



หนังสือชี้ชวน

บริษัท ไทคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด (TICON Management Company Limited)

เสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)

ทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

ระดมทุนโดยการ	1) เสนอขายหน่วยทรัสต์ มูลค่ารวมกันทั้งสิ้น	ไม่เกิน 3,425,000,000 บาท
	2) กุ้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก มูลค่าทั้งสิ้น	ไม่เกิน 860,000,000 บาท
	มูลค่าระดมทุนทั้งสิ้น	ไม่เกิน 4,285,000,000 บาท

โดยมีหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น ไม่เกิน 342,500,000 หน่วย

ราคาเสนอขายหน่วยละ 10.00 บาทและมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 10.00 บาท

วัตถุประสงค์ของการระดมเงินในครั้งหนึ่งของทรัสต์ ทรัสต์จะนำเงินส่วนใหญ่ที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารคลังสินค้าของบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินจากบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

และ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์)

บริษัท ไทคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสต์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงิน และ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย



ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน วันที่ 9 กันยายน พ.ศ. 2557

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557

ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ วันที่ 8 ถึง 9 และวันที่ 11 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ถึงเวลา 12.00 น.

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อที่กำหนดได้ในกรณีที่มียอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์เท่ากับหรือมากกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนด

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และ หนังสือชี้ชวนนี้มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ผู้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขาย

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนมีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รับรู้หรือควรรับรู้แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

เอกสารฉบับนี้ไม่ใช่หนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แต่จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ผู้ลงทุนมีระยะเวลาพอสมควรในการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับทรัสต์ดังกล่าวก่อนการตัดสินใจลงทุน โดยข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ไม่แตกต่างไปจากข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งยังไม่ผลใช้บังคับตามกฎหมาย ดังนั้น ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้จึงอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้

ทั้งนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์จะกระทำได้อีกต่อเมื่อแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีผลใช้บังคับแล้ว และได้จัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุนแล้ว

บุคคลทั่วไปสามารถขอตรวจหรือขอสำเนาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนได้ที่ศูนย์สารนิเทศ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 33/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในทุกวันทำการของสำนักงานระหว่างเวลา 9.00 น. – 12.00 น. และ 13.00 น. – 16.00 น. หรือทาง <http://www.sec.or.th>

คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

<p>ส่วนที่ 1</p> <p>สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์ (Fact Sheet)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ข้อมูลที่สำคัญของทรัสต์ 2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ 	<p>ส่วนที่ 1</p> <p>หน้า 1</p>
<p>ส่วนที่ 2</p> <p>ข้อมูลเกี่ยวกับทรัสต์</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ปัจจัยความเสี่ยง 2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของทรัสต์ 3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ 4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ 5. รายการระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ 6. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ 7. โครงสร้างและการดำเนินงานของทรัสต์ 8. ผู้จัดการกองทรัสต์ 9. ทรัสต์ 10. อัตราและวิธีการเก็บค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บจากทรัสต์ 11. นโยบายการกักเงิน 12. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์และข้อจำกัด 13. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์ 14. นโยบายการลงทุนในอนาคต 15. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง 	<p>ส่วนที่ 2</p> <p>หน้า 1</p> <p>ส่วนที่ 2-1 หน้า 1</p> <p>ส่วนที่ 2-2 หน้า 1</p> <p>ส่วนที่ 2-3 หน้า 1</p> <p>ส่วนที่ 2-4 หน้า 1</p> <p>ส่วนที่ 2-5 หน้า 1</p> <p>ส่วนที่ 2-6 หน้า 1</p> <p>ส่วนที่ 2-7 หน้า 1</p> <p>ส่วนที่ 2-8 หน้า 1</p> <p>ส่วนที่ 2-9 หน้า 1</p> <p>ส่วนที่ 2-10 หน้า 1</p> <p>ส่วนที่ 2-11 หน้า 1</p> <p>ส่วนที่ 2-12 หน้า 1</p> <p>ส่วนที่ 2-13 หน้า 1</p> <p>ส่วนที่ 2-14 หน้า 1</p> <p>ส่วนที่ 2-15 หน้า 1</p>
<p>ส่วนที่ 3</p> <p>ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย 2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร 3. ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง 4. ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายในครั้งนี้ 	<p>ส่วนที่ 3</p> <p>หน้า 1</p>
<p>ส่วนที่ 4</p> <p>การรับรองความถูกต้องของข้อมูล</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์ 2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน 	<p>ส่วนที่ 4</p> <p>หน้า 1</p>
<p>เอกสารแนบ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 2. สรุปรายงานการประเมิน 3. งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน 	

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน กฎระเบียบคำสั่ง หนังสือเวียน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสือผ่อนผันและกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะตามประกาศ ทจ. 49/2555 ดังต่อไปนี้ (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) นิติบุคคลและผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป	หมายถึง การเพิ่มทุนของทรัสต์ ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด หรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออก และจัดสรรหน่วยเพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม
การให้เช่า / ให้เช่า	หมายถึง การให้เช่าหรือการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการให้ใช้พื้นที่ในทำนองเดียวกันกับการให้เช่า และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ดังกล่าว
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
การประเมินมูลค่า	หมายถึง การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไข และข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของทรัสต์ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญา (หากมี) แล้ว รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ซึ่งปัจจุบันได้แก่ ส่วนต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เส้นตรงกับรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญา ส่วนต่างของค่าเช่าจ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เส้นตรงกับค่าเช่าจ่ายที่ได้จ่ายจริงตามสัญญา กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (unrealized gain)

คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
คลังสินค้า	หมายถึง	อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการเก็บสินค้า ที่สร้างขึ้นเพื่อจุดประสงค์หลักสำหรับการให้เช่า รวมถึงส่วนควบของอาคาร ดังกล่าว
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนที่ได้จากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ และ/หรือการให้บริการที่ เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่า และ/หรือการให้ใช้พื้นที่ รวมถึงค่าบริการส่วนกลาง และ/หรือ ค่าบริการสาธารณูปโภค และ/หรือ การให้บริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินของทรัสต์	หมายถึง	เงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และทรัพย์สินที่ทรัสต์ได้ลงทุน รวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิที่จะได้รับ ชำระหนี้ และทรัพย์สินหลัก หรือทรัพย์สินอื่น รวมถึงดอกผลของทรัพย์สิน ดังกล่าว
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่ทรัสต์สามารถลงทุนได้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555
ทรัพย์สินอื่น	หมายถึง	ทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์สามารถลงทุนได้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555
ทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ทีแมน หรือ TMAN	หมายถึง	บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมี การก่อตั้งทรัสต์แล้ว
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ทีพาร์ค หรือ TPARK	หมายถึง	บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
ไทคอน หรือ TICON	หมายถึง	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์ ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่า ทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตาม ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน และผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน และที่แก้ไข เพิ่มเติม
บริษัทฯ หรือ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมี การก่อตั้งทรัสต์แล้ว

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ใบทรัสต์	หมายถึง เอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
ประกาศ กร. 14/2555	หมายถึง ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2555 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ สช. 29/2555	หมายถึง ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ สร. 26/2555	หมายถึง ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้เช่ารายย่อย	หมายถึง ผู้เช่าคลังสินค้า และ/หรือ โรงงาน จากทรัสต์ เพื่อใช้ประโยชน์จากคลังสินค้า และ/หรือ โรงงานที่เช่า โดยชำระค่าตอบแทนแก่ทรัสต์เป็นค่าเช่า
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย	หมายถึง ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	หมายถึง ผู้รับประโยชน์ในทรัสต์
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง ผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลใดเกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น โดยนับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ด้วย ทั้งนี้ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ช่วยเหลือผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก โดยในเบื้องต้นได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> 1) ที่พาร์ค 2) ไทยคอน

ผู้ลงทุนต่างตัว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างตัวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างตัว ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของทรัสต์ โดยเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือ ลูกจ้างของทรัสต์
พ.ร.บ. ทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พื้นที่อาคาร	หมายถึง	พื้นที่อาคารทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าสามารถให้เช่าได้ อาจรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ชั้นลอย ป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า
มูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value, TAV)	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value, NAV)	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินรวมหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
มูลค่าหน่วยทรัสต์	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
รายงานการประเมินค่า อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์จะลงทุนซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555
โรงงาน	หมายถึง	อาคารโรงงานที่สร้างขึ้นเพื่อจุดประสงค์หลักสำหรับการให้เช่ารวมถึงส่วนควบของอาคารดังกล่าว
วันทำการ	หมายถึง	วันใดๆ ที่ไม่ใช่วันหยุดทำการ
วันที่ยื่นแบบแสดงรายการ ข้อมูล	หมายถึง	วันที่ 9 กันยายน พ.ศ. 2557
วันหยุดทำการ	หมายถึง	วันเสาร์ วันอาทิตย์ หรือวันหยุดตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย
สถาบันการเงิน	หมายถึง	สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน
สัญญาเช่า	หมายถึง	สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของทรัสต์ระหว่างผู้เช่ารายย่อยกับที่พาร์คหรือไทยคอน
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ระหว่าง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (ในฐานะทรัสต์) และ บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์)

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ระหว่าง บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์) และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ระหว่าง บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์) และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (ในฐานะทรัสต์)
สัญญาบริการ	หมายถึง	สัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของทรัสต์ระหว่างผู้เช่ารายย่อยกับที่พาร์คและไทยคอน
สัญญาบริการส่วนกลาง	หมายถึง	สัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางระหว่างผู้เช่ารายย่อยกับที่พาร์ค
สำนักงาน หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์
หนังสือรับรองจากทรัสต์	หมายถึง	หนังสือรับรองจากทรัสต์หรือผู้ที่จะเป็นทรัสต์ของทรัสต์ว่าจะยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ออกตาม พ.ร.บ. ทรัสต์
IMPACT REIT	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท
TFUND	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน
TLOGIS	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์
TGROWTH	หมายถึง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท