังกล่าวข้างต้น จะทำให้กองทรัสต์มีแนวโน้มของผลประกอบการที่ดีขึ้นในปีต่อไป

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2559 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน มีสินทรัพย์รวม จำนวน 7,771,275,870 บาท โดยมีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 397,124,295 บาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 5,746,868,728 บาท เพิ่มขึ้น 145,553,512 บาท เมื่อเทียบกับสินทรัพย์สุทธิจำนวนจำนวน 5,601,315,216 บาท ของปีก่อนหน้า และคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.1391 บาท

สำหรับปี 2560 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความมุ่งมั่นอย่างเต็มที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดี ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการเพิ่มอัตราการเช่า การปรับลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์ การบริหารจัดการทรัพย์สินเดิมอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงการพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์หวังเป็นอย่างยิ่งที่จะได้รับการสนับสนุนจากท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกท่าน ที่ได้ให้การสนับสนุนกองทรัสต์ ด้วยดีเสมอมา

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ความเห็นของทรัสต์

22 กุมภาพันธ์ 2560

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ได้แต่งตั้ง บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

(นายชูเกียรติ วิริยะก่อกิจกุล)
ผู้อำนวยการอาวุโส

(นายวัชชัย เหลืองสุรังษี)
ผู้อำนวยการอาวุโส

ส่วนที่ 1

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์



กองทรัสต์

1. สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน
ชื่อ (ภาษาอังกฤษ)	TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	TREIT
ทุนจดทะเบียนและทุนที่	5,542,062,750 บาท
ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นคลังสินค้า โรงงาน และ/หรือ สำนักงาน

2. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

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

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ไทยคอน โฉจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”) และ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทยคอน”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอนและ/หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน หรือ มีไว้ โดยรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง

3. โครงสร้างของกองทรัสต์



ทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	175 อาคารสารคดีตึกทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2674-6400
โทรสาร	0-2679-6882
Homepage	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 นอกจากนั้น กรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือ การจัดการทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

(2) ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้

(ก) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่

(ข) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมและการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

(ค) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ง) ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์และการจัดทำบัญชีทรัพย์สินในกองทรัสต์ รวมทั้งการมีมาตรการที่เพียงพอในการให้ความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์

(3) ควบคุมดูแลผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการจัดทำและส่งงบการเงิน และรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังต่อไปนี้

- (ก) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว
- (ข) งบการเงินประจำงวดการบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว
- (ค) รายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินผลการดำเนินงาน
- (ง) รายงานการเปิดเผยข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์

โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมถึงคำนึงถึงมาตรฐานที่คณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสอบบัญชีตามกฎหมายว่าด้วยผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นชอบไว้ด้วย นอกจากนี้ ให้รายงานและชี้แจงเหตุผลต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่ชักช้า เมื่อมีเหตุการณ์ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เปิดเผยแพร่สารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด และจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

(4) กำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด รวมทั้งต้องใช้ความระมัดระวังอย่างสมเหตุสมผลเพื่อให้มั่นใจได้ว่าได้ให้คำแนะนำที่เหมาะสมกับผู้ลงทุนหรือตัดสินใจเพื่อผู้ลงทุนอย่างเหมาะสม

(5) ดูแลให้กระบวนการเพิ่มทุนและลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ซึ่งดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(6) ดูแลการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(7) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่ทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์

(8) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินงานทางธุรกิจ คุ้มเงินเพื่อกองทรัสต์ ก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เข้าทำสัญญา และดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(9) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(10) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(11) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ดำเนินการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(12) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การดำเนินการเกี่ยวกับการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และควบคุมดูแลการใช้สิทธิซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(13) ในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารอสังหาริมทรัพย์แทน จะดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจนและมีระบบในการกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ

(14) กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์จากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) ภายในระยะเวลาที่สมควร เพื่อตรวจสอบรายการดังกล่าว

(15) กำหนดและติดตามตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลให้ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง

(16) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

(17) เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง เพื่อตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงต้องทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(18) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่รู้ หรือ ฟังรู้ถึงกรณีผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร

(19) บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น

(20) แยกการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์

(21) ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นและอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทน ในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อป้องกัน ยั้งยั้ง หรือ จำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

(22) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้คำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(23) จัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) รายละเอียดทั่วไป ซึ่งได้แก่ ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว วันเดือนปีที่ออกหน่วยทรัสต์ และข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)

(ข) รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ซึ่งได้แก่ ชื่อ สัญชาติ ที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ วันเดือนปีที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ วันเดือนปีที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี) และเลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจดทะเบียนรายการในทะเบียน (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะมีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ ต้องกำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

(24) ชำระเงิน หรือ ทรัพย์สินอื่นรวมทั้งการให้สิทธิ หรือ การจำกัดสิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมาย

(25) จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้ รวมทั้งมีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้ และมีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืน หรือ ไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มิใช่ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธินั้นไว้ให้ชัดเจน

(26) ในกรณีที่มีเหตุในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว และจะแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ จะดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเป็นสำคัญ

3. ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ทรัสต์

- (1) อัตราไม่เกินร้อยละ 0.15 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value, “NAV”) ของกองทรัสต์
- (2) โดยปัจจุบันเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 0.9875 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์

โดยทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสต์ และเรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณค่าธรรมเนียมตามวรรคหนึ่งข้างต้น จะไม่รวมถึงค่าที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาอื่น ๆ ที่แต่งตั้งโดยทรัสต์

นอกจากนี้ ทรัสต์จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการโอนหรือรับโอนทรัพย์สิน การออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการตรวจสอบทรัพย์สินตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินดังกล่าวจากทรัสต์ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตลอดจนค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการคัดสำเนาเอกสารสิทธิ เป็นต้น

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

1. วิสัยทัศน์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินการของกองทรัสต์

1.1 วิสัยทัศน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า กล่าวคือ ลงทุนในกรรมสิทธิและ/หรือ สิทธิการเช่าที่ดิน รวมทั้งอาคารคลังสินค้าและโรงงาน กองทรัสต์มีวิสัยทัศน์ที่จะลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม เพื่อสร้างการขยายตัวและกระจายตัวของประเภททรัพย์สินที่ลงทุน รวมถึงการเติบโตของทรัพย์สินที่ลงทุนอย่างต่อเนื่อง ทั้งภายในและนอกประเทศ โดยไม่จำกัดเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน ภายใต้กฎเกณฑ์และข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง

1.2 เป้าหมายของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีเป้าหมายในการสร้างการขยายตัวของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนที่เป็นที่น่าพึงพอใจและสม่ำเสมอ โดยคำนึงถึงความเสี่ยงและผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

1.3 กลยุทธ์ในการบริหารกองทรัสต์

1. กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

สร้างผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในระยะยาว โดยรายได้หลักของกองทรัสต์จะมาจากการให้เช่า ให้เช่าช่วง และการบริการ นอกจากนี้ ยังพิจารณาถึงโอกาสในการหาผลตอบแทนจากการขายกรรมสิทธิ์หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีโอกาส ในกรณีที่อาจมีข้อจำกัดในการสร้างรายได้หรือการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอีกด้วย ทั้งนี้ กองทรัสต์มีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินงานตามแผนและกลยุทธ์ที่กำหนดแนวทางร่วมกัน ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังต่อไปนี้

2. กลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

เพื่อสร้างความเข้าใจและตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายย่อยอย่างแท้จริง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจัดจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ ไทคอนและทีพาร์ค (เจ้าของทรัพย์สินเดิม) เนื่องจากมีความสัมพันธ์และความเข้าใจผู้เช่ารายย่อยเป็นอย่างดี รวมถึงมีทีมงานที่เพียงพอ และสามารถให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยได้อย่างทันท่วงที นอกจากนี้ ยังมีฐานลูกค้าที่กว้างขวางทั้งในและนอกประเทศ จากประสบการณ์ที่ยาวนานและเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ เพื่อผลักดันให้เกิดการขยายตัวทางธุรกิจดังกล่าวและส่งผลให้อัตราการเช่าเติบโตควบคู่กันไป ตลอดจนการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

3. กลยุทธ์ในการสร้างการเติบโตจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติม

กองทรัสต์มีเป้าหมายในการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ไม่เพียงแต่ทรัพย์สินของบุคคลในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน แต่ยังรวมถึงทรัพย์สินของบุคคลอื่น ทั้งในและนอกประเทศ เพื่อเพิ่มผลตอบแทนจากการลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาถึงความเหมาะสมและคุณสมบัติของทรัพย์สินที่จะลงทุน โดยจะพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญต่าง ๆ ดังนี้

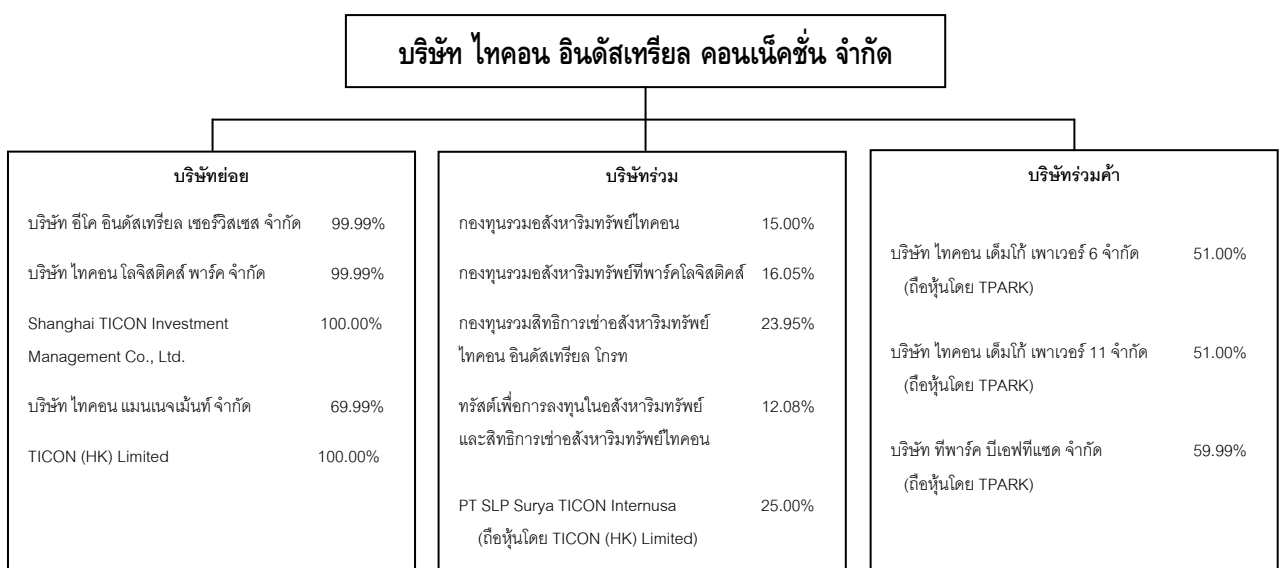
- คุณภาพของทรัพย์สิน เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพที่ดิน สภาพอาคาร ระบบวิศวกรรม สาธารณูปโภค และสิ่งแวดล้อม ภายใต้กฎข้อบังคับที่ถูกต้อง และความเสี่ยงที่เหมาะสม
- อัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์
- คุณสมบัติและความสามารถในการชำระของผู้เช่ารายย่อย
- อัตราการเช่าพื้นที่

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 2559 ไทคอนถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ TFUND TLOGIS และ TGROWTH อีกด้วย โดยแผนผังโครงสร้างธุรกิจของไทคอนเป็นดังนี้

แผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มไทคอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559



รายชื่อนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลในประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ลำดับ	ชื่อนิติบุคคล	ชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	การถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด	ไทคอน	4,999,984	99.99
2.	บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	ไทคอน	1,949,999,993	99.99

นิติบุคคลในต่างประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

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%

ซึ่งบทบาทต่าง ๆ ของทีพาร์คและไทคอนที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ทั้งในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่โดยการเลือกเสนออาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่เป็นทรัพย์สินของ ทีพาร์คหรือไทคอน หรือของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ข้างต้น ให้ลูกค้าพิจารณาก่อนอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการกำหนดราคาซื้อขายหรือให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว และได้กำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่าง ๆ เช่น การกำหนดเงื่อนไขให้สามารถถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่ถึงเป้าหมายที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ใกล้เคียงสอดคล้องกันกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่ ทีพาร์ค และ ไทคอน ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดราคาในการเข้าซื้อคลังสินค้าและโรงงาน โดยสำรวจความสนใจของนักลงทุน (Book Building) การกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกทรัพย์สินเพื่อเข้าลงทุน รวมถึงกำหนดแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “การกำกับดูแลกิจการ”)

2.2 อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ตารางแสดงพื้นที่เช่าภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เดียวกับกองทรัสต์¹

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: ตารางเมตร)

ที่ตั้ง (โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม/ สวนอุตสาหกรรม)	TFUND	TLOGIS	TGROWTH	TICON	TPARK	TREIT	รวม
ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า							
บางนา	19,600	61,575	162,445	-	41,189	14,640	299,449
อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 (เอ)	-	-	-	-	24,363	15,800	40,163
ศรีราชา	-	-	-	-	55,350	44,418	99,768
แหลมฉบัง 2	-	-	-	-	68,090	43,950	112,040
บางพลี 1	-	-	-	-	-	76,477	76,477

ที่ตั้ง (โครงการ / นิคม อุตสาหกรรม/ สวน อุตสาหกรรม)	TFUND	TLOGIS	TGROWTH	TICON	TPARK	TREIT	รวม
โรจนะ (ปราจีนบุรี)	-	-	-	-	14,832	10,020	24,852
วังน้อย 2	-	-	-	-	85,771	9,800	95,571
อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (ปี)	-	-	-	-	28,968	11,400	40,368
พานทอง 1	-	-	-	-	38,391	10,600	48,991
บางพลี 3	-	-	-	-	44,610	56,700	101,310
รวมคลังสินค้า	19,600	61,575	162,445	-	401,564	293,805	938,989
ทรัพย์สินประเภทโรงงาน							
อมตะซิตี้	55,650	-	16,950	29,625	-	9,000	111,225
บ้านหว้า (ไฮเทค)	78,453	-	11,700	23,075	-	8,675	121,903
ปิ่นทอง	53,375	-	13,600	-	-	33,350	100,325
โรจนะ (อยุธยา)	110,857	-	14,100	77,750	-	2,825	205,532
เหมราชชลบุรี	-	-	-	15,300	-	7,200	22,500
อมตะนคร	163,275	-	53,100	66,775	-	14,850	297,000
รวมโรงงาน	461,610	-	109,450	211,525	-	75,900	858,485
รวมทั้งสิ้น	481,210	61,575	271,895	211,525	401,564	369,705	1,797,474

หมายเหตุ: (1) พื้นที่เช่าอาคาร หมายถึง พื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเช่า และพื้นที่ว่างพร้อมให้เช่า

2.3 แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

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

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่า ทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมด รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ในกองทรัสต์ที่ยังว่างอยู่หรือกำลังจะว่างให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทไทคอน กองทรัสต์ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการสุ่มโทรศัพท์ไปสอบถามข้อมูลอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่ว่าง เพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงที่มีกับกองทรัสต์นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนด ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อว่า จะสามารถควบคุมให้ ทิพาร์คและไทคอนดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองรายได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ 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) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน

⁽²⁾ อ้างอิงข้อมูลจากหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน (เพิ่มทุนครั้งที่ 2) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทิพาร์คโลจิสติกส์

⁽³⁾ อ้างอิงข้อมูลจากหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท

จากการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก

- **ความสามารถและชื่อเสียงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์:**

ในการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อคำนึงถึงความสามารถด้านการตลาด ความสามารถในการหาและบริหารผู้เช่า ความสามารถในการบริหารต้นทุนการดูแลรักษาทรัพย์สินรวมถึงชื่อเสียงและทรัพยากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเหมาะสม

- **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองรายมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายย่อย และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินของกองทรัสต์:**

เนื่องจากทีพาร์คและไทคอน เป็นเจ้าของเดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ทีพาร์คและไทคอนจึงมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินเป็นอย่างดี รวมถึงเนื่องจาก ทีพาร์คและไทคอนเป็นผู้จัดหาผู้เช่ารายย่อยที่เช่าทรัพย์สินดังกล่าว ทีพาร์คและไทคอนจึงมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายย่อย และคาดว่าจะสามารถบริหารความต้องการของผู้เช่ารายย่อย และดูแลรักษาทรัพย์สินได้ดีกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ

- **เป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น:**

อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับที่ทีพาร์คและไทคอนได้รับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินประเภทเดียวกันให้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH จึงคาดว่าไม่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง TFUND TLOGIS TGROWTH และกองทรัสต์

2.4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.4.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

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

1. กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารคลังสินค้าซึ่งกองทรัสต์จะซื้อ และ/หรือ เข้าจากทีพาร์ค
2. กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงงานซึ่งกองทรัสต์จะซื้อ และ/หรือ เข้าจากไทคอน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งที่พาร์คและไทคอนให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เนื่องจากทั้งสองบริษัทมีประสบการณ์ในการบริหารการเช่าพื้นที่อุตสาหกรรมที่เป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานมานานกว่า 11 ปี และ 27 ปี ตามลำดับ ทำให้มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า รวมทั้งมีความเชี่ยวชาญในด้านการตลาดในการหาผู้เช่ารายใหม่ การสร้างและรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าที่เป็นลูกค้าปัจจุบัน ตลอดจนการบริหารรายได้และค่าใช้จ่ายนอกจากนี้ ภายในกลุ่มไทคอนยังมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ทั้งที่เป็นทีมงานก่อสร้างซึ่งประกอบด้วยสถาปนิก วิศวกร และผู้จัดการโครงการ ซึ่งเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างโดยตรง อีกทั้งยังมีเจ้าหน้าที่ให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาตและจัดหาสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติ และการให้บริการทั่ว ๆ ไปตามที่คุณลูกค้าต้องการ ซึ่งจะช่วยให้การบริหารทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดแก่กองทรัสต์

โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว และทำหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เข้าชมทรัพย์สินดังกล่าว และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่ รวมถึงดูแลการจัดเก็บรายได้ให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลการประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยรวมอยู่ในค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

2.4.2 ลักษณะของสัญญาเช่า

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

- รายได้ค่าเช่ารายเดือน มาจากการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงาน
- รายได้ค่าบริการรายเดือน มาจากการให้บริการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และจัดทำให้อาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอยู่ในสภาพดี
- รายได้ค่าบริการส่วนกลางรายเดือน มาจากการให้บริการส่วนกลางในเรื่องต่าง ๆ 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 โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ สามารถแบ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า และรายได้จากการให้เช่าพื้นที่อาคารโรงงาน โดยสามารถแบ่งรายได้ตามประเภทของสัญญาดังนี้

- อาคารคลังสินค้าประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาบริการส่วนกลาง
 - อาคารโรงงานประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- ซึ่งรายได้ค่าเช่าและบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนมีการกระจายตัวในด้านการครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า ดังนี้

(ก) การครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่ามาตรฐาน มีระยะเวลาเช่า 3 ปี ซึ่งมีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่ตลอดสัญญาเช่า และส่วนน้อยเป็นสัญญาเช่าระยะยาวระหว่าง 5 ถึง 10 ปี ซึ่งมีการกำหนดค่าเช่าคงที่ และ/หรือมีการขึ้นค่าเช่าเป็นลำดับขั้นระหว่างอายุสัญญา

ข้อมูลการครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในแต่ละปีของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นดังนี้

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	คิดเป็นอัตราส่วนตามรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ร้อยละ)		
	อาคารคลังสินค้า	อาคารโรงงาน	รวม
ปี 2560	34.8	3.1	37.9
ปี 2561	4.4	9.4	13.8
ปี 2562	6.7	10.7	17.4
ปี 2563	8.2	-	8.2
ภายหลังปี 2564	22.7	-	22.7
รวม	76.8	23.2	100.0

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายได้ค่าเช่าและบริการที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้ตามสัญญาเช่าและบริการในเดือนธันวาคม 2559

(ข) ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า

ผู้เช่าในปัจจุบันที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน) มีการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่แตกต่างกันและไม่กระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดเป็นการเฉพาะ โดยกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีผู้เช่ามากที่สุด ได้แก่ ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ ยานยนต์ และอิเล็กทรอนิกส์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ตามลำดับ

ข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่าของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและบริการเป็นดังนี้

ประเภทอุตสาหกรรม	คิดเป็นอัตราส่วนตามรายได้ค่าเช่าและบริการ (ร้อยละ)		
	อาคารคลังสินค้า	อาคารโรงงาน	รวม
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์	27.8	-	27.8
ยานยนต์	15.8	3.4	19.2
อิเล็กทรอนิกส์ เครื่องใช้ไฟฟ้า	3.7	9.9	13.6
ค้าปลีก	13.5	-	13.5
สินค้าอุปโภคบริโภค	12.8	-	12.8
พลาสติก	-	2.6	2.6
บรรจุภัณฑ์	-	2.1	2.1
อื่นๆ	3.2	5.2	8.4
รวม	76.8	23.2	100.0

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายได้ค่าเช่าและบริการที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้ตามสัญญาเช่าและบริการในเดือนธันวาคม 2559

(ค) สัญชาติของผู้เช่า

ผู้เช่าในปัจจุบันที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน) ส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่าสัญชาติญี่ปุ่น รองลงมาเป็นสัญชาติยุโรป และไทย ตามลำดับ

ข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติของผู้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและบริการเป็นดังนี้

สัญชาติของผู้เช่า	คิดเป็นอัตราส่วนตามรายได้ค่าเช่าและบริการ (ร้อยละ)		
	อาคารคลังสินค้า	อาคารโรงงาน	รวม
ญี่ปุ่น	22.4	12.2	34.6
ยุโรป	22.7	7.2	29.9
ไทย	22.8	-	22.8
อเมริกาเหนือ	3.3	2.2	5.5
ฮ่องกง	4.5	-	4.5
อื่นๆ	1.1	1.6	2.7
รวม	76.8	23.2	100.0

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายได้ค่าเช่าและบริการที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้ตามสัญญาเช่าและบริการในเดือนธันวาคม 2559

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

1. ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

1.1 อาคารคลังสินค้า

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

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้า



1.2 อาคารโรงงาน

สำหรับอาคารโรงงานที่กองทรัสต์ลงทุน ส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงานซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานที่อยู่ในทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบันเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้ ขนาดของอาคารโรงงานส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 1,200 ถึง 4,800 ตารางเมตร พื้นอาคารโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็กซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้อาคารโรงงานมีพื้นที่ใช้สอยได้สูงสุดและมีพื้นที่สำนักงานในตัว

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงาน



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงาน



รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

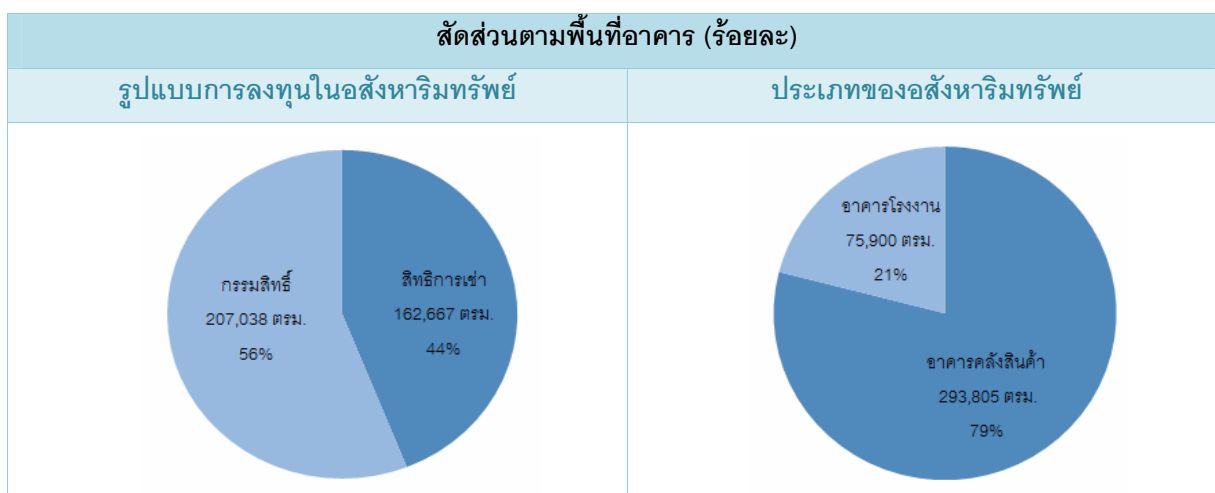
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินรวม 98 ยูนิต รายละเอียดดังนี้

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบัน		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
อาคารคลังสินค้า					
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา	กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า 30 ปี (ถึงวันที่ 21 ธ.ค. 2587 และถึงวันที่ 17 ธ.ค. 2588)	10	14,640	4.0
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ฮัสเทิร์น ซีบอร์ด 2 (เอ)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	4	15,800	4.3
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	5	44,418	12.0
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	15	43,950	11.9
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1	สิทธิการเช่าประมาณ 27 ปี และ 28 ปี (ถึง 21 ก.พ. 86)	สิทธิการเช่าประมาณ 27 ปี และ 28 ปี (ถึง 21 ก.พ. 86)	10	76,477	20.7
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	1	10,020	2.7
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 2	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	4	9,800	2.7
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ฮัสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	4	11,400	3.1
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค พานทอง 1	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	5	10,600	2.9
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3	สิทธิการเช่า 30 ปี (ถึงวันที่ 21 ธ.ค. 2588)	สิทธิการเช่า 30 ปี (ถึงวันที่ 21 ธ.ค. 2588)	13	56,700	15.3
รวมอาคารคลังสินค้า			71	293,805	79.5
อาคารโรงงาน					
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	3	9,000	2.4
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	11	33,350	9.0

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบัน		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	4	8,675	2.3
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	2	2,825	0.8
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	3	7,200	1.9
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	สิทธิการเช่า 30 ปี (ถึงวันที่ 18 ธ.ค. 2588)	สิทธิการเช่า 30 ปี (ถึงวันที่ 18 ธ.ค. 2588)	4	14,850	4.0
รวมอาคารโรงงาน			27	75,900	20.5
รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน			98	369,705	100.0

หมายเหตุ * สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดิน มีเงื่อนไขให้รื้อถอนอาคารเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่ดิน

2. รูปแบบการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประเภทของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์



3. มูลค่าเงินลงทุน และมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุน	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (ล้านบาท) ณ วันที่ 1 เมษายน 2559
คลังสินค้า	กรรณสิทธิ์ในที่ดินและกรรณสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า	2,962.57	2,973.50
	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรณสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า	276.52	280.85
	สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า	2,190.25	2,093.48
โรงงาน	กรรณสิทธิ์ในที่ดินและกรรณสิทธิ์ในอาคารโรงงาน	1,569.53	1,638.14
	สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน	388.39	365.68
รวม		7,387.26	7,351.65

การกู้ยืมเงิน

ในการลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) จำนวน 2 วงเงิน เพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มียอดเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นจำนวน 1,819,000,000 บาท ทั้งนี้ สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อลงทุนด้วยการซื้อที่ดิน การเช่า/เช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ อาคารโรงงาน/อาคารคลังสินค้า
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (Minimum Loan Rate, “MLR”)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
ระยะเวลาเงินกู้	10 ปี
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ปีที่ 1 ถึงปีที่ 7 ปลอดการชำระคืนเงินต้น ปีที่ 8 ชำระคืนร้อยละ 9.00 ของเงินต้น ปีที่ 9 ชำระคืนร้อยละ 14.00 ของเงินต้น ปีที่ 10 ชำระคืนเงินต้นส่วนที่เหลือทั้งหมด
ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น	ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น จำนวน 84 เดือน
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มีหลักประกัน

เงื่อนไขการกู้ยืมที่สำคัญ	1. ไม่จำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Negative Pledge)
	<p>2. เงื่อนไขสำคัญที่กองทรัสต์ต้องไม่ปฏิบัติ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคารผู้ให้เงินกู้แบบเป็นลายลักษณ์อักษร (Consent) ในเรื่องดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 กู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันต่อบุคคลอื่นเพิ่มขึ้นจากหนี้หรือภาระผูกพันที่ผู้กู้มีอยู่ ณ วันทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>2.2 จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน ประเภทอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า นอกเหนือจากการจำหน่ายทรัพย์สินจากการใช้สิทธิซื้อของผู้เช่ารายย่อย (Option to Buy)</p> <p>2.3 ก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สิน หรือรายได้ของกองทรัสต์</p> <p>2.4 ลดทุนนอกเหนือจากการเป็นการลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่มาจากการดำเนินงานปกติ หรือการลดทุนตามมติผู้ถือหุ้น</p> <p>2.5 เปลี่ยนหรือเพิ่มผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <p>2.6 เปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์</p>

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากเป็นการบริหารโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้ผลตอบแทนเพิ่มสูงขึ้นโดยการกู้ยืมเงินจะสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ในระดับหนึ่งซึ่งดีกว่าการระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อมาลงทุนทั้งหมด อนึ่ง สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อส่วนทุนนั้นจะไม่เกินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงของการกู้ยืมเงินด้วย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ได้รับการเสนอในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับเงื่อนไขการกู้ยืมของลูกค้าชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ในประเทศ ซึ่งจะต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งวงเงินที่กองทรัสต์ได้รับยังมีระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้นยาวถึง 7 ปี และมีระยะเวลาการกู้ยืมเงินและการชำระคืนเงินต้นยาวถึง 10 ปี อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์อื่นที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ดีกว่าในปัจจุบัน เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยาวนานกว่า ไม่มีหลักประกันการกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงก่อนการใช้งบการเงินดังกล่าว

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีสัดส่วนของเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan Outstanding Value to Total Asset Value) เท่ากับร้อยละ 23 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการให้บริการ เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน

1. ภาวะอุตสาหกรรมและผลกระทบ

ในปี 2559 ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจอุตสาหกรรมในประเทศไทยยังคงชะลอตัว เนื่องจากการเติบโตทางการค้าในตลาดโลก และการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่เข้าสู่ประเทศไทยลดน้อยลง รวมถึงความต้องการของผู้บริโภคภายในประเทศที่อ่อนตัวลง ยกตัวอย่างเช่น ในส่วนของตลาดอุตสาหกรรมยานยนต์ ซึ่งถือเป็นอุตสาหกรรมที่สำคัญของตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้านอุตสาหกรรมยังคงชะลอตัวทั้งในส่วนของการผลิตและการส่งออก นอกจากนี้ อุปทานใหม่ของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราราคาที่ว่างของการเช่าของอาคารคลังสินค้าและของอาคารโรงงานเพิ่มขึ้นด้วย

2. อุปทาน/อุปสงค์ และสภาวะการแข่งขันอุตสาหกรรม

2.1 อุปทาน อุปสงค์

คลังสินค้า

อุปทานของคลังสินค้า

ในปัจจุบันผู้บริการคลังสินค้าให้เช่าหลายราย มีแนวคิดในการเพิ่มทำเลที่ตั้งของโครงการที่พัฒนาเพื่อรองรับความต้องการของผู้ประกอบการในหลากหลายกลุ่มธุรกิจ นอกจากนี้ การให้บริการคลังสินค้าตามรูปแบบ และในทำเลที่ลูกค้าต้องการ (Custom-built) มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการมีความต้องการรูปแบบอาคารที่มีความเหมาะสมต่อการจัดเก็บสินค้า ความสะดวกในการขนถ่ายสินค้าและง่ายต่อการค้นหาสินค้าที่อาจจะมีการจัดเก็บสินค้าหลากหลายประเภท

อุปสงค์ของคลังสินค้า

ความต้องการใช้คลังสินค้าของผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะอยู่ในกลุ่มของธุรกิจ ได้แก่ ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ ยานยนต์ ค่าปลีก และกลุ่มธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค ซึ่งความต้องการใช้คลังของผู้ประกอบการในแต่ละกลุ่มของธุรกิจจะมีความแตกต่างกัน เช่น ทำเลที่ตั้งของผู้ผลิตหรือเจ้าของสินค้า ความสามารถในการรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสะดวกในการเชื่อมต่อไปยังจุดขนส่งอื่น เป็นต้น

โรงงาน

อุปทานของโรงงาน

ผู้พัฒนาอาคารโรงงานให้เช่าเพื่ออุตสาหกรรม สามารถแบ่งได้ออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น กล่าวคือ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม และผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อ/เช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัทที่สร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่าบนที่ดินที่ซื้อ/เช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม ในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย

อุปสงค์ของโรงงาน

สำหรับผู้ประกอบการ ทางเลือกในการเช่าโรงงานเป็นทางเลือกหนึ่งเพื่อช่วยในการลดต้นทุนโครงการ รวมทั้งการเช่าโรงงานมีส่วนในการเพิ่มความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับการลงทุนทั้งในที่ดินและอาคารโรงงาน นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังคงให้ความสำคัญกับคุณภาพของแรงงาน ระบบสาธารณูปโภคที่ดี และกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

3. สภาพการแข่งขันอุตสาหกรรม

ธุรกิจการให้บริการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปมีการแข่งขันกันค่อนข้างสูง เนื่องจากมีอุปทานเพิ่มเติมเข้ามาในตลาดอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังมีการใช้กลยุทธ์ทางการตลาดที่รุนแรงขึ้น เช่น การลดอัตราค่าเช่าเพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ของการเช่าคลังสินค้าและโรงงานโดยรวมยังอยู่ในระดับที่ทรงตัว อย่างไรก็ตาม ด้วยทำเลที่ตั้งเชิงกลยุทธ์ ทักษะแรงงานขั้นสูง ระบบโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่ดี ทำให้ประเทศไทยยังคงสถานะเป็นฐานการผลิตที่สำคัญของอาเซียนให้แก่บริษัทผู้ผลิตชั้นนำระดับโลก รวมทั้งผู้ประกอบการในธุรกิจโลจิสติกส์หลายราย

4. นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจเพื่อเสริมสร้างจุดแข็งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้เป็นที่ยอมรับแก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งที่เป็นบริษัทในประเทศและต่างประเทศ อาทิ การเลือกทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพมาตรฐานสูงและมีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ รวมถึงการให้บริการประเภทต่าง ๆ อย่างครบวงจรที่ช่วยให้การดำเนินธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยมีความต่อเนื่อง และทำให้สามารถรองรับต่อความต้องการของผู้เช่าใช้งานเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้เป็นอย่างดี เป็นต้น

โดยอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุน ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready-Built) และอาคารคลังสินค้าตามรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการ (Custom-Built) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคารตั้งแต่ 3 ถึง 5 ตันต่อตารางเมตร ความสูงของอาคารตั้งแต่ 10 ถึง 12 เมตร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า อุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้าและพื้นที่สำนักงานในตัว ในขณะที่อาคารโรงงานที่กองทรัสต์ลงทุน ส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงานซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ถูกพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้ ขนาดของอาคารโรงงานส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 1,200 ถึง 4,800 ตารางเมตร พื้นอาคารโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็กซึ่งไม่ต้องมีเสากลางรองรับหลังคาโรงงาน ทำให้อาคารโรงงานมีพื้นที่ใช้สอยได้สูงสุดและมีพื้นที่สำนักงานในตัว

อนึ่ง ททรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า และบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทยคอน”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน เนื่องจากทั้งสองบริษัทมีประสบการณ์ในการบริหารการเช่าพื้นที่อุตสาหกรรมที่เป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 11 ปี และ 27 ปี ตามลำดับ ทำให้มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เข้าร่วมทั้งมีความเชี่ยวชาญในการตลาด ในการหาผู้เช่ารายใหม่ การสร้างและรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าที่เป็นลูกค้าปัจจุบัน

กลยุทธ์การแข่งขัน

- ตำแหน่งทางการตลาด: ไทยคอนมีสถานะเป็นผู้นำในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่าในประเทศไทย มีการดำเนินธุรกิจมานานกว่า 27 ปี อีกทั้งยังจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มานานกว่า 15 ปี ทำให้เป็นที่ยอมรับในวงกว้างทั้งกับกลุ่มลูกค้าในประเทศและกลุ่มลูกค้าที่เป็นบริษัทชั้นนำจากทั่วโลก ทั้งนี้ ไทยคอนได้กำหนดตำแหน่งทางการตลาดในการเป็นผู้นำในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าในประเทศไทย และขยายออกไปในต่างประเทศในอนาคต มีความมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาตำแหน่งทางการตลาดให้ดียิ่งขึ้นด้วยการเพิ่มขนาดธุรกิจโดยการขยายฐานลูกค้าและรักษาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าซึ่งจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีความได้เปรียบในเรื่องของความประหยัดต่อขนาด และส่งเสริมตำแหน่งทางการตลาดให้ดียิ่งขึ้นในที่สุด
- กลยุทธ์ด้านราคา: อัตราค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าจะถูกกำหนดโดยคำนึงถึงคุณภาพและมาตรฐานของอาคารนั้น ๆ เป็นสำคัญ นอกจากนี้ยังคำนึงถึงราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าในตลาด โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้แน่ใจว่าค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของกลุ่มบริษัทอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้
- กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มุ่งเน้นการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง นอกเหนือจากการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ เช่น การติดต่อผู้ผลิตรายใหญ่เพื่อเสนอบริการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าให้แก่ลูกค้าและห่วงโซ่ของผู้ผลิตเหล่านั้น การติดต่อผ่านหน่วยงานภาครัฐ สำนักงานการค้า สมาคมหอการค้า และตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งยังเน้นการสร้างความสัมพันธ์กับองค์การส่งเสริมการค้าต่างประเทศของญี่ปุ่น และสำนักงานตัวแทนธนาคารจากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งจะเป็นผู้นำพาและให้คำปรึกษาแก่นักลงทุนญี่ปุ่นที่สนใจเข้ามาลงทุนในประเทศไทย เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายส่วนใหญ่ของกลุ่มเป็นบริษัทสัญชาติญี่ปุ่น นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาด ได้แก่ การทำประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อสิ่งพิมพ์ จัดทำวารสาร เอกสารเชิญชวน การโฆษณาในหนังสือต่าง ๆ แผ่นป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ การพัฒนาเว็บไซต์ให้ทันสมัยและเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย รวมถึงการเข้าร่วมงานสัมมนาและงานแสดงสินค้าอุตสาหกรรมทั้งในและต่างประเทศ และการสร้างเครือข่ายการตลาดและพันธมิตรทางธุรกิจในต่างประเทศเพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ภาวะการแข่งขัน

ธุรกิจการให้บริการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปมีการแข่งขันกันค่อนข้างสูง เนื่องจากมีอุปทานเพิ่มเติมเข้ามาในตลาดอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังมีการใช้กลยุทธ์ทางการตลาดที่รุนแรงขึ้น เช่น การลดอัตราค่าเช่าเพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ของการเช่าคลังสินค้าและโรงงานโดยรวมยังอยู่ในระดับที่ทรงตัว เนื่องจากการเช่าคลังสินค้าและโรงงานยังคงเป็นทางเลือกหนึ่งของผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการเป็นเจ้าของเพื่อลดต้นทุนของโครงการและเพิ่มความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ นอกจากนี้ด้วยทำเลที่ตั้งเชิงกลยุทธ์ ทักษะแรงงานขั้นสูง ระบบโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่ดี ทำให้ประเทศไทยยังคงสถานะเป็นฐานการผลิตที่สำคัญของอาเซียนให้แก่บริษัทผู้ผลิตชั้นนำระดับโลกหลายราย

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.1 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือ ผิดสัญญา หรือ เกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิก หรือ ผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำหรืองดเว้นกระทำหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ ในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง กองทรัสต์อาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้องซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายและใช้เวลาในการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการรวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

อนึ่ง ในการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างได้มีการกำหนดค่าเสียหายที่กองทรัสต์จะได้รับในกรณีที่มีการผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสมและเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ดังกล่าว อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยมูลค่าทางเศรษฐกิจของความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากการผิดสัญญาและอาจจะน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

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

1.3 ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”) และบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทคอน”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและโรงงานที่ได้ลงทุนตามลำดับ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว อาทิเช่น การหาผู้เช่ารายใหม่ การต่อสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลางกับผู้เช่าปัจจุบัน การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหารดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หากทีพาร์คและไทคอนไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองทรัสต์ได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้เพียงพอและน่าสนใจ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของทีพาร์คและไทคอน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการฐานการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทีพาร์คและไทคอนที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินการของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ทีพาร์คและไทคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและโรงงานที่ได้ลงทุนตามลำดับ ในขณะที่เดียวกันทีพาร์คและไทคอน ก็ยังคงเป็นเจ้าของคลังสินค้าและโรงงานในโครงการ นิคมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรมเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และรวมถึงการที่ไทคอนเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (“TFUND”) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ (“TLOGIS”) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (“TGROWTH”) นอกจากนี้ ทีพาร์คและไทคอนยังเป็นผู้เสนอขายคลังสินค้าและโรงงานให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งบทบาทต่าง ๆ ของทีพาร์คและไทคอน ที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกคลังสินค้าและโรงงานมาเสนอขายให้กับกองทรัสต์ และการจัดหาผู้เช่าใหม่ ประกอบกับการที่ไทคอนจะเป็น

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองทุนดังกล่าว จึงอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และหาผู้เช่าให้ทรัพย์สินที่เป็นของกองทรัสต์ ไทคอน ที่พาร์ค และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองทุนดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้อคลังสินค้าและโรงงาน และบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของไทคอนและที่พาร์คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบและระมัดระวัง ดังนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลโดยจัดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการนำเสนอข้อมูลคลังสินค้าหรือ โรงงานที่เป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของ ที่พาร์ค หรือ ไทคอน หรือ TFUND หรือ TLOGIS หรือ TGROWTH หรือ กองทรัสต์ อย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดค่าเช่าของคลังสินค้าและโรงงานที่สามารถเทียบเคียงกันได้ เมื่อคำนึงถึงขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง และรูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง โดยจะกำหนดให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเพื่อให้ลูกค้าแต่ละรายมีข้อมูลของคลังสินค้าหรือ โรงงานที่สามารถให้เข้าได้ในช่วงเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน
- ทั้งนี้ ในการนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าที่สนใจจะเช่าพื้นที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอข้อมูลอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่ว่างอยู่ โดยจะไม่ระบุความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินนั้น ๆ ซึ่ง มาตรการดังกล่าวจะช่วยให้การนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินทั้งหมดมีความเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำรายงานหรือนำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจจะเช่าทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นรายเดือนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในรายงานดังกล่าวจะระบุทำเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย และรายละเอียดของอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะช่วยให้ ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถตรวจสอบความโปร่งใสในการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้านการหาผู้เช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ที่พาร์คและไทคอนจะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ ให้ใกล้เคียงกับรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมที่ที่พาร์คและ ไทคอนจะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองทุนดังกล่าว
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้
 - กรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย และ
 - กรณีอัตราการใช้ทรัพย์สินที่บริหารโดยที่พาร์คหรือไทคอนต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลา 3 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย

ทั้งนี้ ในบางกรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาดำเนินการซ่อมแซมด้วยตัวเอง และเบิกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ในกรณีที่ เป็นงานซ่อมแซมเล็กน้อย หรือ เป็นงานที่จะต้องใช้เวลาในการซ่อมแซม หรือ งานที่จะต้องทำในเวลาจำกัด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การซ่อมแซมดังกล่าวมีมูลค่าสูง ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะพิจารณาให้ผู้เชี่ยวชาญทำการ ถอดแบบราคาประกอบการศึกษาเบื้องต้น

1.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อัตราส่วนการกู้ยืมเงิน ต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ เท่ากับประมาณ ร้อยละ 23 โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวนรวมเท่ากับ 1,819 ล้านบาท ครั้งนี้ กองทรัสต์มีแผน ที่จะดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในจำนวนไม่เกิน 1,800 ล้านบาท และรวมกับเงินสดจากการดำเนินการของ กองทรัสต์บางส่วน เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืม (Refinance) ของธนาคาร

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน การชำระคืนดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นไม่ว่าบางส่วนหรือ ทั้งหมด อันเป็นเหตุให้ผิดสัญญาเงินกู้ และ/หรือ ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจนำไปสู่เหตุการณ์ที่ทำให้เกิดเหตุการณ์ในสัญญาอื่นได้ (Cross Default)

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ การกู้ยืมเงินจากสถาบัน การเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมธนาคาร และเงินต้นของหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ (Refinancing) อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ ไม่ได้ตกลงทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ หรือได้ข้อเสนอในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ได้ แต่มีเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ฉบับใหม่ และ/หรือ หุ้นกู้ชุดใหม่ที่ไม่ดีเท่ากับข้อตกลงหรือเงื่อนไขเดิม

ในปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้กำหนดแผนสำรองเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือ หุ้นกู้ อย่างชัดเจน เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ การกู้ยืมเงินจาก สถาบันการเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมธนาคาร และชำระคืนหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ (Refinancing) อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ ไม่ได้ตกลงทำสัญญาเงินกู้ ฉบับใหม่ หรือได้ข้อเสนอในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ได้ แต่มีเงื่อนไขใน สัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ หุ้นกู้ชุดใหม่ที่ไม่ดีเท่ากับข้อตกลงหรือเงื่อนไขเดิม

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินกู้ยืมธนาคาร (บางส่วน) และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ (Refinancing) เนื่องด้วยจากเหตุการณ์ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาทางเลือก อื่น ๆ ในการหาแหล่งเงินทุนมาชำระหนี้ และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นดังกล่าว อาทิ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออก ใหม่ รวมถึงการขายทรัพย์สินบางส่วนของกองทรัสต์เพื่อชำระหนี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะได้รับ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ โดยจะพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน เช่น อัตราส่วนการ กู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ และความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าวอยู่ในระดับที่ต่ำ

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง

ปัจจุบันการแข่งขันในธุรกิจระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นทั้งในเรื่องของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจจะมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่น ๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทำให้อัตราการเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าที่ทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่าลดลง

อย่างไรก็ตาม บุคลากรของทีเอ็มไอในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และ บุคลากรของทีอาร์และทีคอนในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เข้ามาเป็นเวลานาน รวมทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่มีคุณภาพมาตรฐานสูง และมีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ ทำให้สามารถรองรับต่อความต้องการของผู้เช่าใช้งานเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้เป็นอย่างดี

2.2 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ

การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและภาพรวมเศรษฐกิจของโลกรวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ นโยบายของรัฐบาลในการดำเนินการลงทุนและการต่างประเทศ นโยบายทางการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย และนโยบายด้านการคลังของรัฐบาล ราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ มูลค่าของการอุปโภคและบริโภคภายในประเทศ และความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ เป็นปัจจัยที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจเช่าคลังสินค้าและโรงงานของผู้เช่ารายย่อยในปัจจุบันและผู้ที่จะเช่าในอนาคต โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการจากต่างประเทศซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมทั้งความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย และปัจจัยมหภาคอื่น ๆ รวมทั้งความไม่แน่นอนทางการเมืองเป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเสริมสร้างจุดแข็งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้เป็นที่ยอมรับแก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งที่เป็นบริษัทในประเทศและต่างประเทศ อาทิ การเลือกทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง การให้บริการประเภทต่าง ๆ อย่างครบวงจรที่ช่วยให้การดำเนินธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยมีความต่อเนื่องเป็นต้นเพื่อสร้างความได้เปรียบและสามารถรักษาลูกค้าไว้ได้ในยามที่เศรษฐกิจถดถอย นอกจากนี้ ภาครัฐและหน่วยงานต่าง ๆ ยังมีการสนับสนุนภาคอุตสาหกรรมและการลงทุนในประเทศไทยด้วยมาตรการต่าง ๆ อาทิ การขอส่งเสริมการลงทุนผ่านสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยเฉพาะการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจากต่างประเทศย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม หากเศรษฐกิจโลกหรือเศรษฐกิจในภูมิภาคได้รับผลกระทบและเข้าสู่ภาวะถดถอย หรือมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่ออุปสงค์ของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อยสถานะทางการเงินของกองทรัสต์และราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมปัจจัยทางเศรษฐกิจดังกล่าว และไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของ ประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตหรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่าง มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อยที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาด

2.3 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยบางรายอาจไม่ต่ออายุสัญญา หรือ ผู้เช่ารายย่อยบางราย เรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง ซึ่งเมื่อประโยชน์ต่อ กองทรัสต์น้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน หรือในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากไม่ต่ออายุ สัญญาและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายย่อยเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ ต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในการ ดำเนินงานปกติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะหารือกับผู้เช่ารายย่อยล่วงหน้าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ทำให้สามารถ ดำเนินการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

2.4 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่า รายย่อย

ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า สัญญา บริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง (แล้วแต่กรณี) จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น ฐานะการเงิน ของผู้เช่ารายย่อยอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัสต์ ทั้งนี้ โดยปกติผู้เช่ารายย่อยจะต้องวางเงินประกันการเช่า เป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางประมาณ 3 ถึง 6 เดือน (ตามแต่เงื่อนไขในแต่ละสัญญา) ซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการ ส่วนกลางจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออกจากทรัพย์สินที่ เช่าตามกฎหมาย เนื่องจากผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง หรือ ผิดสัญญานั้น ระยะเวลา ในทางปฏิบัติที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออก และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่อาจมากกว่า 6 เดือนขึ้นไป ในสถานการณ์ปัจจุบัน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในสภาวะปกติจะใช้เวลาประมาณ 3 ถึง 6 เดือน ซึ่งใกล้เคียงกับระยะเวลาการวางเงินประกันการเช่าของผู้เช่ารายย่อย

2.5 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่ารายย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผู้เช่ารายย่อยที่มีมูลค่าการเช่าสูงสุด 5 อันดับแรก ของทรัพย์สินปัจจุบัน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.5 ของรายได้ทั้งหมดของทรัพย์สินปัจจุบัน โดยสัดส่วนรายได้ของผู้เช่ารายย่อยอันดับแรกคิดเป็นประมาณร้อยละ 9.7 ของรายได้ทั้งหมดของทรัพย์สินปัจจุบัน ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่ดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่า

นอกจากความเสี่ยงเรื่องการกระจุกตัวของผู้เช่าดังที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของอุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า ซึ่งหากอุตสาหกรรมใดมีการหดตัว หรือ เกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวข้องความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ อาจส่งผลกระทบทำให้ผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าวเลิกเช่า และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่า และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี ทีพาร์คและไทคอนในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เชื่อว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนปัจจุบันเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อีกทั้งโดยทั่วไปลักษณะของการประกอบธุรกิจของผู้เช่า จะมีการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจ (Cluster) ของคู่ค้าที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน ประกอบกับภาครัฐมีนโยบายกระชับความสัมพันธ์กับต่างประเทศ โอกาสที่ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาน่าจะมีความเป็นไปได้น้อย และการหาผู้เช่าเพื่อทดแทนน่าจะทำได้ไม่ยาก อนึ่ง กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพิงรายได้จากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง

2.6 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับใบอนุญาตก่อสร้าง

ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์อาจทำการต่อเติมดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการต่อเติมดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่มีใบอนุญาตดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจพิจารณาให้ผู้ดัดแปลงหรือเจ้าของอาคารแก้ไขหรือระงับการใช้อาคารส่วนที่ดัดแปลงต่อเติมดังกล่าวได้ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจจะมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติมในลักษณะดังกล่าวหากผู้เช่าไม่ดำเนินการตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติม

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยได้มีการให้ผู้เช่าวางเงินประกันการเช่า เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย และกรณีที่ผู้เช่าทำการดัดแปลงหรือต่อเติมใด ๆ โดยปราศจากความยินยอมของกองทรัสต์ จะถือเป็นเหตุในการผิดสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย ดังนั้น กองทรัสต์จะสามารถนำเงินประกันการเช่าดังกล่าวมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติมได้

นอกจากนี้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่ารายย่อยมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนในสภาพดี รวมทั้งทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพเดิมหากมีการดัดแปลงหรือต่อเติมใด ๆ โดยผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายเองหรือผู้เช่าจะชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ดังนั้น ความเสี่ยงในส่วนที่เกี่ยวกับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารรวมถึงการดำเนินการต่าง ๆ 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 อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลต่อผลประโยชน์ประกอบการของกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติม) และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง (“กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน”) กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าว หรือ กองทรัสต์อาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่าเงินที่กองทรัสต์ลงทุนซึ่งจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนประเภทสิทธิการเช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ที่พาร์คตกลงจะคืนค่าเช่าบางส่วนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ที่พาร์คได้รับเงินที่ได้รับจากการเวนคืนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง

สำหรับทรัพย์สินปัจจุบัน สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยที่ยังมีผลอยู่ในปัจจุบันของคลังสินค้าจำนวน 1 ยูนิต พื้นที่คลังสินค้าประมาณ 24,043 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่คลังสินค้าไม่เกินร้อยละ 6.5 ของพื้นที่ให้เช่ารวมของทรัพย์สินปัจจุบัน มีเงื่อนไขกำหนดให้ผู้ให้เช่าชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายตามจริงและเหมาะสม และใช้ความสามารถอย่างดีที่สุดในการจัดหาสถานที่เช่าใหม่ และ/หรือ ก่อสร้างคลังสินค้าให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในกรณีที่ทรัพย์สินถูกเวนคืน เมื่อกองทรัสต์เช่าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว กองทรัสต์จะมีภาระในการดำเนินการตามข้อสัญญาดังกล่าวไปตลอดอายุของสัญญาเช่าฉบับนี้อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับที่พาร์คเพื่อกำหนดให้ที่พาร์คมีหน้าที่ดำเนินการตามข้อกำหนดดังกล่าวให้แก่ผู้เช่ารายย่อยโดยที่พาร์คจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดแทนกองทรัสต์ในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวถูกเวนคืน

2.9 ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ผู้เช่าทำกับที่พาร์ค และ/หรือ ไทคอน บางรายการ

เนื่องจากทรัพย์สินปัจจุบันบางรายการ มีสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ผู้เช่าทำกับที่พาร์ค จำนวนรวม 9 ยูนิต ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการย้ายไปอาคารคลังสินค้าภายในกลุ่มที่พาร์คก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าได้ (Option to Swap) (ทั้งนี้ กลุ่มที่พาร์ค หมายถึง ที่พาร์ค กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ที่พาร์คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์) กล่าวคือ ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าเดิม และย้ายไปเช่าอาคารคลังสินค้าอื่นในกลุ่มที่พาร์คได้ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าโดยไม่ถูกยึดเงินประกันการเช่า อนึ่ง สัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีเงื่อนไขดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.7 ของพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุนปัจจุบัน

อีกทั้ง ทรัพย์สินปัจจุบันบางรายการ มีสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ผู้เช่าทำกับ ที่พาร์ค และ/หรือ ไทคอน ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ อาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน และ/หรือ สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) (“สัญญาบริการลูกค้า”) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้ หากมีการใช้สิทธิภายหลังจากระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันเริ่มต้นของสัญญาดังกล่าว (Option to Early Terminate) โดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 3 เดือนล่วงหน้า โดยไม่ถูกยึดเงินประกันการเช่า

ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้นภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญาเช่าปัจจุบัน (โดยไม่รวมกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการย้ายคลังสินค้า (Option to Swap) ไปยังทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ที่พาร์ค และ/หรือ ไทคอน (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ดังนั้น กองทรัสต์จะไม่ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาดังกล่าว

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าต้องการต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุลง ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้สิทธิในการย้ายคลังสินค้า (Option to Swap) และสิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาโดยไม่ถูกริบเงินประกัน (Option to Early Terminate) แก่ผู้เช่าในสัญญาเช่าฉบับใหม่ต่อไป เพื่อจูงใจให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่า ซึ่งในกรณีนี้หากผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าวภายหลังการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปนั้น กองทรัสต์จะมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับการชดเชยเงินประกันการเช่าจากที่พาร์ค และ/หรือ ไทคอน ทั้งนี้ ในการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่า ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเจรจากับผู้เช่า หรือมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เจรจากับผู้เช่าเพื่อขอปรับเปลี่ยนเงื่อนไขดังกล่าว โดยไม่ให้สิทธิในการย้ายคลังสินค้า (Option to Swap) และสิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาโดยไม่ถูกริบเงินประกัน (Option to Early Terminate) แก่ผู้เช่า หรือผู้จัดการกองทรัสต์อาจเจรจากับที่พาร์ค และ/หรือ ไทคอน เพื่อให้ที่พาร์ค และ/หรือ ไทคอน ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ให้เช่าเดิมให้ชดเชยเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฉบับใหม่ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวได้ โดยจะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์
เชื่อว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ



ส่วนที่ 2

การจัดการและการกำกับกิจการ

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

1. หน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

จำนวนเงินทุนในโครงการปัจจุบัน	5,542,062,750 บาท
จำนวนเงินทุนในการเสนอขายครั้งแรก	3,425,000,000 บาท
จำนวนเงินทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	2,243,000,000 บาท
จำนวนเงินทุนในการลดทุนครั้งที่ 1	66,239,500 บาท
จำนวนเงินทุนในการลดทุนครั้งที่ 2	59,697,750 บาท
จำนวนหน่วย	566,800,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและที่ ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	5,542,062,750 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559)	10.1391 บาท

2. ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วย

2.1 กลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 10 มีนาคม 2560

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วย	ร้อยละ (%)
1	สำนักงานประกันสังคม	82,573,900	14.57
2	บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	68,441,439	12.08
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	40,000,000	7.06
4	MITSUBI & CO. (ASIA PACIFIC) PTE. LTD.	35,000,000	6.18
5	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ อินคัมพลัส	30,102,900	5.31
6	ธนาคารออมสิน	20,000,000	3.53
7	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	19,196,300	3.51
8	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	17,000,000	3.00
9	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	15,000,000	2.65
10	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ทีเอสไทมัสเตอร์ร่วมทุน ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	11,121,000	1.96

2.2 ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินส่วนใหญ่ ณ วันที่ 10 มีนาคม 2560 (ถือหุ้นทรัพย์สินตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วย	ร้อยละ (%)
1	สำนักงานประกันสังคม	82,573,900	14.57
2	บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	68,441,439	12.08

การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

1. นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตามในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร 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 โดยให้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น
2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทนโดย
 - ก. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 - ข. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ค. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนและทรัสต์หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียน
4. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของทรัสต์

5. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการลดทุน ตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2557 - 31 ธันวาคม 2559

ครั้งที่	รอบผลการดำเนินงาน	วันจ่ายผลตอบแทน แก่ผู้ถือหน่วย	ผลตอบแทน (บาท : หน่วย)	ประเภท ผลตอบแทน
1	12 ธ.ค. 2557 – 31 มี.ค 2558	12 มิ.ย 2558	0.2175	ประโยชน์ตอบแทน
2	1 เม.ย. 2558 – 30 มิ.ย. 2558	4 ก.ย. 2558	0.1934	เงินคืนทุน
3	1 ก.ค. 2558 – 30 ก.ย 2558	30 พ.ย 2558	0.0370	ประโยชน์ตอบแทน
4	1 ก.ค 2558 – 30 ก.ย 2558	30 พ.ย 2558	0.1743	เงินคืนทุน
5	1 ต.ค 2558 – 30 ต.ค 2558	30 พ.ย 2558	0.0637	ประโยชน์ตอบแทน
6	1 พ.ย 2558 – 31 ธ.ค 2558	22 มี.ค 2559	0.0940	ประโยชน์ตอบแทน
7	1 ม.ค 2559 – 31 มี.ค 2559	7 มิ.ย 2559	0.1800	ประโยชน์ตอบแทน
8	1 เม.ย. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	5 ก.ย. 2559	0.1702	ประโยชน์ตอบแทน
9	1 ก.ค 2559 – 30 ก.ย 2559	6 ธ.ค. 2559	0.1600	ประโยชน์ตอบแทน
10	1 ต.ค. 2559 – 31 ธ.ค. 2559	20 มี.ค. 2560	0.1600	ประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท ไทคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) TICON Management Company Limited
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	175 ชั้น 13/1 (ห้อง 1308) อาคารสารคดีที่ท่าเวร ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-679-6565
โทรสาร	02-287-3153
เว็บไซต์	www.treit.co.th
อีเมล	ir.treit@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. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไทคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยปัจจุบันเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (“TREIT”)

3. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

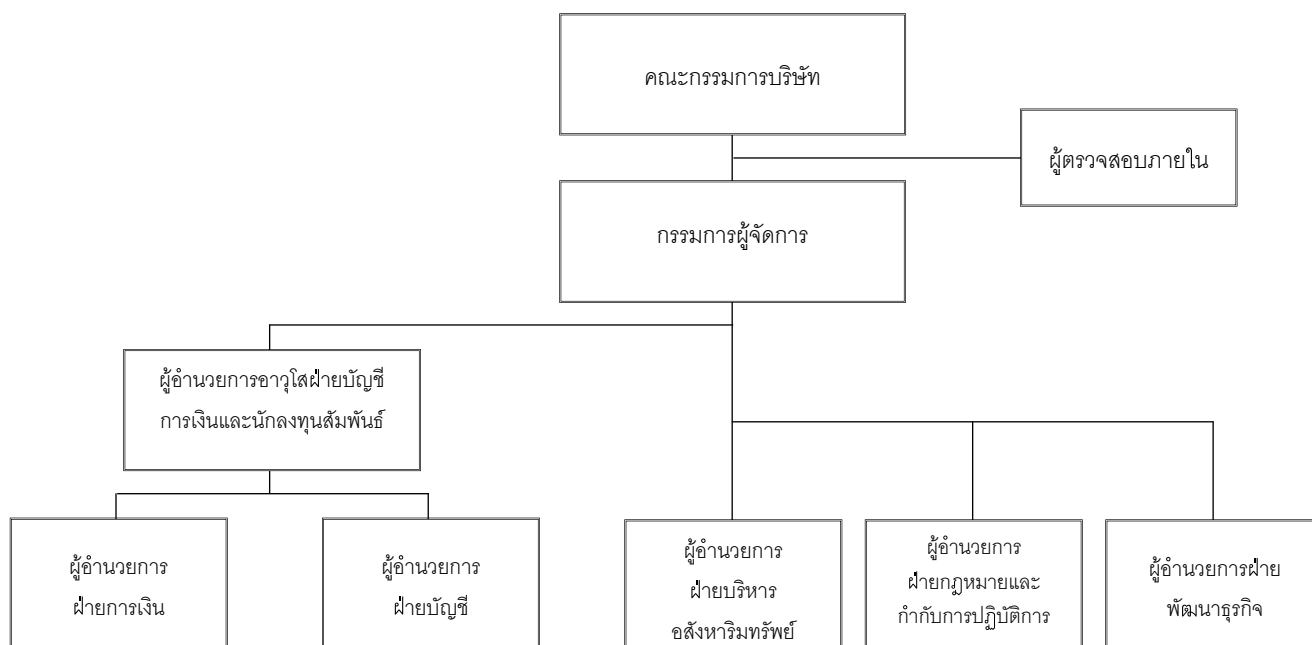
รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ (%)
1.	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	699,997	69.9997
2.	Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd.	300,000	30.0000
3.	นายวีรพันธ์ พูลเกษ	1	0.0001
4.	นางสาวจันทิมา จริยะโชติภูมิ	1	0.0001
5.	นางสาวปริมโสภา รัชชาจารุวิทย์	1	0.0001
รวม		1,000,000	100.00

4. โครงสร้างการบริหารจัดการ กรรมการ และผู้บริหาร

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้าง ดังนี้

แผนผังโครงสร้างการจัดการ



4.1 คณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 6 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
1.	นายสรวิทย์ วัฒนพงษ์	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	ปริญญาตรี / เศรษฐศาสตร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและกรรมการบรรษัทภิบาล <ul style="list-style-type: none"> ■ บมจ. ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เลขาธิการรัฐมนตรี <ul style="list-style-type: none"> ■ กระทรวงการคลัง กรรมการกำกับกิจการพลังงาน <ul style="list-style-type: none"> ■ สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน นักวิชาการผู้ทรงคุณวุฒิ <ul style="list-style-type: none"> ■ กระทรวงการคลัง

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
2.	นายโสภณ บุญยรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ	ปริญญาโท / บัญชี ผู้สอบบัญชีรับ อนุญาต	<p><i>กรรมการผู้จัดการ</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ บจก. วีเนท แคปปิตอล <p><i>กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ บมจ. หลักทรัพย์ เอเซีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้ง ■ บจก. หลักทรัพย์ เอเซีย พลัส <p><i>กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ บจก. หลักทรัพย์จัดการกองทุน แอสเซท พลัส <p><i>กรรมการ</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ บจก. มอริสันซีเคเอส ■ บจก. ไทยอินคิวเบเตอร์ ดอท คอม ■ บจก. เน็ทแบนด์ คอนซัลติ้ง ■ บจก. วินท์คอม เทคโนโลยี ■ บจก. เอ็นทีเอ็น โซลูชั่น ■ บจก. ไทย ออโตโมทีฟ วิซีเอฟ ■ บจก. คอปเปอร์ไวร์ด ■ บจก. วิเฮลท์ ทรีซิกตี้ ■ บจก. โคแอนด์ ■ บจก. บลู ฟิช โซลูชั่น ■ บจก. บีซีบีจี ■ บจก. วีเชอร์ฟลัส
3.	นายวีรพันธ์ พูลเกษ	กรรมการ	ปริญญาโท / วิศวกรรมศาสตร์	<p><i>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ บมจ. ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น <p><i>กรรมการ</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ■ บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส ■ Shanghai TICON Investment Management Company Limited ■ TICON (HK) Limited ■ PT SLP Surya TICON Internusa, Indonesia ■ บจก. ไทคอน เดิมโก้ พาวเวอร์ 6 ■ บจก. ไทคอน เดิมโก้ พาวเวอร์ 11 ■ บจก. ทีพาร์ค บีเอฟทีแซด
4.	Mr. Kiyoshi Okubo	กรรมการ	Master of Engineering	<p><i>General Manager of Financial & New Business Department</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Mitsui & CO. (Asia Pacific) Pte. Ltd. <p>Dept. General Manager in Corporate Planning Division</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ JA Mitsui Leasing Corporation <p>Dept. General Manager of Corporate Investment Division</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Mitsui & Co Ltd.

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
5.	นายโสภณ ราชรักษา	กรรมการ	ปริญญาโท / เศรษฐศาสตร์	<p><i>ผู้อำนวยการใหญ่</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ บมจ. ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น <p><i>กรรมการ</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ บจก. ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ■ บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส ■ Shanghai TICON Investment Management Company Limited ■ TICON (HK) Limited ■ PT SLP Surya TICON Internusa, Indonesia ■ บจก. ไทยคอน เดิมโก้ พาวเวอร์ 6 ■ บจก. ไทยคอน เดิมโก้ พาวเวอร์ 11 ■ บจก. ทีพาร์ค บีเอฟทีแซด ■ บจก. เอ็น.ซี.ซี แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดีเวลลอป เม้นท์ ■ คณะกรรมการการลงทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าไทยคอมเมอร์เชียลอินเวสต์เม้นท์ <p><i>ผู้ช่วยรองกรรมการผู้จัดการใหญ่</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ บจก. ทีซีซี ไฮเทล กรุ๊ป ■ บจก. ทีซีซี แลนด์ <p><i>ผู้อำนวยการ</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ บจก. ทีซีซี โฮลดิ้ง <p><i>กรรมการผู้จัดการ</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ บจก. ทีซีซี แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ <p><i>คณะทำงาน</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ การพัฒนาคลังเตอรี่ยุทธศาสตร์กรมแห่งอนาคต <p><i>สานพลังประชารัฐ</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ คณะกรรมการการลงทุน หอการค้าไทย ■ การพัฒนาอุตสาหกรรมและธุรกิจ หอการค้าไทย <p><i>ที่ปรึกษาคณะกรรมการ</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย <p><i>เจ้าหน้าที่การลงทุนอาวุโส</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ การส่งเสริมการลงทุนในต่างประเทศ สำนักงาน <p><i>คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน</i></p>
6.	นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการ ผู้จัดการ	ปริญญาโท / บริหารธุรกิจ	<p><i>รองผู้จัดการทั่วไป</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ บมจ. ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น

4.1.1 กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ กรรมการ 2 คนจากกรรมการในลำดับที่ 3 ถึง 6 ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

4.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อตัวบริษัทเอง และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหาร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระวังผลประโยชน์ และรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
- (2) กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัท ในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (4) ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
- (5) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- (6) มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นหรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
- (7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (8) กรรมการอิสระพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ
- (9) กรรมการอิสระจะเป็นผู้แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน
- (10) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมิได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (11) รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร” ต่อบริษัท ตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

(12) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท

(13) ในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการสามารถขอคำแนะนำหรือความเห็นทางวิชาชีพจากที่ปรึกษาภายนอกเกี่ยวกับการดำเนินการ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย

(14) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น กรรมการใหม่ควรเข้ารับการปฐมนิเทศความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัท โดยคณะผู้บริหารหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์

(1) กำหนดนโยบายที่สำคัญของทรัสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เช่าทรัพย์สิน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

(2) พิจารณาอนุมัติการซื้อขายทรัพย์สินหลักของทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามนโยบายของบริษัท

(3) พิจารณาอนุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวนของเงินทุน ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(4) ดูแลจัดการให้ผู้บริหารมีการรายงานผลประกอบการของทรัสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่าง ๆ ที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือในเวลาอันสมควร

(5) พิจารณาอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของทรัสต์

(6) พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์

(7) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องโดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

(8) กรรมการอิสระพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ

(9) กรรมการอิสระเป็นผู้แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน

(10) พิจารณาอนุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

(11) ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์

(12) แต่งตั้งคณะกรรมการซื้อโรงเรียนและซื้อพิพาท ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขซื้อโรงเรียนและซื้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์

(13) คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของทรัสต์ รวมทั้งจัดประชุมผู้สอบ บัญชีอิสระ ตามความเหมาะสม

(14) หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคา หลักทรัพย์ของทรัสต์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่ข้อมูลในนั้น จะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษ ตามกฎหมาย

4.2 ผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
1. นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการผู้จัดการ	ปริญญาโท / บริหารธุรกิจ	รองผู้จัดการทั่วไป ▪ บมจ. ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น
2. นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชปัญญา	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบัญชี การเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์	ปริญญาโท / บริหารธุรกิจ	ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงิน ▪ บมจ. ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น
3. นายลิขิต ตั้งมานะกิจกุล	ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงิน	ปริญญาตรี / บริหารธุรกิจ	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายการเงิน ▪ บจก. ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค
4. นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชปัญญา	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชี (รักษาการ)	ปริญญาโท / บริหารธุรกิจ	ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงิน ▪ บมจ. ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น
5. นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ (รักษาการ)	ปริญญาโท / บริหารธุรกิจ	รองผู้จัดการทั่วไป ▪ บมจ. ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น
6. นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชปัญญา	ผู้อำนวยการ ฝ่ายกฎหมายและ กำกับการปฏิบัติการ (รักษาการ)	ปริญญาโท / บริหารธุรกิจ	ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงิน ▪ บมจ. ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น
7. นายชาญศักดิ์ ธรรมสมบัติ	ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจ	ปริญญาโท / เศรษฐศาสตร์	ผู้จัดการ ฝ่ายโลจิสติกส์ ▪ บจก. มิตรชัย แอนด์ คัมปนี ไทยแลนด์

4.3 กรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์)

(2) ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานรวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่ได้รับเงินเดือนประจำจาก บริษัท หรือ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งโดยตรงไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียใน ลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี

(3) ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้าน การเงินและการบริหารงานของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้ ขาดความเป็นอิสระ

(4) ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้งและไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(5) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่เป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และ พร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายจัดการ

(6) สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัท

(7) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ

(8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตาม ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

(9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ ธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย นั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็น การหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

(10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัท ดังต่อไปนี้

(1) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและ การเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินบริษัทและกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอเชื่อถือได้และทันเวลา

(2) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

(4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอรวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

(1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์

(2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

4.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

(1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

(2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แผนการดำเนินงานของกองทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ กฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด.

(3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(4) ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(5) ดำเนินการลดทุนของกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูล

(1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ร้องขอ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องชี้แจง ส่งเอกสาร หรือ หลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ หรือ ไม่ดำเนินการใด ๆ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ร้องขอ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะข้อมูลดังต่อไปนี้ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(ก) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยจะต้องเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก และทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (หากมี)

(ข) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ และข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงิน และก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์

(ค) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ (หากมี)

(3) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

(4) จัดทำและส่งข้อมูล รายงาน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด เช่น รายงานประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็ม รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับและรายจ่าย สิทธิเรียกร้อง และหนี้ที่ต้องชำระ รายงานสภาวะตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ข้อมูลที่เกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

3. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของทรัสต์

(1) จัดให้มี และ/หรือ ดำเนินการให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นอย่างเหมาะสมตามแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) ดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือ การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(3) ดำเนินการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง

(4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง พื้นฟู และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี

(6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยประกันภัยจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์

(7) ให้ความช่วยเหลือทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึง การตกลงดำเนินการจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สินหลัก

(8) ในกรณีมีการขาย ชื้อ หรือ ทำธุรกรรมใดๆ อันเป็นการหารายได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะช่วยเหลือในเรื่องต่าง ๆ เพื่อให้ทรัสต์สามารถ ขาย ชื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้

(9) จัดเตรียมแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินของกองทรัสต์ประจำปี

4. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(1) อำนาจความสะดวกให้กับทรัสต์ หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ รวมถึงผู้ให้บริการที่เป็นบุคคลที่สามในการสำรวจทรัพย์สินหลัก

(2) พิจารณาตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือทรัสต์ เมื่อมีการทำหรือต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่หรือเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง (แล้วแต่กรณี)

(3) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์

(4) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ รวมถึงเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์

(5) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี

(6) เบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์

(7) จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(8) ใช้สิทธิเรียกร้อง ดำเนินกระบวนการพิจารณา ต่อสู้ หรือใช้สิทธิทางกฎหมายอื่นๆ แทนทรัพย์สินในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นครั้งคราวเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานกองทรัสต์

(9) ให้คำแนะนำทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสภาวะดังกล่าว

5. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวโดยผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์และขอให้ทรัสต์กำหนดเงื่อนไขในการทำธุรกรรมดังกล่าว ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ให้ความเห็นชอบหรือหากธุรกรรมดังกล่าวไม่มีเหตุผลและความจำเป็นเพียงพอ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินธุรกรรมดังกล่าว

6. หน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
- (2) กำหนดวงเงินกันสำรองตาม (1) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (3) กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรองไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป

7. หน้าที่อื่น ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินของทรัสต์และการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งที่ปรึกษาซึ่งไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเท่านั้น ทั้งนี้ แต่หากข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปทำให้ที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น และดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

4.5 การบริหารจัดการ

บริษัทได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัท ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 5 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัท เป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบ ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายงานต่าง ๆ มีหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจมีหน้าที่หลักในการจัดการให้กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีคุณภาพ และปริมาณที่เหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมให้แก่กองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวด้วย

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจยังมีหน้าที่ตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักและการจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินหลักตามนโยบายการลงทุน จัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมจากตลาดเงินและตลาดทุนโดยคำนึงถึงโครงสร้าง เงินทุนที่เหมาะสม จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินตามระยะเวลาที่กำหนด พิจารณาตัดสินใจเกี่ยวกับการจ่ายประโยชน์ ต่อตอบแทนเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ

2. ฝ่ายบัญชี การเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์

ฝ่ายบัญชี การเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ มีหน้าที่หลักในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ในการบริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ การบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ การลงทุนใน ทรัพย์สินอื่นที่มีคุณภาพ การเรียกเก็บค่าเช่าบริการจากผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และการจ่ายชำระหนี้ของกองทรัสต์

ฝ่ายบัญชี การเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ ยังมีหน้าที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ เพื่อเปิดเผยต่อผู้ลงทุน ตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามนโยบายการลงทุน นอกจากนี้ งานนักลงทุนสัมพันธ์ยังมีหน้าที่ให้ ข้อมูลของกองทรัสต์ต่อนักลงทุนและนักวิเคราะห์หลักทรัพย์

3. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่หลักในการดำเนินการจัดหาให้ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ยังเป็นผู้ดูแลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในสภาพพร้อม ใช้งาน ตลอดจนให้บริการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เสียหายเมื่อผู้เช่าร้องขอ

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่วางแผนการตลาดตลอดจนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ จัดหาผู้เช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการซ่อมบำรุงและดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี ให้บริการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สิน ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าทรัพย์สินของ กองทรัสต์ในการขอหรือต่อใบอนุญาตต่าง ๆ รวมทั้งจัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สิน

4. ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติการ

ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติการ มีหน้าที่หลักในการดูแลให้บริษัท มีการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ออกโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรวมถึงงานดูแลเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนและ ข้อพิพาทด้วย

ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติการ ยังมีหน้าที่ดูแลให้กองทรัสต์รวมทั้งผู้บริหารของบริษัท มีการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535, พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งกฎข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทและประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รับเรื่องร้องเรียนและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอก (ถ้ามี)

5. ฝ่ายตรวจสอบภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้างบุคคลภายนอกเพื่อเป็นผู้ตรวจสอบภายในซึ่งมีหน้าที่หลักในการดูแลตรวจสอบให้การปฏิบัติหน้าที่ของทุกฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติการในเรื่องต่าง ๆ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของกรรมการอิสระ

ฝ่ายตรวจสอบภายในยังมีหน้าที่กำหนดแผนงานและดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายงานต่าง ๆ และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ ดูแลให้การทำการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ถ้ามี) เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

6. ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2559 ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกองทรัสต์ โดยแบ่งเป็น 4 ส่วน โดยแต่ละส่วนไม่เกินอัตราที่กำหนด ดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากกองทรัสต์	ร้อยละ : ปี	หน่วยที่เรียกเก็บ	จำนวนที่ได้รับ (บาท)
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	0.25	ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV)	20,085,017.69
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์			
1. คลังสินค้า	2.0	ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ	10,039,133.33
2. โรงงาน	4.0	ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ	5,222,911.27
ค่าธรรมเนียมพิเศษ			
1. คลังสินค้า	0.00-10.50	ของกำไรจากการดำเนินงาน	20,960,646.02
2. โรงงาน	0.00-19.50	ของกำไรจากการดำเนินงาน	3,277,785.92
ค่านายหน้า			
1. ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่	ไม่เกิน 3 เดือน	ของอัตราค่าเช่าและบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายย่อย	922,809.60
2. ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	3.0	ของมูลค่าการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทคอน”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทโรงงาน โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ดังนี้

1. ทีพาร์ค

ชื่อ	บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
ที่อยู่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-679-6565
โทรสาร	02-287-3153
Homepage	www.ticonlogistics.com

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”)

ทีพาร์ค เป็นบริษัทย่อยของ ไทคอน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ไทคอนเป็นผู้ถือหุ้น ร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว

ทีพาร์คได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2548 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 19,500 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า และ/หรือ ขาย ปัจจุบันทีพาร์คมียาอาคารคลังสินค้าตั้งอยู่ในพื้นที่ 33 ไร่ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ทีพาร์คมียาอาคารคลังสินค้าที่สร้างเสร็จแล้วรวมถึงอาคารคลังสินค้าที่อยู่ในระหว่างก่อสร้างรวมทั้งหมด 392 ฐาน

นอกจากนี้ ทีพาร์คยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดังต่อไปนี้

1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (“TFUND”) ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า
2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ (“TLOGIS”) ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า
3. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (“TGROWTH”) ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า

2. ไทคอน

ชื่อ	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีที่ดาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-679-6565
โทรสาร	02-287-3153
Homepage	www.ticon.co.th

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ("ไทคอน")

ไทคอนถูกจัดตั้งขึ้นในปี 2533 เพื่อดำเนินธุรกิจก่อสร้างอาคารโรงงานให้เช่า โดยไทคอนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปี 2545 มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 1,834 ล้านบาท (ชำระแล้ว 1,009 ล้านบาท)

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2560 ไทคอนได้ทำการขายหุ้นเพิ่มทุน ทำให้ทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 1,834 ล้านบาท ทำให้ปัจจุบันไทคอนมีบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 40 ของทุนชำระแล้ว

ทั้งนี้ ไทคอนเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยของกองทรัสต์ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ไทคอนถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 12.08

จนถึงปัจจุบัน ไทคอนได้ดำเนินการพัฒนาอาคารโรงงานให้เช่าที่มีรูปแบบเป็นอาคารโรงงานเดี่ยวชั้นเดียวมากกว่า 500 อาคารโรงงาน โดยอาคารโรงงานดังกล่าวตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในประเทศไทย รวม 18 แห่ง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ไทคอนมีอาคารโรงงานที่สร้างเสร็จแล้วรวมถึงอาคารโรงงานที่อยู่ในระหว่างก่อสร้างทั้งหมด 312 อาคารโรงงาน การก่อสร้างอาคารโรงงานดังกล่าวข้างต้นได้ดำเนินงานโดยทีมงานก่อสร้างของไทคอน ซึ่งประกอบด้วยสถาปนิกวิศวกรและผู้จัดการโครงการซึ่งเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างโดยตรง ทั้งนี้ การมีทีมงานก่อสร้างเป็นของตนเองก่อให้เกิดประสิทธิภาพทั้งในด้านการเงินการรักษามาตรฐานของอาคารโรงงาน และการเพิ่มความคล่องตัวในการก่อสร้าง กล่าวคือไทคอนสามารถเร่งงานก่อสร้างให้เสร็จตามความต้องการของลูกค้า และสามารถให้บริการการดัดแปลงต่อเติมอาคารโรงงานตามที่ถูกคำต้องการนอกจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ตนเองเป็นเจ้าของซึ่งมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องแล้ว ไทคอนยังให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาตและสาธารณูปโภคต่างๆตามความต้องการของลูกค้ารวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติดและการให้บริการทั่ว ๆ ไปตามที่ถูกคำต้องการ เช่น อาจมีการแนะนำผู้ซื้อสินค้าหรือผู้จำหน่ายวัตถุดิบให้แก่ลูกค้าการให้บริการดังกล่าวนี้ถือได้ว่าเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่สินค้าและบริการของไทคอนซึ่งส่งผลให้ไทคอนสามารถรักษาอัตราการเช่าอาคารโรงงานให้อยู่ในระดับสูงได้ ไทคอนยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3 กองทุนและกองทรัสต์เช่นเดียวกับที่พาร์ค

ทั้งนี้ ไทคอนเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุน TFUND TLOGIS และ TGROWTH โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ไทคอนถือหน่วยกองทุนดังกล่าวร้อยละ 15.00 ร้อยละ 16.05 และร้อยละ 23.95 ตามลำดับ

นายทะเบียนหลักทรัพย์ และผู้สอบบัญชี

1. นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ 02-009-9000

2. ผู้สอบบัญชี

นายชยพล ศุภเศรษฐนันท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3972

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ชั้น 33 อาคารเลคริชดา

เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ 02-264-9090

ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

1. ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับของผู้จัดการกองทรัสต์

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

2. ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

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

การกำกับดูแลกิจการ

1. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการ เนื่องจากเห็นว่าเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นต่อการบริหารกองทรัสต์และสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งยังช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นักลงทุน และสาธารณชนได้รับทราบและตรวจสอบการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ได้สะดวก รวดเร็ว เท่าเทียมกันและเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าระบบการบริหารจัดการที่ดี การมีคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารที่มีวิสัยทัศน์ มีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ 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 และผู้สอบบัญชี”)

(3) สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายของกองทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามารถออกเสียงลงมติโดยเสมอภาคกันตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่ นอกจากนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดเตรียมบัตรลงคะแนนให้ผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ทุกรายขณะลงทะเบียนก่อนการประชุม และได้นำระบบบาร์โค้ด (Barcode) มาใช้ในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระการประชุม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแสดงผลการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทุกวาระที่มีการลงมติให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ทราบผลการลงคะแนนทันที

(4) สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนอย่างเท่าเทียมกัน

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

1.2 การเปิดเผยสารสนเทศอย่างครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลาแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทัวถึง และเท่าเทียมกัน โดยได้เปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รายงานประจำปี ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

2. คณะกรรมการชุดย่อย

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์บริหารงานโดยคณะกรรมการบริษัทและคณะผู้บริหารที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

3. การประชุมคณะกรรมการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของกองทรัสต์อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

1. ฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม
2. เรื่องที่นำเสนอเป็นวาระต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ได้แก่ ผลประกอบการของกองทรัสต์ งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันแผนธุรกิจและการลงทุน ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น
3. ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่ง กรรมการแต่ละคนสามารถลงคะแนนเสียงได้คนหนึ่งเสียง โดยกรรมการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น
4. ในการประชุม ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่อการอภิปรายปัญหาสำคัญ และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม
5. จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐาน ต่อไป

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

กรรมการ และผู้บริหาร ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของกองทรัสต์ที่เป็นสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่น โดยบริษัทมีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหาร รายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์มายัง ฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

5. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการทรัสต์

5.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- (1) ตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินซึ่งรวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)
- (2) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า 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 ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ง) จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
 - (จ) ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

(2.2) การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ

(ก) การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท

(ข) การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

5.2 หลักเกณฑ์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลักษณะที่เป็น โรงงาน คลังสินค้า และ/หรือสำนักงาน เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองเป็นการลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก

(2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. หรือ เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.

(3) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น

(5) อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

(6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอ และเป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ จะประเมินล่วงหน้าก่อนการลงทุนได้เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี

(7) เฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท

(8) กรณีเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (1) - (7) ข้างต้นผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับบทของทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราส่วนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

(ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง

(9) กรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีเกินกว่าร้อยละ 5 ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

5.3 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ และมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อีกทั้งมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือ การขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทรัสต์เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

(3) การจำหน่ายทรัพย์สินที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ จะกระทำได้เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

ก. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น

ข. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

5.4 การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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

- (1) กำหนดนโยบาย แผนการตลาด และกลยุทธ์ในการบริหารทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ปฏิบัติ
- (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 โดยมีฝ่ายกำกับปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย

5.6 การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะตรวจสอบประเภทของทรัพย์สินอื่นที่ต้องการลงทุนและสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

5.7 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งให้ทรัสต์ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอายุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คราวละ 5 ปี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดหรือเงื่อนไขตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายใน 60 วัน หลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดำเนินการแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว

(2) หากอัตราการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใดต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นเวลา 3 เดือนติดต่อกันและ หากผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีเหตุสุดวิสัย

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือ อยู่ในระหว่างการฟื้นฟูกิจการ หรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้นเพื่อบริหารทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ

(4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ และไม่ได้แก้ไขเยียวยาการขาดคุณสมบัติดังกล่าวภายใน 60 วัน

5.8 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์แต่งตั้ง ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

1. การกำกับดูแลรายเดือน

(1) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำส่งสรุปรายงานการติดต่อเข้าชมโรงงานของลูกค้าเป้าหมาย (Potential Clients) พร้อมรายชื่อและเบอร์โทรศัพท์ของลูกค้าเป้าหมาย รายงานการให้เข้าทรัพย์สินหลัก รายงานการซ่อมแซมทรัพย์สิน

(2) ฝ่ายบัญชีและการเงินดำเนินการตรวจสอบความครบถ้วนของค่าเช่าที่ได้รับชำระเข้าในบัญชีของกองทรัสต์กับรายงานค่าเช่าที่ลูกค้าต้องชำระในแต่ละเดือน

(3) ฝ่ายบัญชีและการเงินดำเนินการตรวจสอบรายงานยอดค่าเช่าค้างชำระ และตรวจสอบเอกสารการติดตามค่าเช่าที่ค้างชำระและฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามขั้นตอนดำเนินการกรณีลูกค้าค้างชำระ และตรวจสอบรายงานสรุปความคืบหน้าการติดตามทวงถาม พร้อมทั้งสำเนาหนังสือทวงถาม (ถ้ามี)

(4) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบเอกสารที่ใช้ในการทำการตลาดเพื่อหาผู้เช่าเพื่อให้มั่นใจว่าเอกสารดังกล่าวไม่เอื้อต่อการก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการหาผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการตรวจสอบอย่างน้อยในเรื่องของการนำเสนอทรัพย์สินให้เช่าในแต่ละที่ตั้งอย่างเท่าเทียมกันโดยไม่ให้ความสำคัญกับชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ และตรวจสอบในเรื่องของการกำหนดราคาให้ผู้เช่าทรัพย์สินว่าเป็นการกำหนดราคาที่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งหรือไม่

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการติดต่อลูกค้าเป้าหมาย ตามข้อ 1. โดยการสุ่ม เพื่อตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลาง ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินหลักรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ

2. การกำกับดูแลราย 6 เดือน

ในทุก ๆ 6 เดือน หรือเมื่อเห็นสมควร ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ประชุมร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแจ้งนโยบาย แผนการตลาด กลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมให้ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพการแข่งขัน และสถานะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง และประเด็นปัญหาต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้เช่าทรัพย์สิน

3. การกำกับดูแลรายปี

(1) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน ไม่มีการต่อเติมเกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประจำปี

(2) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบใบเสนอราคาความคุ้มครองและอัตราเบี้ยประกันเพื่อยืนยันการทำประกันภัยความคุ้มครองทรัพย์สินหลัก รวมทั้งเอกสารการทำประกันภัยทรัพย์สินหลัก เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักมีการประกันภัยอย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดโดยบริษัท

4. การซ่อมแซมทรัพย์สิน

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงรายชื่อผู้ซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนการอนุมัติให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการซ่อมแซม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินตามมาตรฐาน โดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ โดยแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

(1) กรณีงานซ่อมแซม บำรุงรักษา มีค่าใช้จ่ายไม่เกินวงเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างได้เอง

ในทุก ๆ เดือน ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของรายการซ่อมแซมบำรุงรักษาโดยตรวจสอบจากเอกสารสรุปการขอเบิกค่าใช้จ่ายพร้อมรายละเอียดงาน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(2) กรณีงานซ่อมแซม บำรุงรักษา มีค่าใช้จ่ายมากกว่าวงเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ

(ก) กรณีเป็นเรื่องเร่งด่วน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งขออนุมัติจากฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นในหลักการก่อนได้ ผ่านทางโทรศัพท์ หรือ E-mail

(ข) กรณีมิใช่เรื่องเร่งด่วน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งหนังสือขออนุมัติมายังฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยระบุรายละเอียดของทรัพย์สิน เช่น เลขที่อาคาร ชื่อผู้เช่าทรัพย์สิน รูปถ่ายทรัพย์สินที่เสียหาย และวงเงินที่จะขออนุมัติ โดยแนบเอกสารประกอบการขออนุมัติที่แสดงให้เห็นถึงความจำเป็นและเหมาะสมของค่าใช้จ่ายที่เสนอมาดังกล่าว เช่น รูปถ่ายความเสียหายของทรัพย์สิน หรือเอกสารแสดงการเปรียบเทียบราคาของผู้ให้บริการกับผู้ให้บริการรายอื่น ๆ เป็นต้น

(ค) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำหนังสืออนุมัติวงเงินค่าใช้จ่ายแจ้งกลับไปยังผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งสำเนาหนังสือฉบับดังกล่าวเก็บไว้เป็นหลักฐาน ประกอบการส่งเอกสารมายังฝ่ายบัญชีและการเงินเพื่อขอเบิกค่าใช้จ่ายต่อไป

5.9 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้แก่ ทีพาร์ค และไทคอน และผู้จัดการกองทรัสต์อาจทำการว่าจ้างบุคคลอื่นตามความเหมาะสมให้เป็นผู้ดำเนินการในการจัดเก็บรายได้และการใช้จ่ายเงินของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดส่งรายงานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น รายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรายงานต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการรายงานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรายงานการค้างชำระหนี้ และการติดตามหนี้ รายงานพื้นที่เช่า รายงานการจัดซื้อจัดจ้างประเภทงานซ่อมแซมและบำรุงรักษา รายงานการทำประกันภัยทรัพย์สินหลักในส่วนของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้ง บริหารจัดการให้อัตราการใช้พื้นที่การเช่า และอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่ดีในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

6. การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว และโปร่งใส โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หลักการสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

- (1) สารสนเทศที่เปิดเผยจะต้องมีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และทันเวลา
- (2) ปฏิบัติตามกฎหมายข้อบังคับที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างถูกต้องและครบถ้วน
- (3) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิที่เท่าเทียมกันในการรับทราบข้อมูลสารสนเทศ

ผู้รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

กรรมการผู้จัดการได้มอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติการ และฝ่ายบัญชี การเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นผู้รับผิดชอบเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการเปิดเผยข้อมูลต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท หรือกรรมการผู้จัดการ (แล้วแต่กรณี) ก่อนดำเนินการเปิดเผย

ช่องทางการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

เพื่อให้การสื่อสารข้อมูลมีประสิทธิภาพ โปร่งใสและทันเหตุการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีช่องทางการเปิดเผยข้อมูลที่หลากหลาย ดังนี้

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

7. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

หลักการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ และการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์คราวอื่นให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดประชุมวิสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
- (2) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้
 - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (ข) การออกตราสารหนี้ หรือ หลักทรัพย์ประเภทหนี้
 - (ค) การเพิ่มทุน หรือ การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
 - (ช) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
 - (ฌ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นการเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ณ) การเลิกกองทรัสต์
 - (ญ) เหตุอื่นใดตามที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
 - (ฎ) เหตุอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จะประกาศกำหนด
- (3) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหุ้นหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

สิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยมีหน่วยงานกำกับดูแลปฏิบัติตามนโยบายเพื่อดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์

กระบวนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(1) ฝ่ายกำกับกำกับการปฏิบัติงานมีหน้าที่ในการนัดหมาย จัดเตรียมหนังสือนัดประชุม และเอกสารประกอบการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน และเพียงพอ โดยมอบให้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นผู้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน หรือ 14 วัน (แล้วแต่กรณี) และผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการประกาศนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้มีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุม นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถ Download หนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมได้จาก Website ของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ www.treit.co.th ทั้งในรูปแบบภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ซึ่งเป็นข้อมูลเดียวกับข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในรูปแบบเอกสาร โดยข้อมูลในหนังสือเชิญประชุมได้มีการอธิบายวิธีการในการเข้าร่วมประชุมให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบและมีข้อมูลในแต่ละวาระการประชุมเพียงพอต่อการตัดสินใจ

(2) ในการประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิและความเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและการตั้งคำถามใด ๆ ต่อคณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ตามระเบียบวาระการประชุมหรือเรื่องที่เสนอ และผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบสิทธิในการลงคะแนนและวิธีการออกเสียงลงคะแนนทุกครั้งก่อนเริ่มประชุม

(3) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิให้ความเห็นชอบอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

การลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีทั่วไป ต้องได้รับเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การลงมติเพื่อพิจารณารายการสำคัญดังต่อไปนี้ ต้องได้รับเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) การเพิ่มทุนแบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (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 เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นกรรมการ และผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

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

9. ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 589,661 บาท

10. การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

- ไม่มี -

ความรับผิดชอบต่อสังคม

1. นโยบายภาพรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปโดยความถูกต้องโปร่งใสกับผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ด้วยเหตุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญเรื่องการทำกับคู่แลกิจการที่ดี (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “การทำกับคู่แลกิจการ”) ตลอดจนการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีหลักในการดำเนินงานให้เป็นไปตามแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1.1 การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรมเป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และยังสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

1.2 การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล ทั้งสิทธิในชีวิตและเสรีภาพ ความเสมอภาค ในกฎหมาย เสรีภาพในการแสดงออก ตลอดจนสิทธิในการทำงาน สิทธิในสุขภาพตามมาตรฐาน และสิทธิด้านสวัสดิการสังคม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ส่งเสริมให้พนักงานมีโอกาสแสดงศักยภาพ และสนับสนุนการแสดงความคิดเห็นโดยเสรี ตลอดจนได้รับโอกาสในการฝึกฝนและเพิ่มพูนทักษะในการทำงานอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) จัดให้มีระบบการทำงานที่มุ่งเน้นความปลอดภัยและสุขอนามัยในสถานที่ทำงานอย่างเหมาะสม การจัดให้มีสถานที่ทำงานที่สะอาดเพื่อความปลอดภัยจากอันตรายที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากอุบัติเหตุและโรคภัยรวมทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพร่างกายที่แข็งแรงผ่านโครงการตรวจสุขภาพประจำปี

(2) พัฒนาพนักงานเพื่อฝึกฝนทักษะและเพิ่มพูนศักยภาพ โดยเปิดโอกาสให้พนักงานมีการเรียนรู้ และเลื่อนตำแหน่งเมื่อมีโอกาสที่เหมาะสม

(3) จัดให้มีเงื่อนไขการจ้างงานที่เป็นธรรมสำหรับพนักงาน และให้พนักงานได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมตามศักยภาพ

(4) จัดให้มีการดูแลในเรื่องสวัสดิการ เช่น จัดให้มีวันลาพักผ่อนประจำปี การรักษาพยาบาลตามความจำเป็นและสมควร เป็นต้น

(5) ให้ข้อมูลสำคัญแก่พนักงานและตัวแทนพนักงาน เพื่อให้ทราบผลการดำเนินงานและสภาพที่แท้จริงขององค์กรธุรกิจ

(6) ส่งเสริมความร่วมมือระหว่างนายจ้างกับพนักงาน เพื่อให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตการทำงาน

1.3 ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งที่พาร์คและไทคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “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 ความปลอดภัย 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 โดยไทคอนนับเป็นผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เขารายแรกของประเทศไทยที่ได้รับการรับรอง LEED Certification นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังให้ความสำคัญต่อการรักษาสภาพแวดล้อมรอบโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้ประชาชนซึ่งอาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียงสามารถดำเนินชีวิตประจำวันในสภาพแวดล้อมที่ดีและมีคุณภาพ

2. การดำเนินธุรกิจที่มีผลกระทบต่อความรับผิดชอบต่อสังคม (ถ้ามี)

- ไม่มี -

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

(1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้

- (ก) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ข) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- (ค) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- (ง) ค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (จ) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

(2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้

(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 การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

(4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

(ข) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

(5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

1.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เหตุผลและความจำเป็นของรายการ	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทยคอน”)	ไทยคอนเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นร้อยละ 70 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างไทยคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทโรงงาน	เนื่องจากไทยคอนเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิมจึงมีความรู้และความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นอย่างดี นอกจากนี้ ไทยคอนยังเป็นผู้ดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน รวมทั้งมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญและมีมาตรฐานในการประกอบธุรกิจ นอกจากนี้ไทยคอนยังเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งมีภาพลักษณ์ที่ดีในการทำกับดูแลกิจการ ทำให้ผู้เช่ารายย่อยมีความเชื่อมั่นและส่งผลต่อการหาผู้เช่าให้กับโรงงานของกองทรัสต์ได้	ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และชำระค่าธรรมเนียมให้กับไทยคอนในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน โดยอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวใกล้เคียงกับอัตราค่าธรรมเนียมที่ไทยคอนได้รับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ซึ่งเป็นไปตามอัตราตลาดและมีความเหมาะสม

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เหตุผลและความจำเป็นของรายการ	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ("ทีพาร์ค")	ทีพาร์คเป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ("ทีแมน") โดยทีพาร์คและทีแมน มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ ไทยคอน ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทั้งสองบริษัท	ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างทีพาร์คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า	เนื่องจากทีพาร์คเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม จึงมีความรู้และความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นอย่างดี นอกจากนี้ ทีพาร์คยังเป็นผู้ดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า รวมทั้งมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญและมีมาตรฐานในการประกอบธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และชำระค่าธรรมเนียมให้กับทีพาร์คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าธรรมเนียมที่ทีพาร์คได้รับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกันซึ่งเป็นไปตามอัตราตลาดและมีความเหมาะสม

1.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความจำเป็นในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต ซึ่งในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และสามารถตรวจสอบได้ว่าเป็นรายการที่กระทำอย่างยุติธรรมตามราคาตลาด ภายใต้หลักเกณฑ์และระเบียบข้อบังคับที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์”)

1.3 แนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ผู้บริหารของฝ่ายงานที่รับผิดชอบการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติการร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

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

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น กองทรัสต์มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ดังนี้

นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เหตุผลและความจำเป็นของรายการ
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บมจ. ธนาคารกรุงเทพ”)	บมจ. ธนาคารกรุงเทพ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ทรัสต์โดยถือหุ้นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทรัสต์ บมจ. ธนาคารกรุงเทพปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้กู้ยืมเงินสำหรับลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน	บมจ. ธนาคารกรุงเทพ ให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน	เงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้เป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติ และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ และเป็นเงื่อนไขที่เทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้ให้กู้เสนอให้กับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีรายอื่นที่มีรูปแบบความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกันในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันได้
	บมจ. ธนาคารกรุงเทพอาจให้บริการทางการเงินอื่นแก่กองทรัสต์ภายใต้สิทธิในการให้บริการทางการเงินก่อนสถาบันการเงินอื่น ในกรณีที่ต้องตราหรือราคาที่กองทรัสต์ได้รับจาก บมจ. ธนาคารกรุงเทพ เทียบเท่ากับหรือดีกว่าสถาบันการเงินอื่น (Right to Match) ตามเงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน โดยการให้บริการเหล่านี้จะเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป	บมจ. ธนาคารกรุงเทพมีสิทธิที่จะให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นแก่กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไขการให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นของธนาคารเปรียบเทียบกับสถาบันทางการเงินอื่น	เงื่อนไขตามผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่น เป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ และเป็นเงื่อนไขที่เทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เสนอให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่น เสนอให้กับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีรายอื่นที่มีรูปแบบความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกันในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันได้

3. ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

กองทรัสต์ไม่มีการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้บริการจากบุคคลอื่น



ส่วนที่ 3

ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

1. ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.1 ความสามารถในการทำกำไรของกองทรัสต์

ในปี 2558 กองทรัสต์สามารถทำรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้นจำนวน 286.55 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รวมจำนวน 415.65 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 129.09 ล้านบาท ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2558 สูงกว่าปี 2557 อย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากในปี 2557 กองทรัสต์เริ่มก่อตั้งและลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกในช่วงเดือนธันวาคม 2557 ทำให้กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้จากการดำเนินงานในปีดังกล่าวแค่ในช่วงเดือนธันวาคม ในขณะที่ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2558 เป็นผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเต็มปี รวมกับรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 18 และ 21 ธันวาคม 2558

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จำนวน 129.09 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 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 น้อยกว่าราคาต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนครั้งแรก 126.50 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2558 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 160.26 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกตามการสอบทานการประเมินมูลค่าดังกล่าวยังสูงกว่ามูลค่าประเมินในครั้งแรกเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2557 ที่มูลค่า 3,808.90 ล้านบาท

ในปี 2559 รายได้รวมของกองทรัสต์จำนวน 655.77 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 563.07 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 85.87 ของรายได้รวม) รายได้จากเงินชดเชยจากการรับประกันการมีผู้เช่าที่ได้รับจากไทคอนและทีพาร์คจำนวน 62.17 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 9.48 ของรายได้รวม) และรายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 3.89 ล้านบาท นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีรายได้จากการรับเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 24.99 ล้านบาท ซึ่งรับจากผู้เช่ารายย่อยที่ยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด

ในปี 2559 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 397.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เป็นจำนวน 110.57 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.59 และเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เป็นจำนวน 389.15 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4,880.86 ทั้งนี้ เนื่องมาจากในปี 2557 เป็นปีที่กองทรัสต์จัดตั้ง และกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกในช่วงเดือนธันวาคม 2557 ส่งผลให้กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้จากการดำเนินงานในปีดังกล่าวแค่ในช่วงเดือนธันวาคม ในขณะที่ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2558 เป็นผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกในจำนวนเต็มปี รวมกับรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 18 และ 21 ธันวาคม 2558 สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2559 ที่เพิ่มขึ้น เป็นผลการดำเนินงานที่เกิดจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จำนวน 258.65 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 99.99 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 38.66 ของค่าใช้จ่ายรวม) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 60.51 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 23.39 ของค่าใช้จ่ายรวม) และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 74.21 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 28.69 ของค่าใช้จ่ายรวม)

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการสำหรับปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 71.88 ล้านบาท โดยเกิดจากการที่ TREIT มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 31.85 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้ามีค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพียง 1.00 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของ TREIT ในปี 2559 และมีการค้างชำระหนี้ของผู้เช่าโรงงาน 1 ราย ที่ค้างชำระหนี้เป็นระยะเวลาเกินเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามนโยบายค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยขณะนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้รับมอบอำนาจจากทรัสต์อยู่ระหว่างดำเนินการทางกฎหมายกับผู้เช่าโรงงานดังกล่าว นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับทรัพย์สินเพิ่มขึ้นตามจำนวนทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

อนึ่ง ในปี 2559 กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน (Unrealized Gain) จำนวน 90.89 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2559 ผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ได้สอบทานมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยได้ประเมินมูลค่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่ากับ 7,351.65 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าราคามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2558 ส่งผลให้ในปี 2559 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 488.01 ล้านบาท

1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์รวม จำนวน 7,687.44 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7,260.76 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 94.45 ของสินทรัพย์รวม) เงินลงทุนในหลักทรัพย์อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 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 จากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกส่งผลให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปีอยู่ที่ 7,260.76 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์รวม จำนวน 7,771.28 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7,351.65 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 94.60 ของสินทรัพย์รวม) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 270.55 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 3.48 ของสินทรัพย์รวม) เงินสดและเงินฝากธนาคาร จำนวน 41.05 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจำนวน 51.97 ล้านบาท และลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 43.65 ล้านบาท

มูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เพิ่มขึ้นจากมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 83.84 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากในปี 2559 ผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ได้สอบทานมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เพิ่มขึ้น 90.89 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,024.41 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,819.00 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 89.85 ของหนี้สินรวม) และเงินมัดจำค่าเช่าและบริการจากผู้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานจำนวน 151.85 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 7.50 ของหนี้สินรวม) ซึ่งลดลงจากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 61.71 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจ่ายชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย จำนวน 47.07 ล้านบาท และเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจำนวน 17.49 ล้านบาท

โดยที่ผ่านมากองทรัสต์ได้ทำสัญญาเงินกู้ระยะยาวกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) จำนวน 2 สัญญา คือ สัญญาเงินกู้ปี 2557 ซึ่งกองทรัสต์ได้เบิกใช้ไปจำนวน 860.00 ล้านบาท เพื่อลงทุนซื้อทรัพย์สินครั้งแรกในเดือนธันวาคม 2557 และสัญญาเงินกู้ปี 2558 เพื่อลงทุนซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนธันวาคม 2558 ซึ่งกองทรัสต์ได้เบิกใช้ไปจำนวน 959.00 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์มีกำหนดเวลาการชำระคืนเงินต้นครั้งแรกสำหรับวงเงินกู้ทั้ง 2 สัญญา ในเดือนธันวาคม 2564 และ เดือนธันวาคม 2565 ตามลำดับ

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ จำนวน 5,601.32 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 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 ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์และจ่ายคืนเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 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 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 9.8823 บาท ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินส่วนที่เหลือจากกรณีที่กองทรัสต์มีการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการลดลงของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 5,746.87 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 5,542.06 ล้านบาท และ กำไรสะสมจำนวน 204.81 ล้านบาท โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 145.55 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 488.01 ล้านบาท สุทธิกับการแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบบัญชีจำนวน 342.46 ล้านบาท

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2558 สุทธิ 37.75 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินรับสุทธิจากในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 454.43 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ไม่นับรวมรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวน 90.89 ล้านบาท) เป็นจำนวน 397.12 ล้านบาท และเงินจ่ายสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 416.67 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 342.46 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 74.21 ล้านบาท

1.4 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2557 อาจไม่สะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่แท้จริง เนื่องจากในปี 2557 เป็นปีแรกที่กองทรัสต์จัดตั้ง และกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกในช่วงเดือนธันวาคม 2557 ส่งผลให้กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้จากการดำเนินงานในปีดังกล่าวแค่ในช่วงเดือนธันวาคม

จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2558 กองทรัสต์มีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 38.56 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ที่ร้อยละ 68.16 เนื่องจากในปี 2558 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน (Unrealized Loss) จากการสอบทานมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรสุทธิอาจไม่สะท้อนถึงผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เนื่องจากรายการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบกับอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายปี 2558 และ ปี 2557 อัตราส่วนของปี 2558 และปี 2557 อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน

ในระหว่างปี 2558 มีการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืม ส่งผลให้อัตรานี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นอยู่ที่ระดับ 0.37 เท่า สูงกว่าอัตราหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับปี 2557 ซึ่งอยู่ที่ระดับ 0.31 เท่า

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2559 กองทรัสต์มีอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 74.42 เนื่องจากในงวดดังกล่าว กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน (Unrealized Gain) จากการสอบทานมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ที่ระดับร้อยละ 74.19 ลดลงจากปี 2558 ที่ระดับ 81.19 เนื่องจากในปี 2559 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในช่วงปลายปี 2558 และมีค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ รวมทั้งมีการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินจากการยกเลิกสัญญาเช่าของผู้เช่าอาคารโรงงาน 1 ราย ตามที่กล่าวข้างต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม ใกล้เคียงกับปี 2558 เนื่องจากในปี 2559 กองทรัสต์ไม่มีการเพิ่มทุนและไม่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

2. แนวโน้มในอนาคต

สำหรับในปี 2560 สภาพเศรษฐกิจโลก และของประเทศไทย ตามการคาดการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์น่าจะอยู่ในระดับคงที่หรืออยู่ในระดับที่อาจจะปรับตัวขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2559 อย่างไรก็ตาม จากนโยบายใหม่ ๆ ด้านเศรษฐกิจของผู้นำคนใหม่ของประเทศสหรัฐอเมริกา ความผันผวนของเศรษฐกิจในประเทศจีนและประเทศในทวีปเอเชีย รวมทั้งการดำเนินการตามนโยบายของคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ล้วนเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อทั้งเศรษฐกิจโลก และของประเทศไทย แต่ด้วยทำเลที่ตั้งของประเทศไทยที่มีศักยภาพในภูมิภาคอาเซียนสามารถเชื่อมโยงไปยังหลาย ๆ ประเทศ มีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ และความพร้อมของเทคโนโลยีด้านต่าง ๆ ทำให้ประเทศไทยมีความเหมาะสมในการเป็นศูนย์กลางของภาคการขนส่งและภาคการผลิต ซึ่งส่งผลดีต่อธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานของประเทศไทย

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อสถานการณ์ของการให้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานในปัจจุบัน การพยายามเพิ่มอัตราการใช้ และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่ได้ผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างยั่งยืนต่อไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน
รายงาน และ งบการเงิน
31 ธันวาคม 2559

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6.2 และข้อ 8 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวนเงิน 7,352 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.6 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องจึงไม่สามารถหาราคาที่เหมาะสมเพื่อเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระและประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน โดยการเทียบเคียงกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวโดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่จำเป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่าตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ ตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้การดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

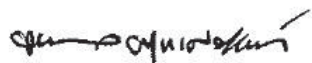
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นายชยพล ศุภเศรษฐนนท์



ชยพล ศุภเศรษฐนนท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3972

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 กุมภาพันธ์ 2560

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

งบดูล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2559	2558
สินทรัพย์			
เงินลงทุน			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน 2559: 7,387 ล้านบาท และ 2558: 7,387 ล้านบาท)	8	7,351,650,000	7,260,760,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		270,554,548	310,270,507
(ราคาทุน 2559: 271 ล้านบาท และ 2558: 310 ล้านบาท)			
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	9	41,049,387	3,296,454
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	10, 18	43,646,894	45,560,315
จากดอกเบี้ย	18	468,422	367,650
อื่น	18	7,527,147	2,982,815
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	11	51,973,509	61,759,435
สินทรัพย์อื่น		4,405,963	2,439,992
รวมสินทรัพย์		7,771,275,870	7,687,437,168
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	18	42,788,791	39,874,514
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		6,171,755	53,243,445
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		151,849,647	169,697,817
เงินกู้ยืมระยะยาว	12, 18	1,819,000,000	1,819,000,000
หนี้สินอื่น		4,596,949	4,306,176
รวมหนี้สิน		2,024,407,142	2,086,121,952
สินทรัพย์สุทธิ		5,746,868,728	5,601,315,216
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	5,542,062,750	5,542,062,750
กำไรสะสม	14	204,805,978	59,252,466
สินทรัพย์สุทธิ		5,746,868,728	5,601,315,216
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.1391	9.8823
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		566,800,000	566,800,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

(นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์)

กรรมการผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

งประกอบรายละเอียดเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินทุน

ประเภทเงินทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	2559	ร้อยละของ	2558	ร้อยละของ
				มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์							
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า							
29466	7-0-46	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	DG1/1	111,590,000	1.46	109,290,000	1.44
			DG1/2				
			DG1/3				
			DG1/4				
28339	12-0-68	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	M2/1	60,050,000	0.79	59,358,623	0.78
			M2/2				
			M2/3	22,330,000	0.29	23,764,204	0.31
			M2/4	29,120,000	0.38	28,745,347	0.38
			M2/5	28,400,000	0.37	28,122,704	0.37
			M2/6	29,360,000	0.39	28,849,121	0.38
สิทธิการ (แบ่ง) เช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า							
23638, 23793	3-0-17.5	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	W5	24,640,000	0.32	28,918,281	0.38
สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า							
2806, 18808,	98-3-7.6	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1	W1/1	244,620,000	3.21	253,830,000	3.35
18811, 18812,		ตำบลศรีพระเชษฐาใหญ่ อำเภอบางเสาธง	W1/2	124,230,000	1.63	122,180,000	1.61
23638, 23793		จังหวัดสมุทรปราการ	W1/3	160,120,000	2.10	162,280,000	2.15
2806			W2	42,840,000	0.56	44,770,000	0.59
2805, 23638,			W3	159,960,000	2.10	171,200,000	2.26
23793							
60713, 60714							
18789, 18790,			W4	387,520,000	5.08	399,400,000	5.28
18791, 18792,							
2806							
2806, 23638,			DG1/1	46,450,000	0.61	50,950,000	0.67
23793, 60713			DG1/2				
			DG1/3				
86159, 86160,	35-0-71.1	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3	W4/1	516,680,000	6.78	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	188,580,000	2.47	283,210,618	3.74
86156, 86157,		ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	W5/2				
86158, 86162,		จังหวัดสมุทรปราการ	W5/3	79,990,000	1.05		
86163, 86164,			W5/4	38,450,000	0.50	125,355,520	1.66
105259, 118032			W5/5	79,400,000	1.04		
			W5/6				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

งบประกอบรายละเอียดเงินทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

การแสดงรายละเอียดเงินทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินทุน

ประเภทการลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	2559	2558
				ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า				มูลค่าโดยรวม (บาท)	มูลค่าโดยรวม (บาท)
195065	6-1-71.4	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซิเบอร์ 2 ตำบลปอวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W2/1 W2/2	120,860,000	1.59 112,200,000
195062	9-2-77	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซิเบอร์ 2 ตำบลปอวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W5/1 W5/2	201,140,000	2.64 173,320,000
177126	24-0-56	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W5/1 W5/2 W5/3	422,960,000	5.55 389,920,000
173839, 11303	8-1-22	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W16	84,030,000	1.10 83,040,000
194794	24-0-37.9	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W20	347,130,000	4.55 310,960,000
178448	7-0-21.4	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W2	123,440,000	1.62 115,050,000
177198	6-2-4.8	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	FZ4	92,520,000	1.21 88,010,000
47950	13-0-8	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี	W1	180,570,000	2.37 174,210,000
44200	11-3-59	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 2 ตำบลพยอม อำเภอมโนรมย์ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	W11/1 W11/2 W11/3 W11/4	203,930,000	2.68 188,580,000
38797	12-3-64.5	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซิเบอร์ 1(B) ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	W2/1 W2/2 W2/3 W2/4	81,480,000 48,870,000 102,050,000	1.07 0.64 1.34 98,839,990
177199	13-1-54.1	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W1/1 W1/2 W1/3 W1/4	50,490,000 51,560,000 106,430,000	0.66 0.68 1.40 124,816,000
173846	16-2-35.9	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	FZ1/1 FZ1/2 FZ1/3 FZ1/4 FZ1/5	207,600,000 56,440,000 56,540,000	2.72 0.74 0.74 59,508,000 59,740,000
177200	11-2-37	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	FZ3/1 FZ3/2 FZ3/3 FZ3/4	104,650,000 56,670,000 51,810,000	1.37 0.74 0.68 59,044,000
45789	13-2-11	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค พานทอง 1 ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	W2/1 W2/2 W2/3 W2/4 W2/5	222,330,000	2.92 241,280,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

งบประกอบรายละเอียดเงินทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

การแสดงรายละเอียดเงินทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินทุน

ประเภทเงินทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	2559		2558	
				ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุน (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุน (บาท)
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน							
9994, 14727	5-1-39.7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลกบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.B1.9 A32,39	81,180,000	1.07	83,000,000	1.10
31698	6-0-87.9	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลกบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.M3.3 A220/1	93,480,000	1.23	93,160,000	1.23
7435	4-0-18	นิคมอุตสาหกรรมบึงนาราง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.A1.8/1 L_42	60,190,000	0.79	55,810,000	0.74
181769, 181770	4-0-11.4	นิคมอุตสาหกรรมบึงนาราง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.A1.8/2 L_42/2, L_43/2	62,840,000	0.82	54,530,000	0.72
183315	4-0-29.2	นิคมอุตสาหกรรมบึงนาราง ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.M1.8 G_007	59,340,000	0.78	53,350,000	0.70
185321, 185322	11-1-29.4	นิคมอุตสาหกรรมบึงนาราง ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.A3 G_025/3 SF.A2.2 G_025/2	92,160,000 69,500,000	1.21 0.91	83,780,000 62,820,000	1.11 0.83
167088	20-3-60	นิคมอุตสาหกรรมบึงนาราง ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.L3.2 G_032/1 SF.A2.7/3 G_032/2 SF.A2.7/2 G_032/3 SF.A2.7/1 G_032/4, G_033/1	98,250,000 84,670,000 84,680,000 84,680,000	1.29 1.11 1.11 1.11	89,980,000 75,420,000 75,420,000 75,420,000	1.19 1.00 1.00 0.99
167086	21-3-97.6	นิคมอุตสาหกรรมบึงนาราง ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.B3.5 G_033/2 SF.L4.4 G_033	109,130,000 136,050,000	1.43 1.79	97,070,000 121,030,000	1.28 1.60
20170	5-2-1	นิคมอุตสาหกรรมบ้านห้วย (ไฮเทค) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A1.3 G1/4-4 SF.A1.5/3 G_1/4_5	40,690,000 37,760,000	0.53 0.50	35,880,000 38,370,000	0.47 0.51
59721	3-3-15	นิคมอุตสาหกรรมบ้านห้วย (ไฮเทค) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.C2.2 F_7/12	64,590,000	0.85	60,640,000	0.80
55952	4-1-42	นิคมอุตสาหกรรมบ้านห้วย (ไฮเทค) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.M2.2 F_7/13	59,790,000	0.78	56,080,000	0.74
30621	2-2-72	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A1.3/1 28_1	40,490,000	0.53	37,700,000	0.50
52780	3-3-5	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.M1.5/2 D_1	50,150,000	0.66	45,760,000	0.60
52781	3-1-84	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.M1.5/1 D_2	50,300,000	0.66	45,670,000	0.60
31576	2-1-28	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.S1/2-42.2	29,600,000	0.39	26,565,000	0.35
52785	8-0-33	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.L3.2-D6	90,090,000	1.18	88,305,000	1.16
38800	4-0-13.5	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลกบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.A2_A220/6	58,530,000	0.77	64,264,000	0.85

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

งบประกอบรายละเอียดเงินทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

การแสดงรายละเอียดเงินทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินทุน

			2559		2558		
ประเภทเงินทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินทุน (ร้อยละ)	ร้อยละของ มูลค่าเงินทุน (ร้อยละ)	
สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน							
26247	6-1-48	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง และตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	SF.M2.7_G802/6	73,890,000	0.97	72,014,940	0.95
37961	6-1-66	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง และตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	SF.B3.8_G856/4	103,480,000	1.36	111,541,940	1.47
170335	7-2-24	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง และตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	SF.L4_G625	117,870,000	1.55	127,722,407	1.69
36404	4-1-9	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง และตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	SF.M2.5/2_G906/2	70,440,000	0.92	77,115,416	1.02
รวมเงินทุนในอสังหาริมทรัพย์				7,351,650,000	96.44	7,260,760,000	95.90

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	2559			2558		
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
			(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์								
เงินฝากประจำ								
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	20 มกราคม 2560	1.30	100,327,671	100,327,671	1.32	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	10 กุมภาพันธ์ 2560	1.30	40,000,000	40,000,000	0.53	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	23 กุมภาพันธ์ 2560	1.35	30,000,000	30,000,000	0.39	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	28 กุมภาพันธ์ 2560	1.35	40,129,644	40,129,644	0.53	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	13 มีนาคม 2560	1.45	30,000,000	30,000,000	0.39	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	20 มีนาคม 2560	1.45	30,097,233	30,097,233	0.40	-	-	-
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			270,554,548	270,554,548	3.56	310,270,507	310,270,507	4.10
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			270,554,548	270,554,548	3.56	310,270,507	310,270,507	4.10
รวมเงินลงทุน				7,622,204,548	100.00		7,571,030,507	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2559	2558
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		563,070,093	366,157,677
รายได้ดอกเบี้ย	18	3,885,062	2,539,888
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	17, 18	62,054,459	41,324,919
รายได้จากการริบเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		24,994,750	5,575,200
รายได้อื่น		1,770,597	48,675
รวมรายได้		655,774,961	415,646,359
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	16, 18	60,508,304	44,410,186
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	16, 18	5,891,766	3,693,806
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	16	2,272,800	1,474,442
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		589,661	496,109
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	18	99,994,839	28,117,598
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่าย	11	15,184,885	12,478,786
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	18	74,208,411	38,423,308
รวมค่าใช้จ่าย		258,650,666	129,094,235
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		397,124,295	286,552,124
กำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		-	211,058
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	8	90,890,000	(126,500,000)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		90,890,000	(126,288,942)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		488,014,295	160,263,182

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2559	2558
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		397,124,295	286,552,124
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		-	211,058
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		90,890,000	(126,500,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		488,014,295	160,263,182
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	15	(342,460,783)	(108,983,500)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายในระหว่างปี จำนวน 224,300,000 หน่วย			
มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	13	-	2,243,000,000
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนจำนวน 342,500,000 หน่วย			
มูลค่าหน่วยละ 0.3677 บาท	13	-	(125,937,250)
การเพิ่มขึ้นสุทธิของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		-	2,117,062,750
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		145,553,512	2,168,342,432
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		5,601,315,216	3,432,972,784
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		5,746,868,728	5,601,315,216

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	488,014,295	160,263,182
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(3,159,260,000)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,292,189,482)	(892,187,640)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,331,905,441	582,128,190
การซื้อและขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิ	39,715,959	(310,059,450)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี	15,184,885	12,478,786
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(28,930,215)	(44,359,819)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(100,772)	83,215
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้อื่น	(4,544,332)	5,405,005
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี	(5,398,959)	(31,551,213)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(1,965,971)	(1,139,542)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,920,845	(9,653,883)
การลดลงในภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	(47,071,690)	(8,483,038)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	(17,848,170)	70,681,730
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	290,773	675,780
หนี้สงสัยจะสูญ	30,843,636	1,003,282
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	74,208,411	38,423,308
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	(211,058)
รายการขาดทุน (กำไร) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(90,890,000)	126,500,000
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	454,428,695	(3,149,203,715)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	959,000,000
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(74,214,979)	(38,323,424)
เงินสัรับจากการขายหน่วยทรัสต์	-	2,243,000,000
จ่ายคืนทุนจากการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	-	(125,937,250)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(342,460,783)	(108,983,500)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(416,675,762)	2,928,755,826
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	37,752,933	(220,447,889)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	3,296,454	223,744,343
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 9)	41,049,387	3,296,454

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	(หน่วย: บาท)		
	สำหรับรอบระยะเวลา		
	ตั้งแต่วันที่		
	12 ธันวาคม 2557		
	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2559	2558	2557
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	9.8823	10.0232	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน			
รายได้จากกิจการลงทุนสุทธิ	0.7006	0.8147	0.0232
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	0.0006	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.1604	(0.3597)	-
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุนสุทธิ	0.8610	0.4556	0.0232
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	0.0894	10.0000
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.6042)	(0.3182)	-
การลดลงของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	(0.3677)	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี/งวด	0.2568	(0.1409)	10.0232
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	10.1391	9.8823	10.0232

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	8.50	4.45	0.23
---	------	------	------

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	5,746,868,728	5,601,315,216	3,432,972,784
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ			
ตัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	4.51	3.59	0.11
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ			
ตัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	11.43	11.55	0.34
อัตราส่วนของจำนวนตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุน			
ระหว่างปี/งวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)*	-	87.81	123.43
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	5,739,121,196	3,598,025,066	3,425,398,639

* การซื้อขายเงินลงทุนไม่นับรวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงิน และการซื้อขายเงินลงทุน

ต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ซึ่งไม่รวมถึงการซื้อโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ โครงการได้จัดตั้งเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการและมีเงินทุนในปัจจุบันจำนวน 5,542 ล้านบาท

กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์ฯ จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ฯ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2558 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์ บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด และบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ได้รับการว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

สำนักงานประกันสังคม และบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 12.68 และ 12.08 ตามทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2559 (31 ธันวาคม 2558: ร้อยละ 12.45 และ 19.60)

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร

(1) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิ และ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ฯ เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชี มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนจะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) และฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

5. การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

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

ในการเปลี่ยนแปลงประมาณการดังกล่าว กองทรัสต์ฯ ได้ใช้วิธีเปลี่ยนทันที

6. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

6.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ส่วนเกินมูลค่าหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาที่เหลือของตราสารหนี้ โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและถือเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

6.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุน ประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาด ซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรม โดยใช้ราคาที่ยกมาจากรายการตอบแทนจากการซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงในราคาที่ยกมาจากรายการตอบแทนของบริษัทผู้เสนอซื้อเสนอขาย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม และกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร ตัวแลกเงิน และตั๋วสัญญาใช้เงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้เป็น “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินที่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้แสดงในราคาที่ยกมาจากรายการตอบแทนของบริษัทผู้เสนอซื้อเสนอขาย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

6.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์ฯ บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

6.4 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

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

6.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในหน่วยได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ - ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง - ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ขาย - ได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและคลังสินค้าในฐานะผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง - ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารคลังสินค้าในฐานะผู้ขาย - ได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ไทคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	- รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจากกองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมพิเศษและค่านายหน้าจากกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน รวม บัวหลวง จำกัด	- ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	- มีกรรมความเป็นสมาชิกในครอบครัว เดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ฯ กู้ยืมเงิน

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
मितซูย แอนด์ โค (เอเชียแปซิฟิก) พีทีอี แอลทีดี	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ	- ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	- กิจกรรมร่วมค้าของผู้ถือหุ้น หน่วย ทรัสต์ฯ รายใหญ่	- รายได้ค่าเช่าพื้นที่
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	- กิจกรรมร่วมค้าของผู้ถือหุ้น หน่วย ทรัสต์ฯ รายใหญ่	- รายได้ค่าเช่าพื้นที่

6.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด

6.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

6.8 ประเมินการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

6.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

6.10 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

7. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองกันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จะเกิด

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพการเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่บันทึกในงบดุลที่ไม่มีขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่าซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณอาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบดุล และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

8. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	2559	2558
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	7,387,260	4,228,000
บวก: ซื้อในระหว่างปี	-	3,159,260
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	7,387,260	7,387,260
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	(126,500)	-
บวก: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา ในระหว่างปี	90,890	(126,500)
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	(35,610)	(126,500)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	7,351,650	7,260,760

กองทรัสต์ฯ มีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดินและคลังสินค้า อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 3 เดือน ถึง 12 ปี โดยสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2559	2558
ภายใน 1 ปี	398	506
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	714	895
มากกว่า 5 ปี	468	580

การเปลี่ยนแปลงในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี 2559 สรุปได้ดังนี้

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2559 กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 98 ยูนิต โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้รับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นราคายุติธรรมใหม่เป็นมูลค่า 7,352 ล้านบาท โดยมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้จำนวน 91 ล้านบาท

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าราคาที่ดีใหม่ สรุปได้ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	สมมติฐาน	ผลกระทบต่อราคาที่ดีใหม่ เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าต่อตารางเมตร (บาท)	120 - 284	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.5 - 10.0	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	0.0 - 7.75	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	90.0 - 100.0	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

การเปลี่ยนแปลงในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี 2558 สรุปได้ดังนี้

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้รับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นราคายุติธรรมใหม่เป็นมูลค่า 4,102 ล้านบาท โดยมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้จำนวน 127 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 18 และ 21 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินสัญญาเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าโดยมีอายุสิทธิการเช่า 28 - 30 ปี และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด และบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น 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 ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1 และ บางพลี 3
 - สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 คลัง แบ่งออกเป็น 20 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1 บางพลี 3 และโครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา
 - กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 คลัง แบ่งออกเป็น 4 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 2

- กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 คลัง แบ่งออกเป็น 4 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)
 - กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 คลัง แบ่งออกเป็น 13 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แพลมมั่ง 2
 - กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 คลัง แบ่งออกเป็น 5 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค พานทอง 1
 - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 คลัง แบ่งออกเป็น 5 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา
- 2) ที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) พื้นที่โรงงาน ประมาณ 21,900 ตารางเมตร เนื้อที่รวมประมาณ 39 ไร่ โดยแบ่งเป็น
- กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 1 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้
 - กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 1 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่ สวนอุตสาหกรรมโรจนะ
 - กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 1 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี
 - สิทธิการเช่าอาคารและกรรมสิทธิ์ในโรงงาน จำนวน 4 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร
 - สิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

9. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	
	2559	2558	2559	2558
เงินสด	5	5	-	-
เงินฝากธนาคาร				
<u>ออมทรัพย์</u>				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	40,558	2,252	0.375 - 0.750	0.375 - 0.500
<u>กระแสรายวัน</u>				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	486	1,039	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	41,044	3,291		
รวม	41,049	3,296		

10. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2559	2558
อายุหนี้ค้างชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	763	260
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	2,811	21,740
3 - 6 เดือน	128	5,304
6 - 12 เดือน	19,553	-
มากกว่า 12 เดือน	8,775	-
รวม	32,030	27,304
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	43,464	19,259
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(31,847)	(1,003)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ - สุทธิ	43,647	45,560

11. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

	(หน่วย: พันบาท)	
	2559	2558
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีต้นปี	61,759	42,687
บวก: เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	5,399	31,551
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(15,184)	(12,479)
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีปลายปี	51,974	61,759

12. เงินกู้ยืมระยะยาว

			(หน่วย: พันบาท)	
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	การชำระคืน	2559	2558
1	MLR ปรับลดด้วยอัตรา ตามที่ระบุในสัญญา	ชำระคืนเงินต้นเป็นราย 6 เดือน จำนวนรวม 6 งวด ซึ่งจะ เริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนธันวาคม 2564 และจะต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนมิถุนายน 2567	860,000	860,000
2	MLR ปรับลดด้วยอัตรา ตามที่ระบุในสัญญา	ชำระคืนเงินต้นเป็นราย 6 เดือน จำนวนรวม 6 งวด ซึ่งจะ เริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือน ธันวาคม 2565 และจะต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนมิถุนายน 2568	959,000	959,000
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว			1,819,000	1,819,000

กองทรัสต์ฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวน 46 ล้านบาท

เงินกู้ยืมระยะยาวข้างต้นเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและสัญญาเงินกู้ดังกล่าวกำหนดเงื่อนไขเป็นการทั่วไป เช่น กำหนดอัตราของภาระหนี้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ การละเว้นการกู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันต่อบุคคลอื่น การจำหน่ายจ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เป็นต้น

13. ทุนจดทะเบียน

รายการเคลื่อนไหวของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์สรุปได้ดังนี้

	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระ		
	แล้ว (หน่วย)	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	566,800,000		5,542,063

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

เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1743 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 59.7 ล้านบาท ซึ่งมีการจ่ายทุนคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้แจ้งการลดทุนจดทะเบียนดังกล่าวกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

ในช่วงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์ฯ ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนโดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไปจำนวนรวม 224.3 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 10 บาท คิดเป็นจำนวนรวม 2,243 ล้านบาท และในวันที่ 17 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์ฯ ได้รับชำระค่าหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน

ดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน และได้แจ้งการเพิ่มหน่วยทรัสต์ชำระแล้วกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2558

14. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2559	2558
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	294,525	7,973
กำไรที่เกิดขึ้นจากการลงทุนสะสม	211	-
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการลงทุนสะสม	(126,500)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สะสม	(108,984)	-
กำไรสะสมต้นปี	59,252	7,973
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	488,014	160,263
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระหว่างปี	(342,460)	(108,984)
กำไรสะสมปลายปี	204,806	59,252

15. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
23 กุมภาพันธ์ 2559	1 พฤศจิกายน 2558 - 31 ธันวาคม 2558 และกำไรสะสม	0.0940	53,279
9 พฤษภาคม 2559	1 มกราคม 2559 - 31 มีนาคม 2559 และกำไรสะสม	0.1800	102,024
8 สิงหาคม 2559	1 เมษายน 2559 - 30 มิถุนายน 2559 และกำไรสะสม	0.1702	96,470
8 พฤศจิกายน 2559	1 กรกฎาคม 2559 - 30 กันยายน 2559 และกำไรสะสม	0.1600	90,688
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2559		0.6042	342,461
14 พฤษภาคม 2558	1 มกราคม 2558 - 31 มีนาคม 2558 และกำไรสะสม	0.2175	74,494
30 ตุลาคม 2558	1 กรกฎาคม 2558 - 30 กันยายน 2558 และกำไรสะสม	0.0370	12,673
30 ตุลาคม 2558	1 ตุลาคม 2558 - 31 ตุลาคม 2558 และกำไรสะสม	0.0637	21,817
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2558		0.3182	108,984

16. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	
- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ	0.25 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ
- ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ	2.00 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับทรัพย์สินในส่วนอาคารคลังสินค้า 4.00 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับทรัพย์สินในส่วนอาคารโรงงาน
- ค่าธรรมเนียมพิเศษ	0.00-10.50 ต่อปีของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯในส่วนอาคารคลังสินค้า 0.00-19.50 ต่อปีของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯในส่วนอาคารโรงงาน
- ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่	ตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ
- ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	3.00 ของมูลค่าการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
2. ค่าธรรมเนียมทรัสต์	0.09875 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ
3. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริงแต่ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ

ค่าธรรมเนียมข้างต้นจะคำนวณเป็นรายเดือนและชำระโดยตัดจากบัญชีของกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับกองทรัสต์ฯ เช่นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าไปรษณียากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตามกฎหมายและอื่น ๆ ตามที่จ่ายจริง

17. รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า

บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด และบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้รับบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ตกลงรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับทรัพย์สินเฉพาะรายการที่ว่างจากการมีผู้เช่า ณ วันที่ทรัสต์ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือผู้เช่ารายย่อยได้ใช้สิทธิตามสัญญาเช่าในการย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยจะชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ฯ ตามอัตราค่าเช่า

และค่าบริการของผู้เช่ารายย่อยรายล่าสุดที่เช่าทรัพย์สินดังกล่าว จนกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถหาผู้เช่ารายย่อยได้ และผู้เช่ารายย่อยเริ่มชำระค่าเช่าและบริการแล้ว หรือจนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินดังกล่าว

18. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	2559	2558	นโยบายการกำหนดราคา
(หน่วย: พันบาท)			
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด			
รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า	62,054	35,079	ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 17)
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	2,591,731	ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ 8)
ค่าเช่าจ่าย	8,038	7,431	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าบริการส่วนกลาง	13,866	2,872	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	351	700	ตามอัตราที่จ่ายจริง
ค่าสาธารณูปโภค	149	36	ตามอัตราที่จ่ายจริง
จ่ายประโยชน์ตอบแทน	-	9,299	ตามที่ประกาศจ่าย
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	-	8,269	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)			
รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า	-	6,246	ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 17)
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	567,529	ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ 8)
ค่าบริการส่วนกลาง	54	-	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	200	116	ตามอัตราที่จ่ายจริง
จ่ายประโยชน์ตอบแทน	44,611	4,343	ตามที่ประกาศจ่าย
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	-	7,518	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	60,508	44,410	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,892	3,694	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)			
ดอกเบี้ยรับ	91	359	อัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	17,237	มูลค่าตามสัญญา
ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน	-	5,196	มูลค่าตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	74,208	38,423	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12

(หน่วย: พันบาท)

	2559	2558	นโยบายการกำหนดราคา
มิตซูบิชิ แอนด์โค (เอเชีย แปซิฟิก) ฟิชีแอลดี			
จ่ายประโยชน์ตอบแทน	21,147	11,137	ตามที่ประกาศจ่าย
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	-	12,870	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	162	5	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	76	3	ตามที่ระบุในสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2559	2558
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย	1,010	503
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	9,994	4,904
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)		
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	-	275
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	3	1,792
ลูกหนี้อื่น	2,851	-
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	1,255	2,921
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
ดอกเบี้ยค้างรับ	6	109
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,819,000	1,819,000
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ค้ำจ่าย	-	17,747
ค่าที่ปรึกษาทางการเงินค้ำจ่าย	-	5,350
ดอกเบี้ยค้ำจ่าย	305	312

(หน่วย: พันบาท)

	2559	2558
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	14	5
เจ้าหนี้เงินมัดจำ	54	54
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	6	3
เจ้าหนี้เงินมัดจำ	25	25

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระหว่างกองทรัสต์ฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)		
	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
เงินกู้ยืมระยะยาว	31 ธันวาคม 2558	ระหว่างปี	ระหว่างปี	31 ธันวาคม 2559
ธนาคารกรุงเทพ				
จำกด (มหาชน)	1,819,000	-	-	1,819,000

19. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในปี 2558 กองทรัสต์ฯ มีการซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 3,418 ล้านบาท หรือร้อยละ 94.99 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2559: ไม่มี)

20. ภาระผูกพัน

20.1 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16

20.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กองทรัสต์ฯ มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาค่าบริการส่วนกลางที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

		(หน่วย: ล้านบาท)	
		2559	2558
จ่ายชำระ			
ภายใน 1 ปี		20.3	8.0
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี		47.2	34.2
มากกว่า 5 ปี		259.1	268.0

21. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน

โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2559 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนหนึ่งราย เป็นจำนวนประมาณ 55 ล้านบาท ซึ่งมาจาก รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (2558: กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสองรายเป็นจำนวนรวมประมาณ 91 ล้านบาท)

22. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	7,352	7,352
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	271	-	271

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	7,261	7,261
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	310	-	310

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

23. เครื่องมือทางการเงิน

23.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วยเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย ลูกหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็น

ประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ นอกจากนั้นการให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมากราย ซึ่งมีความสามารถในการชำระหนี้ที่ดี ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเรียกชำระหนี้ดังกล่าว จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกค้าหนี้จากการให้เช่าและบริการที่แสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559				
สินทรัพย์ทางการเงิน	อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	271	-	-	1.30 - 1.45
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	41	-	0.38
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	44	-
ลูกหนี้อื่น	-	-	8	-
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	43	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,819	-	4.00

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558				
สินทรัพย์ทางการเงิน	อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	310	-	-	1.40 - 2.00
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	2	1	0.38
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	46	-
ลูกหนี้อื่น	-	-	3	-
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	40	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,819	-	4.25

23.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น และหนี้สินทางการเงินซึ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวคิดดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

24. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทางการเงินของกองทรัสต์ฯ คือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

25. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.16 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 90.69 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 20 มีนาคม 2560

26. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560