

ISSARA

REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

ANNUAL REPORT 2025

รายงานประจำปี 2568

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

CHARN ISSARA TOWER I



CHARN ISSARA TOWER II



สารบัญ

หัวข้อ

หน้า

0	สารจากประธานกรรมการ	3
1	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	4
2	ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์	11
3	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	11
4	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	27
5	ปัจจัยความเสี่ยง	32
6	ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	40
7	ข้อมูลสำคัญอื่น	40
8	ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	41
9	โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์	44
10	การกำกับดูแลกองทรัสต์	72
11	ความรับผิดชอบต่อสังคม	105
12	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	106
13	การป้องกันการขัดแย้งผลประโยชน์	107
14	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานกองทรัสต์	114
15	การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	117
16	ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานกองทรัสต์	120
17	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	121

ISSARA

REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทุกท่าน

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) ในปี 2568 นี้ เป็นการดำเนินงานต่อเนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) มาเป็นกองทรัสต์ ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม BKKCP ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567 ซึ่งอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลัก ได้แก่ อาคารพาณิชย์ สาระทาวเวอร์ และอาคารพาณิชย์สาระทาวเวอร์ 2 ซึ่งนับว่าเป็นปีที่กองทรัสต์มีการเติบโตจากมูลค่าสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในห้องชุดสำนักงานและพาณิชย์กรรมภายในอาคารทั้งสองจำนวนรวม 35 ยูนิต พื้นที่รวม 2,261.54 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2568 การลงทุนดังกล่าวช่วยเสริมความแข็งแกร่งของฐานรายได้และเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินในพอร์ตการลงทุนของกองทรัสต์ แม้ว่าตลาดอาคารสำนักงานจะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในกลุ่มอาคารเกรดเอ แต่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA ยังคงมีจุดแข็งจากการที่ทรัพย์สินหลักเป็นอาคารสำนักงานเกรดบีในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ซึ่งยังคงมีความต้องการเช่าที่มั่นคง โดยเฉพาะจากกลุ่มธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ที่ต้องการทำเลที่ตั้งที่สะดวกในระดับค่าเช่าที่เหมาะสม



แต่อย่างไรก็ตามกองทรัสต์ดำเนินงานภายใต้ภาวะเศรษฐกิจไทยยังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ท่ามกลางความผันผวนของเศรษฐกิจโลกและต้นทุนการดำเนินธุรกิจที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ภาคธุรกิจโดยรวมยังคงดำเนินงานด้วยความระมัดระวัง โดยในปีที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รวมถึง การบำรุงรักษาอาคาร และการปรับปรุงสภาพแวดล้อมของทรัพย์สินให้เรียบร้อยน่าอยู่และทันสมัยอยู่เสมอ เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่าในปัจจุบันที่ให้ความสำคัญกับคุณภาพการอยู่อาศัยที่ดี (Well Being) และมาตรฐานความปลอดภัย ซึ่งการันตีได้จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวในเดือนมีนาคม 2568 ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ได้รับความเสียหายสำหรับโครงสร้างหลักของอาคาร โดยได้มีการดำเนินการให้วิศวกรผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบอาคารพาณิชย์สาระทาวเวอร์ และอาคารพาณิชย์สาระทาวเวอร์ 2 ทันที รวมถึงการมีประกันภัยทรัพย์สินที่ครอบคลุมความเสี่ยง ช่วยสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้เช่าและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง โดยในปีต่อไป บริษัทจะยังคงมุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สิน ควบคู่กับการควบคุมต้นทุนและเสริมสร้างศักยภาพของทรัพย์สิน เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันและเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สินในกองทรัสต์ สร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้นทุกท่าน

สุดท้ายนี้ ในนามของคณะกรรมการบริษัท ผมขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่าน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนการดำเนินงานของกองทรัสต์มาโดยตลอด

(นายวรสิทธิ์ อิสสระ)

ประธานกรรมการ

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ISSARA

REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) :	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Issara Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	ISSARA
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ลู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	12 พฤศจิกายน 2567

Market Cap (บาท)	655,000,000	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	6.55 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	100,000,000	ทุนจดทะเบียน	1,340,397,855.47
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) (บาท)	1,362,142,592	PAR (บาท/หน่วย)	13.4039
NAV (บาท/หน่วย)	13.6214	Price / NAV	0.4809
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์			12 พฤศจิกายน 2567

สัดส่วนการลงทุน

100% ลงทุนตรง ภายในประเทศ

100% กรรมสิทธิ์ (Freehold)

ลงทุนตรง
(Freehold)
100%

ประเภททรัพย์สิน

(ตามมูลค่าประเมิน)

100% อาคารสำนักงาน

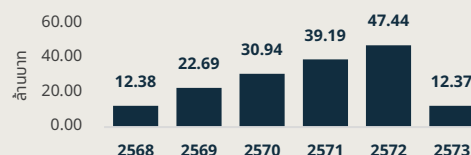
อาคารสำนักงาน
(Office Building)
100%

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	1,550,369,437	กำไรสะสม	21,744,737
หนี้สินรวม	188,226,845	สัดส่วนการกู้ยืม	9.84%
ส่วนทุน	1,362,142,592	Credit Rating	n/a

หมายเหตุ : ข้อมูลจากงบการเงิน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



เงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์ วงเงินกู้ 165 ล้านบาท

1.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) ปี 2568 ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

QR Code สำหรับดาวน์โหลดรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับเต็ม	
	
อาคารชาวยุอิสสระทาวเวอร์	อาคารชาวยุอิสสระทาวเวอร์ 2

ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ (บาท) ณ 15 พ.ย. 2568	ผู้ประเมิน
อาคารชาวยุอิสสระทาวเวอร์	351,200,000	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
อาคารชาวยุอิสสระทาวเวอร์ 2	1,127,000,000	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
รวม	1,478,200,000	

1.3 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	หน่วย:%
1. บริษัท ชาวยุอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	17,561,900	17.56
2. ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	8,500,000	8.50
3. บริษัท เบตเตอร์เวย์ (ประเทศไทย) จำกัด	7,496,200	7.50
4. บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	3,759,300	3.76
5. บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	3,734,100	3.73

ข้อจำกัดหุ้นต่างด้าว (Foreign Limit)	49%
การถือครองหุ้นต่างด้าวปัจจุบัน (Current Foreign Holding)	3.17%

หมายเหตุ : ข้อมูลทะเบียนผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.4 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) ได้รับการจัดตั้งเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 จากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) และมีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบของปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี 2568 ดังนี้

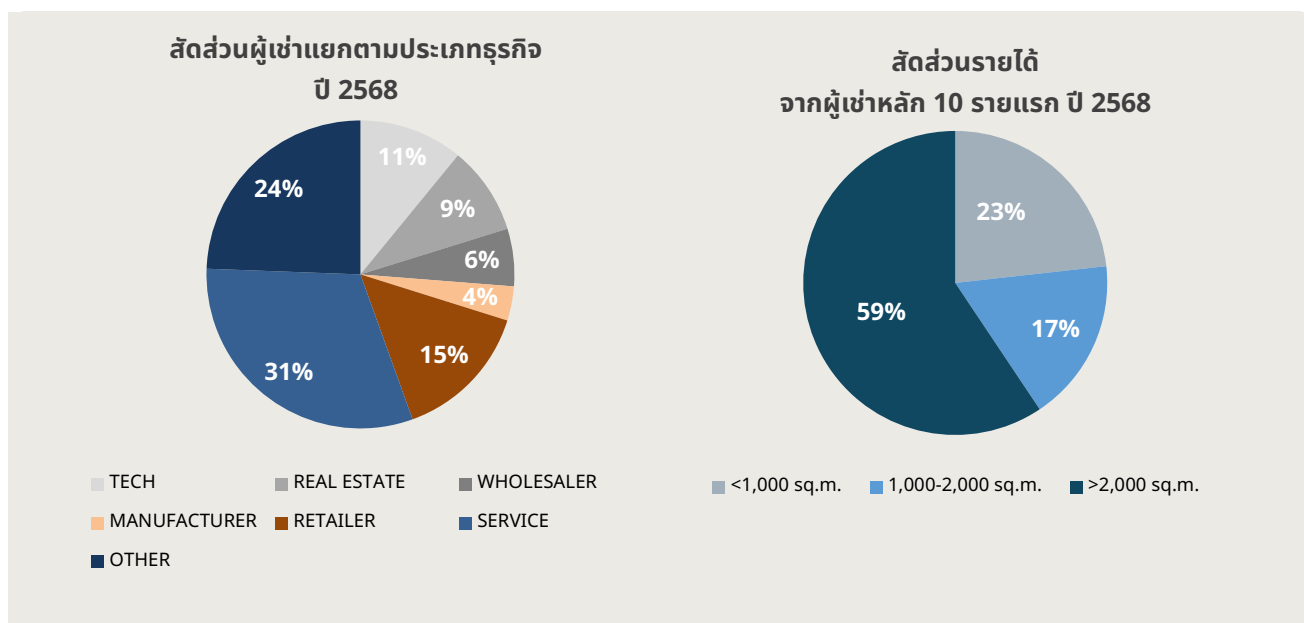
รายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	2567	2568	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี (บาท/หน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	-	0.4191	0.4191
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี (บาท/หน่วย) จากส่วนของการประกันรายได้	-	-	-
เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	-	-	-

หมายเหตุ : ประโยชน์ตอบแทนตามการแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามระบุในงบกระแสเงินสดสำหรับรอบปีบัญชี

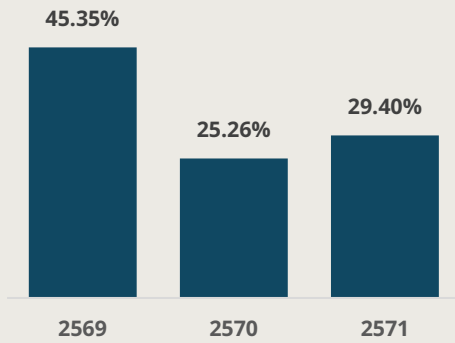
ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2568

รอบผลการดำเนินงาน	วันที่จ่าย	มูลค่ารวม (บาท)	ประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย)
12 พฤศจิกายน ถึง 31 ธันวาคม 2567	11 มิถุนายน 2568	4,080,000.00	0.0408
1 มกราคม ถึง 31 มีนาคม 2568		9,830,000.00	0.0983
1 เมษายน ถึง 30 มิถุนายน 2568	10 กันยายน 2568	13,000,000.00	0.1300
1 กรกฎาคม ถึง 30 กันยายน 2568	9 ธันวาคม 2568	15,000,000.00	0.1500
1 ตุลาคม ถึง 31 ธันวาคม 2568	26 มีนาคม 2569	16,250,000.00	0.1625
รวม		58,160,000.00	0.5816

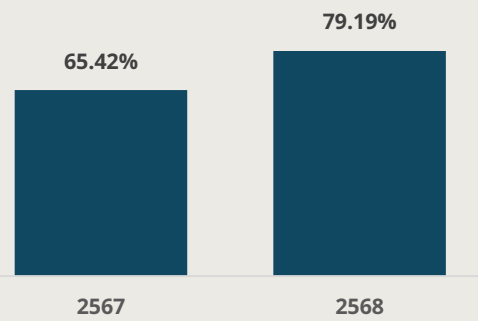
1.5 รายละเอียดผู้เช่าที่เข้าทำสัญญาเช่า และสัดส่วนรายได้



สัดส่วนของสัญญาเช่าปัจจุบัน
ที่สิ้นสุดในอนาคต ณ 31 ธ.ค. 2568

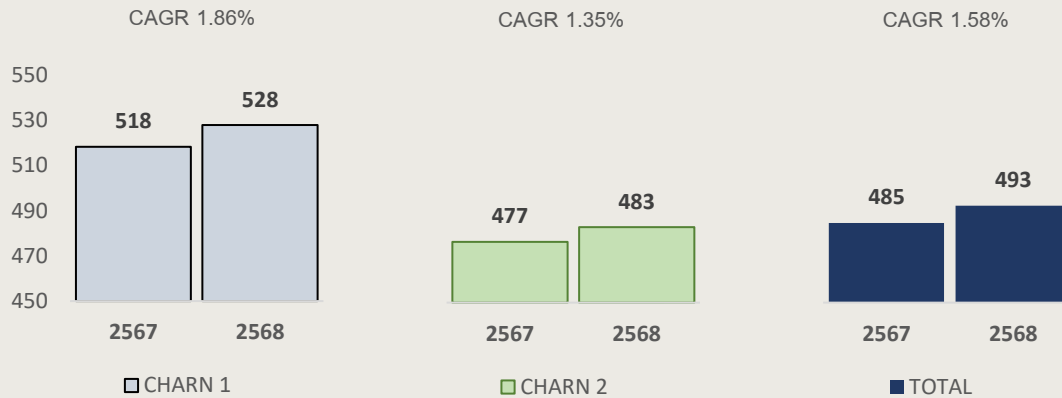


อัตราการต่อสัญญา
ของผู้เช่าที่ครบกำหนดสัญญา

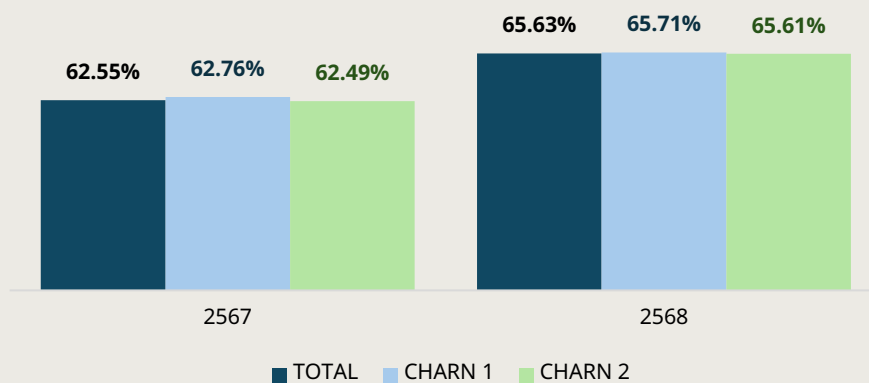


ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร (บาท) ปี 2568

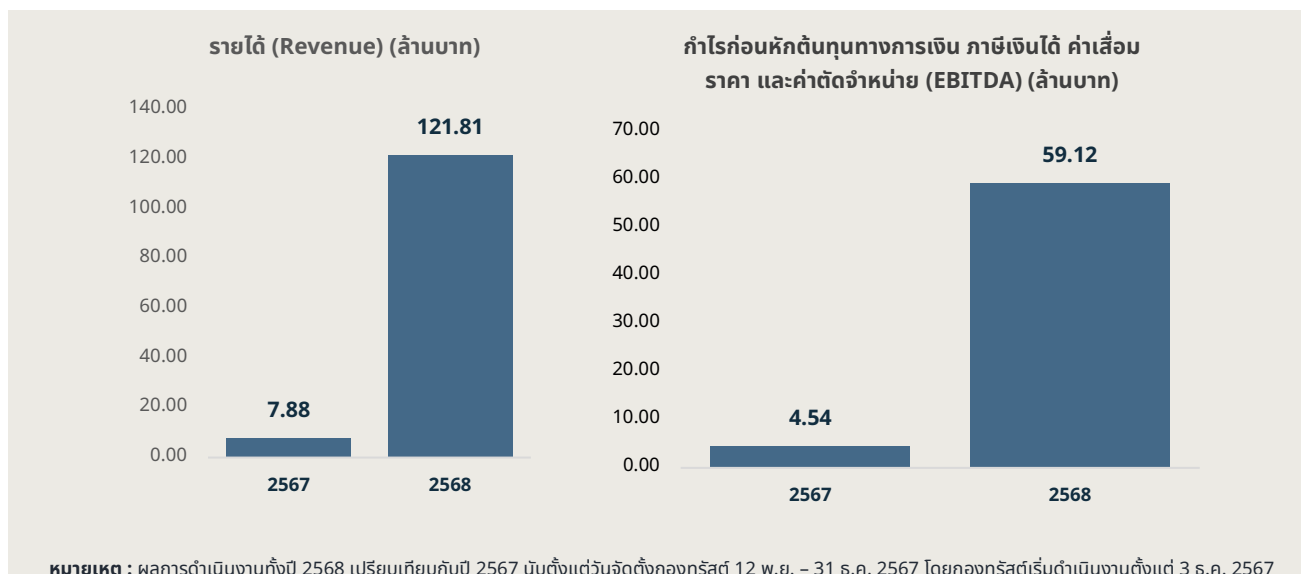


อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) (%)



* อัตราการเช่าเฉลี่ยคำนวณจากพื้นที่กรรมสิทธิ์ทั้งหมดหักพื้นที่ส่วนกลางเช่น โถงทางเดิน ระเบียง ต่อพื้นที่ปล่อยเช่า

1.6 ผลการดำเนินงานกองทรัสต์ (ISSARA)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (บาท)	2568	2567
วันที่ เริ่มต้น-สิ้นสุด งวด	1 ม.ค. – 31 ธ.ค.	12 พ.ย. – 31 ธ.ค.
รายได้จากค่าเช่า (Revenue) (บาท)	121,098,172	7,804,414
รายได้อื่น ๆ (Other Income) (บาท)	714,450	71,044
รายได้รวม (Total Revenue) (บาท)	121,812,622	7,875,458
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA) (บาท)	67,793,892	4,537,234
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (Net Profit) (บาท)	60,082,125	4,537,234
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	59,117,503	4,537,234
อัตรากำไรต่อหน่วย EPU (บาท)	0.5911	0.0454
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย DPU (บาท)	0.5816	-
ส่วนลดของทุน (Capital Reduction)	-	-
หนี้สิน/สินทรัพย์รวม (D/NAV) (เท่า)	0.121	0.021
ดอกเบี้ย (Interest Cost) (%)	6.33%	0%
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน (Operating Cashflow) (บาท)	46,282,221	5,250,719
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน (Investing Cashflow) (บาท)	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (Financing Cashflow) (บาท)	(54,285,000)	70,000,000
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow) (บาท)	(8,002,779)	75,250,719
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value) (บาท)	1,362,142,592	1,344,935,089
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV/UNIT)	13.6214	13.4493
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (P/NAV) (เท่า)	0.4809	0.6655
Dividend Yield (%) กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน	8.88%	0%
มูลค่าตลาด (Market Cap) (บาท)	655,000,000	895,000,000
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปีบัญชี (Closing Price) (บาท/หน่วย)	6.55	8.95

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKCCP) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 และรับโอนทรัพย์สินและภาระจากการลงทุนครั้งแรก จำนวน 160 ยูนิต จากกองทุนรวม เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2567 และเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม จำนวน 35 ยูนิต มูลค่าลงทุนรวม 177 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ ISSARA มีมูลค่าสินทรัพย์รวม (Total Asset Value) ทั้งสิ้น 1,550.37 ล้านบาท และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value) ทั้งสิ้น 1,362.14 ล้านบาท หรือคิดเป็น 13.6214 บาทต่อหน่วยทรัสต์ (จำนวนหน่วยทรัสต์ 100,000,000 หน่วย)

สำหรับรายได้ของกองทรัสต์ ISSARA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 รวมทั้งสิ้น 121.81 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากค่าเช่า 121.10 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ 0.71 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 61.73 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 32.99 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ จำนวน 9.90 ล้านบาท, ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5.99 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงิน 7.71 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นๆ 5.13 ล้านบาท ดังนั้นกองทรัสต์จึงมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 60.08 ล้านบาท

1.7 ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชี

[✓] ไม่มีเงื่อนไข [] อื่นๆ

1.8 สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ผู้ให้กู้	จำนวนเงินกู้คงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2568 (บาท)	สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ 31 ธันวาคม 2568
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	152,625,000	ปกติ

กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จำนวนวงเงินกู้รวม 165 ล้านบาท ระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่เบิกเงินกู้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน และส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

1.9 ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บ	ปี 2568 จำนวนเงิน (บาท)	% ของกำไรจากการ ลงทุนสุทธิ ¹
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สิน รวมของกองทรัสต์	5,174,405	8.61%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่ได้เรียกเก็บ		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สิน รวมของกองทรัสต์	4,730,296	7.87%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ กำหนด		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	5,991,236	9.97%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่จ่ายจริง	809,900	1.35%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ		32,993,873	54.91%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		4,319,020	7.19%
ต้นทุนทางการเงิน		7,711,767	12.84%

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บ	ปี 2568 จำนวนเงิน (บาท)	% ของกำไรจากการ ลงทุนสุทธิ ¹
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV			
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ			
หมายเหตุ 1. กำไรสุทธิเท่ากับ 60,082,125 บาท			

1.10 สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนโดยสรุปเท่านั้น เนื้อหารายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 4 “ปัจจัยความเสี่ยง” ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินงานของทรัพย์สิน
 - 1.1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสังหาริมทรัพย์
 - 1.2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจอาคารสำนักงานที่สูงขึ้น
 - 1.3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
 - 1.4) ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์
- 2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - 2.1) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้
 - 2.2) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการของผู้เช่า
 - 2.3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA
 - 2.4) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ISSARA ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
 - 2.5) ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน
- 3) ความเสี่ยงต่อกองทรัสต์ ISSARA หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - 3.1) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
 - 3.2) ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
 - 3.3) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
 - 3.4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

1.11 ข้อมูลติดต่อ

ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณ์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-659-8888
Website	www.one-asset.com

ผู้จัดการกองทรัสต์ (RM)	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 2922/198 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	02-308-2022
Website	www.cireit.com

2. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	ISSARA Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	ISSARA
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("CIRM")
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ("ONEAM")
ทุนชำระแล้ว ¹⁾	1,340,397,855 บาท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("CID")
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ดีลอยท์ ทูซ ไทมาทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	12 พฤศจิกายน 2567
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

หมายเหตุ 1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทุนชำระแล้วเปิดเผยข้อมูลผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็น 1,340,390,000 บาท จากทุนชำระต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 13.4039 บาท คูณจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด

3. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

3.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย กลยุทธ์ในการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์

3.1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ ("กองทรัสต์" หรือ "กองทรัสต์ ISSARA") จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์ เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อเป็นสำนักงานเป็นหลักและทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ ห้องชุดสำนักงาน และห้องชุดพาณิชย์กรรม เป็นต้น โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลกำไรอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมาย หลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.1.2 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 3.5 "การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์" โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ("ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์")

3.1.3 กลยุทธ์ในการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ("ผู้จัดการกองทรัสต์") มีกลยุทธ์ในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในการการสร้างความมูลค่าเพิ่มและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีเป้าหมายหลักในการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ สร้างกระแสเงินสด เพื่อสร้างผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ ผ่านกลยุทธ์ในการดำเนินงาน ดังนี้

- 1) ด้านการบริหารทรัพย์สิน การบริหารจัดการและติดตามผลการดำเนินงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างใกล้ชิด โดยเปรียบเทียบกับเป้าหมายประจำปีและผลการดำเนินงานในอดีต หากพบว่าผลประโยชน์ประกอบไม่ปฏิบัติตามคาดการณ์ หรือไม่ปฏิบัติตาม

เป้าหมายที่กำหนดไว้ จะดำเนินการวิเคราะห์หาสาเหตุในเชิงลึกเพื่อปรับปรุงแผนกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดอย่างเหมาะสมกับสถานการณ์เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย

2) การบริหารนโยบายอัตราค่าเช่าตามสภาวะตลาด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการกำหนดและปรับอัตราค่าเช่าให้มีความเหมาะสมและยืดหยุ่น โดยคำนึงถึงสภาวะเศรษฐกิจและการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ ขณะนั้น เพื่อรักษาขีดความสามารถในการแข่งขันและรักษาระดับอัตราการเช่า (Occupancy Rate)

3) การเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานและการบริหารต้นทุน

มุ่งพัฒนามาตรฐานการบริหารจัดการภายใน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการควบคู่ไปกับการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses) ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

4) การรักษาสภาพและเสริมสร้างศักยภาพของทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์พร้อมจัดหาประโยชน์อยู่เสมอ รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินเพื่อดึงดูดผู้เช่ารายใหม่และรักษาสถานะผู้เช่าเดิม โดยคำนึงถึงปัจจัยด้านประสิทธิภาพการดำเนินงานและการบริหารต้นทุน

5) นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง

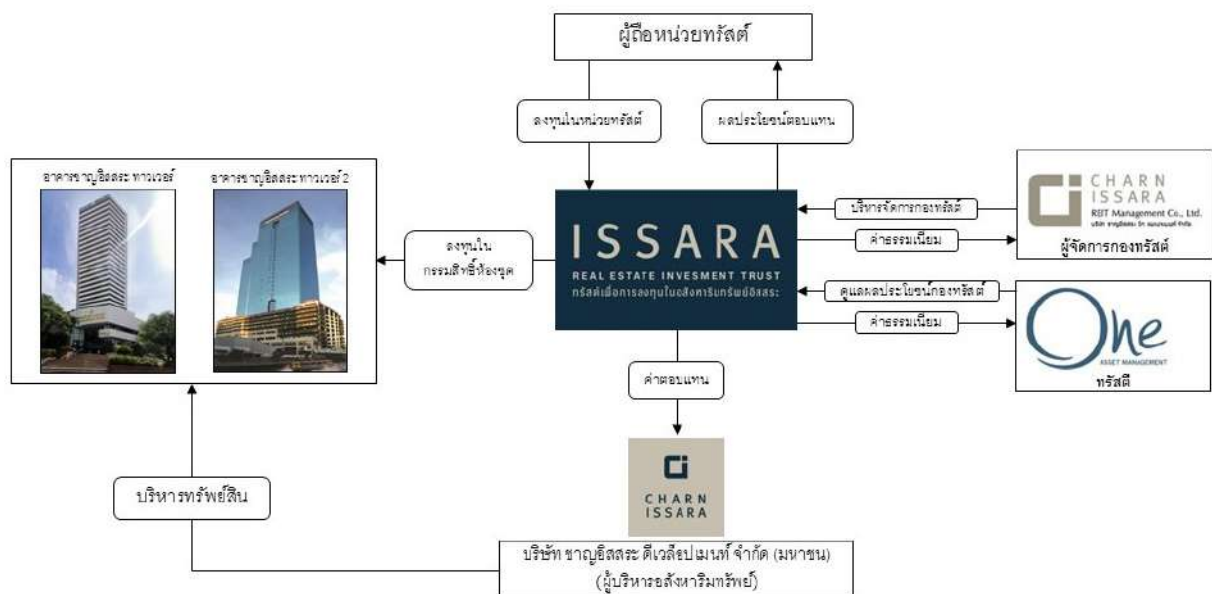
กองทรัสต์มุ่งเน้นการคัดเลือกและเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในอนาคต โดยเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่โดดเด่นมีศักยภาพ และมีลักษณะทางธุรกิจที่เอื้อต่อการเติบโตในระยะยาว นอกจากนี้ยังรวมถึงนโยบายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ในราคาและช่วงเวลาที่เหมาะสมต่อการจำหน่าย โดยดำเนินการภายใต้นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์มีผลประกอบการที่ดีและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

สำหรับในส่วนของการบริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการจัดหาผู้เช่า ประสานงานอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่า รวมถึงการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการหรือรายได้อื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าทรัพย์สินส่งมอบให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ซึ่งได้แก่หน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดี ทั้งช่วงเวลาก่อน ในขณะ และภายหลังการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์

3.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาที่สำคัญ

กองทรัสต์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

3.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์เจ้าของกองทรัสต์ ISSARA บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“CIRM”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ISSARA และ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ ISSARA ให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้องประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดย CIRM มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียว คือ CID ในสัดส่วนการถือหุ้นคิดเป็น ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568) และ CID ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ ISSARA คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.56 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568)

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA สามารถพิจารณาการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

3.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

3.4.1 สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)	มูลค่าหน่วยทรัสต์* (ราคาตลาด) (บาท)
1,550,369,437.06	1,362,142,592.47	13.6214	655,000,000

หมายเหตุ* ใช้ราคาตลาดปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 6.55 บาทต่อหน่วยทรัสต์

3.4.2 รายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ISSARA ในรอบปีบัญชี 2568 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ห้องชุดอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 จำนวนรวม 195 ยูนิต พื้นที่รวม 32,949.22 ตร.ม. โดยแบ่งออกเป็น 2 ช่วงการดำเนินงาน คือ

- 1) ทรัพย์สินหลักจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) เป็นกองทรัสต์ ณ วันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระ 3 ธันวาคม 2568 จำนวน 160 ยูนิต พื้นที่รวม 30,687.68 ตร.ม.
- 2) ทรัพย์สินหลักจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ณ วันที่รับโอนกรรมสิทธิ์ 20 มีนาคม 2568 จำนวน 35 ยูนิต พื้นที่รวม 2,261.54 ตร.ม.

โดยในหัวข้อนี้จะกล่าวถึงเฉพาะทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ จำนวน 160 ยูนิต ทั้งหมดมีรายละเอียดดังนี้

1. อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และเพื่อพาณิชย์กรรมในอาคารชุด ชาญอิสสระทาวเวอร์ จำนวน 24 ห้อง พื้นที่รวม 6,742.64 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ตามส่วนที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ แบ่งเป็น

- 1) ห้องชุดพาณิชย์กรรม ชั้น 4 จำนวน 4 ห้อง พื้นที่รวม 428.51 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องชุดเลขที่ 942/126, 942/127, 942/128 และ 942/130
- 2) ห้องชุดสำนักงาน ชั้น 5 ถึง ชั้น 26 จำนวน 20 ห้อง พื้นที่รวม 6,314.13 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องชุดเลขที่ 942/136, 942/137, 942/140, 942/141, 942/145, 942/146, 942/149, 942/150, 942/153, 942/154, 942/159, 942/160, 942/161, 942/163, 942/165-169 และ 942/174

2. อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2

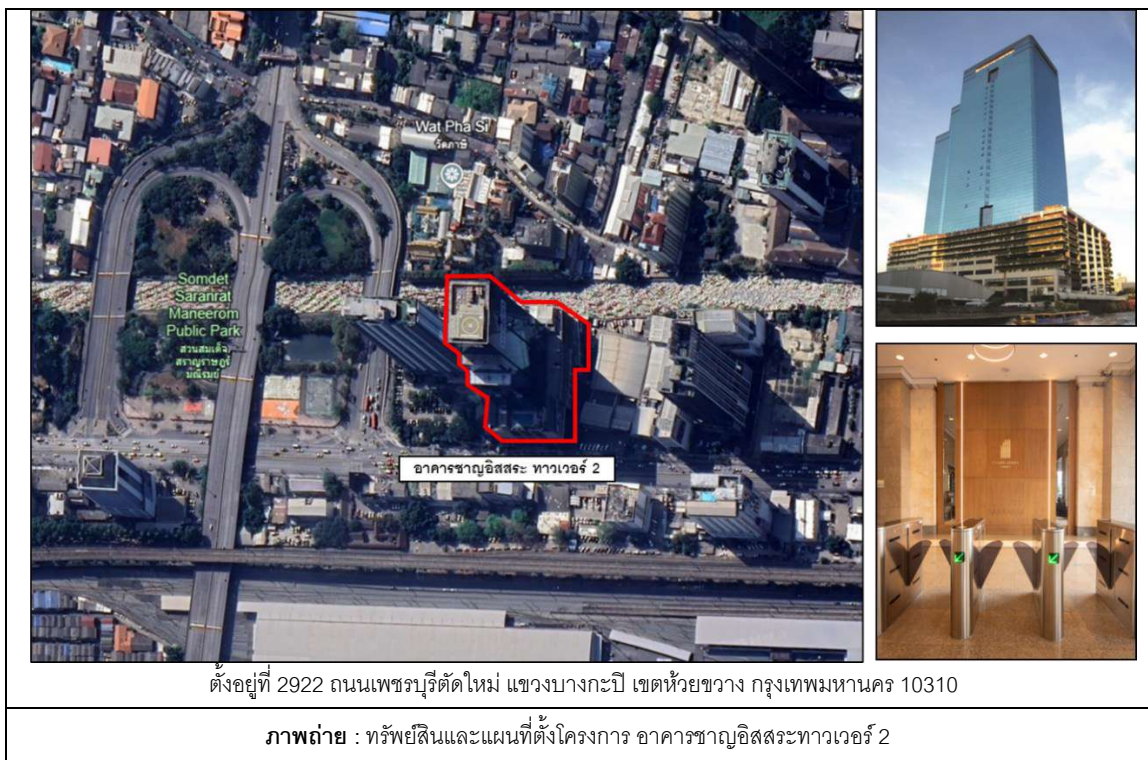
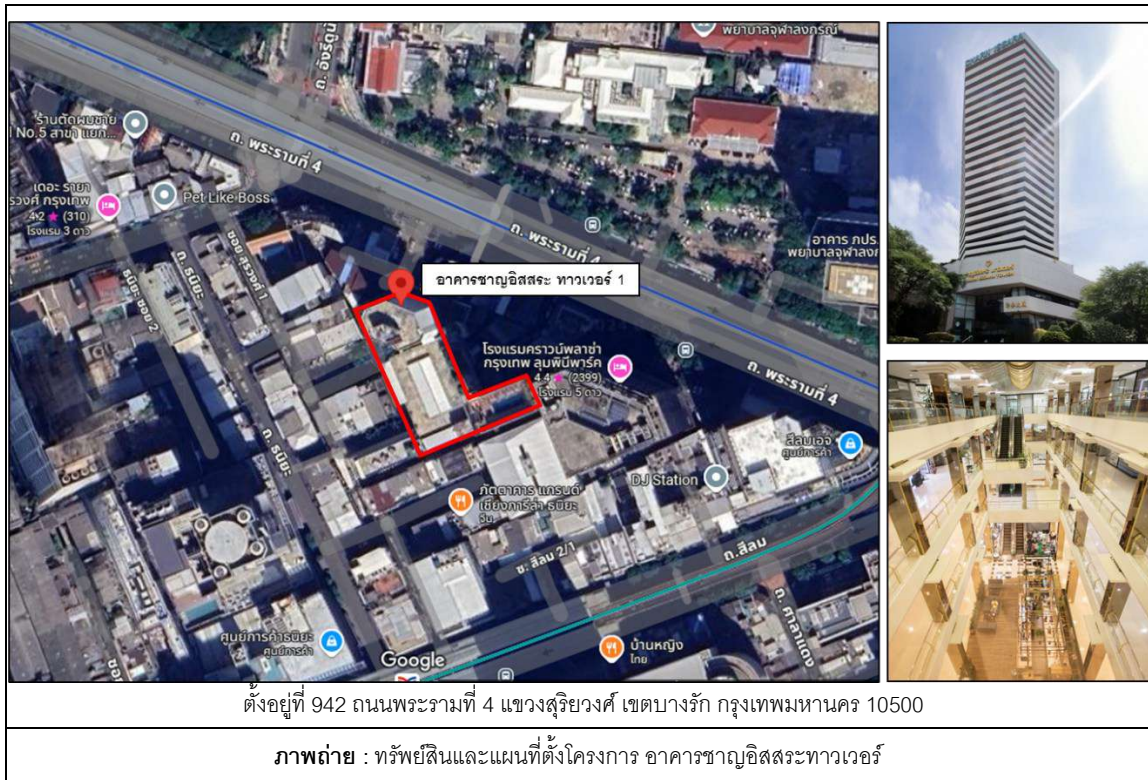
กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และเพื่อการพาณิชย์กรรมในอาคารชุด อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 จำนวน 136 ห้อง พื้นที่รวม 23,945.04 ตารางเมตร แบ่งเป็น

- 1) ห้องชุดพาณิชย์กรรม ชั้น 1 ถึง ชั้น 4 จำนวน 76 ห้อง พื้นที่รวม 3,394.26 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องชุดเลขที่ 2922/67, 2922/76, 2922/104 – 2922/106, 2922/113 - 2922/129, 2922/134 - 2922/160, 2922/164 - 2922/166 และ 2922/169 - 2922/192

- 2) ห้องชุดสำนักงาน ชั้น 10 ถึง ชั้น 36 จำนวน 60 ห้อง พื้นทั้งหมด 20,550.78 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องชุดเลขที่ 2922/198 - 2922/200, 2922/217, 2922/220 - 2922/221, 2922/251, 2922/264, 2922/272, 2922/273, 2922/276 - 2922/279, 2922/281, 2922/282, 2922/289 - 2922/304, 2922/307 - 2922/309 และ 2922/315 - 2922/339

ภาพถ่ายและที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ภาพถ่ายทรัพย์สินและแผนที่ตั้งโครงการ



3.4.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ ISSARA ได้ดำเนินการตามมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม BKKCP ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567 อนุมัติให้กองทรัสต์ดำเนินการให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมในอาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ และ อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ 2 โดยการเข้าซื้อจากบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) และ บริษัท ชาญอิสสระ วัฒนา จำกัด (“CIV”) (ซึ่งเป็นบริษัทที่มี CID ถือหุ้นร้อยละ 49.99) (CID และ CIV รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) และอนุมัติให้กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม รวมถึงค่าธรรมเนียม ภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ISSARA และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม และให้กองทรัสต์ให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมดังกล่าว

โดยกองทรัสต์ ISSARA ได้ลงทุนให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมในรอบระยะเวลาบัญชี ปี 2568 เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2568 ในกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ และ อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ 2 จำนวนรวม 35 ยูนิต พื้นที่รวม 2,261.54 ตร.ม. มูลค่าการลงทุน เป็นจำนวนเงินรวม 177 ล้านบาท ด้วยการกู้เงินจากสถาบันการเงิน จำนวนเงิน 165 ล้านบาทและสภาพคล่องคงเหลือในกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม	จำนวน ห้องชุด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาที่เข้าลงทุน (ล้านบาท)	บริษัทเจ้าของ ทรัพย์สิน
1.	อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์	3	322.89	33.00	CID
2.	อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ 2	29	1551.88	144.00	CID
		3	386.77		CIV
จำนวนรวมทั้งสิ้น		35	2,261.54	177.00	

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมูลค่าลงทุนรวม 177 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยการลงทุนนี้มีมูลค่าเท่ากับราคาประเมินที่ต่ำสุดจากบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย คือ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และ บริษัท เอ เจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด โดยมีรายละเอียดดังนี้

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

อาคาร	ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (ล้านบาท) (Income Approach)	
	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ¹	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัล แทนท์ จำกัด ²
อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์	34.90	33.00
อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ 2	145.60	144.00
รวม	180.50	177.00

หมายเหตุ: ¹ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2567

²ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 12 มิถุนายน 2567

ทั้งนี้มติที่ประชุมกองทุนรวมBKKCP อนุมัติการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ISSARA เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียม ภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ วงเงินกู้รวม 165 ล้านบาท และส่วนที่เหลือเป็นเงินสดของกองทรัสต์

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สิน

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นไปเพื่อประโยชน์สำหรับกองทรัสต์ ISSARA โดยเห็นว่าเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน ในการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งเป็นทำเลที่ตั้งที่สะดวกในการเดินทางและตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมมีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยในปัจจุบันมีผู้เช่าแล้วทั้งหมดทั้งห้องชุดภายใต้สัญญาเช่าและพื้นที่ปู และสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมแบบไม่มีกำหนดอายุ เนื่องจากเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์

ISSARA โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ISSARA มีการเติบโตและมั่นคงเพิ่มขึ้น อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ ISSARA และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

ทั้งนี้ สำหรับมูลค่าการลงทุนที่กองทรัสต์ ISSARA เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์ ISSARA ได้พิจารณาถึงความเหมาะสมในเชิงธุรกิจของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน การได้เข้าลงทุนในลักษณะเป็นกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีความโดดเด่นสูงด้านทำเลที่ตั้ง ผลตอบแทนและความเสี่ยงจากการปล่อยเช่า รวมถึงราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมซึ่งกำหนดไว้ เป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินที่ต่ำสุดที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระและเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

รวมถึงรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ได้มีการวิเคราะห์ มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินสุทธิ (NPV) ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติม ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดพบว่ามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินสุทธิได้ออกมาเป็นค่าบวก ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ราคาในการเข้าทำรายการที่ของกองทรัสต์ ISSARA มีความเหมาะสม โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ ISSARA เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

สรุปข้อมูลการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม

1. อาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์

- 1) กรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์กรรม จำนวน 3 ห้อง พื้นที่รวม 322.89 ตารางเมตร ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 942/39, 942/40 และ 942/41 ซึ่งในปัจจุบันมีผู้เช่าอยู่เต็มจำนวนทุกห้อง
- 2) กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์ จำนวน 7,426 ส่วน ใน 319,940 ส่วน

2. อาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์ 2

- 1) กรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์กรรม จำนวน 29 ห้อง พื้นที่รวม 1,551.88 ตารางเมตร ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 2922/6, 2922/30, 2922/341 (พื้นที่บุธ), 2922/50, 2922/62 – 2922/64, 2922/66, 2922/68, 2922/69, 2922/73 – 2922/75, 2922/81 – 2922/82, 2922/84, 2922/89, 2922/90, 2922/94 – 2922/98, 2922/107 – 2922/112
- 2) กรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์กรรม จำนวน 3 ห้อง พื้นที่รวม 386.77 ตารางเมตร ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 2922/54 (พื้นที่บุธ), 2922/100 และ 2922/101
- 3) กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์ 2 จำนวน 16,922,002 ส่วน ใน 295,076,581 ส่วน

(รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม”)

ตารางทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

	อาคารพาณิชย์อิสระ ทาวเวอร์	อาคารพาณิชย์อิสระ ทาวเวอร์ 2	รวม
ที่ตั้ง	เลขที่ 942 ถนนพระราม 4 แขวงสุ รวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 2922 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	-
ประเภทการถือครอง	กรรมสิทธิ์ห้องชุด พาณิชย์กรรม	กรรมสิทธิ์ห้องชุด พาณิชย์กรรม	-
พื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร	22,602.29 ตร.ม.	57,393.58 ตร.ม.	79,995.79 ตร.ม.
กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน ส่วนกลางทั้งหมดของอาคาร	319,940 ส่วน	295,076,581 ส่วน	-
จำนวนห้องชุดที่จะลงทุนเพิ่มเติม	3 ห้อง	32 ห้อง	35 ห้อง
รวมพื้นที่ห้องชุดที่จะลงทุนเพิ่มเติม	322.89 ตร.ม.	1,938.65 ตร.ม.	2,261.54 ตร.ม.
ร้อยละของห้องชุดที่จะลงทุนเพิ่มเติม เทียบพื้นที่ใช้สอยรวม	ร้อยละ 1.43	ร้อยละ 3.38	-

	อาคารพาณิชย์สระ ทาวเวอร์	อาคารพาณิชย์สระ ทาวเวอร์ 2	รวม
อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน ส่วนกลางของกองทรัสต์	7,426 ส่วน	16,922,002 ส่วน	-
ร้อยละของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน ส่วนกลางของกองทรัสต์	ร้อยละ 2.32	ร้อยละ 5.73	-
ราคาที่เข้าลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 (บาท)	34,776,968	151,257,654	186,064,622

สรุปข้อมูลทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ISSARA ทั้งหมดภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 รวมทั้งสิ้น 195 ยูนิต พื้นที่รวม 32,949.22 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และเพื่อพาณิชย์กรรมในอาคารชุด อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ จำนวน 27 ห้อง พื้นที่รวม 7,065.53 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ ตามส่วนที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ แบ่งเป็น

- (1) ห้องชุดพาณิชย์กรรม ชั้น 1 ถึง ชั้น 4 จำนวน 7 ห้อง พื้นที่รวม 751.40 ตารางเมตร ประกอบด้วย
ห้องชุดเลขที่ 942/39, 942/40, 942/41, 942/126, 942/127, 942/128 และ 942/130
- (2) ห้องชุดสำนักงาน ชั้น 5 ถึง ชั้น 26 จำนวน 20 ห้อง พื้นที่รวม 6,314.13 ตารางเมตร ประกอบด้วย
ห้องชุดเลขที่ 942/136, 942/137, 942/140, 942/141, 942/145, 942/146, 942/149, 942/150, 942/153, 942/154, 942/159, 942/160, 942/161, 942/163, 942/165-169 และ 942/174

2. อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ 2

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และเพื่อการพาณิชย์กรรมในอาคารชุด อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ 2 จำนวน 168 ห้อง พื้นที่รวม 25,883.69 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ ตามส่วนที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ แบ่งเป็น

- (1) ห้องชุดพาณิชย์กรรม ชั้น 1 ถึง ชั้น 4 จำนวน 108 ห้อง พื้นที่รวม 5,332.91 ตารางเมตร ประกอบด้วย
ห้องชุดเลขที่ 2922/6, 2922/30, 2922/341, 2922/50, 2922/54, 2922/62 - 2922/64, 2922/66 - 2922/69, 2922/73 - 2922/76, 2922/81, 2922/82, 2922/84, 2922/89, 2922/90, 2922/94 - 2922/98, 2922/100, 2922/101, 2922/104 - 2922/129, 2922/134 - 2922/160, 2922/164 - 2922/166 และ 2922/169 - 2922/192
- (2) ห้องชุดสำนักงาน ชั้น 10 ถึง ชั้น 36 จำนวน 60 ห้อง พื้นที่รวม 20,550.78 ตารางเมตร ประกอบด้วย
ห้องชุดเลขที่ 2922/198 - 2922/200, 2922/217, 2922/220 - 2922/221, 2922/251, 2922/264, 2922/272, 2922/273, 2922/276 - 2922/279, 2922/281, 2922/282, 2922/289 - 2922/304, 2922/307 - 2922/309 และ 2922/315 - 2922/339

สรุปข้อมูลทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ ISSARA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	อาคารพาณิชย์สระ ทาวเวอร์	อาคารพาณิชย์สระ ทาวเวอร์ 2	รวม
ทรัพย์สินหลักจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์			
จำนวนห้องชุด	24 ห้อง	136 ห้อง	160 ห้อง
รวมพื้นที่ห้องชุด	6,742.64 ตร.ม.	23,945.04 ตร.ม.	30,687.68 ตร.ม.
อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน ส่วนกลางของกองทุนรวม	79,986 ส่วน	115,103,517 ส่วน	-
ร้อยละของพื้นที่ใช้สอยรวม	ร้อยละ 29.83	ร้อยละ 41.72	-

	อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์	อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2	รวม
ร้อยละของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน ส่วนกลางของกองทรัสต์	ร้อยละ 25.00	ร้อยละ 39.01	-
ราคาที่เข้าลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2567	239,794,285	770,671,308	1,010,475,593
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม			
จำนวนห้องชุดที่ลงทุนเพิ่มเติม	3 ห้อง	32 ห้อง	35 ห้อง
รวมพื้นที่ห้องชุด	322.89 ตร.ม.	1,938.65 ตร.ม.	2,261.54 ตร.ม.
อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน ส่วนกลางของกองทรัสต์	7,426 ส่วน	16,922,002 ส่วน	-
ร้อยละของพื้นที่ใช้สอยรวม	ร้อยละ 1.43	ร้อยละ 3.38	-
ร้อยละของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน ส่วนกลางของกองทรัสต์	ร้อยละ 2.32	ร้อยละ 5.73	-
ราคาที่เข้าลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 (บาท)	34,776,968	151,257,654	186,064,622
รวมทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมดภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม			
จำนวนห้องชุด	27 ห้อง	168 ห้อง	195 ห้อง
รวมพื้นที่ห้องชุด	7,065.53 ตร.ม.	25,883.69 ตร.ม.	32,949.22 ตร.ม.
อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน ส่วนกลางของกองทรัสต์	87,412 ส่วน	132,025,519 ส่วน	-
ร้อยละของพื้นที่ใช้สอยรวม	ร้อยละ 31.26	ร้อยละ 45.10	-
ร้อยละของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน ส่วนกลางของกองทรัสต์	ร้อยละ 27.32	ร้อยละ 44.74	-

สรุปทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

ทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ทั้งหมด มีลักษณะเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. อาคารชุด”) โดยแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นหนังสือสำคัญที่แสดงกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

โดยทรัพย์สินส่วนกลาง ตามความหมายใน พ.ร.บ. อาคารชุด คือส่วนของอาคารชุดที่มีให้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ซึ่งการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กำหนดไว้ใน พ.ร.บ. อาคารชุดและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจัดให้มีการดูแลความปลอดภัยและความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด จัดการดูแล ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางให้สามารถใช้ประโยชน์ได้ การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ นอกจากนี้ นิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการต่าง ๆ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น การเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางจะมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ผ่านการลงมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น โดยเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

สรุปกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน ส่วนกลาง	อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์	อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2	รวม
ที่ตั้ง	เลขที่ 942 ถนนพระราม 4 แขวง สุรวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 2922 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	-

กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง	อาคารพาณิชย์อิสระ ทาวเวอร์	อาคารพาณิชย์อิสระ ทาวเวอร์ 2	รวม
พื้นที่ใช้สอยรวมของทั้งอาคาร	22,602.29 ตร.ม.	57,393.58 ตร.ม.	79,995.87 ตร.ม.
กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของอาคาร	319,940 ส่วน	295,076,581 ส่วน	-
อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของกองทรัสต์ทั้งหมด	87,412 ส่วน	132,025,519 ส่วน	-
ร้อยละของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง	ร้อยละ 27.32	ร้อยละ 44.74	-

สรุปข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ประจำปี 2568

ทรัพย์สินหลัก	อาคารพาณิชย์อิสระ ทาวเวอร์	อาคารพาณิชย์อิสระ ทาวเวอร์ 2	รวม
ที่ตั้ง	เลขที่ 942 ถนนพระราม 4 แขวงสุรวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 2922 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	-
ประเภทการถือครอง	กรรมสิทธิ์ห้องชุด อาคารสำนักงานและ พาณิชยกรรม	กรรมสิทธิ์ห้องชุด อาคารสำนักงานและ พาณิชยกรรม	-
จำนวนห้องชุด	27 ห้อง	168 ห้อง	195 ห้อง
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัล แทนท์ จำกัด	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัล แทนท์ จำกัด	
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	351,200,000	1,127,000,000	1,478,200,000
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	15 พฤศจิกายน 2568	15 พฤศจิกายน 2568	
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	

3.4.4 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี -

3.4.5 ประกันภัยของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การจัดทำประกันภัยทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ISSARA อาคารพาณิชย์อิสระ ทาวเวอร์ และ อาคารพาณิชย์อิสระ ทาวเวอร์ 2 ได้มีการทำประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสมมาโดยตลอด โดยนิติบุคคลอาคารชุดของทั้งสองอาคารมีการพิจารณารายปี เกี่ยวกับทุนประกันภัยที่เหมาะสม และดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ประกันภัยความเสี่ยงทุกชนิด (All Risk Insurance) มีจำนวนเงินเอาประกันภัยที่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินที่จะสร้างขึ้นใหม่ (Replacement Value) เพื่อให้สามารถรองรับความเสี่ยงในกรณีที่อาคารเกิดความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนในโครงสร้างอาคารจนกองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

อาคาร	ประเภทประกันภัย	ทุนประกันภัย	ระยะเวลาการ
อาคารชาบูอิสสระ ทาวเวอร์	ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	1,028,800,000 บาท ¹	31 มี.ค. 68 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 69
	ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก	ไม่เกิน 20,000,000 บาท ต่อครั้ง และตลอดระยะเวลาเอา ประกันภัย	31 มี.ค. 68 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 69
อาคารชาบูอิสสระ ทาวเวอร์ 2	ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	3,268,200,000 บาท ²	31 มี.ค. 68 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 69
	ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก	ไม่เกิน 25,000,000 บาท ต่อครั้ง และ 100,000,000 บาท ตลอด ระยะเวลาเอาประกันภัย	31 มี.ค. 68 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 69

หมายเหตุ: ¹ ทุนประกันภัยรวมทั้งอาคารชาบูอิสสระทาวเวอร์ ซึ่งอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัยดังกล่าว เป็นการรับประกันภัยสำหรับห้องชุดในอาคารชาบูอิสสระทาวเวอร์ โดยมีผู้รับประกันภัยจำนวน 24 ยูนิต เป็น "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ" และ จำนวน 3 ยูนิต เป็น "ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)" เป็นผู้รับประกันภัยตามภาระผูกพัน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ เป็นผู้รับประกันภัยในส่วนที่เหลือภายหลังจากที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ได้รับตามภาระผูกพันแล้ว" ในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาผู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

² ทุนประกันภัยรวมทั้งอาคารชาบูอิสสระทาวเวอร์ 2 ซึ่งอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัยดังกล่าว เป็นการรับประกันภัยสำหรับห้องชุดในอาคารชาบูอิสสระทาวเวอร์ 2 โดยมีผู้รับประกันภัยจำนวน 128 ยูนิต เป็น "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ" และ จำนวน 40 ยูนิต เป็น "ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)" เป็นผู้รับประกันภัยตามภาระผูกพัน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ เป็นผู้รับประกันภัยในส่วนที่เหลือภายหลังจากที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ได้รับตามภาระผูกพันแล้ว" โดย 32 ยูนิต มาจากส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม และ 8 ยูนิตมาจากส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาผู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

3.4.6 การลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

- ไม่มี -

3.4.7 กรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้ในสัดส่วนร้อยละ 99

- ไม่มี -

3.4.8 กลไกในการกำกับดูแลในกรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น

- ไม่มี -

3.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.5.1 ลักษณะการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์ ISSARA มีนโยบายนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้เช่ารายย่อย โดยกองทรัสต์ ISSARA ได้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดูแลในด้านการบริหารทรัพย์สิน นำทรัพย์สินออกให้เช่า กำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม จัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ พัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานรวมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ดูแลรักษาพื้นที่และภาพลักษณ์ของทรัพย์สินตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์ โดยกองทรัสต์ ISSARA จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน ทั้งนี้กองทรัสต์ได้มอบอำนาจให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อยโดยตรง

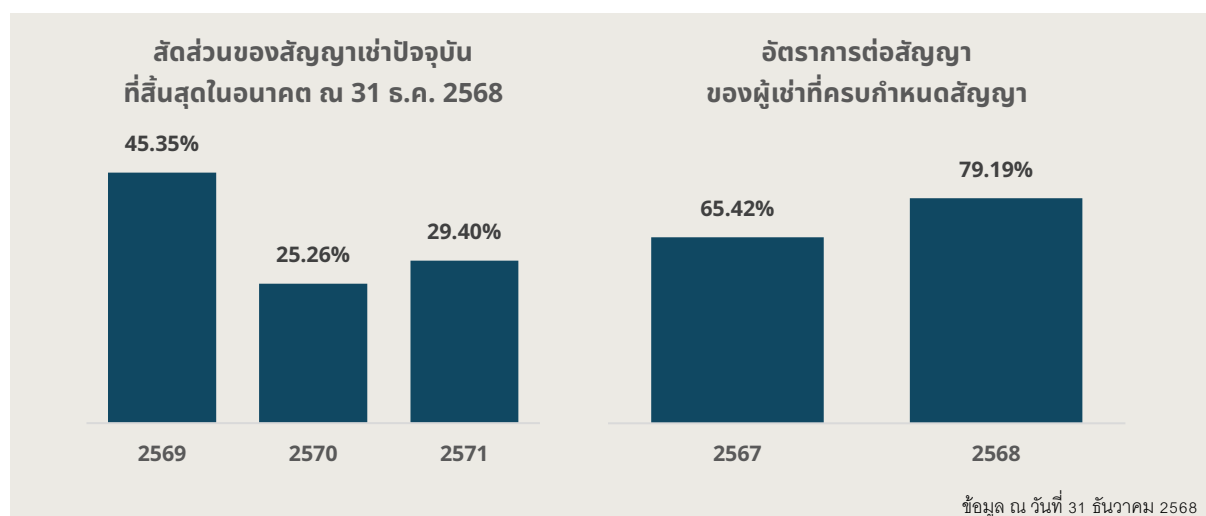
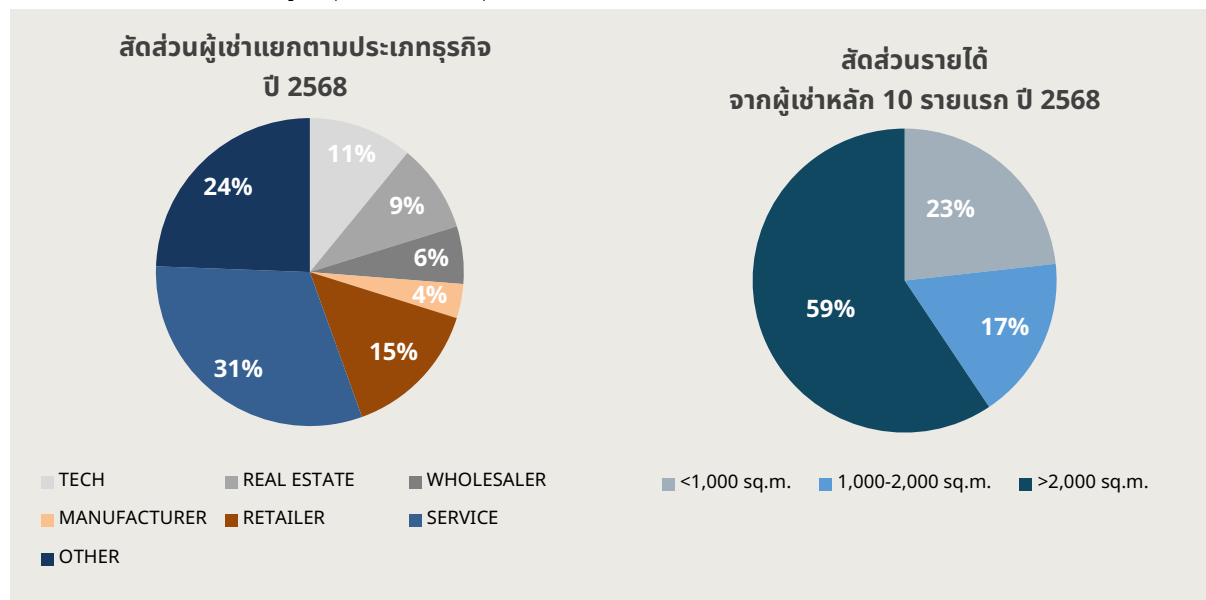
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้หลักที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่ร้านค้าให้แก่ผู้เช่าโดยตรง ซึ่งผู้เช่าจะนำพื้นที่ดังกล่าวไปประกอบกิจการของตนเอง โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าเป็นอัตราตามขนาดของพื้นที่และทำเลที่ตั้ง โดยสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยจะมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 - 3 ปี หรือตามความเหมาะสม สัญญาดังกล่าวเป็นมาตรฐานเดียวกันโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์

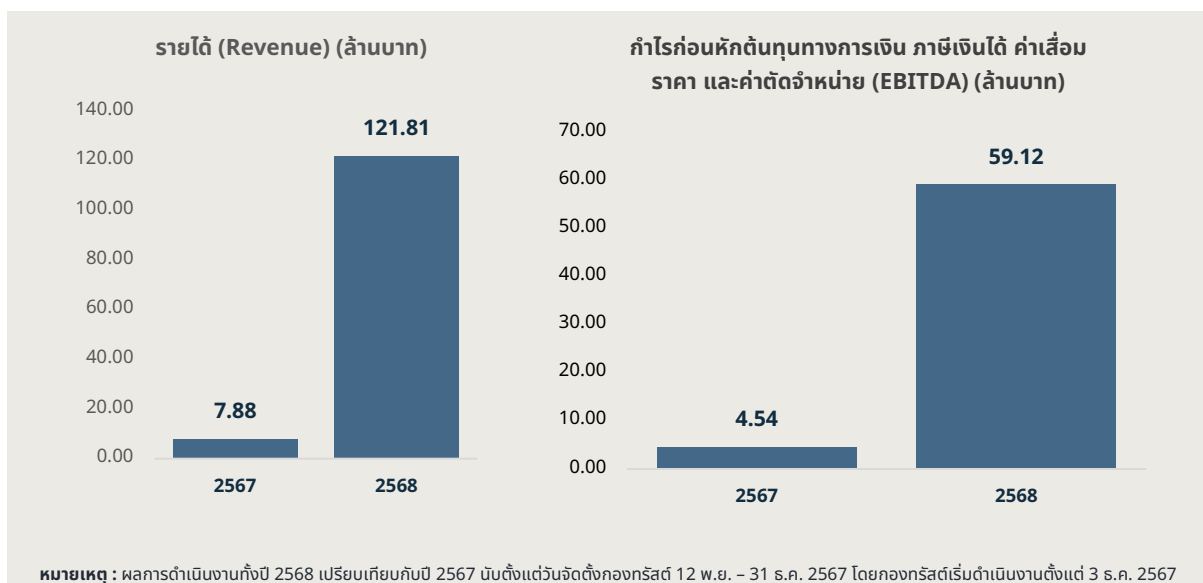
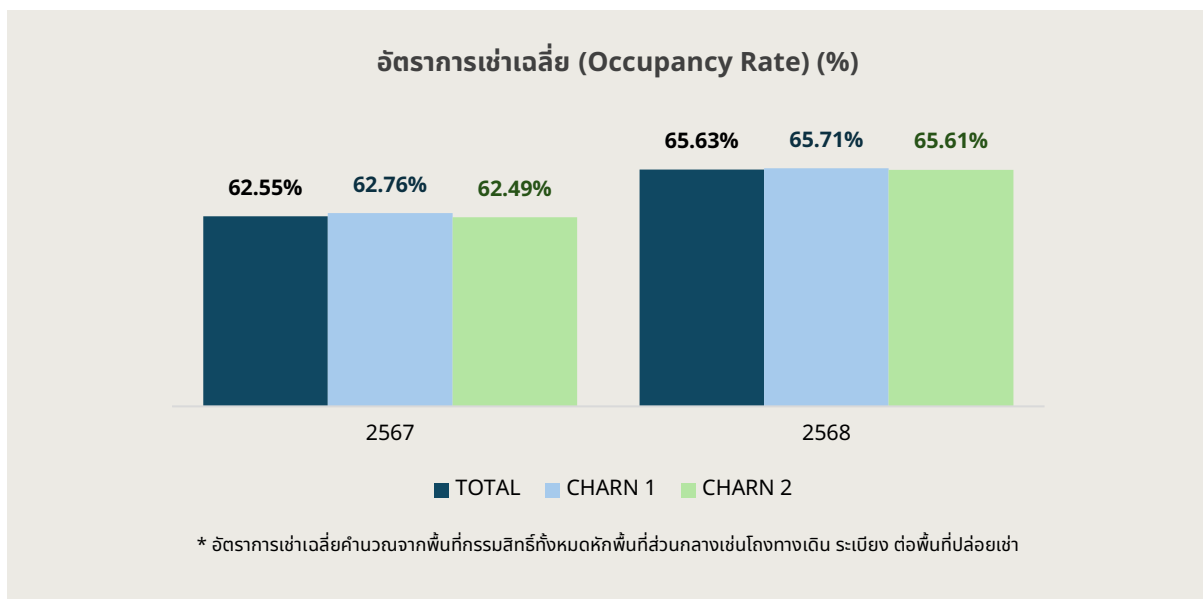
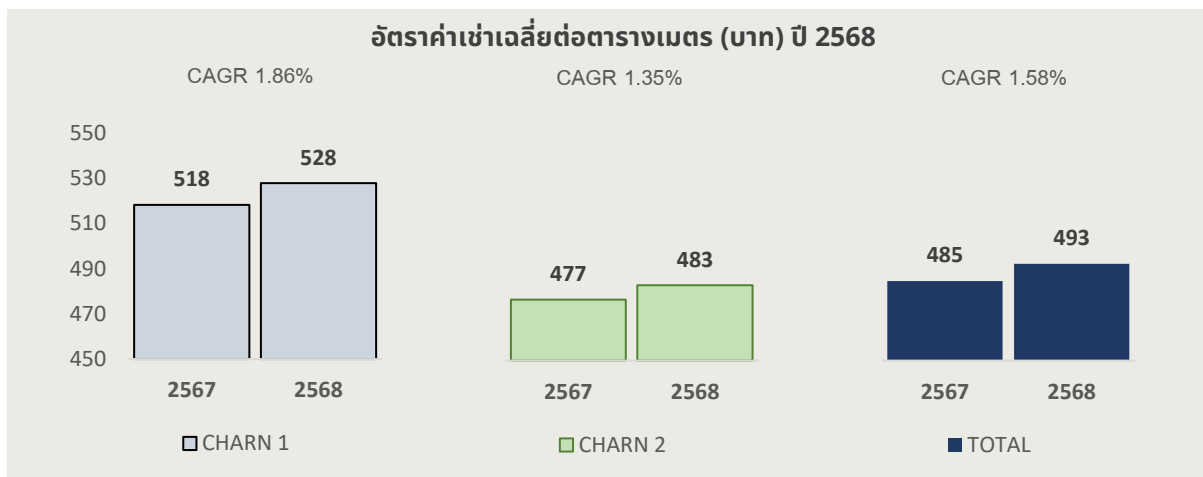
ทั้งนี้นอกเหนือจากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ข้างต้น เนื่องจากกองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งมีทั้งหมด 2 ยูนิต 2922/54 และ 2922/341 จำนวนรวม 350.82 ตร.ม. จาก 35 ยูนิต เป็นพื้นที่บุธ โดยเปิดให้ผู้เช่าจองพื้นที่ชาวล่วงหน้าประมาณ 1 - 2 เดือนผ่านระบบออนไลน์ที่พัฒนาโดย แผนก IT ของ CID โดยไม่มีการเรียกเก็บค่าบริการเพิ่มเติมจากกองทรัสต์ และ CID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการออกใบจองและใบเสร็จให้แก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่าและบริการตามจำนวนวันที่ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ที่จะเช่า ณ วันที่มีการจอง ดังนั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถบริหารจัดการพื้นที่บุธล่วงหน้า และมีระยะเวลาในการจัดหาผู้เช่า

สรุปแล้วทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ISSARA ลงทุน ณ ขณะนี้มีโครงสร้างรายได้หลักทั้งหมดมาจาก ค่าเช่า และ ค่าบริการ ที่ได้รับการให้เช่าอาคารชุดสำนักงานและกรรมสิทธิ์อาคารชุดเพื่อพาณิชย์กรรมในอาคารพาณิชย์อิสระ ทาวเวอร์ และ อาคารพาณิชย์อิสระ ทาวเวอร์ 2 ซึ่งเป็นการปล่อยเช่าให้แก่ผู้เช่ารายย่อยจำนวนหลายราย โดยมีการกำหนดนโยบายที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นโดยรวม

3.5.1.1 ผลการดำเนินงานทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และข้อมูลผู้เช่าทรัพย์สิน

กองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ โดยผลประโยชน์ใด ๆ เช่น เงินค่าเช่าและค่าบริการ หรือเงินประกันตามสัญญาเช่าอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการส่งมอบด้วยการนำฝากเข้าบัญชีให้แก่กองทรัสต์เป็นประจำทุกเดือน โดยสัญญาเช่าจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย ซึ่งจะมีอายุตั้งแต่ 1 ปี - 3 ปี





ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ปีที่สิ้นสุดรอบบัญชี	2568	2567
วันที่สิ้นสุดงวด	1 ม.ค. - 31 ธ.ค.	12 พ.ย. - 31 ธ.ค.
รายได้ค่าเช่าและบริการ	121.10	7.80
รายได้อื่น	0.71	0.07
รวมรายได้	121.81	7.87
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	48.03	2.94
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	5.99	0.40
ต้นทุนทางการเงิน	7.71	-
รวมค่าใช้จ่าย	61.73	3.34
กำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	60.08	4.54

หมายเหตุ: รายละเอียดงบการเงินของกองทรัสต์สามารถอ่านเพิ่มเติมได้ที่ ข้อ 15 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินแบบ Freehold ทั้งหมด มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยรวมทั้งปี 2568 คิดเป็นร้อยละ 65.63 ซึ่งมาจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารชาวยุโรปสวาทเวอร์ คิดเป็นร้อยละ 65.71 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารชาวยุโรปสวาทเวอร์ 2 คิดเป็นร้อยละ 65.61

โดย ณ 31 ธันวาคม 2568 ผู้เช่ารายใหญ่ 10 อันดับแรก มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่ร้อยละ 47.90 ของพื้นที่ให้เช่าของกองทรัสต์ และผู้เช่ารายใหญ่มีการกระจุกตัว โดยส่วนใหญ่เป็นบริษัทในกลุ่ม SIEMENS และกลุ่มชาวยุโรปสวาท

สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมดในบริเวณพื้นที่สำนักงานอยู่ระหว่าง 380-680 บาท/ตร.ม./เดือน ส่วนบริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรม อยู่ระหว่าง 210 ถึง 732.45 บาท/ตร.ม./เดือน โดยไม่รวมพื้นที่บูธเลขที่ 2922/54 และ 2922/341 ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 585 บาท/ตร.ม. โดยที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยทั้งหมดของอาคารชาวยุโรปสวาทเวอร์ 1 ในปี 2568 อยู่ที่ 528 บาท/ตร.ม. และ อาคารชาวยุโรปสวาทเวอร์ 2 อยู่ที่ 483 บาท/ตร.ม. รวมเป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยทั้งหมดของกองทรัสต์ 493 บาท/ตร.ม.

3.5.2 ข้อมูลผู้เช่าทรัพย์สินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ปัจจุบันผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ISSARA ที่เป็กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น (1) บริษัท ชาวยุโรปสวาท ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (2) บริษัท ชาวยุโรปสวาท รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (3) บริษัท ชาวยุโรปสวาท เรสซิเดนซ์ จำกัด (4) บริษัท ชาวยุโรปสวาท วิสาหกิจ จำกัด (5) บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด (6) บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด (7) บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด (8) บริษัท อิสสระ นพร จำกัด ทั้งนี้ สัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว มีเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ที่เป็นอัตราในระดับเดียวกันกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และมีเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการเช่า และ/หรือ การบริการ เป็นทางการค้าปกติ (Arm's length Transaction) โดยไม่ได้แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

3.5.3 การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ ISSARA ได้ทำสัญญาแต่งตั้ง บริษัท ชาวยุโรปสวาท ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("CID") เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมอบหมายให้ผู้ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ในจัดหาประโยชน์ด้วยการออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และมอบอำนาจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อยโดยตรง ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และค่าตอบแทนและนำส่งมอบด้วยการนำฝากเข้าบัญชีให้แก่กองทรัสต์เป็นประจำทุกเดือน ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์ ซึ่งเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ชาวยุโรปสวาท ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้รับการพิจารณาว่าเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน และยังเป็นเจ้าของเดิมของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก(BKKCP) ก่อนที่จะโอนทรัพย์สินและภาระให้กับกองทรัสต์ ISSARA

การบริหารการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยสรุปประเด็นสำคัญ ดังนี้

1) การบริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีและผลการดำเนินงานในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องและสามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในอัตราที่น่าพอใจ

- 2) การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม
- 3) การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- 4) ดูแลรักษาพื้นที่และภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

3.5.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อ่านที่ ข้อที่ 9.2 คำตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากกองทรัสต์ อ่านที่ ข้อที่ 1.9 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

3.5.3.2 การบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ณ ปัจจุบัน บริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ บางส่วนในอาคารขาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารขาญอิสสระทาวเวอร์ 2 อย่างไรก็ตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งให้ กองทรัสต์ทราบทันทีในกรณีที่ที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์เนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการใด ๆ ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว ได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์แล้วเท่านั้น และจะไม่เรียก รับ หรือยอมรับทรัพย์สิน หรือ ประโยชน์ตอบแทนอื่นใด จากผู้ประสงค์จะซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ และผู้ที่ประสงค์จะขาย หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ยังคงเป็นไปตามสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องทุกประการ ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมสำหรับมาตรการป้องกันการ ขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้ที่ ข้อที่ 13 รายการระหว่างกันและการป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์

3.6 การกู้ยืมเงิน

3.6.1 สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

กองทรัสต์ได้ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมมูลค่า 177 ล้านบาท (มูลค่านี้ไม่รวม ค่าธรรมเนียม ภาษีต่างๆที่เกี่ยวข้อง ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 35 ยูนิต เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2568 ด้วยการ เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ในวงเงินกู้จำนวน 165 ล้านบาท และสภาพคล่องคงเหลือของ กองทรัสต์ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ ISSARA และผู้ให้กู้ โดยมี สารสำคัญดังต่อไปนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด กระทำการในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ
วงเงินกู้	ไม่เกิน 165 ล้านบาท
วัตถุประสงค์การกู้เงิน	ซื้อห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และ/หรือ ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์กรรม รวม 35 ยูนิต ภายในอาคารขาญ อิสสระทาวเวอร์ และ อาคารขาญอิสสระทาวเวอร์ 2
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) -0.50% ต่อปี
อายุสัญญาเงินกู้	5 ปีนับตั้งแต่วันที่ผู้กู้เบิกเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	เป็นรายเดือน ภายในวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน เริ่มชำระงวดแรกในวันทำการสุดท้ายของเดือนถัด จากเดือนที่มีการเบิกเงินกู้จากวงเงินกู้
การชำระเงินต้น	เป็นรายไตรมาส รวมทั้งสิ้น 20 งวด ชำระภายในวันทำการสุดท้ายของเดือนที่ครบกำหนดชำระ เริ่มงวดชำระ งวดแรกในเดือนที่ 3 นับจากเดือนที่มีการเบิกเงินกู้ งวดที่ 1-4 ชำระงวดละ 4,125,000 บาท งวดที่ 5-8 ชำระงวดละ 6,188,000 บาท

	<p>งวดที่ 9-12 ชำระงวดละ 8,250,000 บาท</p> <p>งวดที่ 13-16 ชำระงวดละ 10,313,000 บาท</p> <p>งวดที่ 17-19 ชำระงวดละ 12,375,000 บาท</p> <p>งวดที่ 20 ชำระคืนเงินต้นที่เหลือทั้งหมด</p>
การชำระคืนเงินค่าง่อนกำหนด	ผู้กู้จะต้องชำระค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนด (Prepayment Fee) ตามอัตราร้อยละ 2 ของจำนวนเงินที่ชำระคืนก่อนกำหนด เฉพาะกรณีให้ผู้กู้เห็นว่า เงินที่ผู้กู้นำมาชำระคืนก่อนกำหนดนั้นเป็นเงินที่ได้มาจากการกู้ยืม และ/หรือ ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินอื่น (Refinance)
หลักประกันเงินกู้	<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำนักงานและ/หรือเพื่อการพาณิชย์รวม 43 ยูนิต พื้นที่รวม 4,876.42 ตร.ม. ดังนี้</p> <p>(1) จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำนักงานและ/หรือเพื่อการพาณิชย์ ภายในอาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ 2 จำนวน 40 ยูนิต พื้นที่รวม 4,553.53 ตร.ม. แยกเป็น</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ททรัพย์สินหลักลงทุนครั้งแรก ห้องชุดเลขที่ 2922/324 – 2922/327 และ 2922/332 – 2922/335 จำนวนรวม 8 ยูนิต พื้นที่รวม 2,614.88 ตร.ม. ○ ททรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ห้องชุดเลขที่ 2922/6, 2922/30, 2922/341 (พื้นที่บุต), 2922/50, 2922/62 – 2922/64, 2922/66, 2922/68, 2922/69, 2922/73 – 2922/75, 2922/81 – 2922/82, 2922/84, 2922/89, 2922/90, 2922/94 – 2922/98, 2922/107 – 2922/112 จำนวนรวม 32 ยูนิต พื้นที่รวม 1,938.65 ตร.ม. <p>(2) จำนวนเพิ่มเติม กรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ภายในอาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ ห้องชุดเลขที่ 942/39-41 จำนวน 3 ยูนิต (ททรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม) พื้นที่รวม 322.89 ตร.ม.</p> <p>และกำหนดให้ผู้กู้เป็นผู้รับประกันภัยวินาศภัยทรัพย์และความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks) ตลอดระยะเวลาที่ผู้กู้มีหนี้ผูกพันกับผู้กู้</p>
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อให้ไปเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกัน

หมายเหตุ: เงื่อนไขอื่นนอกเหนือจากที่เปิดเผยไว้ข้างต้นจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันไว้ในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

สำหรับประโยชน์ของการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ เป็นการกู้ยืมเงินเพิ่มลงทุนในในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในมูลค่าไม่เกิน 177 ล้านบาท หรือคิดเป็นราคา 78,162 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นมูลค่าที่เท่ากับราคาประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach) ที่ต่ำสุดจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย รวมถึงเป็นการลงทุนที่มีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) เป็นบวก อ้างอิงจากรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จัดทำโดย บริษัท เบเคอร์ ทิลส์ คอรัปอเรท แอดไวเซอร์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนที่สมเหตุสมผลและมีความคุ้มค่าทั้งในด้านมูลค่าการลงทุนและผลตอบแทนในอนาคตที่กองจะได้รับอีกทั้งการลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) จะช่วยเพิ่มเสถียรภาพและความมั่นคงให้กับกองทรัสต์ในอนาคต โดยภายหลังจากปีที่ 6 เป็นต้นไป กองทรัสต์จะไม่มีการหนี้สินคงเหลือ ส่งผลให้กระแสเงินสดของทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น และสามารถกลับมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนในระดับที่ดีขึ้นกว่าเดิม และสูงกว่ากรณีที่ไม่ได้ดำเนินการกู้เงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ได้ในทันที และยืนยาวตลอดอายุของทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเป็นประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold)

ทั้งนี้ในการดำเนินการหาแหล่งเงินทุนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ผ่านการเปรียบเทียบการเลือกเงื่อนไขการให้สินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ทั้งสิ้น 3 แห่งแล้ว พบว่าธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ได้ให้เงื่อนไขที่ดีที่สุด โดยมีกำหนดให้ทยอยชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 5 ปี ซึ่งทำให้กองทรัสต์ต้องจัดสรรกระแสเงินสดส่วนหนึ่งไปใช้ในการชำระเงินต้น ซึ่งจะส่งผลให้ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (DPU) ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับในช่วงเวลา 5 ปีดังกล่าวลดลง ซึ่งแม้ว่าผลกระทบในช่วงแรกอาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง แต่การลงทุนครั้งนี้เป็นการเพิ่มศักยภาพของกองทรัสต์ให้เติบโตอย่างมั่นคงในระยะยาว ด้วยการเพิ่มขนาดและมูลค่าของสินทรัพย์ศักยภาพเข้าสู่กองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้รายได้จากการลงทุนสูงขึ้น และผู้ถือหน่วยจะได้รับประโยชน์ตอบแทนที่สูงและยั่งยืนในอนาคต

ทั้งนี้ กองทรัสต์ อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน ซึ่งซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ข้อ 5 “ปัจจัยความเสี่ยง”

สถานะการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี 2568 ของกองทรัสต์

จำนวนเงินต้นคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2568 (บาท)	152,625,000
มูลค่าสินทรัพย์รวม (บาท)	1,550,369,437.06
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (%)	9.84%
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุไว้ในสัญญากู้ยืมเงิน

3.6.2 การกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้

กองทรัสต์จะต้องกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน วงเงินกู้ 165 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจะต้องพิจารณากันสำรองเงินเพื่อชำระหนี้ตามภาระผูกพันจากการกู้ยืมที่จะครบกำหนดในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้นอย่างเหมาะสม

สำหรับการชำระหนี้ในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาเงินกู้ จำนวน 22,689,000 บาท ทั้งนี้จำนวนเงินสำรองที่จะชำระหนี้เงินกู้ดังกล่าวจะถูกนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะพิจารณาการกันเงินสำรองเพื่อการดังกล่าวให้สอดคล้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ กองทรัสต์สงวนสิทธิ์อาจมีการปรับเปลี่ยนการกันเงินสำรองไว้เพื่อชำระหนี้เงินกู้ข้างต้นได้

3.6.3 การกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่

- ไม่มี -

4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ลงทุน

4.1 ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจและสภาวะเศรษฐกิจ



ภาพแสดง อัตราการขยายตัวของ GDP รายไตรมาส และ รายปี

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2568 มีอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศด้านการผลิต (GDP) เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.2 ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2568 สรุปได้ว่าในปี 2568 นี้ เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2567 โดยสภาพัฒนาการเศรษฐกิจไทยในปัจจุบันยังคงเป็นกำลังหลักพ่วงเศรษฐกิจไทยในปีที่ผ่านมาคือ การส่งออกสินค้า ที่ขยายตัวต่อเนื่องตามทิศทางเศรษฐกิจคู่ค้า รวมถึง การลงทุนภาคเอกชน ที่เริ่มกลับมาขยายตัว และการเร่งรัดเบิกจ่ายงบประมาณลงทุนของภาครัฐ ที่เข้ามาเติมสภาพคล่องในระบบ อย่างไรก็ตาม จุดที่ดูยังไม่ให้เศรษฐกิจไทยทะยานได้เต็มศักยภาพกลับอยู่ที่ การบริโภคภาคเอกชนที่ชะลอตัว ซึ่งมีต้นตอมาจากปัญหาเรื่องอสังหาริมทรัพย์ที่ยังคงทรงตัวในระดับสูง กดทับกำลังซื้อของประชาชนฐานราก ทำให้เม็ดเงินสะพัดเพียงในบางกลุ่มอุตสาหกรรมเท่านั้น

ตารางประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2569¹

	ข้อมูลจริง			ประมาณการ ปี 2569	
	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ณ 17 พ.ย. 68	ณ 16 ก.พ. 69
GDP (ณ ราคาประจำปี: พันล้านบาท)	17,993.2	18,683.9	18,973.7	19,295.1	19,486.0
รายได้ต่อหัว (บาทต่อคนต่อปี)	256,895.5	266,102.7	269,643.1	275,693.4	276,401.9
GDP (ณ ราคาประจำปี: พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ)	516.9	529.4	577.1	593.7	618.6
รายได้ต่อหัว (ดอลลาร์ สหรัฐ ต่อหัวต่อปี)	7,380.6	7,539.3	8,200.9	8,421.3	8,774.7
อัตราการขยายตัวของ GDP (CVM, %)	2.2	2.9	2.4	1.2 - 2.2	1.5 - 2.5
การลงทุนรวม (CVM, %) ²	1.2	-0.3	4.9	1.4	1.8
ภาคเอกชน (CVM, %)	3.1	-1.9	3.5	0.9	1.9
ภาครัฐ (CVM, %)	-4.2	4.5	8.9	2.9	1.7
การบริโภคภาคเอกชน (CVM, %)	6.7	4.4	2.7	2.1	2.1
การบริโภคภาครัฐบาล (CVM, %)	-4.6	2.6	0.6	1.2	1.2
ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการ (ปริมาณ, %)	2.7	7.5	9.2	1.1	2.1
มูลค่าการส่งออกสินค้า (พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ)	280.7	297.3	335.1	329.1	341.8
อัตราการขยายตัว (มูลค่า, %) ³	-1.5	5.9	12.7	-0.3	2.0
อัตราการขยายตัว (ปริมาณ, %) ³	-2.7	4.4	12.0	-1.0	1.0
ปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการ (ปริมาณ, %)	-2.5	5.7	6.7	0.4	2.5
มูลค่าการนำเข้าสินค้า (พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ)	261.6	275.9	311.7	309.0	321.7
อัตราการขยายตัว (มูลค่า, %) ³	-3.7	5.5	13.0	0.7	3.2
อัตราการขยายตัว (ปริมาณ, %) ³	-4.1	4.8	9.7	-0.3	1.7
ดุลการค้า (พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ)	19.2	21.4	23.3	20.1	20.1
ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ)	8.5	11.6	17.7	14.0	14.5
ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP (%)	1.6	2.2	3.1	2.4	2.4
ดัชนีราคาผู้บริโภค	1.2	0.4	-0.1	0.0 - 1.0	(0.3) - 0.7
GDP Deflator	1.3	0.9	-0.9	0.2 - 1.2	0.2 - 1.2

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูลที่คำนวณจากฐานข้อมูลเชิงบูรณาการของ สศก. เผยแพร่ทาง www.ssc.go.th

² การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น

³ ตัวชี้วัดการส่งออกและการนำเข้ามีฐานข้อมูลตามแบบฉบับประเทศไทย

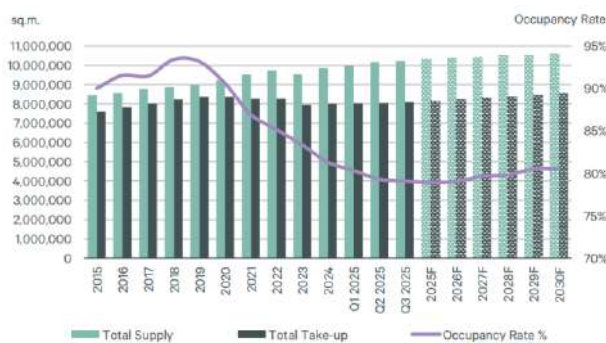
ภาพแสดงตารางประมาณการเศรษฐกิจปี 2569

สำหรับมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ณ ราคาประจำปี 2568 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) อยู่ที่ 18.97 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.68 ล้านล้านบาท โดยที่ GDP เฉลี่ยต่อหัวของคนไทยอยู่ที่ 269,643.10 บาทต่อคนต่อปี เพิ่มขึ้นจาก 266,102.70 บาทต่อคนต่อปี ในปี 2567 สำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ

สำหรับการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนรวมทั้งปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.7 โดยชะลอตัวจากร้อยละ 4.4 ในปี 2567 ส่วนในภาคการลงทุนขยายตัวร้อยละ 4.9 เทียบกับการลดลงร้อยละ 0.3 ในปี 2567 โดยภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.5 เทียบกับการลดลงร้อยละ 1.9 ในปี 2567 และการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 8.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.5 ในปี 2567 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยทั้งปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ -0.1 อัตราการว่างงานอยู่ร้อยละ 0.81 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 3.1 ของ GDP

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5-2.5 (โดยมีค่ากลางประมาณการร้อยละ 2.0) โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญประกอบด้วยด้านการขยายตัวต่อเนื่องของอุปสงค์ภาคเอกชน การลงทุนโดยรวมขยายตัวในเกณฑ์สูง การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณภาครัฐ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง และ ปริมาณน้ำที่เอื้ออำนวยต่อการผลิตภาคเกษตร ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 1.9 ตามลำดับ ส่วนมูลค่าการส่งออกในรูปแบบดอลลาร์สหรัฐ จะขยายตัวร้อยละ 2.0, อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ (-0.3) – 0.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP ทั้งนี้ เศรษฐกิจในปี 2569 ควรให้ความสำคัญกับการรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและการเมืองหลังการเลือกตั้ง โดยเน้นเร่งรัดการจัดทำและเบิกจ่ายงบประมาณปี 2570 เพื่อกระตุ้นอุปสงค์ภายในประเทศ ควบคู่ไปกับการรักษาวินัยทางการคลังและปฏิรูปภาครัฐเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ควบคู่ไปกับการขับเคลื่อนการลงทุนภาคเอกชนผ่านระบบ Thailand FastPass และการยกระดับโครงสร้างพื้นฐานด้านพลังงานสะอาด (Direct PPA) ในส่วนของภาคการส่งออก ควรเร่งขยายตลาดใหม่และเจรจา FTA ที่สำคัญ พร้อมทั้งลดผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้าด้วยการยกระดับกฎว่าด้วยถิ่นกำเนิดสินค้า (Rule of Origin) สำหรับภาคการท่องเที่ยว ต้องมุ่งเน้นการท่องเที่ยวคุณภาพสูงและเพิ่มความปลอดภัยเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อ นอกจากนี้ยังต้องเร่งแก้ไขปัญหานี้ครวัเรือนอย่างยั่งยืน และสนับสนุนสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำแก่ SMEs เพื่อเสริมสภาพคล่องและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน

4.2 ภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า และการเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญของภาวะตลาดดังกล่าว อุปทานของอาคารสำนักงานให้เช่า



ภาพแสดง Total Supply, Take Up & Occupancy Rate of Bangkok Office 2015-2030F

ที่มา : CBRE Research

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล ปี 2568 พบว่า ถึงแม้จะมีอาคารเก่าทุบทิ้งหรือปรับปรุง แต่พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่องสะสมอยู่ที่ประมาณ 10.33 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อนประมาณ 5% YoY และมีจำนวนพื้นที่ให้เช่าได้ (Total Take-Up/Occupied Space) ที่ประมาณ 8.08 ล้าน ตร.ม. ซึ่งมาจากอาคารเปิดใหม่ในหลายพื้นที่ซึ่งส่วนใหญ่ยังคงมาจากอาคารเกรด A และ A+ ในทำเลใจกลางเมืองเป็นหลัก อาทิ อาคาร วี. วรณ ทาวเวอร์ อาคารซัมมิท ราชนา ทาวเวอร์ อาคาร APAC Tower อาคาร One Origin สนามเป้า และอาคารรามคำแหง ฮิลล์ เป็นต้น

อุปสงค์ และอุปทานของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพ และปริมณฑล

หน่วย : ล้านตารางเมตร

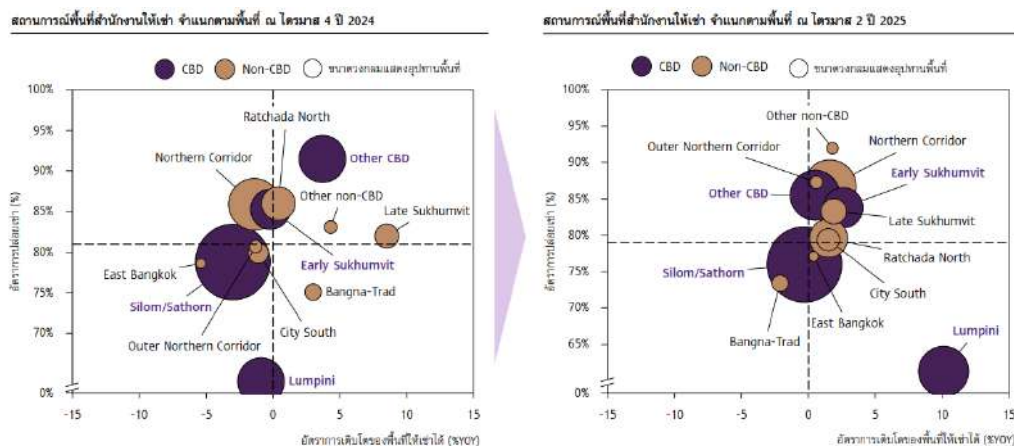


Key indicator	2015-2019	2025E	2026F
พื้นที่ให้เช่าได้ (Occupied space)	+1.9%	+0.9%	+0% ถึง +1%
อุปทานพื้นที่สำนักงาน (Total supply)	+1.5%	+4.9%	+0.5% ถึง +1.5%
อัตราค่าเช่า (Average rent)	+5.5%	-0.9%	+0% ถึง +1%
อัตราปล่อยเช่า (Occupancy rate)	93%	78%	78%

ภาพแสดงอุปสงค์ และ อุปทานของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพ และปริมณฑล

ที่มา : SCB EIC

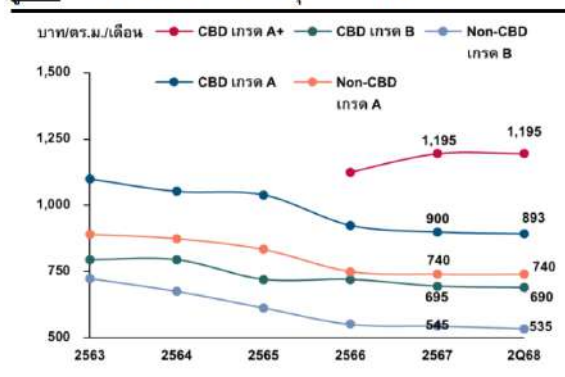
สำหรับพื้นที่อาคารสำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ (Total Take-Up/Occupied Space) ปี 2568 รวม 8.08 ล้านตารางเมตร คิดเป็น Occupancy Rate ที่ 78% ของอุปทานทั้งหมด ซึ่งลดลงจากปี 2567 ที่ 81% เนื่องจากในปีนี้มีอัตรา Supply ที่เพิ่มขึ้นมาก แต่พื้นที่เช่า (Occupied Space) เติบโตเพียงเล็กน้อยประมาณร้อยละ 0.90 หรือเพิ่มขึ้นสุทธิประมาณ 80,000 ตารางเมตร ซึ่งเกิดจากเจ้าของอาคารที่เพิ่งสร้างเสร็จ เช่น BTS Visionary Park และ Kingbridge Tower เป็นเจ้าของบางส่วนเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับพนักงาน และเกิดจากการโยกย้ายออกของผู้เช่ากลุ่มบริษัทต่างชาติ เช่น Agoda ย้ายออกจากอาคารเก่าเกรด A และ B เข้าสู่อาคารสำนักงานใหม่เกรด A+ ที่ผ่านการรับรองมาตรฐานอาคารเขียว (Green Office) หรือมาตรฐานระดับโลกอย่าง LEED, Well หรือ WIRESCORED ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เช่น One Bangkok และ Central Park Office สะท้อนให้เห็นถึงอุปสงค์ผู้เช่าทั้งไทยและต่างชาติที่ต้องการอาคารใหม่ใส่ใจสิ่งแวดล้อม สุขภาพ และเทคโนโลยีสื่อสารภายในอาคาร (Smart Building) ที่ยกระดับความปลอดภัยในหลากหลายมิติ เช่น ระบบลิฟท์อัจฉริยะ Destination Control กอปรกับพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ เช่น สวนลอยฟ้า หรือ พื้นที่ Co-Working space เพื่อให้อาคารตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของคนเมืองที่สามารถทำงาน ช้อปปิ้ง ดูนั่ง รับประทานอาหาร และพักอาศัยในโครงการแบบ Modern Mix-Used เชื่อมโยงกับระบบโครงข่ายรถไฟฟ้าได้ เช่น BTS และ MRT เพื่อลดเวลาการเดินทางและสามารถมีเวลาเหลือในการพัฒนาคุณภาพชีวิตมากขึ้น



ภาพแสดงสถานการณ์พื้นที่สำนักงานให้เช่าแบ่งตามพื้นที่ CBD Non-CBD โดย SCB EIC

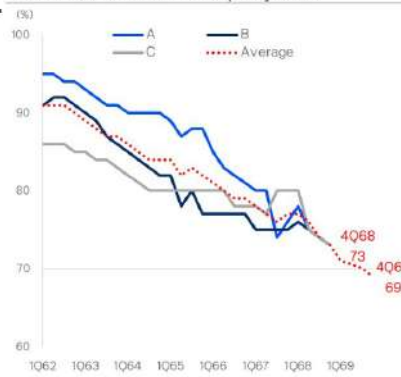
SCB EIC มองว่าภาพรวมสถานการณ์ด้านอุปสงค์ ส่วนใหญ่ขยายตัวเล็กน้อยไม่เกิน 2% YoY ซึ่งยังคงเป็นแนวโน้มชะลอตัวจึงทำให้อัตราการปล่อยเช่าในบางพื้นที่ยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำอย่างต่อเนื่อง เช่น อาคารสำนักงานในโซนลมพินี และ บางนา-ตลาด โดยอุปสรรคสำคัญเกิดจากเศรษฐกิจไทยชะลอตัว ธุรกิจส่งออกนำเข้าเผชิญความไม่แน่นอนด้านภาษีจากสหรัฐอเมริกาและสงครามภูมิรัฐศาสตร์ การลงทุนระหว่างประเทศลดลง โดยเฉพาะดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) ที่ลดลงต่อเนื่อง หากผู้เช่าต้องการเช่าพื้นที่ใหม่จะมุ่งเน้นเช่าอาคารสำนักงานที่ทันสมัยเกรด A+ ในพื้นที่ CBD โซน สีลม-สาทร-พระราม 4 หรือ โซนเพลินจิต-ชิดลม-วิทยุ ซึ่งบริษัทขนาดใหญ่ยอมจ่ายค่าเช่าแพงขึ้นแต่ลดพื้นที่เช่าลงประมาณร้อยละ 20-30 เพื่อควบคุมค่าใช้จ่ายและตอบสนองพฤติกรรมการทำงานแบบ Hybrid workplace และ Work from anywhere ดังนั้นผู้เช่าจะเลือกอาคารสำนักงานสมัยใหม่ที่ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางรองรับความยืดหยุ่นในการทำงาน ทั้งในและนอกสำนักงานได้แบบ Co-working space เปิดพื้นที่ปรับสมดุลความเครียดและการพักผ่อน เช่น พื้นที่สีเขียว หรือพื้นที่ช้อปปิ้งในอาคาร นอกจากนี้ จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่ส่งผลกระทบต่ออาคารสูงในประเทศไทยเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ที่ผ่านมาส่งผลให้ผู้เช่าให้ความสำคัญกับมาตรฐานด้านความปลอดภัยของอาคารมากขึ้น โดยเฉพาะ การรับรองโครงสร้างอาคาร และระบบสัญญาณเตือนภัย นับเป็นปัจจัยที่ทำให้หลายบริษัทมีแนวโน้มย้ายจากอาคารรุ่นเก่าไปสู่อาคารที่มีมาตรฐานสูงขึ้นเพื่อสนับสนุนเป้าหมายด้านความยั่งยืน

รูปที่ 5 ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามเกรด



ที่มา : วิเคราะห์โดยวิจัยธุรกิจ บมจ.ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จากข้อมูลของ CBRE

อัตราการครองพื้นที่เช่า (Occupancy Rate)



ที่มา Knight Frank, ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์, และ tbb analytics

ภาพแสดง ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และ อัตราการครองพื้นที่เช่า (Occupancy Rate) จำแนกตามเกรด

อัตราการใช้พื้นที่เช่า (Occupancy) พื้นที่สำนักงานให้เช่า ปี 2568 สํารวจ ณ ไตรมาสที่ 2 โดยเฉลี่ยภาพรวมอยู่ที่ประมาณร้อยละ 73-79 อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาแยกตามเกรดและทำเล พบความแตกต่างกันอย่างชัดเจน โดยอาคารเกรด A+ ในพื้นที่ CBD มีอัตราการใช้พื้นที่เช่าที่ต่ำที่สุดที่ประมาณร้อยละ 50 ในขณะที่อาคารเกรด A ในพื้นที่ CBD มีอัตราการใช้พื้นที่เช่าที่อยู่ที่ประมาณร้อยละ 78 และเกรด A ในพื้นที่ Non-CBD อยู่ที่ประมาณร้อยละ 67 สำหรับอาคารเกรด B มีอัตราการใช้พื้นที่เช่าที่สูงกว่าเกรดอื่น โดยโซน CBD อยู่ที่ประมาณร้อยละ 83 และโซน Non-CBD อยู่ที่ประมาณร้อยละ 84 ส่วนอาคารเกรด C ที่มีอายุอาคารเกิน 30 ปี มีอัตราการใช้พื้นที่เช่าอยู่ระหว่างร้อยละ 50-60 ซึ่งผันแปรตามสภาพอาคารและทำเลที่ตั้ง

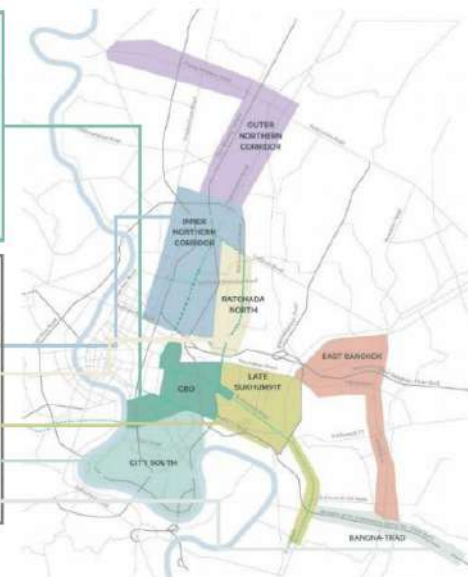
ในด้านอัตราค่าเช่า (Rental rate) ปี 2568 สํารวจ ณ ไตรมาสที่ 2 โดย CBRE พบว่า ภาพรวมมีทิศทางปรับลดลงในเกือบทุกพื้นที่ ยกเว้นทำเลสีลม-สาทร-พระราม 4 อาคารสำนักงานเกรด A+ ในพื้นที่ CBD มีอัตราค่าเช่าสูงสุดอยู่ที่ 1,195 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งไม่เปลี่ยนแปลงจากสิ้นปีก่อน. รองลงมาคืออาคารเกรด A ในพื้นที่ CBD มีค่าเช่าอยู่ที่ 893 บาท/ตร.ม./เดือน ลดลงร้อยละ 0.8 และเกรด A ในพื้นที่ Non-CBD อยู่ที่ 740 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งทรงตัวเท่าสิ้นปีก่อนสำหรับกลุ่มเกรด B พบว่าค่าเช่าลดลง โดยโซน CBD ลดลงร้อยละ 0.7 และโซน Non-CBD ลดลงมากที่สุดร้อยละ 1.8 มาอยู่ที่ 535 บาท/ตร.ม./เดือน. ส่วนอาคารเกรด C อัตราค่าเช่าทรงตัวอยู่ที่ 350-400 บาท/ตร.ม./เดือน ปัจจัยหลักที่กดดันราคาเช่าคืออุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าความต้องการ.

จากสถานการณ์ดังกล่าว คาดการณ์ว่าอุปสงค์พื้นที่เช่าจนถึงสิ้นปี 2568 สำหรับอาคารเกรด A+ จะเพิ่มขึ้นเพียง 25,087 ตร.ม. และเกรด A ในพื้นที่ Non-CBD เพิ่มขึ้นประมาณ 74,144 ตร.ม. ในทางตรงกันข้าม อาคารเกรด B และ C ทั้งในโซน CBD และ Non-CBD มีแนวโน้มเผชิญปัญหาเช่าย้ายออกมากขึ้นในช่วงปลายปี 2568 ต่อเนื่องถึงปี 2569-2570 โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ที่ประสบปัญหาน้ำท่วมง่าย เช่น พื้นที่บางนา-ศรีนครินทร์ และพื้นที่หลักสี่-แจ้งวัฒนะ

ตัวอย่างอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่ที่คาดว่าจะเปิดในช่วงตั้งแต่ปี 2026 เป็นต้นไป จำแนกตามพื้นที่ CBD และ non-CBD

Projects in CBD 2024-25	G.	Area (sq.m)	Complete
One Bangkok Tower 2	A	75,000	2026
Thai Group Quarter	B	17,000	2026
Boonmitr Silom	A	20,000	2027+
Central Siam Square	A	23,000	2027+

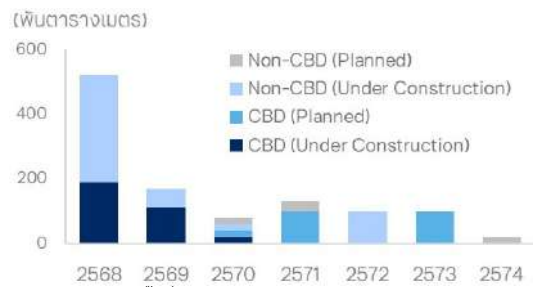
Projects in non-CBD 2024-25	G.	Area (sq.m)	Complete
Central Phaholyothin	A	100,000	2027+
AIA Connect	A	54,000	2026
Creator Village (Cloud11)	A	74,000	2026
Caraboa HQ	A	40,000	2027+
The Hilltop Offices @ Hapitat	B	23,000	2026



ภาพแสดงตัวอย่างอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่ที่คาดว่าจะเปิดตั้งแต่ปี 2026 เป็นต้นไป แยกตาม CBD, Non-CBD

ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูล CBRE

จากอุปสงค์และอุปทานข้างต้นจึงทำให้สถานะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2025 ยังคงเผชิญกับภาวะอุปทานล้นตลาด (Oversupply) จากพื้นที่ให้เช่าใหม่ที่ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยอัตราการใช้พื้นที่เช่าของอุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ในปี 2026 มีแนวโน้มชะลอตัวลงมากจากช่วงปี 2024-2025 ทั้งจากสถานการณ์ Over Supply และความต้องการพื้นที่เช่าที่มีแนวโน้มฟื้นตัวได้ไม่มากนัก จึงทำให้หลายโครงการต้องเลื่อน หรือชะลอการเปิดตัวออกไป เช่น โครงการ Bangkok Terminal หรือโครงการที่พัฒนามาบนพื้นที่สถานทูตอังกฤษเดิม แต่คาดว่าจะยังไม่สามารถทำให้สถานการณ์ Over Supply คลี่คลายลงได้ในระยะสั้นจากอุปทานเดิมที่อยู่ในระดับสูงและยังคงต้องใช้เวลาดูดซับออกไป วิกฤตพื้นที่ว่างเหลือจะผลักดันให้ผู้ประกอบการต้องแข่งขันสงครามราคาและการลดราคาเช่าอย่างไม่เคยเป็นมาก่อนท่ามกลางสถานะเศรษฐกิจถดถอย



ภาพแสดง อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ให้เช่าในอนาคต ปี 2569-2574

ที่มา : Knight Frank (Thailand), ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และ TTB Analytics

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ในระยะ 1 ปีข้างหน้า ยังคงมีแนวโน้มเติบโตเล็กน้อย โดยมีโครงการเปิดใหม่แบบกระจุกตัวในกลุ่ม A+/A ในเขต CBD ซึ่งคาดว่า ภายในปี 2573 จะมี อุปทานใหม่เพิ่มขึ้นอีกกว่า 7.5 แสน ตร.ม. จากปัจจัยข้างต้นจึงทำให้อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน อยู่ในระดับค่าเฉลี่ยต่ำกว่า 70% ดังนั้น “การลดราคา-การปรับปรุงอาคาร-การบริหารสัญญา” จึงสำคัญมากในภาวะการแข่งขันที่รุนแรง อย่างไรก็ตาม ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าอาจจะได้อานิสงส์ จากการลงทุนจากต่างประเทศที่ยังมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง ส่วนหนึ่ง จากการย้ายฐานการผลิต และมาตรการส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ สะท้อนจากมูลค่าการขอรับการ ส่งเสริมการลงทุนของต่างชาติในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 มีจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมฯ ทั้งสิ้น 1,369 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 59% และมีมูลค่าโครงการ 737,572 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 132 นอกจากนี้ ภาครัฐยังมีมาตรการที่ดึงดูดการลงทุน และ เชื้อให้ชาวต่างชาติเข้ามาทำงานและจัดตั้งสำนักงานหรือศูนย์กลางธุรกิจในประเทศไทยมากขึ้น อาทิ มาตรการวีซ่าพำนักระยะยาว (Long-term Resident Visa) การปรับปรุงศูนย์บริการวีซ่าและใบอนุญาตทำงาน (One Stop Service) มาตรการยกเว้น ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกิจการผลิต และ กิจการ International Business Center (IBC) ซึ่งคาดว่าจะช่วยหนุนให้ ความ ต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานกลับมาฟื้นตัวขึ้นในระยะต่อไป

4.3 กลุ่มเป้าหมายเฉพาะและการแข่งขันสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน

อาคารชาวยุโรปตะวันออกและอาคารชาวยุโรปตะวันออก 2 ถือเป็นอาคารสำนักงานเกรดบี ที่ตั้งอยู่ในทำเลใจกลางเมือง ซึ่งมีความต้องการสูงจากธุรกิจที่ต้องการทำเลที่สะดวกและเข้าถึงได้ง่าย โดยเฉพาะในโซนศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่มีการแข่งขันสูงและมีทรัพย์สินใหม่ ๆ เข้ามามากมาย

- **การแข่งขันในเกรดเอ:** อาคารสำนักงานเกรดเอ มีการแข่งขันที่รุนแรง เนื่องจากมีทรัพย์สินใหม่ ๆ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลต่อการแข่งขันในด้านการขาย และมีความเสี่ยงที่อัตราการเช่าหรือค่าเช่าจะลดลง

- **ความได้เปรียบของเกรดบี:** ในทางตรงกันข้าม อาคารสำนักงานเกรดบี อย่างอาคารชาวยุโรปตะวันออกและอาคารชาวยุโรปตะวันออก 2 มีตัวเลือกไม่มากในตลาด ทำให้มีการแข่งขันที่น้อยกว่าอาคารเกรดเอ นอกจากนี้ การมีพื้นที่ค้าปลีกในโซนออฟฟิศยังเป็นจุดแข็งที่เพิ่มมูลค่าและดึงดูดผู้เช่า

กลุ่มเป้าหมายของอาคารชาวยุโรปตะวันออกและอาคารชาวยุโรปตะวันออก 2 คือธุรกิจขนาดกลางและขนาดเล็กที่ต้องการทำเลที่ดีในราคาที่เหมาะสม ทำให้กลุ่มเป้าหมายสามารถเข้าถึงได้ง่าย และไม่ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายสูงเหมือนกับการเช่าอาคารเกรดเอ นอกจากนี้ อาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นใหม่มีความจำเป็นทางด้านต้นทุนให้ต้องกำหนดตำแหน่งทางการตลาดเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ทำให้การแข่งขันในกลุ่มเกรดบีมีความเข้มข้นน้อยกว่าอาคารเกรดเอมาก

การแข่งขันที่ลดลงในกลุ่มเกรดบี ทำให้อาคารชาวยุโรปตะวันออกและอาคารชาวยุโรปตะวันออก 2 มีโอกาสในการดึงดูดผู้เช่าได้มากขึ้น และสามารถสร้างรายได้ที่มั่นคงในระยะยาว นอกจากนี้ การที่มีพื้นที่ค้าปลีกในอาคารยังช่วยเพิ่มความหลากหลายและความพึงพอใจให้กับผู้เช่า

5. ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงดังที่จะกล่าวนี้เป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในแบบรายงาน 56-REIT แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ฉบับนี้ และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

5.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน

5.1.1 กองทรัสต์ ISSARA เป็นกองทรัสต์ที่มีการจัดตั้งจากการแปลงสภาพกองทุนรวมโดยนักลงทุนไม่สามารถนำผลการดำเนินงานของในอดีตกองทุนรวมมาประกอบ การตัดสินใจเพื่อการลงทุนได้

กองทรัสต์ ISSARA ได้รับการจัดตั้งเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 จึงยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตในสถานะภาพเป็นกองทรัสต์ และภายใต้การบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ให้นักลงทุนใช้ประกอบการตัดสินใจและอาจเป็นการยากสำหรับนักลงทุนที่จะประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตและไม่สามารถรับประกันได้ว่ารายได้ที่กองทรัสต์ ISSARA จะได้รับหรือค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ISSARA เข้าลงทุนจะสอดคล้องกับข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีตสมัยก่อนแปลงสภาพจากกองทุนรวม ดังนั้น นักลงทุนไม่ควรอ้างอิงข้อมูลทางการเงินและสถิติในการดำเนินงานต่าง ๆ ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวเพื่อประเมินผลประกอบการของกองทรัสต์ ISSARA ในอนาคต

5.1.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

การดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อาจได้รับความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ โดยส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น การผันผวนของค่าเงินบาท นโยบายทางภาษี อัตราดอกเบี้ยนโยบาย การก่อวินาศกรรม เสถียรภาพทางการเมือง สงคราม จลาจล การประท้วง การเปลี่ยนแปลงกฎหมายผังเมืองและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีที่ส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมผู้บริโภค การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าของกองทรัสต์ ISSARA ประกอบด้วยผู้ประกอบการธุรกิจหลากหลายประเภท จึงอาจช่วยลดความเสี่ยงจากผลกระทบของความผันผวนทางเศรษฐกิจได้

5.1.3 ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจอาคารสำนักงานที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทรัสต์ ISSARA อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้มีการแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น โดยอาจมีอุปทานส่วนเกินของอาคารสำนักงานภายในประเทศซึ่งอาจเกิดขึ้นเป็นระยะ ๆ รวมถึงความจำเป็นในการปรับปรุง บำรุงรักษา และพัฒนาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานตลอดเวลา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สูงขึ้นเนื่องจากภาวะเงินเฟ้อ การเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าจ้าง ราคาต้นทุนด้านพลังงานและการบำรุงรักษา ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ISSARA

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งอยู่ในอาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์ และอาคารพาณิชย์อิสระ ทาวเวอร์ 2 อยู่ในทำเลที่ถือเป็นศูนย์กลางธุรกิจและการค้า มีความเจริญเติบโตสูง และสามารถเข้าถึงได้ง่ายดาย นอกจากนี้ ในบริเวณดังกล่าวยังมีการเชื่อมต่อกับแหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อย่างครบครัน เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล สถานศึกษา และสถานที่ราชการ ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้มีผู้ประกอบการเข้ามาเช่าพื้นที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA ได้เป็นอย่างดี

5.1.4 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ แผ่นดินไหว อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในอาคาร อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ ISSARA จะจัดให้มีการประกันภัยความเสี่ยงภัย

ทรัพย์สิน (All Risk) ที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน รวมถึงจะจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ซึ่งบุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหายจะเป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยจะกำหนดวงเงินประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่ตลอดเวลา โดยสามารถอ่านรายละเอียดเกี่ยวกับประกันภัยทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่ ข้อ 3.4.5 “ประกันภัยของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์”

5.1.5 ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์ ISSARA อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ ISSARA ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ ISSARA อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ ISSARA ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลงทุน

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่อยู่ในแนวเขตเวนคืน

5.1.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ISSARA มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้มีการทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินและประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกไว้ เพื่อเป็นการรองรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น อย่างไรก็ดี แม้ว่ากองทรัสต์ ISSARA จะได้จัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ ISSARA อาจได้รับ หรือกองทรัสต์ ISSARA อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ ISSARA เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วมภายใต้การประกันภัยในกรมธรรม์ต่าง ๆ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าวงเงินประกันภัยขั้นต่ำมีความเพียงพอและเหมาะสมเนื่องจากวงเงินประกันภัยขั้นต่ำภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินครอบคลุมมูลค่าตามราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน (Full Replacement Cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา และเพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย

5.1.7 ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์

หากมีการปรับปรุงซ่อมแซมห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือนิติบุคคลอาคารชุดมีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง อาจส่งผลกระทบต่อการนำทรัพย์สินออกหาผลประโยชน์ แต่อย่างไรก็ตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ISSARA จะมีการวางแผนในการปรับปรุงซ่อมแซมให้เหมาะสมเพื่อให้มีผลกระทบต่อการทำงานของผู้อยู่อาศัยน้อยที่สุด ทั้งนี้ ในการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะเป็นไปตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งและได้รับความเห็นชอบ หรือตามแผนงานและประมาณการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ ISSARA และจะมีการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อขออนุมัติและการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี ส่วนการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง ทางนิติบุคคลอาคารชุดของแต่ละอาคารจะต้องได้รับการอนุมัติงบประมาณจากเจ้าของร่วมด้วยคะแนนเสียงข้างมากในการประชุมสามัญประจำปี ก่อนจะเริ่มดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร ทั้งนี้ พ.ร.บ. อาคารชุดได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมไว้ โดยมติเกี่ยวกับการก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด และในการลงคะแนนเสียงในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมดังกล่าว เจ้าของร่วมจะมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ ในปัจจุบันกองทรัสต์ มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง รวมกันคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 27.32 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และร้อยละ 44.74 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2

อย่างไรก็ตาม จากการตรวจสอบที่ผ่านมาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับการดูแล ปรับปรุง และบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของทรัสต์ที่ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้เข้าทำกับ CID สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมจะกำหนดให้มีการวางแผนและมีนโยบายในการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาและซ่อมแซม การปรับปรุงสภาพลักษณะ และการจัดซื้อ ทรัพย์สินติดตังเครื่องตราและอุปกรณ์ต่าง ๆ ในทุก ๆ ปี เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดีและมีศักยภาพพร้อมใช้งาน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินทุกปี ทั้งนี้ในอนาคตนิติบุคคลอาคารชุด อาจมีแผนเกี่ยวกับการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางโดยทยอยดำเนินการ เช่น พื้นที่ส่วนห้องน้ำในแต่ละชั้นของอาคาร การปรับปรุงระบบลิฟต์ และอื่นๆ

5.1.8 ความเสี่ยงในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์ ISSARA เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวม BKKCP กองทรัสต์ ISSARA และได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม BKKCP ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวม BKKCP กับ CID ซึ่งจะส่งผลให้ CID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์ได้รับโอน และในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ ISSARA ได้เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กับ CID ในฐานะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมด้วย เนื่องจาก CID มีความชำนาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินและมีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่ารายย่อยรวมถึงผู้เช่ารายใหญ่ หากในอนาคตกองทรัสต์มีการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้บริหารรายอื่น อาจส่งผลให้ความสามารถในการสร้างรายได้ลดลงได้ ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นแทน CID บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

5.1.9 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม ไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับกองทรัสต์ ISSARA

การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต การที่กองทรัสต์ ISSARA จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในอนาคต จะทำให้กองทรัสต์ ISSARA เข้าไปเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินกับผู้เช่ารายย่อยแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าเดิม โดยผลของกฎหมาย อย่างไรก็ตาม การรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าโดยผลของกฎหมายจะไม่รวมถึงข้อตกลงอื่นๆ และประโยชน์อื่นใดที่ไม่เกี่ยวกับสาระสำคัญตามสัญญาเช่าตามที่กฎหมายกำหนด (หากมี) นอกจากนี้ สำหรับสัญญาบริการที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาใน สัญญาบริการโดยตรงกับกองทรัสต์ ISSARA และไม่ชำระค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ ISSARA กองทรัสต์ ISSARA อาจมีความเสี่ยงในส่วนของการไม่ได้รับค่าบริการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ISSARA และส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA

อย่างไรก็ดี สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ต้องดำเนินการขอความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ในการโอนสิทธิและหน้าที่ของ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ให้แก่กองทรัสต์เพื่อเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นกองทรัสต์ ISSARA ก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้แล้วเสร็จได้ในวันโอนทรัพย์สินและภาระหรือภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะต้องจัดส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าหรือค่าบริการตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ให้แก่กองทรัสต์

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่บางรายที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว ได้ชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโดยตรง สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ยังกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ต้องดำเนินการส่งมอบค่าเช่าตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการซึ่งบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่นั้น ให้แก่กองทรัสต์ ISSARA ภายในระยะเวลาที่กำหนด จนกว่าสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการที่มีระหว่างผู้เช่ากับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะสิ้นสุด

ในการนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ISSARA ให้ผู้เช่าพื้นที่ได้ทราบ เพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการจากเดิมที่เป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นกองทรัสต์ ISSARA ทั้งนี้ เนื่องจากข้อสัญญาอื่น ๆ ที่สำคัญในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม นอกจากนี้ ผู้เช่าพื้นที่บางรายยังได้ให้ความยินยอมในกรณีที่ผู้ให้เช่าเดิมจะโอนสิทธิหรือหน้าที่ หรือเปลี่ยนคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการไว้แล้ว ดังนั้นจึงคาดว่าความเสี่ยงที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจำนวน 35 ยูนิต เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2568 ที่ผ่านมา ผู้เช่ารายย่อยเดิมทั้งหมดได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ให้แก่กองทรัสต์เพื่อเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นกองทรัสต์ ISSARA เรียบร้อยแล้ว

5.1.10 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนในอนาคต

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอนาคต(ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องหรือได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายโดยละเอียด โดยได้ตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างละเอียดก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์อาจมีความซับซ้อนบางอย่างที่ไม่ปรากฏเป็นที่ประจักษ์ทำให้ตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ การกระทำดังกล่าวจึงมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอกนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ โดยรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทาน และใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้องเนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบรวมถึงถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา วิศวกร และที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนี้ แม้บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้วอย่างละเอียด ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าวบางรายการ อาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

5.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

5.2.1 ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะเป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินโดยการเช่าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อยโดยมีระยะเวลาสัญญาประมาณ 1-3 ปี

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ ISSARA ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมได้ ไม่ว่าจะเป็นจากความไม่ประสงค์ของผู้เช่าเองหรือด้วยสาเหตุอื่นใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์ ISSARA สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ISSARA มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากอาคารพาณิชย์สโรวเวอร์ และอาคารพาณิชย์สโรวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานที่อยู่ในบริเวณที่ตั้งที่มีจุดเด่นและได้เปรียบในการหาผู้เช่า เพราะตั้งอยู่ในพื้นที่ซึ่งถือเป็นศูนย์กลางธุรกิจและการค้า มีความเจริญเติบโตสูง และมีสาธารณูปโภคครบถ้วนและการคมนาคมที่สะดวกสามารถเข้าถึงได้ง่าย รวมถึงมีพื้นที่ค้าปลีกในตัวอาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกสนับสนุนสำหรับผู้ใช้งานอาคาร จึงอาจเป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญในการจูงใจให้ผู้เช่าและผู้รับบริการรายปัจจุบันต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และเป็นข้อได้เปรียบในการจัดหาผู้เช่าและผู้รับบริการรายใหม่ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลาประมาณ 3 เดือนก่อนสัญญาเช่าจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าและไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่

5.2.2 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการของผู้เช่า

รายได้หลักของกองทรัสต์ ISSARA คือค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่กองทรัสต์ ISSARA จะได้รับจากผู้เช่า รายย่อยตามสัญญาเช่าพื้นที่ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ กล่าวคือ หากผู้เช่ามีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ หรือผู้เช่ายกเลิกสัญญาก่อนกำหนดและกองทรัสต์ ISSARA ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ ISSARA มีแนวทางในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงโดยกองทรัสต์ ISSARA จะระบุไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการระหว่างกองทรัสต์ ISSARA กับผู้เช่า โดยให้ผู้เช่าวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสดเป็นจำนวนเทียบเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 3 เดือน โดยกองทรัสต์ ISSARA จะคืนเงินมัดจำในส่วนนี้ให้แก่ผู้เช่าภายหลังจากครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หากผู้เช่าสามารถปฏิบัติตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยไม่มีการผิดนัด

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่ายังคงปฏิบัติผิดเงื่อนไขดังกล่าว กองทรัสต์ ISSARA จะยังคงดำเนินการยึดถือเงินมัดจำและพิจารณาคืนเงินมัดจำในส่วนนี้ โดยมีเงื่อนไขที่เป็นไปตามวรรคก่อน ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวจะถูกเพิ่มไปตลอดอายุสัญญาเช่าในแต่ละคราวจนครบกำหนดการเช่า ซึ่งการกำหนดข้อสัญญาเรื่องการวางเงินมัดจำในลักษณะนี้น่าจะสามารถช่วยลดความเสี่ยงและผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ทางหนึ่ง

5.2.3 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA

ในการลงทุนและบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งในส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม BKKCP ที่กองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ และในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ISSARA และเพื่อผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา แต่อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้

ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์ ISSARA มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ ISSARA ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์ ISSARA เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ ISSARA จึงต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการนำสิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และในระหว่างกระบวนการยุติธรรมกองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนไปแล้วได้ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์ ISSARA จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ ISSARA ชนะคดี กองทรัสต์ ISSARA อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

5.2.4 ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ISSARA ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ภายหลังจากที่มีการลงทุนในทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ISSARA ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ ISSARA ให้เป็นไปตามแผนที่ได้วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมทั้งโอกาสทางธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินหลัก และอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ ISSARA ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการรวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ ISSARA รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์

การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดและมีค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานที่สามารถควบคุม ดูแลผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดส่งงบประมาณประจำปีและแผนค่าใช้จ่ายด้านการลงทุนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ รวมถึงรายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายเดือน หรือรายงานอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ ซึ่งในกรณีที่ผลประกอบการของทรัยพียสินหลักของกองทรัสต์ ISSARA ไม่เป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่ได้รับ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการวางแผนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ ISSARA

5.2.5 ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ ISSARA มีการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัยพียสินที่ลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งกองทรัสต์ ISSARA มีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ โดยความเสี่ยงประการสำคัญคือภาระในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยตามเงื่อนไขที่สถาบันการเงินกำหนด ซึ่งหากสถาบันการเงินมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยชำระคืนเงินต้นที่สูงหรือมีระยะเวลาที่กระชั้นชิด กองทรัสต์จำเป็นต้องจัดสรรกระแสเงินสดส่วนใหญ่ไปใช้ในการชำระหนี้ดังกล่าว ส่งผลให้สภาพคล่องที่จะนำมาจัดสรรเป็นประโยชน์ตอบแทน (DPU) ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงน้อยกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้หรือไม่สอดคล้องกับระดับที่เคยได้รับในอดีตก่อนการแปลงสภาพจากกองทุนรวม BKKCP กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เคยเป็นผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ระหว่างระยะเวลาการกู้ยืมดังกล่าว นอกจากนี้ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและทิศทางอัตราดอกเบี้ยในตลาดยังเป็นปัจจัยภายนอกที่อาจซ้ำเติมให้ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น จนกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้และต้นทุนขีดความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัยพียสิน ผู้ให้กู้ อาจมีการกำหนดเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินเกี่ยวกับอัตราการเช่าทรัยพียสิน (Occupancy Rate) ของทรัยพียสินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ว่าต้องมีอัตราไม่ต่ำกว่าที่ผู้ให้กู้กำหนด รวมไปถึงอาจมีข้อสัญญาบางประการที่จำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากผู้ให้กู้พิจารณาว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีบทบาทสำคัญต่อผลการดำเนินงานของทรัยพียสิน ในการนี้ จากเงื่อนไขดังกล่าว จึงอาจมีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ให้กู้สามารถดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ ISSARA หรือใช้สิทธิเรียกร้องอันเนื่องมาจากการที่กองทรัสต์ ISSARA ไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้เงินกู้ยืมส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ISSARA และอาจกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

แต่อย่างไรก็ตาม ในการพิจารณาเงื่อนไขการกู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ อย่างรอบคอบ ทั้งนี้ สำหรับเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราการเช่าทรัยพียสิน (Occupancy Rate) ที่ผ่านมา ทรัยพียสินหลักที่รับโอนจากกองทุนรวม BKKCP ไม่เคยมีอัตราการเช่าทรัยพียสินต่ำกว่าร้อยละ 50 แม้ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค Covid-19 นอกจากนี้ ในกรณีของเงื่อนไขเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในปัจจุบัน บริษัทฯ ยังไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยหากมีความจำเป็นต้องดำเนินการใด ๆ บริษัทฯ จะดำเนินการให้สอดคล้องกับเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ เพื่อไม่ให้เกิดเหตุผิดสัญญา

ทั้งนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะดำเนินการพิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้เงินของกองทรัสต์ ISSARA เพื่อที่จะสามารถประเมินความเสี่ยงและดำเนินการตามความเหมาะสม และบริษัทฯ จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ หรือการขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยในการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์ ISSARA จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีโอกาสที่จะลดผลกระทบจากการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมได้ในอนาคตโดยการปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) เพื่อเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสินเชื่อกับการชำระคืนเงินต้นในลักษณะที่ต่ำลง หรือใช้กระแสเงินสดภายนอก (External Cashflow) ในการชำระหนี้เงินกู้ยืม ซึ่งจะช่วยให้กองทรัสต์มีความยืดหยุ่นทางการเงินมากขึ้นและสามารถรักษาระดับผลประโยชน์ตอบแทนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (DPU) อย่างไรก็ตามแม้ว่าผลกระทบจากการกู้ยืมเงินในช่วงแรกอาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง แต่การลงทุนครั้งนี้เป็นการเพิ่มศักยภาพของกองทรัสต์ให้เติบโตอย่างมั่นคงในระยะยาว ด้วยการเพิ่มขนาดและมูลค่าของสินทรัพย์ศักยภาพเข้าสู่กองทรัสต์ซึ่งจะส่งผลให้รายได้จากการลงทุนสูงขึ้น และผู้ถือหน่วยจะได้รับประโยชน์ตอบแทนที่สูงและยั่งยืนขึ้นในอนาคต

5.2.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น

การที่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) มีฐานะเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ISSARA ทั้งส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKCCP) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ตามมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนทั้งหมดในปัจจุบัน อีกทั้ง CID อาจยังคงบริหารจัดการทรัพย์สินของตนเอง ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนดังกล่าว เป็นปัจจัยที่อาจก่อให้เกิด ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ ISSARA กับ CID ได้ โดยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว อาจกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์ ISSARA

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ ISSARA ได้จัดให้มีแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่าง CID กับกองทรัสต์ ISSARA ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น เช่น มีข้อกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในกรณีที่จะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น และจะดำเนินการใด ๆ ในกรณีที่ที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้ก็ต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์

นอกจากนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ยังได้กำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นสิ่งที่จูงใจให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ ISSARA อย่างมีประสิทธิภาพ โดยกำหนดให้มีอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่คำนวณจากรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือค่าธรรมเนียมที่คำนวณจากรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าตอบแทนจากการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่หรือมีการต่ออายุสัญญาตามเงื่อนไขที่กำหนด นอกจากนี้ ในส่วนของแนวทางปฏิบัติเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการเลือกพื้นที่เช่า ในเบื้องต้น CID จะพิจารณาการเสนอพื้นที่เช่า โดยเสนอพื้นที่ที่เหมาะสมต่อความต้องการของผู้เช่าแต่ละราย โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ตัดสินใจเลือกพื้นที่เช่าเอง ทั้งนี้ ผู้เช่าจะไม่ได้รับทราบว่าเป็นพื้นที่เช่าดังกล่าวเป็นพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนหรือเป็นพื้นที่เช่าของ CID เพื่อให้การตัดสินใจของผู้เช่าเป็นไปอย่างอิสระและปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์

5.3 ความเสี่ยงต่อกองทรัสต์ ISSARA หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์

5.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ ISSARA นอกจากนี้ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในประเทศและต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาพเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้อง สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA

5.3.2 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการ

กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA ของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

5.3.3 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ISSARA ไม่สอดคล้องกับราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ISSARA ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่ซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

5.3.4 ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ โดยหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมด หรือบางส่วน

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้และไม่มีหลักประกันว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA อาจมีการลดลงได้หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนและมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งราคาอาจมีการเปลี่ยนแปลง โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาทุนของผู้ลงทุนแต่ละราย หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ ISSARA

5.3.5 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์ ISSARA เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ออหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

5.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมด้วยการกู้เงิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในปีต่อไป อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการเฝ้าระวังและติดตามสภาวะทางเศรษฐกิจและจัดให้มีมาตรการป้องกันเพื่อให้มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างน้อยที่สุด อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA เป็นผู้มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์มาอย่างยาวนาน

5.3.7 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไข

กฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA

5.3.8 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า (ในกรณีที่กองทรัสต์ ISSARA ลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์ ISSARA อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์ ISSARA จะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทรัสต์ ISSARA และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์ และการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ ISSARA อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

5.3.9 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ISSARA อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ ISSARA จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์ ISSARA

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ ISSARA ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุน หรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ ISSARA มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ ISSARA จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนหรือมีการเลิกกองทรัสต์ ISSARA

6. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

6.1 ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

6.2 ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน หรือมีข้อพิพาทใด ๆ

- ไม่มี -

7. ข้อมูลที่สำคัญอื่น

กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม มูลค่าลงทุน 177 ล้านบาท ด้วยการเข้าซื้อทรัพย์สินหลัก โดยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน วงเงินกู้ยืม 165 ล้านบาท และนำทรัพย์สินของกองทรัสต์บางส่วนจดทะเบียนเป็นหลักประกันวงเงินกู้ ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 ที่ผ่านมา โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ ข้อ 3.4.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในระยะเวลาบัญชี และ ข้อ 3.6 การกู้ยืมเงิน

8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.1 หน่วยทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ¹⁾	1,340,390,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	13.4039 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์	100,000,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หมายเหตุ : 1) ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ตามที่ได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นจำนวนเงิน 1,340,397,855.47 บาท

8.1.2 ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	6.55
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 (บาท)	655,000,0000
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี (Trade Volume) (บาท) ¹⁾	94,526,238
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (บาท)	1,362,142,592

หมายเหตุ : เป็นมูลค่าซื้อขายโดยเฉลี่ย ณ วันแรกของปี ถึงวันทำการสุดท้ายของปี 2568 จาก SETSMART ซึ่งเป็นข้อมูลที่มีการซื้อขายนอกเวลาทำการ เก็บข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

8.2 ทรสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี -

8.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	17,561,900	17.56
2	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	8,500,000	8.50
3	บริษัท เบทเตอร์เวย์ (ประเทศไทย) จำกัด	7,496,200	7.50
4	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	3,759,300	3.76
5	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	3,734,100	3.73
6	นาย วิฑูต นามศิริพงศ์พันธุ์	2,960,000	2.96
7	MR. PETER ERIC DENNIS	2,826,200	2.83
8	นาย วิฑิต รักสุจริต	2,290,000	2.29
9	นาย บุญเกียรติ เชื้อสุตกิจ	2,004,900	2.00
10	น.ส. จันทรีเพ็ญ ชีรานนท์	1,910,100	1.91
รวมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก		53,042,700	53.04
ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น		46,957,300	46.96
รวม		100,000,000	100.00

หมายเหตุ : ข้อมูลการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

8.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

8.4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่เกินปีละ 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- 1.1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงสิ่งทรมิตรพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

- 1.2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับอนุมัติไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า (อ่านเพิ่มเติมได้ที่ ข้อ 3.6.2 การกักเงินสำรองเพื่อชำระหนี้)

- 1.3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้อำนาจในการรับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

ในกรณีที่กองทรัสต์ ISSARA ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 1) ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เรื่องการเปิดเผยข้อมูลต่างๆของกองทรัสต์

- 2) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 4) ในกรณีที่กองทรัสต์ ISSARA ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 5) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อบริษัทผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

5.1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ (1)

5.2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน
เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

8.4.2 เชื้อไข ข้อจำกัด และขั้นตอนวิธีการในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์

8.4.3 การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนและการลงทุน

8.4.3.1 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง	2567	2568	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี (บาท/หน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้		0.4191	0.4191
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี (บาท/หน่วย) จากส่วนของการประกันรายได้	-	-	-
เงินลงทุน (บาท/หน่วย)	-	-	-

หมายเหตุ : ประโยชน์ตอบแทนตามการแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามระบุในงบกระแสเงินสดสำหรับรอบปีบัญชี

8.4.3.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2568

กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วที่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามหลักเกณฑ์ ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ จนถึง ผลการดำเนินงานของปีบัญชี 2568 จำนวน 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังตารางด้านล่างนี้

รอบผลการดำเนินงาน	วันที่จ่าย	มูลค่ารวม (บาท)	ประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย)
12 พฤศจิกายน ถึง 31 ธันวาคม 2567	11 มิถุนายน 2568	4,080,000.00	0.0408
1 มกราคม ถึง 31 มีนาคม 2568		9,830,000.00	0.0983
1 เมษายน ถึง 30 มิถุนายน 2568	10 กันยายน 2568	13,000,000.00	0.1300
1 กรกฎาคม ถึง 30 กันยายน 2568	9 ธันวาคม 2568	15,000,000.00	0.1500
1 ตุลาคม ถึง 31 ธันวาคม 2568	26 มีนาคม 2569	16,250,000.00	0.1625
รวม		58,160,000.00	0.5816

9. โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์

9.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

9.1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ ISSARA เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2559 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 20,000,000 บาท และเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 2,000,000 หุ้น โดยมีจำนวนมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 99.98 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในวันที่ 18 สิงหาคม 2559 และปัจจุบันได้รับการต่อใบอนุญาตผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีระยะเวลาการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2564 ถึงวันที่ 19 สิงหาคม 2569 โดยสรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 2922/198 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0105559070318
โทรศัพท์	02-308-2022
โทรสาร	02-308-2033
Website	www.cireit.com
Email	cireit@cireit.com
ทุนจดทะเบียน	20,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	20,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	2,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.98)
รายชื่อกรรมการ	1. นางวิไล อินทกุล 2. นายวรสิทธิ์ อิสสระ 3. นายไทรมัน์ ญีญะนันดี 4. นายสงกรานต์ อิสสระ 5. นายกสินทร์สุวรรณ บุนนาค 6. นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายสงกรานต์ อิสสระ นายวรสิทธิ์ อิสสระ นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ และ นางวิไล อินทกุล กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

หมายเหตุ : ข้อมูลจากหนังสือรับรองนิติบุคคล และ บอจ.5 ฉบับลงวันที่ ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2568

9.1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	1,999,960	99.9998
นายวรสิทธิ์ อิสสระ	20	0.0001
นางวิไล อินทกุล	20	0.0001
รวม	2,000,000	100.00

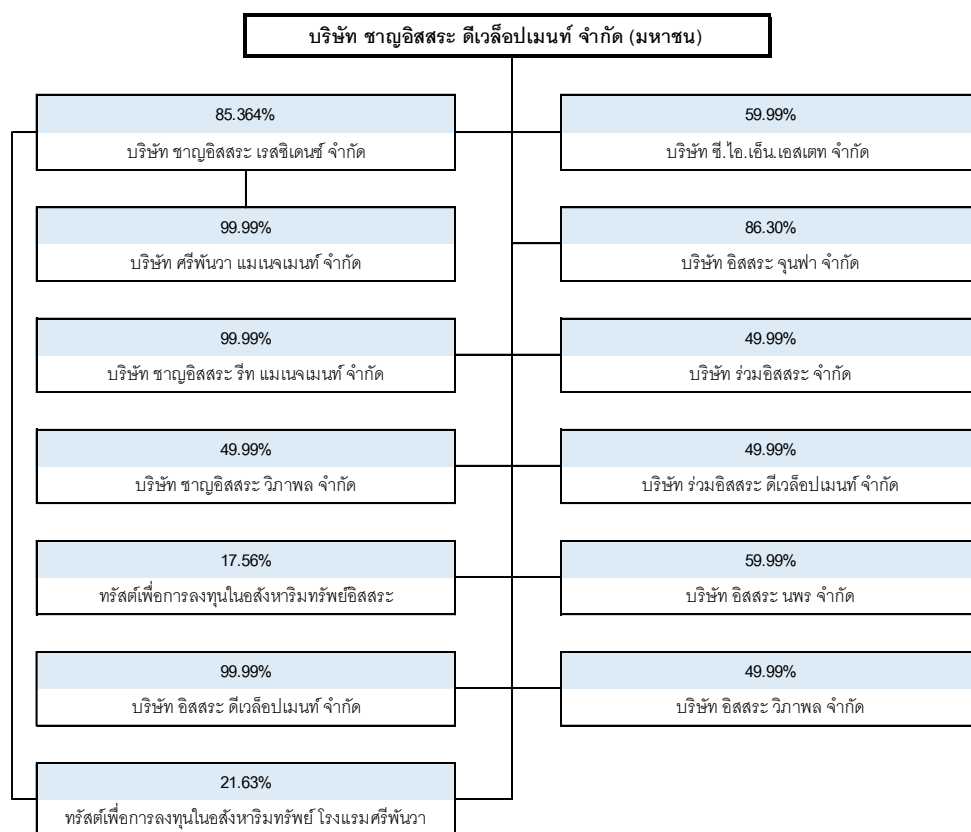
หมายเหตุ : ข้อมูลจากหนังสือรับรองนิติบุคคล และ บอจ.5 ฉบับลงวันที่ ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2568

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ คือ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด โดยบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทดำเนินธุรกิจใน 4 ลักษณะ โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1. พัฒนารูขีจรวัดสรรบ้านและที่ดิน, คอนโดมีเนียมอยู่อาศัยเพื่อขาย
2. ให้เช่าหรือขายอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า
3. ประกอบกิจการโรงแรม
4. รับบริหารอาคารสำนักงาน คอนโดมีเนียม บ้าน จัดสรร และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ปรากฏดังแผนภาพต่อไปนี้

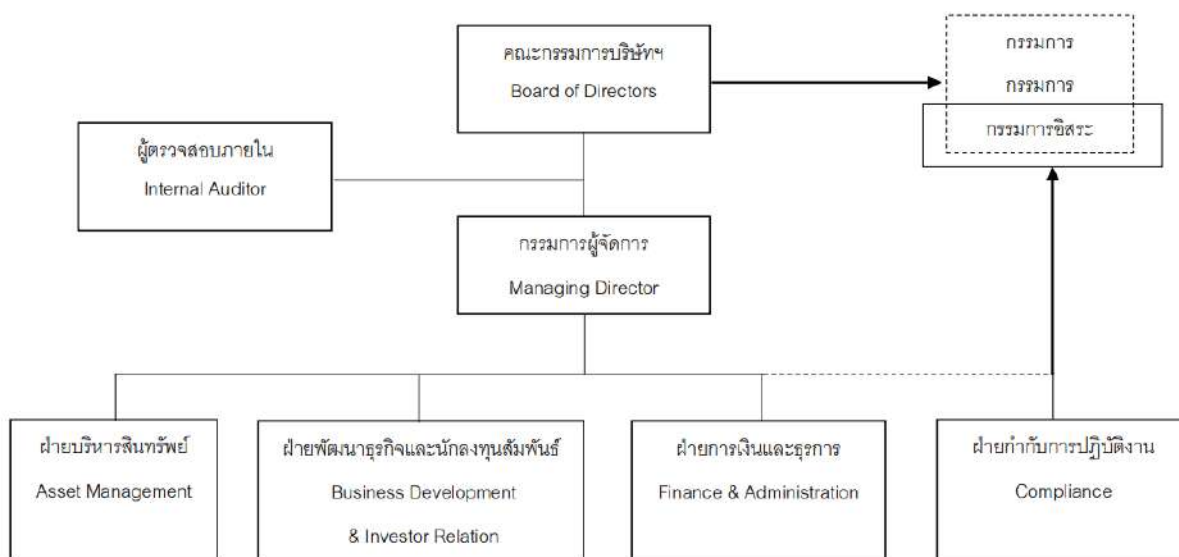


9.1.3 โครงสร้างการจัดการ

9.1.3.1 โครงสร้างบริหารจัดการของบริษัทฯ ผู้จัดการกองทรัสต์

การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง

บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทฯ กรรมการผู้จัดการ และฝ่ายงานต่าง ๆ อีก 4 ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายการเงินและธุรการ และฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน ตามโครงสร้างดังนี้



บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ISSARA และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ จะต้องไม่ดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

9.1.3.2 คณะกรรมการบริษัทฯ ผู้จัดการกองทรัสต์



บริษัทฯ มีคณะกรรมการจำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ท่าน โดยมีกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อย 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการและบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศ ที่ สช. 29/2555 และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต



กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 (สอง) ท่าน (โดยไม่ใช้กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกันและประทับตราบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้



ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

รายชื่อคณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วย 6 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
<p>นายวรสิทธิ์ อิศสระ</p> 	ประธานกรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาโทกิตติมศักดิ์ Honorary Master of International Business Degree in Hospitality and Tourism Management, Cesar Ritz Colleges, Switzerland • ปริญญาบัตร Degree International Hotels and Business Management, DCT International Hotel & Business Management School • ปริญญาบัตร Associate of Arts degree in Business Management, Santa Fe College, Gainesville, FL, U.S.A. • ประกาศนียบัตร DCT School of Hotels and Business management, Switzerland • ประกาศนียบัตร, Santa Fe College, U.S.A. • ประกาศนียบัตร, Saddle Brook preparatory School, U.S.A. • ประกาศนียบัตร, Bradfield College, England • ประกาศนียบัตร Port Regis School, UK 	<ul style="list-style-type: none"> • ประธานกรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด • กรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) • กรรมการผู้จัดการ บริษัท อิศสระ จუნฟา จำกัด • กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด • กรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด • กรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด • กรรมการผู้จัดการ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด • กรรมการ บริษัท อิศสระ นพร จำกัด • กรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
<p>นางวิไล อินทกุล</p> 	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ • ปริญญาตรี การบัญชี, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 	<ul style="list-style-type: none"> • กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
<p>นายไทรมันน์ รัชฎาณัติ</p> 	กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> DipSurv (CEM) College of Estate Management, UK MA (cantab) Gonville & Caius College, Cambridge University, UK BA (Hons) Gonville & Caius College, Cambridge University, UK 	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
<p>นายสงกรานต์ อีสสระ</p> 	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์, Indiana University Bloomington, U.S.A. ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย / ปี 2551 ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง, สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.10) 	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการ บริษัท อีสสระ จუნฟา จำกัด รองประธานกรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด รองประธานกรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ประธานกรรมการ บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด ประธานกรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ วิทยาพล จำกัด ประธานกรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด กรรมการ บริษัท ฉลองกรุงการเกษตร จำกัด กรรมการ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการ บริษัท นารายณ์ร่วมพิพัฒน์ จำกัด กรรมการ บริษัท ชะอำร่วมทุน จำกัด กรรมการ บริษัท ซี.ไอ.พรีอเพอติว จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
<p>นายกสินธุ์สุวรรณ บุนนาค</p> 	กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> Master's degree / Tourism and hospitalities management Buckingham University 	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บริษัท ตวันนาไฮเต็ล จำกัด กรรมการ บริษัท วายซีเอช (ประเทศไทย) จำกัด กรรมการ บริษัท โคดากะ จำกัด กรรมการ บริษัท สุรวงศ์วิวัฒน์ จำกัด กรรมการ บริษัท วายซีเอช ดีสทริบิวชั่น (ประเทศไทย) จำกัด กรรมการ บริษัท ตวันนาสโตนเลน จำกัด กรรมการ บริษัท สุรวงศ์โฮลดิ้ง จำกัด กรรมการ บริษัท เค.เอส.ตวันนาดีเวลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการอิสระ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
<p>นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์</p> 	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ประกาศนียบัตรหลักสูตร Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ประกาศนียบัตรหลักสูตร How to Develop a Risk Management Plan (HRP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Certification Program (DCP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย CGR Workshop: Enhancing Good Corporate Governance based on CGR Scorecard, ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หลักสูตร Anti-Corruption for Executive Program (ACEP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย 	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการ, กรรมการผู้จัดการ / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานพัฒนาและบริหารโครงการ / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานโครงการร่วมทุน บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด กรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด กรรมการ บริษัท อิสสระ จუნฟา จำกัด กรรมการ บริษัท อิสสระ นพร จำกัด กรรมการ บริษัท อิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด กรรมการ บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการ, กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอสเตท จำกัด

บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 6 ท่าน โดยมีกรรมการบริษัทฯ 2 ท่าน ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ มีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ขององค์กร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ มีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

- 1) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อบริษัทฯ
ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
 - 1.1) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
 - 1.2) รายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
 - 1.3) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
 - 1.4) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
 - 1.5) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
 - 1.6) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของบริษัทฯ การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น
 - 1.7) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
 - 1.8) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง โดยจะจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการ เพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
 - 1.9) ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยในกรณีที่กรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมในการพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- 2) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อกองทรัสต์
 - 2.1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
 - 2.2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - 2.3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 2.4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
 - 2.5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) และมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

- 2.6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 2.7) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัท เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- 2.8) พิจารณานุมัติการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 2.9) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรที่ต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
- 2.10) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- 2.11) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่ยื่นนอกงบประมาณประจำปี
- 2.12) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 2.13) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2.14) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 2.15) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- 2.16) คณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำการกรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถถอนมติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 2.17) พิจารณานุมัติการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ไม่ว่าด้วยวิธีพบปะกับผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยตรงหรือด้วยวิธีการใดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ตามหลักเกณฑ์และภายในระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

กรรมการอิสระ บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ

บริษัท กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัท อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบกับกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัท และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- 1) บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการอิสระ
 - 1.1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกต และเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 1.2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัท นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
 - 1.3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง

- 1.4) เสนอแนะหรือแนะนำในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ในเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณา เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลัก การพิจารณาซื้อหรือขาย การพิจารณาข้อพิพาททางกฎหมาย การเปลี่ยนตัวผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) รวมทั้งให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่กรรมการอิสระมีความชำนาญ หรือมีประสบการณ์เป็นพิเศษที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
 - 1.5) เป็นผู้แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงการนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
 - 1.6) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร
- 2) คุณสมบัติของคณะกรรมการอิสระของบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์
- กรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้
- 2.1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
 - 2.2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
 - 2.3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
 - 2.4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
 - 2.5) ไม่เคยหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
 - 2.6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
 - 2.7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
 - 2.8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
 - 2.9) ไม่เป็นบุคคลที่ไม่สมควรเป็นผู้บริหาร และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
 - 2.10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศโดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการ

กระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

- 2.11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในส่วนนี้ คำว่า “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” “บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน” “บริษัทร่วม” “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” “ผู้บริหาร” “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

9.1.3.3 ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ

- 1) ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาคัดเลือกและอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการที่ได้รับการคัดเลือกเบื้องต้นและเสนอจากฝ่ายกำกับปฏิบัติงานตามคุณสมบัติและความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้
 - 1.1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของสหสิริทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
 - 1.2) เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากสหสิริทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา
 - 1.3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนรวมทั้ง ดำเนินการคัดเลือกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) เมื่อบุคลากรในตำแหน่งใดว่างลง คณะกรรมการบริษัทฯ จะมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการพิจารณาคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในการทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของสหสิริทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการดูแลจัดการของสหสิริทรัพย์ของกองทรัสต์ การบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากสหสิริทรัพย์ โดยกรรมการผู้จัดการจะพิจารณาและดำเนินการสรรหาและคัดเลือกบุคลากร และ/หรือ ผู้บริหาร ของบริษัทฯ เพื่อรับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์เบื้องต้น ดังต่อไปนี้
 - 2.1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของสหสิริทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือสอดคล้องกับหน้าที่ และ/หรือ ความรับผิดชอบในสายงานของบริษัทฯ
 - 2.2) ในการคัดเลือกบุคลากรที่จะเข้ามาทำหน้าที่รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากสหสิริทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา
 - 2.3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนรวมทั้ง ดำเนินการคัดเลือกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และอนุมัติการรับบุคคลดังกล่าวเข้าเป็นบุคลากรของบริษัทฯ ต่อไป
- 3) เมื่อมีการอนุมัติการเข้าเป็นกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคลากรของบริษัทฯ แล้ว คณะกรรมการบริษัทฯ จะจัดให้มีการตรวจสอบติดตาม และประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคลากรของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) คณะกรรมการบริษัทฯ จะจัดให้มีการตรวจสอบให้บริษัทฯ มีบุคลากรครบถ้วนและมีความพร้อมเพื่อรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดระยะเวลาที่บริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่โดยในกรณีที่บุคลากรที่รับผิดชอบในสายงานดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคลากรท่านอื่นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ๆ คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ กรรมการผู้จัดการจะจัดให้มีการคัดเลือกบุคลากรเข้ามาแทนที่บุคลากรที่ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

9.1.3.4 การบริหารจัดการ หน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของบริษัทฯ

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่าย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ (Asset Management)

- จัดให้มีการสรรหา คัดเลือก เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ควบคุมตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามเป้าหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง (เช่น เพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นมีการนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาที่เกี่ยวข้อง)
- สนับสนุนการคัดเลือกและตรวจสอบ (due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังก่อนเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- จัดทำการควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- จัดทำการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบต่าง ๆ ของทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา
- จัดทำ (ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการ) หรือตรวจสอบดูแลการจัดทำ (ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เป็นผู้ดำเนินการ หรือกองทรัสต์มีผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำ) ประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ การดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
- จัดทำให้มีการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปี
- จัดทำให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กำหนด

2) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์ (Business Development and Investor Relation)

- จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุน พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัทฯ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้น
- จัดทำการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนเข้าลงทุน โดยจะทำบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท
- จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์ เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณา
- จัดทำแผนและพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัท
- จัดทำการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป
- ตรวจสอบผลประโยชน์ของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- จัดทำการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกปี หรือกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมายและประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดจัดทำการยื่นคำขออนุญาต

ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการและ/หรือ คณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ จัดทำการตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

3) ฝ่ายการเงิน และธุรการ (Finance & Administration)

- จัดทำการคำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ("NAV") และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และดำเนินการจัดตั้งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

- จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาสและทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป สำหรับการทำการธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของกองทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- จัดทำงบประมาณ (Budget) ของกองทรัสต์
- จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
- จัดทำการวางแผนการเงิน จัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่า ให้มีประสิทธิภาพ และบริหารเงินสดของกองทรัสต์

4) ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน (Compliance)

- ตรวจสอบ ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัทฯ และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- จัดทำระบบ Watch List และ Restricted List เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ และ ควบคุมดูแลระบบ WL และ RL
- จัดทำการทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้
- จัดทำการให้ความรู้เกี่ยวกับกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่าง ๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
- ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ
- ตรวจสอบ ควบคุมดูแลการกองทรัสต์และการดำเนินงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีการปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการฝ่ายงานต่าง ๆ เห็นสมควร ผู้จัดการฝ่ายงานนั้นอาจพิจารณาเสนอวาระต่าง ๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงานโดยทั่วไปของฝ่ายงานนั้นได้

9.1.3.5 หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ (MD)


กรรมการผู้จัดการมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุมติดตามและดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

- 1) ตรวจสอบแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- 2) ตรวจสอบการพิจารณาคัดเลือก และ อนุมัติการว่าจ้างและอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของบริษัทฯ
- 3) ตรวจสอบการพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- 4) อนุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว

- 5) อนุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- 6) ตรวจสอบดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของบริษัทฯ และประเมินผลงานบุคลากรของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) อนุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 8) อนุมัติงบประมาณประจำปี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- 9) อนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณประจำปี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อส่งให้ทรัสต์ดำเนินการต่อไป
- 10) อนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- 11) ตรวจสอบดูแลติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 12) ในกรณีที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือในกรณีคณะกรรมการบริษัทฯ ร้องขอ ต้องให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว รวมถึงวิเคราะห์ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติเรื่องนั้น เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 13) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 14) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัทฯ
- 15) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ
- 16) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

9.1.3.6 รายชื่อบุคลากรการบริหารจัดการ

ผู้บริหารของบริษัทฯ และบุคลากร ประกอบด้วย ดังต่อไปนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
<p>นางสาวจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์</p> 	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี (มนุษยศาสตร์ ภาษาฝรั่งเศส) มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ 	<ul style="list-style-type: none"> ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 5 ปี ดูแลการขายและการตลาดในนามผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ดูแล ติดตามให้ผู้เช่ารายเดียวปฏิบัติงานเพื่อให้สามารถจ่ายค่าเช่าให้กับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ได้ตามสัญญาเช่าได้ ดูแลสอดส่องและบริหารจัดการโรงแรม ให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน รู้และเข้าใจตัวทรัพย์สิน

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
			<ul style="list-style-type: none"> • เป็น Manager on duty ในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ได้โดยเร็วไม่ว่าด้านบริการหรือด้านทรัพย์สิน • ประสานงานกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การปรับปรุงข้อมูลทะเบียนทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นปัจจุบัน การนำบุคคลที่เกี่ยวข้องเช่น ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ในการเข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ ประจำปีการพิจารณาจัดทำประกันภัย ทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
<p>นางสาววันเพ็ญ สระทองจันทร์</p> 	<p>ผู้จัดการฝ่ายการเงินและธุรการ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาโท (การบัญชี)มหาวิทยาลัยรามคำแหง • ปริญญาตรี (การบัญชี)มหาวิทยาลัยรามคำแหง 	<ul style="list-style-type: none"> • จัดทำงบการเงินและงบกระแสเงินสดของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาบ้านพักตากอากาศและโรงแรม • จัดทำงบการเงินและงบกระแสเงินสดของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาบ้านพักตากอากาศและโรงแรม • ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 10 ปี • จัดทำงบการเงินรวมสำหรับกิจการด้าน บ้านพักตากอากาศและโรงแรม • การจัดทำประมาณของ บริษัท และประมาณการทางบัญชีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง • การจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน โดยประสานงานกับฝ่ายบริหารสินทรัพย์ เพื่อให้แน่ใจว่าทรัพย์สินที่มีอยู่ถูกต้องตรงกับทะเบียนทรัพย์สิน
<p>นายจิตรธรรม หลอมทอง</p> 	<p>เจ้าหน้าที่ฝ่ายกำกับกรปฏิบัติงานอาวุโส</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง • ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง 	<ul style="list-style-type: none"> • ประสบการณ์ทำงานในสายงานกฎหมายและสถาบันการเงิน มากกว่า 5 ปี • จัดทำร่างสัญญา รวมทั้งการทำสัญญาและข้อตกลงต่างๆที่บริษัทฯได้เข้าทำสัญญากับบุคคลภายนอก • ตรวจสอบการปฏิบัติของฝ่ายงานต่างๆให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
<p>นางสาวเมธิกา วัฒนินิตย์</p> 	<p>เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง 	<ul style="list-style-type: none"> ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 5 ปี ประสบการณ์ด้านการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม รวมถึงสินค้าและบริการอื่นๆ และบริหารจัดการสินทรัพย์และทรัพยากรให้เกิดความคุ้มค่าในการลงทุนสูงสุด ประสบการณ์ด้านการดูแลโปรเจกต์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทร่วมทุน (Joint Venture) ดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม จัดทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงจัดทำและตรวจสอบทะเบียนทรัพย์สินร่วมกัน ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และฝ่ายการเงิน จัดทำและเผยแพร่ข่าวสารของกองทรัสต์แก่ตลาดหลักทรัพย์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนด
<p>นางสาวสุพิชชา พิพัฒน์นอก</p> 	<p>เลขานุการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการจัดการ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปริญญาตรีบริหารธุรกิจบัณฑิตสาขาการจัดการ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 	<ul style="list-style-type: none"> ประสบการณ์ทำงานในสายด้านการเงิน การบัญชี มากกว่า 3 ปี ประสานงานภายในและภายนอกบริษัทรวมถึงรับเรื่องเบื้องต้นทั่วไปจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ จัดทำข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับงานทางการเงิน และบัญชี โดยทั่ว ๆ ไป รวมถึงดูแลและจัดทำเอกสาร ทะเบียน รวมถึงจัดเก็บเอกสารทางการเงินและเอกสารอื่น ๆ ที่สำคัญภายในบริษัท
<p>นางสาวณัฐริดา พิมพพงษ์</p> 	<p>เจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินและธุรการ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มหาวิทยาลัยนเรศวร 	<ul style="list-style-type: none"> ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 3 ปี ประสานงานภายในและภายนอกบริษัทรวมถึงรับเรื่องเบื้องต้นทั่วไปจากผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสระ

9.1.4 หน้าทีและความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

- 1) หน้าที่โดยทั่วไปของบริษัทฯ
 - 1.1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการหรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจ ผิดวินัยกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
 - 1.3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - 1.4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ
 - 1.5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - 1.7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 1.8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล
 - 2.1) จัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด
 - 2.2) เปิดเผยให้เห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
 - 2.3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
 - 2.4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใด ตามที่ทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
 - 2.5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอ ก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 2.6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ให้แก่ ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
 - 2.7) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือแจ้งการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two – way Communication) ให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- 3) หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - 3.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 3.2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย

- 3.3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมิน ความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- 3.4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
- 3.5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- 3.6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
- 3.7) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์
- 4) หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์
 - 4.1) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
 - 4.2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
 - 4.3) จัดทำการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชีและเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
 - 4.4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
 - 4.5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 4.6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
 - 4.7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
- 5) หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากจะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้านตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) หน้าที่อื่น ๆ ของบริษัทฯ

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา (ที่มีหน้าที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมาย) เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

 - (1) ให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้ส่วนเสียกับธุรกรรม เพื่อประกอบการพิจารณา
 - (2) หากที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่ให้เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น ๆ
- 7) การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์
 - 7.1) บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด บริษัทฯ จะให้ความร่วมมือในการนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่าบริษัทฯ ไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดของกองทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 7.2) ทรัสต์จำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ เช่น การจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทฯ หรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อนำมาวางแผนการปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและ ตรวจสอบการบริหารจัดการการควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและ

เอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทรัสต์สามารถวางแผนการปฏิบัติงานข้างต้นได้นอกจากนี้ บริษัทฯ และทรัสต์ต้องประสานงาน และทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูลเอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม อาทิ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การก่อภาระหนี้ และรายงานต่าง ๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้ง ความถี่และระยะเวลาที่บริษัทฯ ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการ กำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 7.3) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดส่งข้อมูล หรือเอกสารให้แก่ทรัสต์ เพื่อรับทราบ เห็นชอบ หรือพิจารณาอนุมัติ ตามประเภท ข้อมูล/เอกสาร และตามระยะเวลาในการจัดส่งข้อมูล โดยจะต้องปฏิบัติตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุม ภายในที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

9.1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้
 - (ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ใน สัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือ ประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใดซึ่งรวมถึงประกาศที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการ กองทรัสต์ และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ข) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ใน หมวด 2 ตามประกาศ สข. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - (ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สข. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สข. 29/2555
- (4) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการ กองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สข.29/2555
- (5) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการ กองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สข. 29/2555
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ ก็ตาม

การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

- (1) หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่าน ระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้ การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มียกเลิกใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือ ตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็น ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะ สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญานี้

การดำเนินการกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

- (1) ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อ ป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 19.2.9. (8) เรื่องหน้าที่ของทรัสต์ในการติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง

หากสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตาม ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (2) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

ทั้งนี้ สำหรับระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากไม่มีผู้มีความสมบัติเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และภายใต้กฎหมายที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

9.1.6 การทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

บริษัท ชาวนิธิสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ปัจจุบันเป็นผู้บริหารกองทรัสต์จำนวน 2 กองทรัสต์ ประกอบด้วย ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นิสระ (ISSARA) ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์กรรม และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์ที่ขออนุญาตเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมซึ่งบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือกองทรัสต์ที่ขออนุญาตหรือกองทรัสต์อื่นนั้น แล้วแต่กรณี มีการเปลี่ยนแปลงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ สช. 29/2555 ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ พ.ล. 49/2555 ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

ซึ่งปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นในรูปแบบที่ผิดไปจากหลักเกณฑ์และประกาศที่อ้างถึง

9.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีข้อมูลของบริษัท ดังนี้

9.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 เลขที่ 2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000101
ทุนจดทะเบียน	1,653,223,590 บาท
โทรศัพท์	02-308-2020
โทรสาร	02-308-2990
Website	www.charnissara.com

9.2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายสงกรานต์ อิสสระ	313,634,494	29.41
2	นาย ทวีชัย จูฬางกูร	244,444,200	22.92
3	บริษัท ซี.ไอ.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	97,714,905	9.16
4	น.ส. กรัษเพชร อิสสระ	41,601,006	3.90
5	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	21,126,760	1.98
6	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	21,126,760	1.98
7	นาย ดิฐวัฒน์ อิสสระ	19,584,454	1.84
8	นาย สราธิต สร้างเกียรติ	14,180,231	1.33
9	นาย วรลลภ สร้างเกียรติ	10,291,050	0.96
10	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	6,361,121	0.60
11	อื่นๆ	276,791,538	25.94
รวม		1,066,856,744	100.00

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันปิดสมุดทะเบียน 31 ธันวาคม 2568 แสดงข้อมูลเฉพาะผู้ถือหุ้น 10 ลำดับแรกที่มีหุ้นจำนวนสูงสุด

9.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
 - 1.1) ดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ซึ่งได้แก่หน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดี ทั้งช่วงเวลาก่อน ในขณะ และภายหลังการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
 - 1.2) จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์กำหนด
 - 1.3) กระทำการใด ๆ ตามที่จำเป็นและสมควรเพื่อรักษาอสังหาริมทรัพย์ไว้ในกรณีที่เกิดภัยพิบัติกับอสังหาริมทรัพย์
 - 1.4) ดำเนินการจดทะเบียน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อการจดทะเบียนอันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือเป็นผู้ทรงสิทธิในสิทธิการเช่าโดยชอบตามกฎหมาย

- 1.5) อำนาจความสะดวกให้กับทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ตามที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ร้องขอ
- 1.6) อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ผ่านการพิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์ที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ
- 1.7) อำนาจความสะดวกให้กับทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ตามที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ร้องขอ
- 1.8) ดำเนินการจัดเก็บดอกผลใด ๆ ทั้งปวงที่กองทรัสต์พึงได้รับอันเกิดจากสัญญาจัดหาผลประโยชน์และดำเนินการส่งมอบดอกผลดังกล่าวทั้งปวงที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - (ก) จัดส่งใบแจ้งหนี้ให้แก่ผู้เช่าโดยระบุจำนวนหนี้ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาจัดหาผลประโยชน์ ก่อนถึงวันกำหนดชำระค่าเช่าอย่างน้อย 3 วัน
 - (ข) ดำเนินการจัดเก็บหนี้จากผู้เช่าเมื่อถึงกำหนดชำระ
 - (ค) ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระหนี้ภายในกำหนด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดส่งหนังสือทวงหนี้ให้แก่ผู้เช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันถึงกำหนดชำระ โดยกำหนดให้ผู้เช่าชำระหนี้ดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือทวงหนี้
 - (ง) ดำเนินการจัดเก็บหนี้จากผู้เช่าภายในระยะเวลาที่ระบุในหนังสือทวงหนี้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและสมควรเพื่อให้ผู้เช่ายินยอมชำระหนี้ที่ค้างชำระต่อกองทรัสต์
 - (จ) ดำเนินการฝากเงินค่าเช่า ค่าบริการ หรือผลประโยชน์อื่นใด ที่ได้รับจากสัญญาจัดหาผลประโยชน์เข้าบัญชีธนาคารที่กองทรัสต์จะได้แจ้งให้ทราบต่อไป โดยต้องนำฝากไปแล้วเสร็จภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้รับดอกผลดังกล่าว ทั้งนี้การฝากเงินเข้าบัญชีของกองทรัสต์ดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องไม่หักค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งสิ้น
- 1.9) จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ต่อผู้สอบบัญชี และ/หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากได้รับการร้องขอจากกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่กองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 3 วันนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว
- 1.10) จัดให้มีการประกันวินาศภัยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดและวงเงินที่กองทรัสต์กำหนดดำเนินการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว และดำเนินการประสานงานกับผู้รับประกันวินาศภัยแทนกองทรัสต์เมื่อมีภัยพิบัติอันเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มีการกระทำการหรือดเว้นกระทำการตามกรมธรรม์ประกันภัยอันเป็นผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ตามที่กองทรัสต์จะกำหนดให้ดำเนินการ
- 1.11) ในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องอำนวยความสะดวกให้แก่กองทรัสต์ ตามที่กองทรัสต์ร้องขอให้กองทรัสต์สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่นได้
- 1.12) ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และชำระค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 1.13) ดูแลจัดการและบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยภาพรวม เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการดำเนินงานตามข้อ 4 สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกฎหมาย กฤษฎีกา และนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- 1.14) เสนอทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ต่อกองทรัสต์เพื่อพิจารณา
- 1.15) แนะนำผู้สนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ หรือผู้สนใจขายทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ กล่าวคือ ทำหน้าที่เป็นนายหน้าซื้อขายทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- 1.16) ให้ข้อมูลเกี่ยวกับตลาดทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ในสภาวะปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคตแก่กองทรัสต์
- 1.17) ช่วยเหลือกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเพื่อซื้อขาย ลงทุน และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหรือทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กองทรัสต์ร้องขอ
- 1.18) ดำเนินการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด หรือตามที่กองทรัสต์จะได้ตกลงกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 1.19) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) หน้าที่ในการทำสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
 - 2.1) ให้คำแนะนำและติดต่อชักชวนผู้ที่สนใจจะเข้าทำสัญญาจัดหาผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ตลอดจนดำเนินการเจรจาเกี่ยวกับเงื่อนไขของสัญญาจัดหาผลประโยชน์ในนามกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของ มีสิทธิครอบครอง หรือมีการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในการติดต่อชักชวน และ/หรือ เสนอพื้นที่เช่าต่อผู้ที่สนใจจะเข้าทำสัญญาจัดหาผลประโยชน์กับกองทรัสต์ดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอพื้นที่เช่าที่เหมาะสมต่อความต้องการของบุคคลดังกล่าว โดยให้บุคคลดังกล่าวเป็นผู้ตัดสินใจเลือกพื้นที่เช่าเองโดยจะไม่ได้รับทราบว่าเป็นพื้นที่เช่าดังกล่าวเป็นพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือเป็นพื้นที่ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของ มีสิทธิครอบครอง หรือมีการบริหารจัดการอยู่ เพื่อให้การตัดสินใจของผู้ที่สนใจจะเข้าทำสัญญาจัดหาผลประโยชน์กับกองทรัสต์ เป็นไปอย่างอิสระและปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 2.2) ดำเนินการจัดเตรียมสัญญาจัดหาผลประโยชน์ พร้อมทั้งลงนามในสัญญาจัดหาผลประโยชน์ และจัดส่งสัญญาจัดหาผลประโยชน์ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ในรูปแบบไฟล์งานที่ไม่สามารถแก้ไขได้ และรูปแบบที่เหมือนต้นฉบับเดิมในรูปแบบไฟล์โครแบท (PDF, JPG, PNG หรือ TIFF) พร้อมสรุปการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ (RENT Roll) ให้แก่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทุกครั้งที่มีการจัดทำสัญญาจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาจัดหาผลประโยชน์
 - 2.3) ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในการตรวจสอบ และ/หรือ รับมอบการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างสมบูรณ์ รวมทั้งจัดทำและลงนามในหนังสืออนุญาตให้ใช้สถานที่ตามที่อยู่เช่าร้องขอ
 - 2.4) ดำเนินการให้ผู้เช่าส่งแบบในการตกแต่ง เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบและอนุมัตินอกจากนั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการประสานงานระหว่างผู้เช่าดังกล่าวกับนิติบุคคลอาคารชุดในการเข้าดำเนินการตกแต่ง เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวของผู้เช่าเป็นไปตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดและนโยบายของกองทรัสต์
 - 2.5) ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์ และนิติบุคคลอาคารชุด และให้ความช่วยเหลือแก่กองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถให้บริการระบบปรับอากาศ สถานที่จอดรถ ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์ที่ผู้เช่าจะพึงได้รับ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจัดหาผลประโยชน์ได้
 - 2.6) ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาจัดหาผลประโยชน์
 - 2.7) ป้องกัน รวมทั้งหามาตรการในการป้องกันมิให้ผู้เช่าเคลื่อนย้ายทรัพย์สินใด ๆ ออกนอกบริเวณอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างเวลาที่ผู้เช่ายังมีหนี้ค้างชำระอยู่กับกองทรัสต์
 - 2.8) ดำเนินการประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า เมื่อผู้เช่าประสงค์จะโอน และ/หรือ เปลี่ยนแปลง และ/หรือ แก้ไขสิทธิตามสัญญาจัดหาผลประโยชน์ รวมทั้งการเลิกสัญญาจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวนั้นเป็นไปโดยราบรื่น
 - 2.9) ดำเนินการจัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์
- 3) หน้าที่ต่อกองทรัสต์
 - 3.1) จัดส่งข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ภายในเวลาอันสมควรเมื่อได้รับการร้องขอจากผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์

- 3.2) ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เป็นรายเดือน ภายในระยะเวลา 15 วันนับแต่วันนับแต่วันสิ้นเดือนและเป็นรายไตรมาส ภายในระยะเวลา 20 วันนับแต่วันสิ้นไตรมาส
- (ก) บัญชีรายรับรายจ่ายอันเกิดขึ้นจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) บัญชีเกี่ยวกับผู้เช่า ค่าเช่าที่ได้รับ และค่าเช่าที่ค้างชำระ
 - (ค) รายงานสรุปข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนอสังหาริมทรัพย์
 - (ง) ผลการดำเนินงานตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับแผนการดำเนินงาน
 - (จ) รายงานประจำรายไตรมาส โดยในรายงานดังกล่าวจะต้องระบุผลการดำเนินงานตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) ถึง (ค) ข้างต้นเทียบกับแผนการดำเนินงานตามข้อ (ง)
- ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามมาตรฐานการบัญชีอันเป็นที่ยอมรับเป็นการทั่วไปอยู่ในขณะที่เกิดรายการทางบัญชีดังกล่าว โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับไว้ และ/หรือ พึ่งรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน

9.3. นวัตกรรม

9.3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด
ที่ตั้งบริษัท	เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณหาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	19 มีนาคม 2535
เลขทะเบียนบริษัท	0105535050244
ทุนจดทะเบียน	105,000,000 บาท (หุ้นสามัญ 10,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
ประเภทธุรกิจ	การประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทกิจการจัดการลงทุน รวมถึงการประกอบธุรกิจทรัสต์
โทรศัพท์	02-659-8888
โทรสาร	02-659-8860
Website	www.one-asset.com

9.3.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของทรัสต์

โครงสร้างถือหุ้นของทรัสต์ ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	10,451,905	99.59
2	นางสาวจันทร์เพ็ญ ชูวงษ์	11,381	0.11
3	นางสาวพรอุมา เทวาทดี	9,041	0.09
4	นางสาวอรนุช อัครปรีชา	6,919	0.07
5	นางสาวเบญจมาศ สุริยาเดช	6,028	0.06
6	นางสาวสະการະ ชาติสุทธิพันธุ์	3,254	0.03
7	นางสาวเปลวฟ้า กิจรุ่งเรืองศรี	3,108	0.03
8	นางจิตรวรรณ คำสุวรรณ	1,793	0.02
9	นายสมชาย เอี่ยมอุณ	544	0.01

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
10	นายสยาม ระเบียบธรรม	537	0.01
11	นายนพพร เนียมนาค	495	0.00
รวม		10,500,000	100.00

หมายเหตุ* KGI Asia (Holdings) Pte. Ltd. เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยตรง ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 34.97 ของบริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดย

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลทั่วไปของบริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th

9.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งแผนการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด.

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

9.3.3.1 หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

- (1) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) ของข้อนี้ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการตามข้อ 9.3.3.4 (8)
- (2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
 - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
 - (ข) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

9.3.3.2 หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- (1) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์

- (2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- (5) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- (6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
- (7) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 9.3.3.2 (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - (ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - (ค) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ด้วย
- (8) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 9.3.3.2. (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

9.3.3.3 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังนี้
 - (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (3) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ

- (4) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (5) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าชื่อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้ ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในสิทธิการมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ และ ข้อ 8.3.3.1
- (6) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิ และ หลักเกณฑ์การโอนและซื้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- (7) ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (8) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในเวลาอันควร
- (9) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าวตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- (10) ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
 โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลและส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย
- (11) ทรัสต์อาจก่อนนี้ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- (12) ทรัสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เข้าไม่ว่ารายใด
- (13) ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลงตามที่กำหนด
- (14) ให้ทรัสต์แยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือของทรัสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใบกรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์

- (15) ให้ทรัสต์ตั้งวงเงินการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี ทรัสต์ยังคงมีสิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

9.3.3.4 หน้ากีดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- (2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (6) ในกรณีที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไปเกินสมควรทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะ ตกลงร่วมกันต่อไป
- (7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้

(ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(ข) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร

- (8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์

ทั้งนี้ ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้

ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้ นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใด ๆ ที่มีผลกระทบ แก่ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การ แก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนการ ดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

9.3.3.5 หน้าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ (1) ข้างต้น ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุ ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อดูแลรักษาสถิติประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนด ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์

9.4 คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

- ไม่มี -

9.5 ข้อมูลบุคคลอื่นๆ

- 1) ผู้สอบบัญชี
ชื่อ : บริษัท ดีลอยท์ พูซ โธมัส ซอยส สอบบัญชี จำกัด
ที่อยู่ : อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้น 23 - 27 เลขที่ 11/1 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : 02-034-0000
- 2) นายทะเบียนหน่วยทรัสต์
ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง
เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ : 02-009-9000
- 3) บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ชื่อ : บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 25 ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย / ไร่.ดับยู.ซี.เอ. ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : 02-286-8899

10. การกำกับดูแลกองทรัสต์

10.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

10.1.1 นโยบายการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และขั้นตอนการดำเนินการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ โดยมีขั้นตอนการดำเนินการดังนี้

10.1.1.1 ขั้นตอนการดำเนินการกำหนดนโยบายกองทรัสต์

- 1) คณะกรรมการบริษัทฯ ให้กรอบนโยบายในการจัดการกองทรัสต์แก่กรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสม ความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2) กรรมการผู้จัดการจะกำหนดแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยอ้างอิงตามกรอบนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนด และดำเนินการให้แต่ละฝ่ายงานนำไปวางแผนการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง
- 3) เมื่อฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ ได้จัดทำแผนกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งรวมถึงแนวทางปฏิบัติสำหรับการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Management) และ แผนรองรับการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง (Business Continuity Plan)) ฝ่ายงานจะนำเสนอแผนดังกล่าวต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณาอนุมัติและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อไป
- 4) เมื่อคณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติแผนกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานดังกล่าวแล้ว ฝ่ายงานต่าง ๆ จะนำแผนกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานไปปฏิบัติ และรายงานผลการปฏิบัติงานต่อกรรมการผู้จัดการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

10.1.1.2 นโยบายและการดำเนินการนโยบายหลักของกองทรัสต์

การดำเนินการกำหนดนโยบาย จะแบ่งออกเป็น 3 (สาม) นโยบายหลักดังนี้

1) นโยบายการบริหารจัดการลงทุน และนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีนโยบายในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อให้กองทรัสต์เติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการสรรหาและคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศที่มีศักยภาพในการดำเนินการธุรกิจ และให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารจัดการลงทุน และนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสมเพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประสิทธิผลและให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งสอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2) นโยบายการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาอนุมัติโครงสร้างเงินทุน ซึ่งรวมถึงวิธีการระดมทุน การก่อภาระหนี้ รวมทั้งแนวทางในการชำระคืนเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามความเหมาะสม มีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อภาระหนี้ และจัดให้มีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ปัจจัยภายนอกต่าง ๆ และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก บริษัทฯ จะพิจารณาจากแหล่งเงินทุน ซึ่งอาจพิจารณาใช้แหล่งใดแหล่งหนึ่งหรือหลายแหล่งรวมกัน ดังต่อไปนี้

- i. เงินทุนหมุนเวียน

- ii. การกู้ยืมเงิน การออกหุ้นกู้ หรือการก่อภาระหนี้อื่น ๆ ในลักษณะเดียวกัน โดยจะพิจารณาถึงกระแสเงินสดในการชำระคืนเงินกู้ และดอกเบี้ย
 - iii. การระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 3) นโยบายการบริหารการดำเนินงาน

บริษัทฯ ได้จัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามวัตถุประสงค์หลักของกองทรัสต์ และเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะจัดให้มีการสอบทาน ทบทวน และแก้ไขปรับปรุงคู่มือดังกล่าวให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป และ/หรือ กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในการทำธุรกรรมการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับกองทรัสต์ บริษัทฯ ต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าการทำธุรกรรมหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าวเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย รวมถึงควบคุมดูแลให้กองทรัสต์มีการปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

10.2 คณะกรรมการชุดย่อยของผู้จัดการกองทรัสต์

- ไม่มี -

10.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

10.3.1 ข้อกำหนดในการประชุมผู้จัดการกองทรัสต์

1) การประชุมคณะกรรมการ

กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 (สี่) ครั้ง โดยจะจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการ เพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอจัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

2) วาระที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

3) วาระที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

4) องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในระหว่างการประชุมวาระนั้น ๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนนและสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัทจะจัดทำบันทึกถายงานการประชุมคณะกรรมการ (Minutes of Meeting) เป็นลายลักษณ์อักษร โดยรายงานการประชุมดังกล่าวจะบันทึกสาระสำคัญของเรื่องที่เสนอเพื่อพิจารณา ความเห็น และมติของที่

ประชุม โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุม และเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาของเอกสารดังกล่าวในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับการและผู้เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัทอาจจัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดก็ได้

10.3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์

การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชี 2568 ที่ผ่านมา มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่ประชุม คณะกรรมการ	วันที่ประชุม	เรื่อง / วาระที่พิจารณาธุรกรรม ที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1/2568	26 กุมภาพันธ์ 2568	พิจารณาผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	มีมติให้จัดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และให้สะสมผลประโยชน์ดังกล่าวไปจ่ายในงวดถัดไป	เนื่องจากประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของงวดการดำเนินงานดังกล่าวคำนวณแล้วต่ำกว่า 0.10 บาทจึงมีมติจัดการจ่ายโดยดำเนินการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และประกาศที่กสท.กำหนด
		พิจารณาอนุมัติแจ้งกำหนดการสื่อสาร 2 ทาง (Two-Way Communication) และกำหนดวันที่ให้สิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Record Date)	มีมติให้จัดการสื่อสารสองทาง (Two-way communication ประจำปี 2568 ในรูปแบบการส่งรายงานการดำเนินงานประจำปี 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี (AGM)	เพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร.20/2566 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.33/2566
2/2568	17 มีนาคม 2568	พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินสำหรับลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ วงเงินกู้ยืมจำนวน 165 ล้านบาท ตามเงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ ดังกล่าว เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวน 35 ห้องชุด	เพื่อให้เป็นไปตามที่กองทรัสต์ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567 และเป็นไปตามหนังสือชี้ชวนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA)

ครั้งที่ประชุม คณะกรรมการ	วันที่ประชุม	เรื่อง / วาระที่พิจารณาธุรกรรม ที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
3/2568	13 พฤษภาคม 2568	พิจารณาผลการดำเนินงานและ อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	มีมติจ่ายประโยชน์ตอบแทน ในครั้งนี้ รวมเป็นอัตรา 0.1391 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 13,910,000.00 บาท โดย เป็นเงินจากกำไรสะสม ระหว่างวันที่ 12 พฤศจิกายน ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และกำไร สุทธิระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568	เพื่อให้เป็นไปตามมติที่ ประชุมครั้งที่ 1/2568 และ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ เกณฑ์ที่ เกี่ยวข้อง และประกาศที่ กต.กำหนด
4/2568	13 สิงหาคม 2568	พิจารณาผลการดำเนินงานและ อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้ จ่ายประโยชน์ตอบแทนจาก ผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 - 30 มิถุนายน 2568 จากกำไร สุทธิที่ปรับปรุงแล้วในอัตรา หน่วยละ 0.1300 บาท รวม เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 13,000,000.00 บาท	เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ เกณฑ์ที่ เกี่ยวข้อง และประกาศที่ กต.กำหนด
5/2568	11 พฤศจิกายน 2568	พิจารณาผลการดำเนินงานและ อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้ จ่ายประโยชน์ตอบแทนจาก ผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 - 30 กันยายน 2568 จากกำไร สุทธิที่ปรับปรุงแล้วในอัตรา หน่วยละ 0.1500 บาท รวม เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 15,000,000.00 บาท	เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ เกณฑ์ที่ เกี่ยวข้อง และประกาศที่ กต.กำหนด

10.4 การลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์โดยถือหุ้นผ่านบริษัทเข้าลงทุน

- ไม่มี -

10.5 การลงทุนในทรัสต์อื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุน ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- ไม่มี -

10.6 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

10.6.1 แนวทางการป้องกันการล่อรู้และใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน

บริษัทฯ จัดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัท เป็นสัดส่วนชัดเจน เพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และได้กำหนดแนวทางการป้องกันการล่อรู้ข้อมูลภายใน ดังนี้

- 1) ฝ่ายกำกับกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีคุมเอกสารและจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยต้องมีการจัดทำบัญชีและจัดเก็บเอกสารอย่างน้อยในเรื่องดังนี้
 - (1) การจัดตั้งกองทรัสต์ หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
 - (2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (3) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
 - (4) การลดทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
 - (5) การดำเนินการใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ข้อพิพาท หรือข้อร้องเรียนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลภายนอก

- 2) ฝ่ายกำกับกำกับการปฏิบัติงานจะนำเสนอระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) เพื่อควบคุมดูแลกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัท และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ในการซื้อหรือขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ของบริษัท จัดการเพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ

เมื่อคณะกรรมการบริษัท อนุมัติแล้ว ฝ่ายกำกับกำกับการปฏิบัติงาน โดยความร่วมมือและสนับสนุนข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะควบคุมดูแลระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) และจัดทำทะเบียน WL และ RL รวมทั้ง ดำเนินการแจ้งให้บุคคลที่เกี่ยวข้องรับทราบว่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ใดที่บริษัท จัดการอยู่นั้นอยู่ในกลุ่ม WL หรือ RL เพื่อให้บุคคลดังกล่าวปฏิบัติตามนโยบายและหลักปฏิบัตินับตั้งแต่ได้รับการแจ้ง ซึ่งจะได้แจ้งก่อนอย่างน้อยเป็นเวลา 3 (สาม) วัน ดังนี้

- (1) หากมีการแจ้งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัท บริหารจัดการเป็นกลุ่ม WL บุคคลดังกล่าวนั้นยังคงซื้อขายหน่วยทรัสต์ได้โดยต้องสามารถพิสูจน์ได้ว่าการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นไม่ได้เกิดจากการใช้ข้อมูลของตนเองมีมากกว่าบุคคลทั่วไป
 - (2) หากมีการแจ้งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัท บริหารจัดการเป็นกลุ่ม RL บุคคลดังกล่าวนั้นจะไม่สามารถซื้อขายหน่วยทรัสต์ได้ตลอดระยะเวลาที่ RL ยังมีผลบังคับใช้ และภายหลังจากที่ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะแล้วเป็นเวลา 2 (สอง) รอบการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์
- 3) ทั้งนี้ จะสามารถทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ถูกจัดอยู่กลุ่ม WL หรือ RL ชำงต้นได้ตามปกติอีกครั้งภายหลังจากที่ฝ่ายกำกับกำกับการปฏิบัติงานได้มีการแจ้งยกเลิก WL และ/หรือ RL ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 1) หรือ 2) แล้วจัดให้มีระบบ Chinese Wall เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ได้แก่

- (1) กำหนดบุคคลที่มีส่วนร่วมในการพิจารณาและรับทราบข้อมูลภายใน (Access Person) ได้แก่
 - บุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาหรือตัดสินใจลงทุน และ/หรือ วิเคราะห์ และ/หรือเสนอแนะเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หลักของกองทรัสต์
 - บุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้าถึงข้อมูลภายในที่ไม่ได้เปิดเผยเป็นการทั่วไป เช่น ข้อมูลทางการเงิน การดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาท เป็นต้นทั้งนี้ ฝ่ายกำกับกำกับการปฏิบัติงาน จะดำเนินการปรับปรุงรายชื่อบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ให้เป็นปัจจุบันทุกครั้งที่มีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งหน้าที่งาน
- 4) บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) อาจเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน หรือบุคคลอื่นจากภายนอก โดยฝ่ายกำกับกำกับการปฏิบัติงานจะกำหนดให้บุคคลดังกล่าวต้องปฏิบัติตามระเบียบกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของบริษัท โดยเคร่งครัดและอนุญาตให้เข้าถึงได้เฉพาะข้อมูลที่เป็นต้องใช้ในการปฏิบัติงาน โดยไม่มีลักษณะงานหรือตำแหน่งงานที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- (1) บริษัทฯ จะจัดให้บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) มีรหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และสถานที่จัดเก็บข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสารในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของตนแยกต่างหากจากกัน
- (2) บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ใช่กลุ่มบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) เข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ที่จัดเก็บในระบบคอมพิวเตอร์ และบริษัทฯ จะควบคุมมิให้มีการรั่วไหลของ

ข้อมูลสำหรับข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสาร เช่น การจัดเก็บเอกสารในตู้ที่ล็อกกุญแจตามหมวดหมู่เอกสาร เป็นต้น

5) การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ

เพื่อมิให้มีการดำเนินการใด ๆ อันอาจก่อให้เกิดการแข่งขันทางธุรกิจ บริษัทฯ จะควบคุมดูแลมิให้เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- (1) กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะกรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น ๆ ที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันกับกองทรัสต์ที่บริษัทฯ จัดการ ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ
- (2) ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะผู้บริหารหรือพนักงานของนิติบุคคลใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ
- (3) ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของบุคคลอื่น ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ

6) การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุน

บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานจะจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนทราบอย่างเป็นธรรมถึงส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ตามลักษณะดังนี้

- (1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนสามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรม ได้แก่ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน หรือ ตามกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้อง

7) การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์

บริษัทฯ จะเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของบริษัทฯ ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

10.7 การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

10.7.1 กระบวนการและปัจจัยในการพิจารณาตัดสินใจลงทุน

การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป กระบวนการ นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนมีดังต่อไปนี้

10.7.1.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์ เครื่องมือ อุปกรณ์ ใช้งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวกับ และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อเป็นสำนักงานเป็นหลักและทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ ห้องชุดสำนักงาน และห้องชุดพาณิชย์กรรม เป็นต้น รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ

หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดโดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- (1) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้ดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 - (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ในข้อนี้ไม่นำมาใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยที่อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพแล้ว
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มา ต้องมีมูลค่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรียน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและค่าใช้จ่ายเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าวได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็น

ต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยความเสี่ยงและมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวให้ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ

- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิม และเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่ดีกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สิน ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี เว้นแต่รอบระยะเวลาบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุกองทรัสต์

10.7.1.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

การลงทุนโดยทางอ้อม เป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ ตามประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามข้อ 10.7.1.1 และตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้
- (1.1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.7.1.2. (2)
- (1.2) เป็นการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนตามข้อ 10.7.1.2 (1) (1.1) และ ข้อ 9.7.1.2. (1) (1.2) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.7.1.2. (3)
- (2) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 10.7.1.2. (1) (1.1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (2.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)
- (2.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
- (ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ (ก) หรือ ข้อ (ข)
- การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย
- (2.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ 10.7.1.2. (2) (2.1) หรือ ข้อ 10.7.1.2. (2) (2.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 10.7.1.2. (2) (2.1) หรือ ข้อ 10.7.1.2. (2) (2.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย
- (3) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (3.1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ 10.7.1.2. (2) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่น ตามข้อ 10.7.1.2 (2) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว
 - (ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้
 1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
 2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
 3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น
- (3.2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 10.7.1.2. (2) (2.2) หรือ ข้อ 10.7.1.2. (2) (2.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ และข้อมูลดังนี้
- (ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
 - (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว
- (3.3) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยอ้อมโดยการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามข้อ 10.7.1.2. (1) (1.2) ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสต์หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน ข้อ 10.7.1.2. (3) (3.1) หรือ ข้อ 10.7.1.2. (3) (3.2) แล้วแต่กรณีโดยอนุโลม
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ 10.7.1.2. (1) (1.1) ผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อลงทุนของกองทรัสต์โดยอ้อมตามข้อ 10.7.1.2. (1) (1.2) ดำเนินการให้เป็นไปตามของเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น
- (4.1) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ 10.7.1.2. (2) ผู้ขออนุญาตต้องแสดงได้ว่าได้จัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (ก) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ข) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ (ก) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง
 1. การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน
 2. การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง
 3. การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด
 - (ค) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว

- (ง) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำการรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำการรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำการรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (จ) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกันการโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์
- กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่งข้อ (ง) และ ข้อ (จ) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ 10.7.1.2 (2) (2.3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ 10.7.1.2 (2) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น
- (4.2) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นตามข้อ 10.7.1.2. (1) (1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังนี้
- (ก) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตามข้อ 10.7.1.2. (4) (4.1) (ง) และ ข้อ 10.7.1.2. (4) (4.1) (จ) และในกรณีใดที่กลไกดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย
- (ข) กลไกการกำกับดูแลในการจัดหางบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย
- (5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ 10.7.1.2. (2) หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าวตามข้อ 10.7.1.2. (1) (1.2) ไม่ว่าในรูปแบบใด จะต้องมีขั้นตอนการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวดังต่อไปนี้
- (5.1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรืออุปกรณ์(ถ้ามี)
 - (5.2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - (5.3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
 - (5.4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
 - (5.5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของบริษัทตามข้อ 10.7.1.2. (2) หรือทรัสต์อื่นตามข้อ 10.7.1.2. (1) (1.2)
 - (5.6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทตามข้อ 10.7.1.2. (2) หรือทรัสต์อื่นตามข้อ 10.7.1.2 (1) (1.2)
 - (5.7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
 - (5.8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทตามข้อ 10.7.1.2. (2) หรือทรัสต์อื่นตามข้อ 10.7.1.2 (1) (1.2)
 - (5.9) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
 - (5.10) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (6) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (6.1) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้
 - (ก) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.7.1.1. (5) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม

- ในกรณีที่มีการลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 10.7.1.2. (2) เป็นทอด ๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย
- (ข) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.7.1.1. (5)
- (6.2) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้
- (ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
- (ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตามข้อ (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
- (6.3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.7.1.2. (6) (6.2) ด้วย
- (6.4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นตามข้อ 10.7.1.2. (1) (1.2) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.7.1.2. (6) (6.1), ข้อ 10.6.1.2. (6) (6.2) และข้อ 10.7.1.2. (6) (6.3) โดยอนุโลม

10.7.1.3 นโยบายการลงทุนทรัพย์สินประเภทอื่นของกองทรัสต์ นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินค้ำ
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝงโดยการรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามข้อ 10.7.1.3. (6) นี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- (8) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
- (9) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
- (10) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (11) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (12) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (13) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)

- (14) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- (15) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (16) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
- (17) ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 17.1) อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม
- 17.2) ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม
- อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม
- ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

10.7.1.4 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ
- (2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกิน 1 (หนึ่ง) หุ้น

10.7.2 การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

ในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ นั้น ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ โดยความร่วมมือและสนับสนุนจากทุกฝ่ายงาน จะจัดให้มีการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนทั้งการลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งไว้เป็นหลักฐานอ้างอิง โดยมีวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังนี้

10.7.2.1 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

- (ก) ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- ตรวจสอบและสอบถาม (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้
 - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาระผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
 - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบถามความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดย

ต้องจัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องในกฎหมายของประเทศนั้น
ประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย

- ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ข้อ 11.
- ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(ข) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

10.7.2.2 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการมีระบบการอนุมัติและมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 9.7.2.1 (1) (ข) (หรือข้อ 8.1.4 (1) (ข) ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์) โดยอนุมัติ
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

10.7.3 การจัดหาผลประโยชน์ นโยบายและกระบวนการสรรหาผู้เช่า

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้แผนกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ดังต่อไปนี้

(1) การบริหารทรัพย์สิน

- 1.1) กำหนดแนวทางและวิธีการในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย, การจัดแบ่งพื้นที่ให้เช่าตามประเภทธุรกิจ เป็นต้น
- 1.2) กำหนดแผนการจัดหาผลประโยชน์ที่ได้รับจากการเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ตรวจสอบแผนการจัดหาผลประโยชน์ที่ได้รับจากการเก็บรายได้ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในรูปแบบต่าง ๆ เช่น การให้เช่าพื้นที่และการให้บริการที่เกี่ยวข้อง, การจัดการประชุมสัมมนา รายได้อื่น ๆ เช่น ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

(2) การกำหนดอัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการที่เหมาะสม

ประเมินผลการจัดหาผลประโยชน์ในอดีต และติดตามอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าบริการในตลาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อกำหนดอัตราหรือราคาค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่ง รวมถึงรักษาและขยายฐานลูกค้า

(3) การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ตรวจสอบงบประมาณประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ โดยงบประมาณประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ถือเป็นส่วนหนึ่งในงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ และรายงานต่อทรัสต์เพื่อรับทราบ

(4) ดูแลรักษาพื้นที่และสภาพลักษณะของทรัพย์สิน

กำหนดแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อรักษามาตรฐานคุณภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่สามารถจัดหาประโยชน์ได้ตามแผนการดำเนินงาน

โดยกองทรัสต์ ISSARA ได้มอบอำนาจให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเช่าทำสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อยโดยตรง ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทฯ มอบหมายงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอก หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะกำกับดูแล ติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ กำหนด เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

10.7.3.1 การกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สรรหาผู้เช่าให้เป็นไปตามนโยบายและกระบวนการดังกล่าว อ่านที่ ข้อ 10.9 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

10.8 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยในการพิจารณาทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรก หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นั้น บริษัทฯ จะพิจารณาและดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะจัดทำข้อมูลเปรียบเทียบคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบ (Approved List) โดยพิจารณาจากคุณสมบัติเบื้องต้น โดยอย่างน้อยต้องมีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ (เช่น ด้านการตลาด การจัดหาผู้เช่า การดูแลและซ่อมบำรุงรักษาความมั่นคง และปลอดภัยของอาคารและอุปกรณ์ การบริหารจัดการทางการเงินเพื่อหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ จัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายจากการให้เช่า หรือจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นต้น) และมีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาวและเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามแบบประเมินที่บริษัทฯ กำหนด
ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะจัดให้มีการทบทวนคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ในข้อมูลเปรียบเทียบคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบ (Approved List) อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง ตามแบบประเมินที่บริษัทฯ กำหนด
- 2) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากข้อมูลเปรียบเทียบคุณสมบัติ โดยเปรียบเทียบความเหมาะสมของอัตราค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรืออัตราค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) โดยอัตราดังกล่าวอาจกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พยายามเพิ่มรายได้จากการบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระให้แก่กองทรัสต์ เช่น ในกรณีการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจพิจารณากำหนดให้ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- 3) เมื่อฝ่ายบริหารสินทรัพย์สรุปผลการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติตามที่บริษัทฯ กำหนด และมีอัตราค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ หรืออัตราค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) ที่เหมาะสมแล้ว ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะเสนอผลสรุปการคัดเลือกพร้อมทั้งเหตุผลในการเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามแบบประเมินที่บริษัทฯ กำหนดและเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่ออนุมัติ
- 4) กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาคูณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และอัตราค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ ตามข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหารสินทรัพย์ เมื่อกรรมการผู้จัดการพิจารณาแล้วว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติครบถ้วนและเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กรรมการผู้จัดการจะให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งอนุมัติและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- 5) คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาคูณสมบัติและความเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จากข้อมูลที่ได้รับจากกรรมการผู้จัดการและฝ่ายบริหารสินทรัพย์เพื่อการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการบริษัทฯ ที่เข้าร่วมประชุมในการอนุมัติการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเสนอให้ทรัสต์ให้ความเห็นชอบต่อไป ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทฯ ไม่อนุมัติ คณะกรรมการบริษัทฯ จะแจ้งให้ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และกรรมการผู้จัดการทราบเพื่อดำเนินการพิจารณาและนำเสนอผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่
- 6) ในการเข้าทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกและอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ บริษัทฯ จะจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 6.1) กำหนดให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาและปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา หรือไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
 - 6.2) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) มีหน้าที่ในการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อให้สามารถใช้จ่ายหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว และกำหนดให้ชัดเจนในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ว่าใครจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - 6.3) กำหนดว่าหากบริษัทฯ พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการกระทำหรือการละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นการผิดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ต้องดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม
 - 6.4) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ต้องมีระบบควบคุมภายในอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
 - (1) มีการจัดทำคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมทั้งจัดฝึกอบรมพนักงาน ให้เข้าใจและปฏิบัติตามที่ได้ อย่างเหมาะสม
 - (2) มีการแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานสำคัญที่ต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน และงานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องมอบหมายให้บุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดทำและอีกบุคคลเป็นผู้สอบทาน นอกจากนี้ต้องมีบุคคลอื่นเป็นผู้สุ่มตรวจสอบการทำงานของผู้จัดทำและผู้สอบทานด้วย เพื่อให้เป็นระบบที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลซึ่งจะช่วยป้องกันมิให้เกิดข้อผิดพลาดหรือทุจริตได้ระดับหนึ่ง
 - (3) มีการติดตามควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อป้องกันการปฏิบัติงานผิดพลาดหรือไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมที่วางไว้
 - (4) มีการบันทึกรายการและธุรกรรมต่าง ๆ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารประกอบการทำรายการไว้โดยครบถ้วนเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบภายหลัง และป้องกันข้อผิดพลาดหรือการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น
 - (5) มีระบบในการควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินที่รอบคอบรัดกุม สามารถป้องกันการรั่วไหล หรือการกระทำทุจริตได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - (6) มีระบบการควบคุมเพื่อป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายเข้าซื้อ และการเบิกจ่ายในลักษณะทุจริต รวมทั้งพิจารณาเอกสารหลักฐานและความสมเหตุสมผลในการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด
 - (7) มีระบบการออกเลขที่ล่วงหน้า (Pre-Number Document) สำหรับการทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือรายรับรายจ่าย เช่น ใบสั่งซื้อ ใบเสร็จรับเงิน ใบแจ้งหนี้ ใบรับสินค้าหรือบริการ เป็นต้น เพื่อป้องกันการทำการที่เล็ดลอดขั้นตอนการตรวจสอบและควบคุม ที่กำหนดไว้ (เช่น รับเงินแต่ไม่ออกใบเสร็จรับเงิน หรือออกใบเสร็จรับเงินปลอมให้ลูกค้า เป็นต้น)
 - (8) มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ที่จัดเก็บข้อมูลรายได้และรายจ่ายของกองทรัสต์ โดยสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ว่ามีบุคคลใดเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว
 - (9) ทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง ต้องจัดเก็บในพื้นที่ปลอดภัย และจำกัดผู้เข้าไปในพื้นที่นั้น โดยการเข้าไปในพื้นที่นั้นต้องได้รับอนุญาตจากผู้บริหาร และอาจใช้ระบบกล้องวงจรปิดในการเฝ้าระวังทรัพย์สิน
 - (10) มีการควบคุมดูแลทรัพย์สิน โดยมีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน ตรวจนับทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงจัดทำบันทึกการตรวจนับทรัพย์สิน ทั้งนี้ เป็นไปตามที่ระบุไว้ในระบบงานตรวจสอบและควบคุมภายใน
- ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณากำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระบบการควบคุมที่ทำให้เกิดการทุจริตได้ง่าย

- 6.5) กำหนดให้บริษัทฯ มีสิทธิในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำ การ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 6.6) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งกองทรัสต์โดยครบถ้วน และไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มาก เกินความจำเป็นและต้องอยู่ภายใต้กรอบที่เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เรียกเก็บได้
- 7) ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบในการควบคุม กำกับ ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของ บุคคลดังกล่าว เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยครบถ้วนและ ถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและ สามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย

10.9 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่อง ที่เกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาว่าการดำเนินงานของบุคคลดังกล่าว สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ตามข้อกำหนดใน สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะติดตามตรวจสอบการดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าว และรายงานต่อกรรมการผู้จัดการ ดังต่อไปนี้

- 1) กำกับ ดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบและปฏิบัติตามนโยบาย และกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ที่ผ่าน ความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ เช่น การวางแผนการตลาด การจัดหาลูกค้า การจัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่าและบริการ การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่าและบริการ รวมทั้งการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการ ทบทวนอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ให้ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะพิจารณาในเบื้องต้น และนำเสนอต่อ กรรมการผู้จัดการ คณะกรรมการ และทรัสต์ ตามลำดับ
- 2) ติดตาม ดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการประเมินสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ ธุรกิจสำนักงานและพาณิชย์กรรมและ สถานการณ์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเสนอนโยบายและแนวทางในการปรับเปลี่ยนกล ยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่บริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง
- 3) ติดตาม ควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเก็บรายได้ค่าเช่าจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ครบถ้วนและ นำส่งกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- 4) กำกับ ดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติ และไม่ให้มี การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ที่ซ้ำซ้อน หรือมากเกินไปเกินความจำเป็น และอยู่ในกรอบที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน
- 5) ติดตาม ควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซม และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอเพื่อให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมใช้จัดหาประโยชน์อยู่เสมอ รวมทั้งมี ลักษณะเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 6) ติดตาม ควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงจัด ให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบ การติดต่อสื่อสาร การจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน (Contingency Plan) แนวทางปฏิบัติสำหรับการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Management) และ แผนรองรับการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง (Business Continuity Plan) เป็นต้น
- 7) ติดตาม ตรวจสอบดูแลการดำเนินการตามแผนการดูแลทรัพย์สิน นโยบาย และกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของบริษัทฯ รวมทั้งการดำเนินการตามเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้มีการจัดทำรายงานการดำเนินงานใน การบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อจัดส่งให้แก่บริษัทฯ ดังนี้

- 7.1) รายงานประจำเดือน จัดส่งภายในวันที่ 20 ของเดือนถัดไป (ในกรณีที่วันที่ 20 ไม่ใช่วันทำการ ให้จัดส่งภายในวันทำการถัดไป) รายงานประกอบด้วย
 - (1) รายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประจำเดือน
 - (2) รายงานเกี่ยวกับการปล่อยเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ รายงานทางการขายแบ่งตามช่องทางการจัดจำหน่าย
 - 7.2) รายงานประจำไตรมาส จัดส่งภายในวันที่ 20 ของเดือนถัดไป (ในกรณีที่วันที่ 20 ไม่ใช่วันทำการ ให้จัดส่งภายในวันทำการถัดไป) ณ สิ้นไตรมาส รายงานประกอบด้วย
 - (1) รายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประจำไตรมาส
 - (2) รายงานเกี่ยวกับการปล่อยเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ รายงานทางการขายแบ่งตามช่องทางการจัดจำหน่าย
 - 7.3) รายงานประจำปี จัดส่งภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันสิ้นปีการเงิน รายงานประกอบด้วย
 - (1) รายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประจำปี
 - (2) รายงานเกี่ยวกับการปล่อยเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ รายงานทางการขายแบ่งตามช่องทางการจัดจำหน่าย
 - (3) สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ และสถานการณ์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - 7.4) งบประมาณประจำปี จัดส่งล่วงหน้าอย่างน้อย 30 (สามสิบ) วันก่อนปีดำเนินการ (ยกเว้นปีแรกของการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
- 8) นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการสุ่มตรวจการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยหากพบว่าการดำเนินงานในจุดใดต้องมีการปรับปรุงแก้ไข บริษัทฯ จะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำแผนงานปรับปรุงแก้ไขการดำเนินงานในจุดนั้น ๆ
- 9) การปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- บริษัทฯ ได้ระบุเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจนว่ากองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาและปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่สามารถดำเนินการหรือปฏิบัติงานในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จนเป็นเหตุให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะดำเนินการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยเร็ว และโดยในระหว่างที่ยังไม่สามารถคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ได้ บริษัทฯ จะดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง เช่น
- (1) แจ้งให้บุคลากรของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทในเครือของบริษัทฯ ซึ่งมีความสามารถในการกระทำการและไม่มี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ดำเนินการนั้น ๆ ไปพลางก่อนตรวบท่าที่สามารถดำเนินการได้ ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดูแลบริหารจัดการให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องที่เหมาะสมต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ในระหว่างที่ยังไม่สามารถคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ได้
 - (2) ดำเนินการหาหรือภายในเพื่อจัดเตรียมและจัดหาข้อมูลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อใช้สำหรับ ประกอบการพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และขอความเห็น/คำอนุมัติจากคณะกรรมการของ บริษัทฯ ร่วมกับหรือและขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และหากได้ข้อสรุประหว่างบริษัทฯ และทรัสต์ให้มีการ เปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นยวทรัสต์ (หาก จำเป็น) เพื่อขออนุมัติให้มีการเปลี่ยนแปลงหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่
 - (3) เจรจากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมเพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมดำเนินการโอนใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องสำหรับการประกอบธุรกิจ (หากมี) ให้แก่บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด รวมถึงช่วยประสานงานในการ ดำเนินการเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดได้มาซึ่งใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์รายเดิม ต้องส่งมอบระบบงานและข้อมูลที่สำคัญสำหรับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ให้แก่บริษัทฯ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อที่กองทรัสต์จะสามารถประกอบธุรกิจได้อย่าง ต่อเนื่อง

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2568 ที่ผ่านมา หลังจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) เป็นกองทรัสต์ ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2567 วันที่กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม BKKCP ซึ่งรวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้อง และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม BKKCP ลงวันที่ 29 สิงหาคม 2561 ต่อมา กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมนี้ ฉบับลงวันที่ 11 มีนาคม 2568 ดังนั้น การดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อยู่ภายใต้สัญญาฉบับดังกล่าว และอยู่ภายใต้แผนดำเนินงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ปี 2568

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับผลการดำเนินงาน ในปี 2568 สำหรับรอบบัญชีของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งตามรอบบัญชีดังกล่าวภายใต้การบริหารการจัดหาผลประโยชน์ทรัพย์สินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์พบว่าสามารถบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ได้ด้วยดี อัตราการเช่าในภาพรวมนั้นสูงขึ้นตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 เป็นต้นไปเนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมซึ่งมีอัตราการเช่าสูงอยู่ในช่วง 96-99% ในรอบปีที่ผ่านมา และรายได้เฉลี่ยต่อตารางเมตรในภาพรวมสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

10.10 ระบบการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ดังต่อไปนี้

- 1) กองทรัสต์ ISSARA และผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการนำอสังหาริมทรัพย์หลัก และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ISSARA หรือผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิดเพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลัก ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักและการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลัก
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสม เช่น ประกันภัยดังต่อไปนี้
 - 4.1) การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risks Insurance) โดยทำการประกันทรัพย์สินอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สิน โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน
 - 4.2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก
 - 4.3) การประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) จากการที่ทรัพย์สินเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ และต้นทุนคงที่ในการดำเนินงานและกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี
- 5) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 5.1) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 5.2) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - 5.3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - 5.4) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

10.11 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าตอบแทน/ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	อัตราสูงสุดต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่เรียกเก็บในปัจจุบัน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	ร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	ไม่เกิน ร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 5,000,000 บาทต่อปี	รายเดือน
ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee or Disposal Fee) (ไม่รวมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKCCP)) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ทำธุรกรรมให้ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	ร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว	ก) กรณีทรัพย์สินหลักเป็นของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์: ไม่เกิน ร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้หรือจำหน่ายไปในแต่ละคราว หรือ ข) กรณีทรัพย์สินหลักเป็นของบุคคลอื่น: ไม่เกิน ร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้หรือจำหน่ายไปในแต่ละคราว	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาทรัพย์สินหลักระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว

10.12 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุน ทั้งในรูปของรายงาน ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ เช่น เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ และเอกสารส่งถึงผู้ถือหุ้นรายไตรมาส รวมทั้ง การรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลที่ได้จากการจัดทำและสอบทานตามขั้นตอนของผู้จัดการกองทรัสต์แล้วต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

10.12.1 ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเป็นประจำ

	ประเภทข้อมูล	ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลักในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลักทรัพย์	ก.ล.ด.
1.	งบการเงินรายไตรมาส* (สอบทาน)	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส	✓	✓
2.	รายงานสถานะการลงทุนของกองทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาสผ่านระบบ OFAR		✓
3.	รายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ และรายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์จาก	ฝ่ายการเงินและธุรการ	นำส่งรายงานที่ได้รับการรับรองจากทราสตี ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส	✓	✓

	ประเภทข้อมูล	ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลัก ในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงาน ข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลัก ทรัพย์สิน	ก.ล.ต.
	ทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)				
4.	งบการเงินรายปี* (งบปี) (ผู้สอบบัญชี ตรวจสอบและแสดงความเห็น)	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 2 (สอง) เดือน นับแต่วัน สิ้นรอบปีบัญชี กรณีไม่ส่งงบ การเงินไตรมาสที่ 4 (สี่) หรือ ภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วัน สิ้นสุดรอบปีบัญชี กรณีส่งงบ การเงินไตรมาสที่ 4 (สี่)	✓	✓
5.	รายงานสรุปผลการดำเนินงานของ กองทรัสต์	ฝ่ายการเงินและธุรการ	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบ การเงินทุกครั้ง	✓	
6.	รายงานชี้แจงผลการดำเนินงานที่ เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) จากงวดเดียวกันของปีก่อน	ฝ่ายการเงินและธุรการ	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบ การเงินทุกครั้ง	✓	
7.	การส่งงบการเงินผ่านระบบ FSCOMP	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 1 (หนึ่ง) วันทำการ นับจากวันที่นำส่งงบการเงิน	✓	
8.	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT)	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วัน สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของ กองทรัสต์	✓	✓
9.	รายงานประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Report)	ฝ่ายพัฒนารูทกิจและ นักลงทุนสัมพันธ์จัดเตรียม โดยการสนับสนุนจากทุกฝ่าย งาน	ภายใน 4 (สี่) เดือน นับแต่วัน สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของ กองทรัสต์	✓	✓
10.	ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์	ฝ่ายพัฒนารูทกิจและนักลงทุน สัมพันธ์จัดเตรียม โดยการสนับสนุนจาก ทุกฝ่ายงาน	<ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลส่วนนี้จะได้รับการ รายงานเป็นส่วนหนึ่งของ รายงานประจำปี ซึ่งต้องจัดส่ง ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบ ระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ ข้อมูลส่วนนี้จะได้รับการ รายงานเป็นส่วนหนึ่งของแบบ แสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ซึ่งต้องจัดส่ง ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของ กองทรัสต์ 	✓	✓
11.	รายงานการดำรงเงินกองทุนของผู้จัดการ กองทรัสต์ ตามแบบรายงานการดำรง เงินกองทุนตามประกาศการดำรง เงินกองทุน (ไม่รวมเอกสารแนบ)	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่ วันสุดท้ายของแต่ละเดือน		✓
12.	งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วัน สิ้นรอบปีบัญชี		✓

หมายเหตุ: *การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำ
ธุรกรรมในแต่ละลักษณะ

10.12.2 ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานในกรณีอื่น

ประเภทข้อมูล		ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลักในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลัก ทรัพย์สิน	ก.ล.ด.
1.	รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้สิทธิใด ๆ	✓	
2.	กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ทันทีโดยไม่ชักช้า และไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน (และไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง) ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	✓	
3.	หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน หรือ 14 (สิบสี่) วัน (ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง) ก่อนวันประชุม ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม	✓	
4.	หนังสือเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) (กรณีพบปะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์)	ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	รายงานให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องพร้อมกับการส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	✓	
5.	รายงานข้อมูลของกองทรัสต์สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) (กรณีส่งรายงานข้อมูลถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์)	ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	รายงานให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องพร้อมกับการส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	✓	
6.	รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฉบับย่อเพื่อนำข้อมูลขึ้นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่	✓	

ประเภทข้อมูล		ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลัก ในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงาน ข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลัก ทรัพย์สิน	ก.ล.ด.
			สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้ รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการ ถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)		
7.	รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจและนักลงทุน สัมพันธ์	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่ มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ใน แต่ละครั้ง	✓	
8.	สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถาม และคำตอบจากการจัดสื่อสารสองทาง (Two-way communication)	ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจและนักลงทุน สัมพันธ์	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่ มีการจัดการสื่อสารสองทางใน แต่ละครั้ง (กรณีพบปะผู้ถือ หน่วยทรัสต์) หรือนับแต่วันที่ครบ กำหนดรับคำถามจากผู้ถือ หน่วยทรัสต์ (กรณีส่งรายงาน ข้อมูลถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์)	✓	
9.	รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจและนักลงทุน สัมพันธ์	รายงานโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือ ขายหลักทรัพย์ในตลาด หลักทรัพย์ ในแต่ละรอบอย่าง น้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการ ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด หลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุ สุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการ ซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรก ของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อ สำนักงาน ก.ล.ด. ภายใน 15 (สิบ ห้า) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น	✓	✓
10.	รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้าง กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ (ถ้ามี)	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วัน สุดท้ายของทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับตั้งแต่วันที่มีการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อม จะนำไปหาผลประโยชน์ให้จัดทำ และส่งรายงานภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่ก่อสร้างแล้ว เสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหา ผลประโยชน์	✓	✓
11.	รายงานความคืบหน้ากรณีที่มีการขาย ทรัพย์สินหลัก และทำให้มีมูลค่า ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนน้อยกว่า	ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจและนักลงทุน สัมพันธ์	รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ด. โดย ไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มี เหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงาน	✓	✓

ประเภทข้อมูล		ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลัก ในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงาน ข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลัก ทรัพย์สิน	ก.ล.ด.
	500 (ห้าร้อย) ล้านบาท หรือน้อยกว่า ร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของทรัพย์สิน รวม		ก่อนเวลาการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่ สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้ รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการ ถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) เมื่อมี การขายทรัพย์สินหลักในลักษณะ ดังกล่าว และนำเสนอรายงานความ คืบหน้าต่อตลาดหลักทรัพย์ พร้อมกับการนำเสนองบการเงินทุก ครั้ง		
12.	รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วย ทรัสต์ ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้วของ กองทรัสต์	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ ดำเนินการลดทุนชำระแล้วเสร็จ	✓	✓
13.	รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลง ที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับกองทรัสต์ และผู้ ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> - กองทรัสต์กำหนดวันประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ - กองทรัสต์กำหนดวันจัดให้มีการ สื่อสารสองทาง - การจ่ายหรือไม่จ่ายผลประโยชน์ ตอบแทน (ประจำปี หรือระหว่าง กาล) - กองทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุน จัดสรร หน่วยทรัสต์ หรือลดทุนชำระแล้ว - กองทรัสต์มีการออกหน่วยทรัสต์ ชนิดใหม่ (Tranche) - กองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลง โครงสร้างการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (Tranche) - กองทรัสต์มีการได้มาหรือเสียไปซึ่ง สัญญาทางการค้าที่สำคัญ (เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์) - กองทรัสต์มีการได้มาหรือจำหน่าย ไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ตาม 	ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง	โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มี เหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงาน ก่อนเวลาการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่ สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้ รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการ ถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)	✓	

ประเภทข้อมูล		ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลัก ในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงาน ข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลัก ทรัพย์สิน	ก.ล.ต.
	<p>หลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศ ก.ล.ต.</p> <ul style="list-style-type: none">- การกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือมีการออกตราสารหนี้เป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน กองทรัสต์มีการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ที่สำคัญ- กองทรัสต์ประกาศเลิกกองทรัสต์หรือกิจการของทรัพย์สินหลักและมีการชำระบัญชี- การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในโครงการจ่ายลงทุน				
14.	การผิดนัดชำระหนี้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามนิติกรรมเกี่ยวกับการรับความช่วยเหลือทางการเงินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในงบการเงินหรืองบการเงินรวมล่าสุด	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ภายใน 45 วันนับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาสหรือเมื่อมีความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน	✓	
15.	การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขาย	✓	

ประเภทข้อมูล		ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลัก ในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงาน ข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลัก ทรัพย์สิน	ก.ล.ต.
			หลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการ ถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)		
16.	ข้อพิพาทที่สำคัญที่มีผลกระทบเกี่ยวกับ การดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ข้อ พิพาทเกี่ยวกับแรงงาน ผู้รับเหมาช่วง หรือผู้ขายสินค้าให้กองทรัสต์	ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจและนักลงทุน สัมพันธ์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่ มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงาน ก่อนเวลาการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่ สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้ รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการ ถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และ รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดย ไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ตลาดหลักทรัพย์แล้ว	✓	✓
17.	ข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญ	ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจและนักลงทุน สัมพันธ์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่ มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงาน ก่อนเวลาการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ใน แต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่ สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้ รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการ ถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และ รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดย ไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ตลาดหลักทรัพย์แล้ว	✓	✓
18.	การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่ สำคัญ	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่ มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงาน ก่อนเวลาการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ใน แต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่ สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้ รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขาย	✓	

ประเภทข้อมูล		ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลัก ในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงาน ข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลัก ทรัพย์	ก.ล.ต.
			หลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการ ถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)		
19.	ข้อมูลอื่นใดที่มี หรือจะมีผลกระทบต่อ สิทธิประโยชน์หรือการตัดสินใจของผู้ ลงทุนหรือต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของ หน่วยทรัสต์ และข้อมูลอื่นๆ	ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูล ดังกล่าว	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่ มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงาน ก่อนเวลาการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ใน แต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่ไม่มีเหตุสุดวิสัยไม่ สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้ รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการ ถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ตลาดหลักทรัพย์แล้ว	✓	✓
20.	รายงานเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลง ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none">- การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ กองทรัสต์หรือทรัสต์- การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์- การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีของ กองทรัสต์- การเปลี่ยนแปลงนายทะเบียน หลักทรัพย์ หรือมีการ เปลี่ยนแปลงสถานที่ตั้งของนาย ทะเบียนหลักทรัพย์ของ กองทรัสต์- การแก้ไขสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์	ฝ่ายพัฒนารูขี้อย่างและนักลงทุน สัมพันธ์	ภายใน 3 (สาม) วันทำการนับแต่ วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงาน ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า เมื่อมีการรายงานต่อตลาด หลักทรัพย์แล้ว	✓	✓
21.	การเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือบุคคลผู้มี อำนาจในการจัดการของผู้จัดการ กองทรัสต์	ฝ่ายพัฒนารูขี้อย่างและนักลงทุน สัมพันธ์	รายงานต่อตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 3 (สาม) วันทำการนับแต่ วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงาน ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วัน	✓	✓
22.	รายงานการประเมินมูลค่า อสังหาริมทรัพย์เต็มรูปแบบ	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่ มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงาน ก่อนเวลาการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ใน แต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขาย	✓	

ประเภทข้อมูล	ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลักในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
			ตลาดหลักทรัพย์	ก.ล.ต.
		หลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง		
23.	รายงานสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งต้องกระทำทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด)	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)	✓
24.	รายงานเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินดังต่อไปนี้ - การลาออกของทรัสต์ - ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติถอดถอนทรัสต์ - ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่	ฝ่ายพัฒนารูขี้อย่างและนักลงทุนสัมพันธ์	รายงานต่อตลาดหลักทรัพย์ภายใน 3 (สาม) วันทำการนับแต่วันที่ทราบการลาออกของทรัสต์ หรือนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติถอดถอนทรัสต์ หรือแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ (แล้วแต่กรณี)	✓
			รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	✓

ทั้งนี้ การรายงานดังกล่าวต้องแสดงรายละเอียดตามที่กำหนดในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

10.13 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในรอบปี 2568 ที่ผ่านมา ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2568 ในวันที่ 9 เมษายน 2568 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 เนื่องจากว่ากองทรัสต์มีเพียงวาระเพื่อรายงานให้ผู้ถือหน่วยรับทราบเท่านั้น

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงดำเนินการนำส่งและเผยแพร่ รายงานข้อมูลการดำเนินงานของทรัสต์ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์และเปิดให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถาม ระหว่างวันที่ 9-23 เมษายน 2568 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการรวบรวมข้อมูลเพื่อจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ และเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบและเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัท www.cireit.com ซึ่งกระบวนการทั้งหมดนี้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของ ก.ล.ต.

ประกาศที่ สร.20/2566 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.33/2566 ซึ่งสามารถอ่านรายละเอียดหลักเกณฑ์ได้ที่หัวข้อ 9.13.2.9 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication)

10.13.1 วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

10.13.2 เหตุในการขอมติ

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ของกองทรัสต์
- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (6) การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- (7) การเปลี่ยนแปลง แต่งตั้ง หรือถอดถอนทรัสต์
- (8) การเปลี่ยนแปลง แต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์
- (9) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (10) การเลิกกองทรัสต์
- (11) การขยายระยะเวลาการจัดส่งหรือเผยแพร่สำเนาเอกสารที่แสดงถึงจำนวนเงินหรือทรัพย์สินต่อหน่วยทรัสต์ที่จ่ายคืนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และสำเนางบการเงินของกองทรัสต์ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ไม่สามารถขยายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ตามที่กำหนดในประกาศ สร. 9/2567
- (12) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

10.13.3 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงกัน ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.13.4

10.13.4 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม การออกเสียงลงมติ ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (ก) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (ข) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ใน (ก) ของข้อนี้

ในกรณีที่มิได้ประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.13.3 (1) และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์หรือระยะเวลาอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.13.3 (2) แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่ที่ได้รับคำร้องขอจากทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้า และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

10.13.5 องค์ประชุม ประธานในที่ประชุม และการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

10.13.5.1 องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาคงไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 9.13.3 (1) การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 9.13.3 (1) ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

10.13.5.2 ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์)

ทั้งนี้ ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย

- (ข) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร และลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (ค) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร และลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (ง) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร และลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

10.13.6 การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้น

การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือหุ้นหรือที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร และลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (1) แล้ว ผู้ถือหุ้นหรือที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร และลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นหรือที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร และลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

10.13.7 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร และลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ หรือ ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

10.13.8 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหรือที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร และลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

10.13.9 มติของผู้ถือหุ้น

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือประกาศที่เกี่ยวข้องจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหรือที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร และลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

- (1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหรือที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร และลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร และลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
 - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ของกองทรัสต์
 - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
 - (จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหรือที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร และลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
 - (ฉ) การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

- (ข) การเปลี่ยนแปลง แต่งตั้ง หรือ ถอดถอน ทริสตี หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์)
- (ค) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (ง) การเลิกกองทรัสต์

ทั้งนี้ กรณีการปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนตามข้อ 9.13.9.(2) (ค) ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

10.13.10 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication)

เนื่องจากสำนักงาน ก.ล.ต. ออกหนังสือเวียนที่ นร.(ว) 2/2566 ลง 6 ธันวาคม 2566 เรื่อง ประกาศเกี่ยวกับกองทุนรวมและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน และชักชวนความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2567

โดยกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีช่องทางการสื่อสารข้อมูล ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีของกองทรัสต์

และในกรณีที่ผู้ถือหน่วยมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยรายอื่นได้ทราบด้วย ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ดำเนินการสื่อสารสองทางแล้วเสร็จ และต้องเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่ง ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

โดยตามหนังสือเวียน น.ร.(ว.) 2/2566 ได้ระบุตัวอย่างการจัดประชุมไว้เป็น 2 กรณี คือ (1) กรณีพบปะผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบ Onsite/Online/Hybrid และ (2) ด้วยวิธีการส่งหนังสือถึงผู้ถือหน่วย กำหนดช่องทางในรับคำถามจากผู้ถือหน่วย และ จัดทำสรุปคำถามและคำตอบ เผยแพร่แก่ผู้ถือหน่วยทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสมและระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

10.13.11 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีอื่นๆ ตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ตามที่บัญญัติไว้ใน พ.ร.ก. ว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน รวมทั้งให้สามารถจัดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบใดๆ ตามที่ กฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และ/หรือ แนวทางใดๆ ที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ประกาศกำหนด

10.14 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

- 1) ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาคัดเลือกและอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการที่ได้รับการคัดเลือกเบื้องต้นและเสนอจากฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานตามคุณสมบัติและความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้
 - 1.1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
 - 1.2) เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา
 - 1.3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
 - 1.4) รวมทั้ง ดำเนินการคัดเลือกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) เมื่อบุคลากรในตำแหน่งใดว่างลง คณะกรรมการบริษัท จะมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการพิจารณาคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในการทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการดูแลจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดย

กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาและดำเนินการสรรหาและคัดเลือกบุคลากร และ/หรือ ผู้บริหาร ของบริษัท เพื่อรับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์เบื้องต้น ดังต่อไปนี้

- 2.1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือสอดคล้องกับหน้าที่ และ/หรือ ความรับผิดชอบในสายงานของบริษัท
 - 2.2) ในการคัดเลือกบุคลากรที่จะเข้ามาทำหน้าที่รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์ รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา
 - 2.3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน รวมทั้ง ดำเนินการคัดเลือกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัท รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และอนุมัติการรับบุคคลดังกล่าวเข้าเป็นบุคลากรของบริษัท ต่อไป
- 3) เมื่อมีการอนุมัติการเข้าเป็นกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคลากรของบริษัท แล้ว คณะกรรมการบริษัท จะจัดให้มีการตรวจสอบติดตาม และประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคลากรของบริษัท อย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในเรื่อง ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการตรวจสอบ ดูแลผู้รับมอบหมายในหน้าที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) คณะกรรมการบริษัท จะจัดให้มีการตรวจสอบให้บริษัท มีบุคลากรครบถ้วนและมีความพร้อมเพื่อรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดระยะเวลาที่บริษัท ปฏิบัติหน้าที่ โดยในกรณีที่บุคลากรที่รับผิดชอบในสายงานดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคลากรท่านอื่นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ๆ คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการจะจัดให้มีการคัดเลือกบุคลากรเข้ามาแทนที่บุคลากรที่ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

10.15 คำตอบแทนจากการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 คือ บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรดส์ ไซยศ สอบบัญชี จำกัด โดยมีรายละเอียดคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี ดังนี้

รายการ	จำนวน (บาท)
ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)	665,000
ค่าบริการอื่น (Non-audit Fee)	-

11. ความรับผิดชอบต่อสังคม

11.1 นโยบายและการดำเนินงานที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

1) กิจกรรม “ปฏิทินเก่า...เราชนะ ปีที่ 6”

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ISSARA มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ควบคู่กับการให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยยึดแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development) เป็นสำคัญ บริษัทฯ ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของบุคลากรภายในองค์กรในการดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคม รวมถึงสนับสนุนการสร้างคุณค่าร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน พร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลและรายงานผลการดำเนินงานอย่างโปร่งใส

เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2568 บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้เข้าร่วมกิจกรรมมอบปฏิทินเก่าให้แก่ศูนย์เทคโนโลยีการศึกษาเพื่อคนตาบอด มูลนิธิช่วยคนตาบอดแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชินูปถัมภ์ ณ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ภายใต้ชื่อกิจกรรม “ปฏิทินเก่า...เราชนะ ปีที่ 6” ซึ่งจัดขึ้นโดยบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA วัตถุประสงค์ของโครงการดังกล่าว คือการรวบรวมปฏิทินตั้งโต๊ะที่ไม่ใช้แล้ว เพื่อนำไปจัดทำสื่ออักษรเบรลล์สำหรับผู้พิการทางสายตา ซึ่งสามารถนำไปใช้เป็นสื่อการเรียนการสอนและสื่อส่งเสริมการเรียนรู้ให้แก่ผู้พิการทางสายตาทั่วประเทศ ทั้งนี้ โครงการยังมีเป้าหมายในการส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ลดปริมาณขยะกระดาษ และสร้างจิตสำนึกด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมควบคู่ไปกับการสนับสนุนโอกาสทางการศึกษาอย่างเท่าเทียม การเข้าร่วมกิจกรรมในครั้งนี้สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจควบคู่กับการสร้างประโยชน์ให้แก่สังคม และการปลูกฝังวัฒนธรรมองค์กรที่ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อส่วนรวม อันเป็นรากฐานสำคัญของการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว



2) กิจกรรมบริจาคโลหิต

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ISSARA ได้ร่วมสนับสนุนกิจกรรมบริจาคโลหิต ซึ่งจัดขึ้น ณ อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 โดยกิจกรรมดังกล่าวจัดขึ้นโดยบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA และได้รับความอนุเคราะห์จาก สภากาชาดไทย ในการจัดหน่วยรับบริจาคโลหิตเคลื่อนที่

กิจกรรมมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมสนับสนุนปริมาณโลหิตสำรองของประเทศให้เพียงพอต่อความต้องการของสถานพยาบาล และช่วยเหลือผู้ป่วยที่จำเป็นต้องได้รับโลหิตอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งส่งเสริมให้ผู้เช่าและหน่วยงานต่าง ๆ ภายในอาคารได้มีส่วนร่วมในการทำกิจกรรมเพื่อสังคมร่วมกัน ระหว่างองค์กรและผู้มีส่วนได้เสีย ในการจัดกิจกรรมครั้งนี้ ได้เชิญชวนผู้เช่าและลูกค้าภายในอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 เข้าร่วมบริจาคโลหิตโดยสมัครใจ ซึ่งได้รับผลการตอบรับและความร่วมมือจากผู้เช่ารายอื่น ๆ เป็นอย่างดี สะท้อนถึงความตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและจิตสาธารณะของทุกภาคส่วนภายในอาคาร ทั้งนี้ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ร่วมปฏิบัติหน้าที่สนับสนุนกิจกรรมเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เข้าร่วมกิจกรรม สนับสนุนการดำเนินงานให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย กิจกรรมบริจาคโลหิตดังกล่าวจัดขึ้นเป็นประจำทุกปี ปีละ 4 ครั้ง เพื่อสร้างความต่อเนื่องในการสนับสนุนภารกิจของสภากาชาดไทย และปลูกฝังวัฒนธรรมองค์กรด้านการมีส่วนร่วมเพื่อสังคม อันเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจควบคู่กับการพัฒนาอย่างยั่งยืนในระยะยาว



12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

12.1 ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง

ระบบการระบุ ลด ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยบริษัท ได้กำหนดให้มีระบบในการระบุความเสี่ยง (Identify Risk) การลดความเสี่ยง (Mitigate Risk) การติดตามผล (Monitoring Tools) การรายงานผล (Risk Reporting) และการดำเนินการตามมาตรการป้องกันความเสี่ยง โดยมอบให้แต่ละฝ่ายงานไปดำเนินการเพื่อระบุความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ และเสนอมาตรการป้องกันความเสี่ยงและลดความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยฝ่ายกำกับการณ์ปฏิบัติงานจะเป็นผู้รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากฝ่ายงานต่าง ๆ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยกรรมการอิสระจะให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว และคณะกรรมการบริษัท จะให้ความเห็นชอบในเรื่องดังกล่าว โดยมีหลักเกณฑ์การดำเนินงาน ดังนี้

- 1) ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการจัดทำการระบุความเสี่ยง (Identify Risk) โดยวิเคราะห์สาเหตุของความเสี่ยง ประเมินความเสี่ยงจากระดับความสำคัญ โอกาสที่จะเกิด และระดับความรุนแรงของความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์และผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งในแง่ของเศรษฐกิจ การเงิน สังคม และกฎหมาย รวมทั้งการแข่งขันในอุตสาหกรรม หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์
- 2) ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการกำหนดและรวบรวมนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้น และกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยงดังกล่าว (Mitigate Risk) ซึ่งได้พิจารณาถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับวิสัยทัศน์ เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ การเงิน การจัดหาทรัพยากร และการปฏิบัติงานของบริษัท ด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกำกับการณ์ปฏิบัติงานจะเป็นผู้รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากฝ่ายงานต่าง ๆ เพื่อนำเสนอต่อกรรมการอิสระเพื่อพิจารณาและให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ กรรมการอิสระจะให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท หรือในกรณีที่มิอาจหลีกเลี่ยงได้ ระหว่างการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 3) เมื่อได้รับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่คณะกรรมการบริษัท พิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ฝ่ายกำกับการณ์ปฏิบัติงานจะทำการเผยแพร่นโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงให้ฝ่ายงานและบุคลากรทุกระดับของบริษัท รับทราบและเข้าใจตรงกัน โดยแต่ละฝ่ายงานจะเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามนโยบายและหลักเกณฑ์วิธีการในการจัดการความเสี่ยงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตน ทั้งนี้โดยจะมีฝ่ายกำกับการณ์ปฏิบัติงานดำเนินการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงต่อไป (Monitoring Tools)
- 4) ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะติดตามผลการดำเนินการบริหารและจัดการความเสี่ยงตามนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยง โดยรายงานการติดตามผลดังกล่าว พร้อมทั้งเสนอความเห็นเกี่ยวกับแนวทางวิธีการควบคุม และมาตรการในการแก้ไขหรือลดผลกระทบจากความเสี่ยงที่เกิดขึ้นให้ฝ่ายกำกับการณ์ปฏิบัติงานเป็นผู้รวบรวมและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และทบทวนทุกสิ้นปี หรือเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การดำเนินงานของบริษัท (Risk Reporting) นอกจากนี้ คณะกรรมการฯ อาจประเมินและทบทวนนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงต่อไป (ทั้งนี้ กรรมการอิสระจะให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวก่อนหรือระหว่างการประชุมคณะกรรมการบริษัท)

13. การป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA และดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ISSARA แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีนโยบายหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจยังมีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดการขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้การลงทุนในทรัพย์สินทั้งจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวม BKKCP และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตคาดว่าจะมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ ISSARA และ บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("CID") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากการที่ CID เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ ISSARA กับบริษัท จากการที่บริษัทฯ เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ ISSARA กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าว มีดังต่อไปนี้

13.1 รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

สำหรับรายการระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ในรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้ โดยรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัทที่เกี่ยวข้องเหล่านั้น เป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยการทำธุรกรรมตามรายการต่อไปนี้มีความจำเป็นต้องดำเนินการ และมีความสมเหตุสมผลต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์

รายการและมูลค่าของรายการระหว่างกัน (บาท)	ลักษณะ ปริมาณ เงื่อนไขของธุรกรรม	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("CID")		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มูลค่า 5,991,236 บาท	ค่าธรรมเนียมมีมูลค่าของรายการอยู่ภายใต้นโยบายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์	CID มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งเดิมเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) ที่กองทรัสต์ได้รับโอนมาก่อนแปลงสภาพตั้งแต่แรกเริ่มและได้ดูแลทรัพย์สินเป็นอย่างดีตลอดมา ดังนั้น CID จึงมีความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA ทั้งนี้ โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับ CID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นอัตราที่เป็นไปตามธุรกิจปกติ (มีอัตราไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมการบริหารของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่สามารถเทียบเคียงกัน) และมีการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงเป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจาก CID และบริษัทในเครือ มูลค่า 8,518,495.20 บาท	รายได้จากการที่กองทรัสต์ให้เช่าห้องชุดทรัพย์สินของกองทรัสต์บางส่วนแก่ CID ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน	CID และบริษัทในเครือ ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับกองทรัสต์ ทั้งนี้ สัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว มีเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ที่เป็นอัตราในระดับเดียวกันกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน และมีเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการเช่า และ/หรือ การบริการ เป็นทางการค้าปกติ (Arm's length Transaction) โดยไม่ได้แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากผู้เช่าพื้นที่รายอื่น ทั้งนี้สามารถอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ ข้อ 3.5.2 ข้อมูลผู้เช่าทรัพย์สินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายการและมูลค่าของรายการระหว่างกัน (บาท)	ลักษณะ ปริมาณ เงื่อนไข ของธุรกรรม	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("CIRM")		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ มูลค่า 5,174,405 บาท	ค่าธรรมเนียมมีมูลค่าของรายการอยู่ภายใต้นโยบายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมการและผู้บริหารของ CIRM เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินเป็นอย่างดี ดังนั้น CIRM จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - CIRM เป็นบริษัทย่อยของ CID ซึ่ง CID มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ประกอบกิจการโรงแรม รับบริหารอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และบริหารโครงการ เป็นต้น ซึ่งจะสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ CIRM ได้เป็นอย่างดี
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ("ONEAM")		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ มูลค่า 4,730,296 บาท	ค่าธรรมเนียมมีมูลค่าของรายการอยู่ภายใต้นโยบายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์	<p>ONEAM ได้รับใบอนุญาตเพื่อประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากสำนักงาน ก.ล.ต. และ ONEAM เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในหลายประเภทธุรกิจ จึงมีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี ONEAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์</p> <p>โครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นประเภทเดียวกันผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>

ยอดคงเหลือที่สำคัญของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน			
นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่า (บาท)
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	เจ้าหน้าที่ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	445,833
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด	ทรัสต์	เจ้าหน้าที่ค่าธรรมเนียมทรัสต์	422,670
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เจ้าหน้าที่ค่าธรรมเนียมผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์	883,772
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	เงินมัดจำการให้เช่า	1,896,204

ที่มา : งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

13.2 นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในอนาคต

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ รวมถึงแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต และแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

13.2.1 ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความหมายตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- 1.1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้
 - (1) ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (2) ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- 1.2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (3) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

โดยการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการของกองทรัสต์ไม่ว่าจะโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

13.2.2 นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องทำรายการกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการกับทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อกำหนด

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและจะมีการดำเนินการดังนี้

- 1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน

- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

13.2.3 ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัท จะดำเนินการจัดให้มีมาตรการและแนวทางดำเนินการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ซึ่งจะมีการดำเนินการในด้านต่าง ๆ ดังนี้

- 1) การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงคณะกรรมการและผู้บริหารใหม่ของบริษัทฯ มีหน้าที่รายงานให้ฝ่ายกํากับการปฏิบัติงานทราบถึงการมีส่วนได้เสียของตน และของผู้ที่เกี่ยวข้องอันเนื่องมาจากการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่การจัดตั้งกองทรัสต์โดยแจ้งปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันต่อบริษัทฯ โดยแจ้งแก้ไขปรับปรุงทันทีทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง และทุกสิ้นปีเพื่อประโยชน์ในการติดตามดูแลและดำเนินการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารซึ่งเป็นบุคลากรผู้มีอำนาจในการตัดสินใจ จะต้องปฏิบัติหน้าที่โดยไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม โดยฝ่ายกํากับการปฏิบัติงานจะติดตามและตรวจสอบธุรกรรมต่าง ๆ ที่สำคัญของกองทรัสต์ว่ามีธุรกรรมที่ทำกับกรรมการและผู้บริหารหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันหรือไม่ หากมี จะต้องดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียดังกล่าวให้มีความครบถ้วนและตรงตามความเป็นจริง และบริษัทฯ จะดำเนินการส่งข้อมูลให้กับทรัสต์เพื่อรับทราบต่อไป

- 2) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ โดยฝ่ายกํากับการปฏิบัติงานจะดำเนินการรวบรวมและจัดทำรายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตั้งแต่การจัดตั้งกองทรัสต์ และปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบันทุกไตรมาส หรือเมื่อมีการขึ้นเครื่องหมายเพื่อจ่ายสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือก่อนการทำธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ โดยรวบรวมจากการเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งการตรวจสอบกับหน่วยงานกํากับดูแลที่เกี่ยวข้อง หรือแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยต่อประชาชนเป็นการทั่วไป และนำส่งข้อมูลดังกล่าวให้กับทางทรัสต์เพื่อทราบ และเพื่อใช้ในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง หรือทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง

- 2.1) รายการตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์

ฝ่ายกํากับการปฏิบัติงานทำการตรวจสอบว่าธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ว่าเป็นการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ และดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ รวมทั้งขอมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ก่อนที่จะเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การได้มา / จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และอุปกรณ์ของกองทรัสต์ และในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ฝ่ายกํากับการปฏิบัติงานจะดำเนินการตรวจสอบ ว่าแต่ละฝ่ายงานมีการดำเนินการก่อนการเข้าทำธุรกรรม ดังต่อไปนี้

- (1) แสดงความเห็นพร้อมเหตุผลและข้อมูลประกอบต่อผู้พิจารณาอนุมัติว่าธุรกรรมนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- (2) แสดงราคาของธุรกรรมและราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบว่าธุรกรรมนั้นเป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- (3) แสดงค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมของรายการและค่าใช้จ่ายตามอัตราของผู้บริการรายอื่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ราย (เว้นแต่ที่ปรึกษาที่ต้องอาศัยความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน) เพื่อเปรียบเทียบว่าค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการทำธุรกรรม ซึ่งนำมาเรียกเก็บจากกองทรัสต์นั้น (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (4) เสนอความเห็นและข้อมูลประกอบต่อทรัสต์เพื่อขอความเห็นชอบต่อธุรกรรมว่าธุรกรรมเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (5) ดำเนินการให้ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่ว่าจะเป็นในฐานะกรรมการ บุคลากรของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายย่อย รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- 2.2) ก่อนที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ ต้องเปิดเผยส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในธุรกรรมที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำรายละเอียดของธุรกรรม เหตุผลในการทำธุรกรรม และความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทนหรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าว ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหน่วยทรัสต์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อย จะต้องดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลนั้น พร้อมทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยด้วย
- 2.3) ภายหลังจากการทำธุรกรรมแล้ว บริษัทฯ จะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน ไว้ในรายงานประจำปีงบการเงินของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี โดยข้อมูลที่เปิดเผย ได้แก่
- (1) ชื่อกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
 - (2) ความสัมพันธ์
 - (3) ลักษณะธุรกรรม
 - (4) มูลค่ารายการ
 - (5) อัตราค่าบริการหรือเงื่อนไขการค้า
 - (6) อัตราค่าบริการหรือเงื่อนไขการค้าเมื่อเทียบกับราคาตลาด
 - (7) ความเห็นของบริษัทฯ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำธุรกรรมความเห็นของทรัสต์และมติของผู้ถือหุ้นรายย่อยที่อนุมัติการทำธุรกรรมนั้น รวมถึงรายละเอียดเงื่อนไขของมติ (ถ้ามี) เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้สนับสนุน หรือผู้บริหารของกองทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ จะวางแผนล่วงหน้าเกี่ยวกับมาตรการที่จะช่วยป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นรายย่อย รวมทั้งเปิดเผยผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และมาตรการป้องกัน เพื่อให้ผู้ลงทุนได้ทราบก่อนที่จะเข้าทำธุรกรรม
- 2.4) ตัวอย่างการดำเนินการของบริษัทฯ ในการเข้าทำธุรกรรมที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ และผู้สนับสนุน หรือผู้บริหารของกองทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น
- (1) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน หากมีการปล่อยเช่าให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้สนับสนุน บริษัทฯ จะต้องพิจารณาความเหมาะสมของค่าเช่าและเงื่อนไขในการเช่าซึ่งเทียบเคียงได้กับราคาและเงื่อนไขทั่วไปของตลาดเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก
 - (2) หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ จะมีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หลักเกณฑ์ในการประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีเงื่อนไขเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่สามารถใช้เป็นเหตุเลิกสัญญาดังกล่าวได้ หรือกำหนดเงื่อนไขในสัญญาว่าจ้าง ให้มีเงื่อนไขเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่สามารถยกเป็นเหตุเลิกสัญญาได้ ในกรณีที่การบริหารจัดการไม่มีประสิทธิภาพ (แล้วแต่กรณี)
 - (3) หากบริษัทฯ ไม่สามารถให้กองทรัสต์เข้าไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่ไม่ใช่ของผู้สนับสนุน ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายย่อยได้ บริษัทฯ ต้องเปิดเผยให้ผู้ลงทุนได้รับทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่เปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นครั้งแรก (Initial Public Offering หรือ IPO) โดยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน เพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับทราบข้อจำกัดหรือเงื่อนไขของผู้สนับสนุนดังกล่าว
 - (4) ในกรณีที่ผู้สนับสนุนมีอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีลักษณะการประกอบกิจการในลักษณะใกล้เคียงกันตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้เข้าไปลงทุน และ/หรือ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งลูกค้าให้อสังหาริมทรัพย์ของผู้สนับสนุนก่อนอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ บริษัทฯ ต้องทำข้อตกลงกับผู้สนับสนุน และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเกี่ยวกับการจัดหาและส่งลูกค้าให้แก่ละอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องมีความชัดเจนและเป็นธรรมกับกองทรัสต์ เช่นเปิดเผยข้อมูลประเภทอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด เช่น ประเภทอาคาร พื้นที่ การบริการ รวมทั้งราคาเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องให้ลูกค้าทราบ เพื่อให้ลูกค้าพิจารณาและตัดสินใจเช่าทรัพย์สิน และ/หรือใช้บริการจากความต้องการของลูกค้าเป็นหลัก โดยบริษัทฯ จะเข้าไปควบคุมดูแลเรื่องดังกล่าวโดยใกล้ชิด และจัดให้มีการ

ตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง เพื่อให้แน่ใจว่าได้มีการดำเนินการตามมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยบริษัท อาจมีการสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานเบื้องต้นเป็นครั้งคราว

- 2.5) ทั้งนี้ ในปัจจุบันผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการบริหารจัดการทรัพย์สินในอาคารพาณิชย์สละทาวเวอร์ และอาคารพาณิชย์สละทาวเวอร์ 2 ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

3) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานจะรวบรวมรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และตรวจสอบธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมกับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์หรือไม่ หากเป็นธุรกรรมกับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานจะนำส่งข้อมูลไปยังฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อพิจารณาวิธีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรม โดยวิธีการเปิดเผยข้อมูลจะต้องเป็นไปในลักษณะดังต่อไปนี้

3.1) ลักษณะการเปิดเผยข้อมูลก่อนการเข้าทำธุรกรรม

- (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

3.2) กระบวนการตรวจสอบการทำธุรกรรม

ทั้งนี้ ในการตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานจะดำเนินการตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

เมื่อพิจารณาจัดหาวิธีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือผู้ลงทุนที่เหมาะสมได้แล้ว ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะนำวิธีการดังกล่าวต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อให้ความเห็นชอบ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว

เมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท แล้วฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลการทำธุรกรรม ช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่เป็นการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถคัดค้านในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้

หากไม่มีผู้ถือหุ้นคัดค้าน หรือคัดค้านในจำนวนไม่เกิน 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องก็จะดำเนินการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อทราบต่อไป และดำเนินการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

- 3.3) ตัวอย่างการดำเนินการของบริษัท ในการเข้าทำธุรกรรมที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ เช่น

กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งบริษัท จะต้องพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยพิจารณาในหลาย ๆ ปัจจัยร่วมกันเช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ระยะเวลาการผ่อนชำระ และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่น ๆ นอกจากนี้ สัญญาเงินกู้ที่เข้าทำจะมีเงื่อนไขที่ไม่ดีไปกว่าข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้

4) การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ

เพื่อให้มีการดำเนินการใด ๆ อันอาจก่อให้เกิดการแข่งขันทางธุรกิจ บริษัทฯ จะควบคุมดูแลมิให้เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- (1) กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะกรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของผู้จัดการทรัสต์อื่น ๆ ที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันกับกองทรัสต์ที่บริษัทฯ จัดการ ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ

- (2) ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะผู้บริหารหรือพนักงานของนิติบุคคลใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ
- (3) ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของบุคคลอื่น ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ

ในกรณีที่กรรมการของบริษัทฯ ประสงค์ที่จะไปทำหน้าที่ในฐานะผู้บริหารหรือพนักงานของนิติบุคคลใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของบุคคลอื่นในระหว่างระยะเวลาก่อนที่กรรมการดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ กรรมการท่านนั้นจะต้องขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ ก่อนที่จะเข้ารับตำแหน่งเป็นผู้บริหารหรือพนักงานของนิติบุคคลนั้น ๆ หรือก่อนที่จะดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีมาตรการที่เกี่ยวข้องเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกรรมการท่านดังกล่าวกับบริษัทฯ และ/หรือ กองทรัสต์ เช่น

- I. หากการไปทำหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือพนักงานของนิติบุคคลดังกล่าวทำให้กรรมการท่านนั้น ๆ เป็นผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องใด ๆ ของบริษัทฯ และ/หรือ กองทรัสต์ กรรมการท่านดังกล่าวจะต้องงดเข้าร่วมพิจารณา และ/หรือ ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนั้น ๆ
 - II. กำหนดข้อห้ามเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการกระทำดังกล่าวนำข้อมูลที่เกี่ยวข้องมาจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการของบริษัทฯ ไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นที่ไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องหรือนำข้อมูลไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือบุคคลอื่น
- 5) การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ บริษัทฯ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ต้องไม่รับผลประโยชน์ที่ต้องห้าม เช่น ค่านายหน้า หรือค่าธรรมเนียม หรือประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือผู้สนับสนุน ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้า เป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง ตัวอย่างการรับผลประโยชน์ที่ต้องห้าม เช่น

- (1) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม จ่ายค่านายหน้าให้แก่บริษัทฯ กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ เป็นค่าตอบแทนที่ดำเนินการให้กองทรัสต์มาซื้ออสังหาริมทรัพย์จากตน
- (2) บริษัทฯ ประกันวินาศภัยจ่ายค่านายหน้าให้แก่บริษัทฯ กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ เป็นค่าตอบแทนที่ดำเนินการให้กองทรัสต์ทำประกันวินาศภัยอาคารสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทตน
- (3) บริษัทฯ มีการนำค่าใช้จ่ายในช่วงจัดตั้งกองทรัสต์ (Setup Cost) เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน เป็นต้น ไปเรียกเก็บจากผู้สนับสนุน โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีจำนวนสูงกว่าอัตราในท้องตลาดโดยไม่มีเหตุผลรองรับทางธุรกิจ

- 6) การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายย่อยหรือผู้ลงทุน

บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับปฏิบัติงานจะจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายย่อยหรือผู้ลงทุนทราบอย่างเป็นธรรมถึงส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ตามลักษณะดังนี้

- (1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยหรือผู้ลงทุนสามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรม ได้แก่ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน หรือ ตามกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้อง

- 7) การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์

บริษัทฯ จะเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา ความเป็นอิสระของบริษัทฯ ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้บริการหรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

14.1 สรุปรายการสอบบัญชี

14.1.1 ชื่อผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบของกองทรัสต์

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2567	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ลู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
2568	นายวีร สุจริต	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7103 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ลู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

14.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชี

สรุปรายงานการตรวจสอบ หรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขดังนี้

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2567 ดังนี้

งบการเงินประจำปี 2567 ซึ่งตรวจสอบโดย นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 จากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ลู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ให้ความเห็นสำหรับงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการกองทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2568 ดังนี้

งบการเงินประจำปี 2568 ซึ่งตรวจสอบโดย นายวีร สุจริต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7103 จากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ลู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

โดยผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการกองทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

14.2 ข้อมูลทางการเงิน

14.2.1 ฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2567
วันที่สิ้นสุดงวด		
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,478,200,000	1,293,100,000
เงินฝากสถาบันการเงิน	67,247,940	75,250,719
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	1,384,941	3,652,235
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,821,761	446,722
สินทรัพย์อื่น	1,714,795	301,736
รวมสินทรัพย์	1,550,369,437	1,372,751,412

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับปีสิ้นสุด
วันที่สิ้นสุดงวด	วันที่ 31 ธ.ค. 2568	วันที่ 31 ธ.ค. 2567
หนี้สิน		
เจ้าหนี้		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	445,833	445,833
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	422,670	349,099
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์	883,772	412,102
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,635,870	204,285
เงินมัดจำการให้เช่า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,896,204	1,896,204
เงินมัดจำการให้เช่า - บริษัทอื่น	27,257,494	24,016,141
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	152,008,728	-
หนี้สินอื่น	3,676,274	492,659
รวมหนี้สิน	188,226,845	27,816,323
สินทรัพย์สุทธิ	1,362,142,592	1,344,935,089
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	1,340,397,855	1,340,397,855
กำไรสะสม	21,744,737	4,537,234
สินทรัพย์สุทธิ	1,362,142,592	1,344,935,089
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	13.6214	13.4493
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้น ปี/งวด (หน่วย)	100,000,000	100,000,000

หมายเหตุ : ปี 2567 เป็นผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 12 พ.ย. 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567

14.2.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับงวดตั้งแต่
วันที่สิ้นสุดงวด	วันที่ 31 ธ.ค. 2568	วันที่ 12 พ.ย. ถึง 31 ธ.ค. 2567
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	121,098,172	7,804,414
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	236,075	21,063
รายได้ดอกเบี้ยรับ	241,970	11,145
รายได้อื่น	236,405	38,836
รวมรายได้	121,812,622	7,875,458
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	32,993,873	1,810,381
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	5,174,405	431,845
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	4,730,296	338,146
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5,991,236	399,172
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	809,900	148,430
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	4,319,020	210,250
ต้นทุนทางการเงิน	7,711,767	-

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับงวดตั้งแต่
วันที่สิ้นสุดงวด	วันที่ 31 ธ.ค. 2568	วันที่ 12 พ.ย. ถึง 31 ธ.ค. 2567
รวมค่าใช้จ่าย	61,730,497	3,338,224
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	60,082,125	4,537,234
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	(964,622)	-
รวม (ขาดทุน) กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(964,622)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	59,117,503	4,537,234

หมายเหตุ : ปี 2567 เป็นผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 12 พ.ย. 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567

14.2.3 จบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับงวดตั้งแต่
วันที่สิ้นสุดงวด	วันที่ 31 ธ.ค. 2568	วันที่ 12 พ.ย. ถึง 31 ธ.ค. 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	59,117,503	4,537,234
ปรับกระทบยอดจากการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(21,064,622)	-
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	2,267,294	(2,224,036)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(1,991,310)	1,354,680
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(1,413,060)	138,077
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้	545,241	1,207,034
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,431,585	165,916
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำการให้เช่า	3,241,353	(348,439)
การเพิ่มขึ้น ในหนี้สินอื่น	3,183,615	420,253
(กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	964,622	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	46,282,221	5,250,719
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินฝากสถาบันการเงินรับโอนจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	-	70,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(12,375,000)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(41,910,000)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(54,285,000)	70,000,000
เงินฝากสถาบันการเงิน (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ		
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันต้นปี/งวด	75,250,719	-
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันสิ้นปี/งวด	67,247,940	75,250,719

หมายเหตุ : ปี 2567 เป็นผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 12 พ.ย. 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567

15. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ปี 2568 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 59.12 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงปี 2567 (12 พ.ย. - 31 ธ.ค.) จำนวน 4.54 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 54.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1,202.94 และทำให้ปี 2568 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 60.08 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงปี 2567 (12 พ.ย. - 31 ธ.ค.) จำนวน 4.54 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 55.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1,224.20 โดยเกิดขึ้นจากรายได้ค่าเช่า และรายได้รวมทั้งหมดเพิ่มขึ้น จำนวน 113.94 ล้านบาท และกองทรัสต์มีขาดทุนสุทธิ ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวน 0.96 ล้านบาท เปรียบเทียบกับช่วงปี 2567 (12 พ.ย. - 31 ธ.ค.) ไม่มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นการลดลง 0.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100

15.1 ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

15.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายได้จากการลงทุน

กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 121.81 ล้านบาท เป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเป็นหลัก จำนวนเงิน 121.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.41 ของรายได้รวม

รายได้จากการลงทุน	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับปีสิ้นสุด
	วันที่ 31 ธันวาคม 2568	วันที่ 31 ธันวาคม 2567
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	121,098,172	7,804,414
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	236,075	21,063
รายได้ดอกเบี้ยรับ	241,970	11,145
รายได้อื่น	236,405	38,836
รวมรายได้	121,812,622	7,875,458

หมายเหตุ : ปี 2567 เป็นผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 12 พ.ย. 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมด 61.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.68 ของรายได้รวม โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ จำนวนเงิน 32.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.44 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด และเป็นค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวนเงิน 5.17 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จำนวนเงิน 4.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.38 และ 7.66 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ตามลำดับ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงิน 5.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.71 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด โดยแยกเป็นค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับปีสิ้นสุด
	วันที่ 31 ธันวาคม 2568	วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	32,993,873	1,810,381
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	5,174,405	431,845
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	4,730,296	338,146
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5,991,236	399,172
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	809,900	148,430
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	4,319,020	210,250
ต้นทุนทางการเงิน	7,711,767	-
รวมค่าใช้จ่าย	61,730,497	3,338,224

หมายเหตุ : ปี 2567 เป็นผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 12 พ.ย. 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567

จากตัวเลขรายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าว ดังนั้นกองทรัสต์จึงมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เป็นจำนวนเงิน 60.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.32 ของรายได้รวม

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 60.08 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 59.12 ล้านบาท จากการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมระหว่างปีจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประเมินอิสระ จำนวน 0.96 ล้านบาท

กำไรจากการลงทุนสุทธิ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567
รายได้	121,812,622	7,875,458
ค่าใช้จ่าย	61,730,497	3,338,224
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	60,082,125	4,537,234
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	(964,622)	-
รวมกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(964,622)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	59,117,503	4,537,234

หมายเหตุ : ปี 2567 เป็นผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 12 พ.ย. 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567

15.1.2 ฐานะการเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสินทรัพย์รวม จำนวนเงิน 1,550.37 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์หลัก ได้แก่ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 1,478.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.35 ของสินทรัพย์รวม และ เงินฝากสถาบันการเงิน จำนวนเงิน 67.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.34 ของสินทรัพย์รวม

สำหรับหนี้สินรวมของกองทรัสต์ จำนวน 188.23 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้หลัก ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงิน จำนวน 152.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80.76 ของหนี้สินรวม และ เงินมัดจำการให้เช่าบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และเงินมัดจำการให้เช่าบริษัทอื่น จำนวนเงิน 29.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.49 ของหนี้สินรวม ดังนั้น กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ จำนวนเงิน 1,362.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87.86 ของสินทรัพย์รวม คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 13.6214 บาท

15.1.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินฝากสถาบันการเงินคงเหลือ จำนวน 67.25 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวนเงิน 46.28 ล้านบาท จากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักระหว่างปี 2568)
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวนเงิน 54.28 ล้านบาท จากการแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (จ่ายประโยชน์ตอบแทน) จำนวนเงิน 41.91 ล้านบาท และเงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวนเงิน 12.38 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	46,282,221
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(54,285,000)
เงินฝากสถาบันการเงิน(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิ	(8,002,779)
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันต้นปี	75,250,719
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	67,247,940

สรุป ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวม จำนวนเงิน 121.81 ล้านบาท เป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นหลัก จำนวนเงิน 121.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.41 ของรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 61.73 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายหลัก ได้แก่ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ จำนวนเงิน 32.99 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 53.45 ของค่าใช้จ่ายรวม ต้นทุนทางการเงิน (ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน) จำนวนเงิน 7.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.49 ของค่าใช้จ่ายรวม ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวนเงิน 5.99 ล้านบาท และ 5.17 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 9.71 และ 8.38 ของค่าใช้จ่ายรวม ตามลำดับ และ ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จำนวนเงิน 4.73 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 7.66 ของค่าใช้จ่ายรวม ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 60.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.32 ของรายได้รวม

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวนเงิน 46.28 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวนเงิน 59.18 ล้านบาท หักสาเหตุหลักมาจากการใช้ไปในการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 21.06 ล้านบาท และ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน เพิ่มขึ้น จำนวนเงิน 54.29 ล้านบาท ส่งผลให้เงินฝากสถาบันการเงิน ลดลง จำนวนเงิน 8.00 ล้านบาท

15.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต อย่างมีนัยสำคัญ (Forward Looking)

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5–2.5 โดยมีปัจจัยหนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการลงทุนภาคเอกชน อย่างไรก็ตาม สภาวะอุปทานล้นตลาด (Oversupply) ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงเป็นปัจจัยกดดันที่สำคัญ โดยคาดว่าจะมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจนถึงปี 2573 ส่งผลให้อัตราการเช่าเฉลี่ยในตลาดอาจต่ำกว่าร้อยละ 70 นอกจากนี้ พฤติกรรมการทำงานที่เปลี่ยนไปสู่รูปแบบ Hybrid Workplace ทำให้ผู้เช่ามีแนวโน้มลดพื้นที่เช่าลงร้อยละ 20–30 เพื่อควบคุมค่าใช้จ่าย ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการรักษาระดับอัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของกองทรัสต์ในอนาคต

ท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรงในกลุ่มอาคารเกรดเอ (Grade A) ที่มีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนมาก กองทรัสต์ ISSARA มีความได้เปรียบจากการที่ทรัพย์สินหลักอย่างอาคารชาวยุโรปตะวันออก 1 และ 2 ถูกจัดอยู่ในกลุ่ม อาคารสำนักงานเกรดบีในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ข้อมูลระบุว่า อาคารเกรดบีในโซน CBD มีอัตราการครองพื้นที่สูงถึงร้อยละ 83 ซึ่งสูงกว่าอาคารเกรดเอ+ ที่มีอัตราการครองพื้นที่เพียงร้อยละ 50 เท่านั้น เนื่องจากกลุ่มเป้าหมายหลักของอาคารเกรดบีคือธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ที่ต้องการทำเลในราคาที่เหมาะสม ความยืดหยุ่นด้านนโยบายอัตราค่าเช่าและการมีพื้นที่ค้าปลีกในอาคารจึงเป็นจุดแข็งที่ช่วยดึงดูดและรักษาสถานะผู้เช่าได้อย่างมีประสิทธิภาพในระยะยาว

อย่างไรก็ตามในปี 2568 ที่ผ่านมา กองทรัสต์มีทิศทางการขยายตัวที่ชัดเจนจากการ ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดย ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในห้องชุดสำนักงานและพาณิชย์รวม 35 ยูนิต มูลค่า 177 ล้านบาท ซึ่งมีผู้เช่าทุกยูนิตซึ่งคาดว่าจะช่วยเสริมสร้างฐานรายได้ให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง ขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานและการควบคุมค่าใช้จ่าย (Operating Expenses) รวมถึงการบำรุงรักษาและปรับปรุงภาพลักษณ์ทรัพย์สินให้เรียบร้อยและทันสมัยอยู่เสมอ เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่าในปัจจุบันที่ให้ความสำคัญกับมาตรฐานความปลอดภัยและการอยู่อาศัยที่ดี (Well Being)

จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวในเดือนมีนาคม 2568 จากการตรวจสอบสภาพอาคารชาวยุโรปตะวันออก และ อาคารชาวยุโรปตะวันออก 2 โดยวิศวกรผู้ออกแบบอาคาร บริษัท เค.ซี.เอส.แอนด์.แอสโซซิเอตส์ จำกัด ในวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 28 มีนาคม 2568 ตามลำดับ และเข้าตรวจสอบอีกครั้ง โดย บริษัท ตรวจสอบอาคารกรุงเทพ จำกัด ได้ออกใบรับรองความปลอดภัยให้แก่ อาคารชาวยุโรปตะวันออก 2 ฉบับลงวันที่ 4 เมษายน 2568 และ อาคารชาวยุโรปตะวันออก 1 ฉบับลงวันที่ 5 เมษายน 2568 ตามลำดับ ได้ข้อสรุปว่าโครงสร้างหลักที่สำคัญของทั้งสองอาคารไม่ได้รับความเสียหาย ส่วนที่ได้รับ ความเสียหายเป็นงานผนังก่ออิฐ ฉาบปูน และฝ้าเพดาน ซึ่งไม่มีผลต่อความปลอดภัยในการใช้อาคารและสามารถเข้าซ่อมแซมได้ ซึ่งแสดงถึงการออกแบบ โครงสร้างอาคารที่ดีและปลอดภัย เป็นเหตุให้ผู้เช่ายังคงมีความมั่นใจในการเช่าอาศัยภายในอาคาร นอกจากนี้เหตุการณ์ดังกล่าวได้กระตุ้นให้ผู้เช่าหันมา ให้ความสำคัญกับ มาตรฐานความปลอดภัยและความมั่นคงของโครงสร้างอาคาร มากขึ้น การที่กองทรัสต์มีระบบการตรวจสอบอาคารโดยวิศวกร ผู้เชี่ยวชาญและการจัดทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ที่ครอบคลุม ถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้เช่าและ ลดผลกระทบทางการเงินหากเกิดอุบัติเหตุในอนาคต

สำหรับฐานะการเงินของกองทรัสต์ ISSARA จะขึ้นอยู่กับความสามารถในการปรับตัวภายใต้สภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูงและการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้เช่า แม้จะมีความท้าทายจากสภาวะอุปทานล้นตลาด แต่ด้วยกลยุทธ์การมุ่งเน้นกลุ่มตลาดเกรดบีที่มีคู่แข่งน้อยกว่า การบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ และการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และนอกเหนือจากกลยุทธ์การบริหารและการลงทุนเพิ่มเติมแล้ว กองทรัสต์มีนโยบายในการพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนออกไปบางส่วน เมื่อเห็นจังหวะและเวลาที่เหมาะสมในการจำหน่าย (Market Timing) เพื่อรับรู้กำไรจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สิน (Capital Gain) ถือเป็นอีกหนึ่งเครื่องมือสำคัญในการบริหารจัดการพอร์ตโฟลิโอเชิงรุก (Active Management) เพื่อสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่กองทรัสต์ในอนาคต โดยทั้งหมดนี้จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยให้กองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนที่สม่ำเสมอให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยได้อย่างยั่งยืน

16. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
989 อาคารสยามปิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน
กรุงเทพฯ 10330
โทร 0-2659-8888 โทรสาร 0-2659-8860-1

One Asset Management Limited
9th, 24th Floor, Siam Piwat Tower,
989 Rama 1 Road, Pathumwan,
Bangkok 10330
Tel 0-2659-8888 Fax 0-2659-8860-1

ความเห็นของทรัสต์

วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 นั้น

บริษัท เห็นว่า บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมายกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ขอแสดงความนับถือ

(นายกฤช บัณฑิตวิชัยพร)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

17. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

Deloitte.

บริษัท ดีลอยท์ ทูเช่ โรมัทสึ จอยnts
สอบบัญชี จำกัด
อาคาร เอไอเอ สาทร์ ทาวเวอร์ ชั้น 23 – 27
11/1 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร
กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย
โทร +66 (0) 2034 0000

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos
Audit Co., Ltd.
AIA Sathorn Tower, 23rd - 27th Floor
11/1 South Sathorn Road,
Yannawa, Sathorn
Bangkok 10120, Thailand
Tel: +66 (0) 2034 0000
www.deloitte.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการกองทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการ ตรวจสอบงบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้า ไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ตามข้อมูลที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 1,478 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 95 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ ในงบฐานะการเงินของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจาก มูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธี พิจารณาการรายได้ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญ ในการพิจารณาสมมติฐานที่สำคัญและข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจจะ ทำให้เกิดความตึงเครียดที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญต่อการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวมีจำนวนเงิน ที่มีสาระสำคัญต่อการเงิน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจ อย่างมากในการประเมินซึ่งข้อสมมติฐานที่สำคัญประกอบด้วย อัตราการใช้พื้นที่และอัตราค่าเช่าโดยยะยาว</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์และพิจารณาวิธีการวัดมูลค่าและ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงิน ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอ ของการใช้วิธีการและแบบจำลองการวัดมูลค่า • ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายในรวมถึงการ ปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกองทุนกับการวัด มูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประเมินความ มีประสิทธิภาพของการปฏิบัติตามการควบคุมภายใน ที่กองทรัสต์ได้ออกแบบไว้ดังกล่าว • ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินคุณสมบัติ ความสามารถและความเป็นอิสระ ของผู้ประเมินราคาอิสระของกองทรัสต์ - สอบถามเชิงทดสอบในเรื่องแหล่งที่มาของข้อมูลจาก ผู้ประเมินราคาอิสระที่ใช้ในการวัดมูลค่า และประเมิน ความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่สำคัญ รวมถึงความ เหมาะสมของวิธีการ วัดมูลค่าที่ผู้ประเมินราคาอิสระ ใช้ในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการ เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงิน ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบ งบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี ของกองทรัสต์ (โดยไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่า จะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็น สาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควร ตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทรัสต์รวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์รวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และ รับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการ ดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้ เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการกำกับดูแลหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงาน ทางการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวม ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือ ข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่าง สมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐาน การสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาได้อย่างสมเหตุสมผลว่า รายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบ การเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยยิ่งผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่วางตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการองค์กร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กรและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการองค์กรในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณ ที่เกี่ยวข้อง กับการเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่า มีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการ ที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบ งบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงาน ของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือใน สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่า ผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

วีร์ สุจริต

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7103

บริษัท ดีลอยท์ ทูเช่ โทมัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสระ

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2568	2567
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4	1,478,200,000	1,293,100,000
เงินฝากสถาบันการเงิน	5	67,247,940	75,250,719
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	6	1,384,941	3,652,235
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		1,821,761	446,722
สินทรัพย์อื่น		1,714,795	301,736
รวมสินทรัพย์		1,550,369,437	1,372,751,412
หนี้สิน			
เจ้าหนี้			
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	7	445,833	445,833
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7	422,670	349,099
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์	7	883,772	412,102
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		1,635,870	204,285
เงินมัดจำการให้เช่า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	7	1,896,204	1,896,204
เงินมัดจำการให้เช่า - บริษัทอื่น		27,257,494	24,016,141
เงินกู้ยืมระยะยาว	8	152,008,728	-
หนี้สินอื่น		3,676,274	492,659
รวมหนี้สิน		188,226,845	27,816,323
สินทรัพย์สุทธิ		1,362,142,592	1,344,935,089
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์			
หน่วยทรัสต์จำนวน 100,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 13.4039 บาท		1,340,397,855	1,340,397,855
กำไรสะสม	9	21,744,737	4,537,234
สินทรัพย์สุทธิ		1,362,142,592	1,344,935,089
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)		13.6214	13.4493
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย)		100,000,000	100,000,000
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
ประเภทเงินลงทุน	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ห้องชุดสำนักงานและห้องพาณิชย์กรรมอาคารพาณิชย์สะพานวอเตอร์ (ครอบคลุมพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568: 7,065.53 ตารางเมตร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567: 6,742.64 ตารางเมตร) ห้องชุดสำนักงานและห้องพาณิชย์กรรมอาคารพาณิชย์สะพานวอเตอร์ 2 (ครอบคลุมพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568: 25,883.69 ตารางเมตร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567: 23,945.04 ตารางเมตร) รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	274,571,253	351,200,000	239,794,285	314,600,000
	921,968,962	1,127,000,000	770,681,308	978,500,000
	1,196,540,215	1,478,200,000	1,010,475,593	1,293,100,000

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	7.2	121,098,172	7,804,414
รายได้ค่าสาธารณูปโภค		236,075	21,063
รายได้คอกเบี้ยรับ		241,970	11,145
รายได้อื่น		236,405	38,836
รวมรายได้		121,812,622	7,875,458
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ		32,993,873	1,810,381
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	7.2 และ 10	5,174,405	431,845
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	10	4,730,296	338,146
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	7.2 และ 10	5,991,236	399,172
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		809,900	148,430
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		4,319,020	210,250
ต้นทุนทางการเงิน		7,711,767	-
รวมค่าใช้จ่าย		61,730,497	3,338,224
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		60,082,125	4,537,234
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน			
ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		(964,622)	-
รวมขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(964,622)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		59,117,503	4,537,234

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ
งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี/งวด			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		59,117,503	4,537,234
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		59,117,503	4,537,234
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	9	(41,910,000)	-
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	1	-	1,340,397,855
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี/งวด		17,207,503	1,344,935,089
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี/งวด		1,344,935,089	-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี/งวด		1,362,142,592	1,344,935,089

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		59,117,503	4,537,234
ปรับกระทบยอดการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจาก			
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	4	(21,064,622)	-
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		2,267,294	(2,224,036)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		(1,991,310)	1,354,680
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น		(1,413,060)	138,077
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้		545,241	1,207,034
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		1,431,585	165,916
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำการให้เช่า		3,241,353	(348,439)
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น		3,183,615	420,253
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		964,622	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		46,282,221	5,250,719

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินฝากสถาบันการเงินรับโอนจากการแปลงสภาพ จากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	1	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		(12,375,000)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		(41,910,000)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		(54,285,000)
เงินฝากสถาบันการเงิน (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ		(8,002,779)
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันต้นปี/งวด		75,250,719
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันสิ้นปี/งวด		67,247,940

ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม

รายการมิใช่เงินสด :

การชำระค่าซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยการ โอนเงินกู้

โดยตรงจากสถาบันการเงินผู้ให้กู้ไปยังผู้ขาย

4

165,000,000

-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและไม่มีการกำหนดอายุกองทรัสต์ ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และได้รับการอนุมัติโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (“กองทุนรวม”) เป็นกองทรัสต์ ซึ่งวัตถุประสงค์หลักในการดำเนินงานของกองทรัสต์คือ การจัดหาผลประโยชน์ เช่น รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท ชาญอิสสระ รีท แอเนจเมนต์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “บริษัทจัดการ”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในระหว่างขั้นตอนการแปลงสภาพ กองทรัสต์ได้โอนหน่วยทรัสต์ที่ออกทั้งหมดจำนวน 100,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 13.4039 บาท รวมจำนวน 1,340.40 ล้านบาท ให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (“ผู้โอน”) ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2567 (“สัญญา”) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นผู้สัญญา (“ผู้รับโอน”) เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ โดยสินทรัพย์ตามสัญญาดังกล่าวที่กองทรัสต์รับโอนได้รวมถึงเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,293 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 4) และต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมได้ดำเนินการเลิกกองทุนรวมและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่จำนวน 100,000,000 หน่วย ที่ได้รับจากกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้นแบ่งคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์จำนวนร้อยละ 17.56 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์

2. เกณฑ์ในการจัดทำและนำเสนองบการเงิน

- 2.1 งบการเงินได้จัดทำขึ้นในสกุลเงินบาทและตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 2.2 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)
- 2.3 งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ใช้เป็นทางการ ตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินภาษาไทยฉบับนี้

3. นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญสรุปดังนี้

3.1 การวัดค่าเงินลงทุน

3.1.1 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าระยะยาว หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งาน โดยกิจการในกองทรัสต์จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบฐานะการเงินของงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อสินทรัพย์และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้าย

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยกองทรัสต์จะตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อกองทรัสต์จำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวรและคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

3.1.2 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับ (ถ้ามี) แสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งอ้างอิงราคาซื้อขายครั้งสุดท้ายล่าสุดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยของวันที่วัดค่าเงินลงทุน

กองทรัสต์รับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายซึ่งแสดงรายการในส่วนของกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์ใช้วิธีถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

3.2 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกองทรัสต์ ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

3.3 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผล

3.4 เงินฝากสถาบันการเงิน

เงินฝากสถาบันการเงิน เป็นเงินฝากสถาบันการเงิน และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลา 3 เดือนหรือน้อยกว่า นับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

3.5 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์บันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

3.6 ค่าใช้จ่ายรอตคับัญชี

ค่าใช้จ่ายรอตคับัญชีเป็นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรง

3.7 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่นอนที่กองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.8 สัญญาเช่า - ในฐานะผู้ให้เช่า

กองทรัสต์เข้าทำข้อตกลงสัญญาเช่าในฐานะผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยสัญญาเช่าซึ่งความเสี่ยงและประโยชน์ส่วนใหญ่จากการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ยังคงอยู่กับกองทรัสต์ถือเป็นสัญญาดำเนินงาน เงินที่ได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามอัตราที่ระบุในสัญญา

3.9 การรับรู้รายได้

รายได้ของกองทรัสต์มาจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

- รายได้จากการให้เช่าและบริการ
- ดอกเบี้ยรับ
- รายได้ค่าสาธารณูปโภค

กองทรัสต์รับรู้รายได้เมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่นอนที่กองทรัสต์จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของรายการเข้าสู่กองทรัสต์ และสามารถวัดมูลค่าของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของรายการดังกล่าวได้อย่างน่าเชื่อถือ แม้การจ่ายชำระยังไม่เกิดขึ้น กองทรัสต์วัดมูลค่าของรายได้โดยใช้มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือค้างรับซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาโดยไม่รวมภาษีรายได้จะรับรู้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไข โดยเฉพาะดังต่อไปนี้

3.9.1 รายได้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายได้ที่เกี่ยวข้องกันด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่านับจากวันที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาเช่าในสินทรัพย์ที่เช่า

3.9.2 ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

3.9.3 รายได้ค่าสาธารณูปโภคและรายได้อื่น

รายได้ค่าสาธารณูปโภคและรายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.10 การรับรู้ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.11 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

3.12 การวัดมูลค่ายุติธรรม

ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กองทรัสต์จะพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ซึ่งผู้ซื้อหรือผู้ขายในตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า โดยมูลค่ายุติธรรมที่ได้เปิดเผยในงบการเงินจะถูกกำหนดลำดับชั้นเป็นระดับ 1 ระดับ 2 หรือระดับ 3 ตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า

ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1

ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

3.13 รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บริษัทที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์หรือถูกกองทรัสต์ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์

นอกจากนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์

3.14 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร และแหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

3.14.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการและการตั้งข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายของงวดบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

3.14.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

กองทรัสต์มีประมาณการทางบัญชี ซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณการทางการบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป แสดงได้ดังนี้

การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

กองทรัสต์ใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับ 1 ไม่สามารถหาได้ กองทรัสต์จะว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าภายนอกที่ได้รับการรับรองมาเป็นผู้ประเมินมูลค่า

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

4. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมมีดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	พันบาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,293,100
ลงทุนเพิ่มระหว่างปี	186,065
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี	(965)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,478,200

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	พันบาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
ณ วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)	-
โอนรับจากกองทุนรวมจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	
(ดูหมายเหตุข้อ 1)	1,293,100
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,293,100

ในเดือนมีนาคม 2568 กองทรัสต์ได้ทำการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามที่ได้อนุมัติจากการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (“กองทุนรวม”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567 ก่อนการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (ดูหมายเหตุข้อ 1) โดยทรัพย์สินเพิ่มเติมที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวมีจำนวนรวม 186 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย

- กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงานและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์กรรมซึ่งตั้งอยู่ในอาคารชาวยุโรป ทาวเวอร์ จำนวน 3 ห้อง (พื้นที่รวม 322.89 ตารางเมตร) จากบริษัท ชาวยุโรป ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงานและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์กรรมที่ตั้งอยู่ในอาคารชาวยุโรป ทาวเวอร์ 2 จำนวน 29 ห้อง (พื้นที่รวม 1,551.88 ตารางเมตร) และจำนวน 3 ห้อง (พื้นที่รวม 386.77 ตารางเมตร) จากบริษัท ชาวยุโรป ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ชาวยุโรป วิภาพล จำกัด ตามลำดับ

กองทรัสต์ได้นำเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงานและหรือห้องชุดเพื่อการพาณิชย์กรรมจำนวน 43 ห้อง ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในงวดปัจจุบันและทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ที่ได้มางวดที่แล้ว โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 285.20 ล้านบาท เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับผู้กู้ยืมดังกล่าว (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567: ไม่มี)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดสำนักงานให้เช่าซึ่งแสดงมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่ง ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยใช้วิธีคิดเกณฑ์พิจารณารายได้ (Income Approach)

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการใช้พื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราคิดลดและอัตราการเติบโตของค่าเช่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้รับการประเมินราคาล่าสุดโดยผู้ประเมินราคาอิสระในเดือนธันวาคม 2568

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	สมมติฐานที่สำคัญ	
	2568	2567
อัตราเฉลี่ยการใช้พื้นที่สำนักงาน (ร้อยละ)	66	70
อัตราเฉลี่ยการใช้พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้อยละ)	80	66
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10	10
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	360-730	375-590
อัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า (ร้อยละ)	1.5	1.5

5. เงินฝากสถาบันการเงิน

เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	2568		2567	
	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	67,248	0.25	75,251	0.55
	<u>67,248</u>		<u>75,251</u>	

6. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท	
	2568	2567
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	27	-
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ - บริษัทอื่น	42	3,652
	69	3,652
รายได้ค้างรับ	1,316	-
รวม	1,385	3,652

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท	
	2568	2567
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	67	-
เกินกำหนดชำระ		
น้อยกว่า 3 เดือน	2	3,652
มากกว่า 3 เดือนถึง 6 เดือน	-	-
มากกว่า 6 เดือนถึง 12 เดือน	-	-
รวม	69	3,652

7. รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

7.1 ยอดคงเหลือที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

บัญชี/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	หน่วย: พันบาท	
		2568	2567
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ			
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่		
และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
	และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	27	-

		หน่วย : พันบาท	
บัญชี/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	2568	2567
เจ้าหนี้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	446	446
เจ้าหนี้ค่าธรรมเนียมทรีดี			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด	ทรีดี	422	349
เจ้าหนี้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์			
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	884	412
เงินมัดจำการให้เช่า			
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,896	1,896

- 7.2 รายการที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

		หน่วย : พันบาท	
บัญชี/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้ง กองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ			
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	8,518	654
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	5,174	432
ค่าธรรมเนียมทรีดี			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด	ทรีดี	4,730	338
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์			
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5,991	399

กองทรัสต์มีนโยบายการกำหนดราคาค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่ตกลงกับผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญา และกำหนดค่าธรรมเนียมต่างๆตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

8. เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567: ไม่มี) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วันที่ สัญญาเงินกู้	วันที่ครบ กำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนด ชำระดอกเบี้ย	ยอดคงเหลือ (พันบาท)
20 มีนาคม 2568	มีนาคม 2573	MLR - 0.50	รายเดือน	152,625
หัก ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้ยืมรอการค้ำประกัน				(616)
				152,009
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี				(22,911)
เงินกู้ยืมระยะยาว				129,098

สัญญาเงินกู้ยืมข้างต้นมีกำหนดการชำระคืนดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาสรวมทั้งสิ้น 20 งวด โดยกองทรัสต์ได้นำห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดสำนักงานให้เช่าเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อสำหรับเงินกู้ยืมดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 4)

กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงสัดส่วนสินเชื่อต่อหลักประกัน (Loan to Value) และการดำรงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA) ตามที่ระบุไว้ในสัญญา เป็นต้น

9. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	พันบาท
กำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	4,537
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินการระหว่างปี	59,118
การแบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสระหว่างปี	(41,910)
กำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	21,745

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	พันบาท
กำไรสะสม ณ วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินการระหว่างงวด	4,537
กำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,537

10. ค่าธรรมเนียม

กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

10.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียม	เงื่อนไข
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	คำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่เกินกว่า 5,000,000 บาท ต่อปี
ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์	(1) กรณีทรัพย์สินหลักเป็นของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ คำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้หรือจำหน่ายไปในแต่ละคราว หรือ (2) กรณีทรัพย์สินหลักเป็นของบุคคลอื่น คำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้หรือจำหน่ายไปในแต่ละคราว
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	คำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่เกินกว่า 3,500,000 บาทต่อปี ทั้งนี้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right-of-Use)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	คำนวณโดยนำอัตราค่าธรรมเนียมที่กำหนดโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คูณด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและคำนวณเป็นรายเดือนโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าไปรษณียากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงตามกฎหมายและตามระเบียบของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะตัดจ่ายจากกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง และค่าัดัดจำหน่ายของค่าใช้จ่ายรอบตัดบัญชี

10.2 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระ ในอัตราตามสัญญาที่ได้ตกลงกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

10.3 ค่าตอบแทนจากการจัดหาผู้เช่าและต่อสัญญาเช่า

ค่าตอบแทนจากการจัดหาผู้เช่าและต่อสัญญาเช่าชำระ ในอัตราตามสัญญาที่ได้ตกลงกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

11. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว โดยรายได้หลักของกองทรัสต์คือ รายได้ค่าเช่าและบริการที่มีการรับรู้ตลอดช่วงเวลา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการกับผู้เช่ารายใหญ่ภายนอกจำนวน 2 ราย เป็นเงินจำนวน 12.21 ล้านบาท และ 3.80 ล้านบาท ตามลำดับ จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์

12. เครื่องมือทางการเงิน

12.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ตามที่นิยามอยู่ในแนวปฏิบัติทางบัญชี ประกอบด้วย เงินฝากสถาบันการเงินและลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มั่นนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่แสดงอยู่ในฐานะการเงิน ซึ่งกองทรัสต์ไม่มีลูกหนี้จากการให้เช่าและการบริการที่ถึงค้างนานตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 6

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินของกองทรัสต์ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ยอดคงเหลือสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง	รวมจำนวน	อัตราดอกเบี้ย	
ตามราคาตลาด				
(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)	
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	-	67,247	67,247	0.25
หนี้สินทางการเงิน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	152,009	152,009	MLR-0.50
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง	รวมจำนวน	อัตราดอกเบี้ย	
ตามราคาตลาด				
(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)	
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	-	75,251	75,251	0.55

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนคือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

กองทรัสต์พิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน

12.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีมีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม โดยเนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำแนกตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม

สินทรัพย์ทางการเงิน	มูลค่ายุติธรรม		ลำดับชั้น มูลค่า ยุติธรรม	เทคนิคการประเมิน มูลค่าและข้อมูล ที่ใช้ในการวัด มูลค่ายุติธรรม	หน่วย: พันบาท
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				ข้อมูลที่ไม่สามารถ
					สังเกตได้
	2568	2567			ที่มีนัยสำคัญ
เงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	1,478,200	1,293,100	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสด คิดลดโดยใช้วิธีรายได้ ซึ่งประเมินโดยผู้ ประเมินราคาอิสระ	ประมาณการกระแส สดและอัตราคิดลด

13. นโยบายการจ่ายปันผล

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการครั้งนี้
 - (1.1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - (1.2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - (1.3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- (2) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (6) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีทั้งที่เป็นการจ่ายผลตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีหรือสำหรับงวดระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลา

นอกจากนี้ ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัพย์สินระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทน ในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

14. ภาระผูกพันและการค้ำประกัน

ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาในการดำเนินงาน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

15. สัญญาเช่า

วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มีสัญญาเช่าดำเนินงานในฐานะผู้ให้เช่า กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสัญญาเช่าดังกล่าวตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาดังต่อไปนี้

	หน่วย : พันบาท	
	2568	2567
รับชำระ		
ภายใน 1 ปี	84,578	82,792
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	81,766	27,197

16. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ในการบริหารทางการเงินคือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อสามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์

17. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2569 มีมติอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับผลการดำเนินงานในสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในอัตรา 0.1178 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ รวมจำนวน 11.78 ล้านบาท และจากกำไรสะสมของปี 2568 ในอัตรา 0.0447 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ รวมจำนวน 4.47 ล้านบาท โดยกองทรัสต์มีกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในวันที่ 26 มีนาคม 2569

อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบบัญชีปัจจุบันรวมเป็นจำนวน 0.1625 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และประโยชน์ตอบแทนรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 16.25 ล้านบาท

18. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569



บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
CHARN ISSARA REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED

2922/198 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 (ประเทศไทย) โทรศัพท์ : 02-308-2022
2922/198 10th Floor, Chan Issara Tower II, Petchburi New Road, Bangkapi, Huai Khwang, Bangkok 10310 (Thailand) Tel : 02-308-2022
www.cireit.com