

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ  
ISSARA Real Estate Investment Trust (ISSARA)  
ส่วนที่ 1 ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์

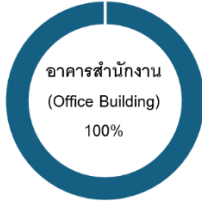

1. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

Market Cap (บาท)	895,000,000	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	8.95 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	100,000,000	ทุนจดทะเบียน	1,340,397,855.47
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) (บาท)	1,344,935,089.40	PAR (บาท/หน่วย)	13.4039
NAV (บาท/หน่วย)	13.4493	Price / NAV	0.6654
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์			12 พฤศจิกายน 2567



สัดส่วนการลงทุน	ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)
100% ลงทุนตรง ภายในประเทศ	100% อาคารสำนักงาน
100% กรรมสิทธิ์ (Freehold)	



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์			
สินทรัพย์รวม	1,372,751,412	กำไร / ขาดทุนสะสม	4,537,234
หนี้สินรวม	27,816,323	สัดส่วนการกู้ยืม	0%
ส่วนทุน	1,344,935,089	Credit Rating	n/a

## 1.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) ปี 2567 ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKCCP)

QR Code สำหรับดาวน์โหลดรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับเต็ม	
	
อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์	อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2

### ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (บาท) ณ 15 พ.ย. 2567	อัตราส่วน (ร้อยละ)	ผู้ประเมิน
อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์	314,600,000	24.33%	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2	978,500,000	75.67%	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

## 1.3 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	%หน่วย
1. บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	17,561,900	17.56%
2. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	8,500,000	8.50%
3. บริษัท เบทเตอร์เวย์ (ประเทศไทย) จำกัด	7,496,200	7.49%
4. บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	3,759,300	3.75%
5. บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	3,734,100	3.73%

ข้อจำกัดหุ้นต่างด้าว (Foreign Limit)	49%
การถือครองหุ้นต่างด้าวปัจจุบัน (Current Foreign Holding)	3.24%

## 1.4 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

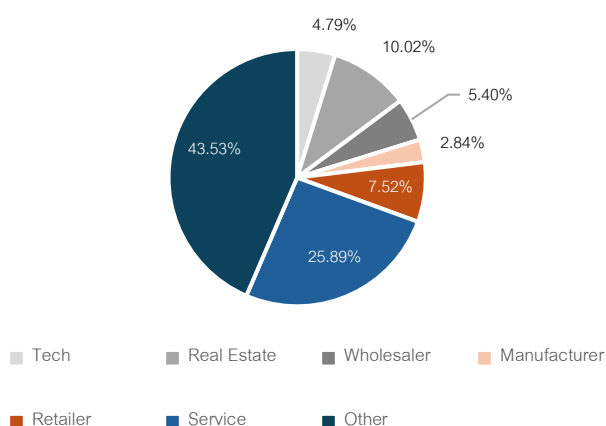
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) ได้รับการจัดตั้งเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 จากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) และมีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบของปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

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

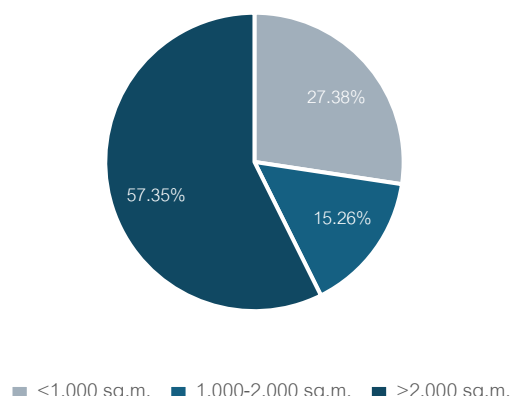
ทั้งนี้ สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จากผลการดำเนินงาน ระหว่างวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ถึงวันสิ้นรอบปีบัญชี 2567 กองทรัสต์จะพิจารณาและดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## 1.5 รายละเอียดผู้เช่าที่เข้าทำสัญญาเช่า และสัดส่วนรายได้

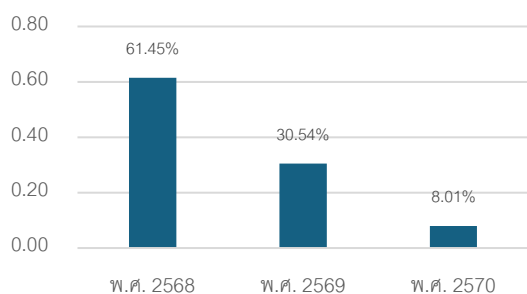
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ พ.ศ.2567



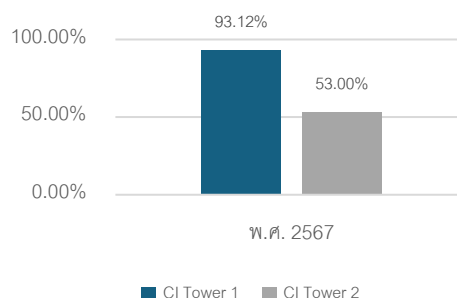
สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่า  
ที่จะหมดสัญญาในอนาคต



อัตราการต่อสัญญา  
ของผู้เช่าที่ครบกำหนดสัญญา

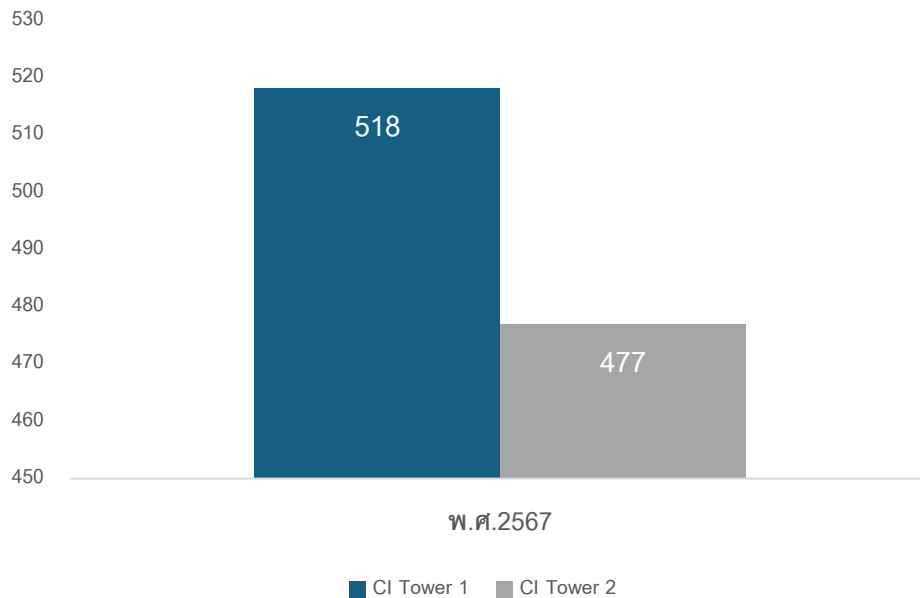


ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

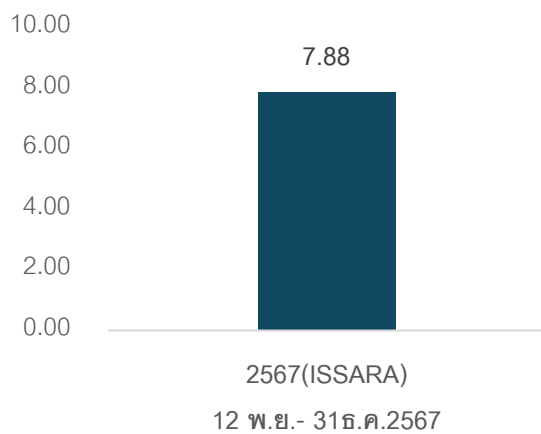
## 1.6 ผลการดำเนินงานกองทรัสต์ (ISSARA)

### อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร (บาท / ตร.ม.)

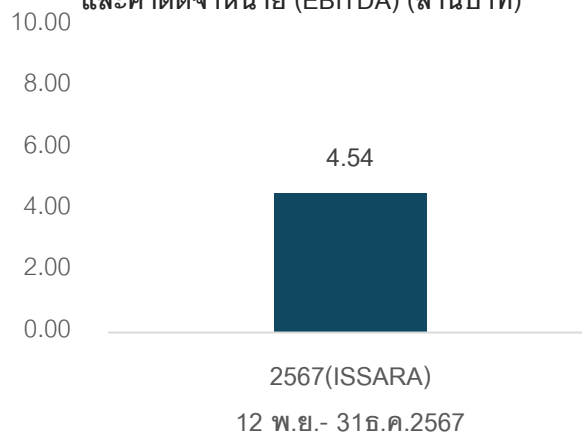
รวมทั้งสองอาคาร 485 บาท / ตร.ม.



### รายได้ (Revenue) (ล้านบาท)



### กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)



## ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (บาท)	2567
วันที่ เริ่มต้น-สิ้นสุด งวด	12 พ.ย. - 31 ธ.ค.
รายได้จากค่าเช่า (Revenue) (บาท)	7,804,414
รายได้อื่น ๆ (Other Income) (บาท)	71,044
รายได้รวม (Total Revenue) (บาท)	7,875,458
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA) (บาท)	4,537,234
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (Net Profit) (บาท)	4,537,234
อัตรากำไรต่อหน่วย EPU (บาท)	0.0454
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย DPU (บาท)	-
ส่วนลดของทุน (Capital Reduction)	-
หนี้สิน/สินทรัพย์รวม (D/NAV) (เท่า)	0.021
ดอกเบี้ย (Interest Cost) (%)	0%
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน (Operating Cashflow) (บาท)	5,250,719
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน (Investing Cashflow) (บาท)	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (Financing Cashflow) (บาท)	70,000,000
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow) (บาท)	75,250,719
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value) (บาท)	1,344,935,089
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV/UNIT)	13.4493
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (P/NAV) (เท่า)	0.6655
Dividend Yield (%) กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน	0%
มูลค่าตลาด (Market Cap) (บาท)	895,000,000
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปีบัญชี (Closing Price) (บาท/หน่วย)	8.95

## การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 และรับโอนทรัพย์สินและภาระจากการลงทุนครั้งแรก จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2567 เนื่องมาจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ฯ ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ ISSARA มีมูลค่าสินทรัพย์รวม (Total Asset Value) ทั้งสิ้น 1,372.75 ล้านบาท และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value) ทั้งสิ้น 1,344.94 ล้านบาท หรือคิดเป็น 13.4493 บาทต่อหน่วยทรัสต์ (จำนวนหน่วยทรัสต์ 100,000,000 หน่วย)

สำหรับรายได้ของกองทรัสต์ ISSARA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จะเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายได้รวมทั้งสิ้น 7.87 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากค่าเช่า 7.80 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ 0.07 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 3.34 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 1.81 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดี จำนวน 0.77 ล้านบาท, ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 0.40 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 0.36 ล้านบาท ดังนั้นกองทรัสต์จึงมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 4.54 ล้านบาท

## 1.7 ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชี

[ ✓ ] ไม่มีเงื่อนไข [ ] อื่นๆ .....

## 1.8 สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)

- ไม่มี -

## 1.9 ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บ	จำนวนเงิน (บาท)	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	431,845	9.52%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่ได้เรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษา ทรัพย์สิน	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	338,146	7.45%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่นายทะเบียน หน่วยทรัสต์กำหนด	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	399,172	8.80%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่จ่ายจริง	148,430	3.27%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ		1,810,381	39.90%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		210,250	4.63%
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV		-	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		-	-
หมายเหตุ : 1. กำไรสุทธิเท่ากับ 4,537,234 บาท			

## 1.10 สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนโดยสรุปเท่านั้น เนื้อหารายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ใน ส่วนที่ 2 ข้อ 4 “ปัจจัยความเสี่ยง” ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน
  - 1.1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
  - 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 หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - 3.1) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
  - 3.2) ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
  - 3.3) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
  - 3.4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

## 1.11 ข้อมูลติดต่อ

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

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

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ**  
**ISSARA Real Estate Investment Trust (ISSARA)**  
**ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์**

**1. 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 วรธน จำกัด
ทุนชำระแล้ว <sup>1)</sup>	1,340,397,855 บาท
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

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

**2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์**

**2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์**

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ ISSARA”) จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์ เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อเป็นสำนักงานเป็นหลัก และทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ ห้องชุดสำนักงาน และห้องชุดพาณิชย์กรรม เป็นต้น โดยมีมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาออกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

**2.1.1 เป้าหมาย และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในอนาคต**

อ้างอิงมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม BKKCP ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567 มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์กรรม ตั้งอยู่ในอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ และ ตั้งอยู่ในอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 จำนวน 35 ห้อง พื้นที่รวม 2,264.54 ตารางเมตร ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA ในการลงทุน



ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ ISSARA จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่ารวมไม่เกิน 177 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมกับราคาประเมินค่าที่ต่ำสุดจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน (ประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด) โดยชำระในวันที่กองทรัสต์ ISSARA ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ภายในกรอบระยะเวลาอาจจะเกิดขึ้นพร้อมกันในวันเดียวกันหรือวันอื่นภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA โดยจะไม่เกิน 6 เดือน นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือระยะเวลาอื่นใดที่กองทรัสต์ ISSARA และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะได้ตกลงกัน ซึ่งจะต้องเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือกองทรัสต์ ISSARA อาจไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมก็ได้หากพิจารณาเงื่อนไขและปัจจัยตามที่กล่าวในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม BKKCP ในครั้งที่กล่าวอ้างถึงมีเหตุให้ไม่อาจลงทุนได้ ด้วยการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ISSARA เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียม ภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง รวมจำนวนไม่เกิน 177 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการให้กองทรัสต์ ISSARA กู้ยืมเงินเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงได้

โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จะเป็นการทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินจาก CID และ บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด (“CIV”) (ซึ่งเป็นบริษัทที่มี CID ถือหุ้นร้อยละ 49.99) (CID และ CIV รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) มีรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมโดยสังเขป ดังนี้

ลำดับ	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม <sup>2)</sup>	จำนวนห้องชุด	พื้นที่ (ตร.ม.)	บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
1.	อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์	3	322.89	CID
2.	อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2	29	1551.88	CID
		3	389.77	CIV
จำนวนรวมทั้งสิ้น		35	2,264.54	

หมายเหตุ 2) รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สามารถอ่านเพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 2 ข้อที่ 6. ข้อมูลสำคัญอื่น

## 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2567

- วันที่ 4 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์ ISSARA ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์
- วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์ ISSARA จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ”) โดยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (“กองทุนรวม BKKCP”) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธร จำกัด (“บลจ.วรธร”) เป็นทรัสต์ีของกองทรัสต์ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

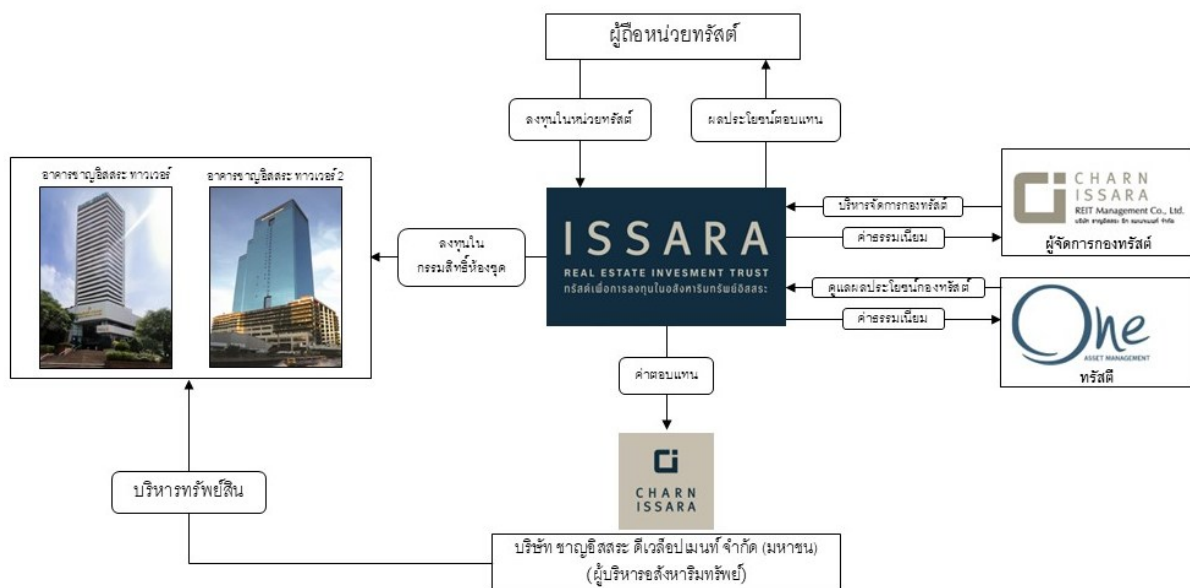
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA)

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2567 (แบบ 56-REIT1)

ส่วนที่ 2 หน้าที่ 2

- วันที่ 3 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ ISSARA ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม BKKCP แลกกับหน่วยทรัสต์ออกใหม่จากกองทรัสต์ ISSARA
- วันที่ 11 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ ISSARA ได้นำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนซื้อขายเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นวันแรก

## 2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



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

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ ISSARA ให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดย CIRM มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียว คือ CID ในสัดส่วนการถือหุ้นคิดเป็น ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567) และ CID ยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ ISSARA คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.56 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567)

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA สามารถพิจารณาการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตาม เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และผู้ลงทุนสามารถขอ ดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ Email Address : [sumana@cireit.com](mailto:sumana@cireit.com)

## 2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 2.4.1 สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อ หน่วย (บาท)	มูลค่าหน่วยทรัสต์ <sup>3)</sup> (ราคาตลาด) (บาท)
1,372,751,411.88	1,344,935,089.40	13.4493	895,000,000

หมายเหตุ 3) ใช้ราคาตลาดปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 8.95 บาทต่อหน่วยทรัสต์

### 2.4.2 รายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์ ISSARA ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินหลัก ดังนี้

#### 1. อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และเพื่อพาณิชย์กรรมในอาคารชุด ชาญอิสสระ ทาวเวอร์ จำนวน 24 ห้อง พื้นที่รวม 6,742.64 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 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 ห้องชุด เลขที่ 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. อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2

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

- 1) ห้องชุดพาณิชย์กรรม ชั้น 2 ถึง ชั้น 4 จำนวน 76 ห้อง พื้นที่รวม 3,394.26 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องชุด เลขที่ 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 พื้นที่รวม 20,550.78 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องชุด เลขที่ 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

สรุปข้อมูลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

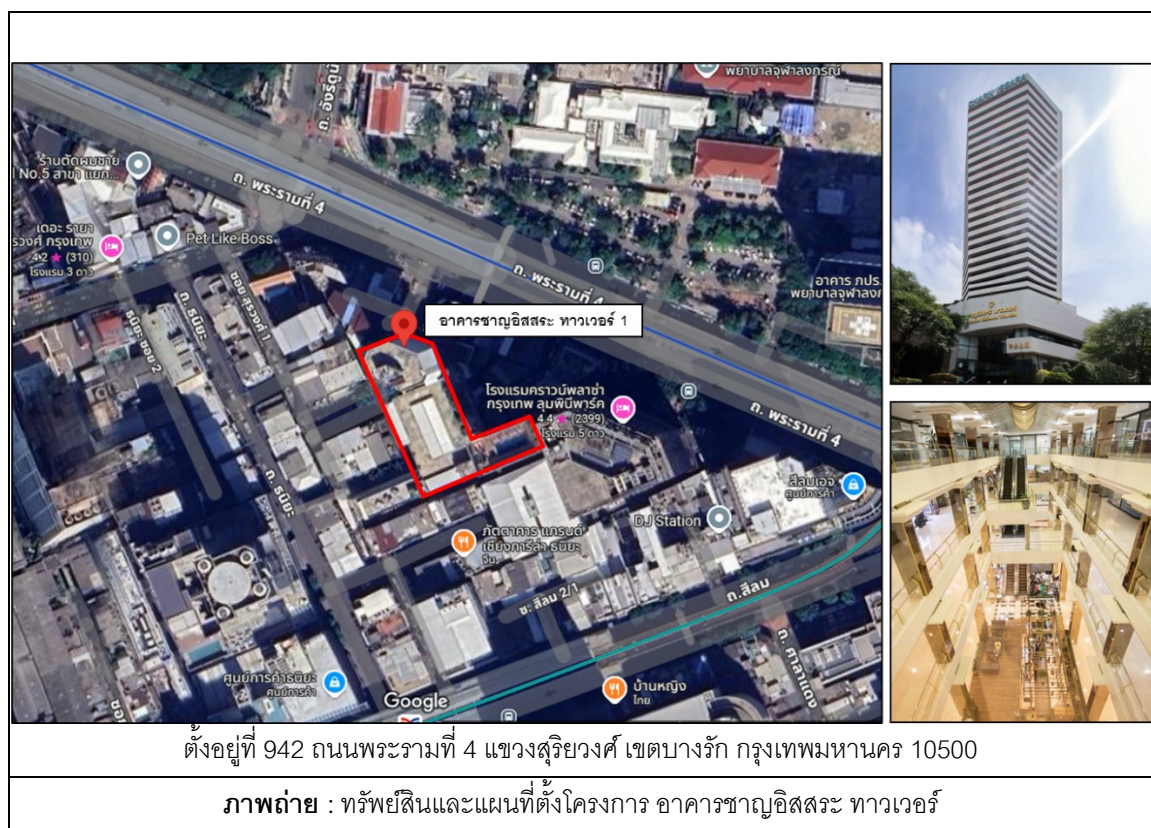
ทรัพย์สินหลัก	อาคารพาณิชย์อิสระ ทาวเวอร์	อาคารพาณิชย์อิสระ ทาวเวอร์ 2	รวม
ที่ตั้ง	เลขที่ 942 ถนนพระราม 4 แขวงสุววงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 2922 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	-
ประเภทการถือครอง	กรรมสิทธิ์ห้องชุด อาคารสำนักงานและ พาณิชย์กรรม	กรรมสิทธิ์ห้องชุด อาคารสำนักงานและ พาณิชย์กรรม	-
จำนวนห้องชุด	24 ห้อง	136 ห้อง	160 ห้อง
รวมพื้นที่ห้องชุดของ กองทุนรวม	6,742.64 ตร.ม.	23,945.04 ตร.ม.	30,687.68 ตร.ม.
ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย รวม	ร้อยละ 29.83	ร้อยละ 41.72	-
อายุอาคาร	38 ปี	30 ปี	-
วันที่เข้าลงทุนใน ทรัพย์สินหลัก	3 ธันวาคม 2567		
ราคาที่เข้าลงทุน (บาท)	239,794,285	770,671,308	1,010,475,593
บริษัทประเมินค่า ทรัพย์สิน	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	
มูลค่าตลาดที่ได้รับจาก การประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน	314,600,000	978,500,000	1,293,100,000
วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน	15 พฤศจิกายน 2567	15 พฤศจิกายน 2567	
วิธีการประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	

## สรุปกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

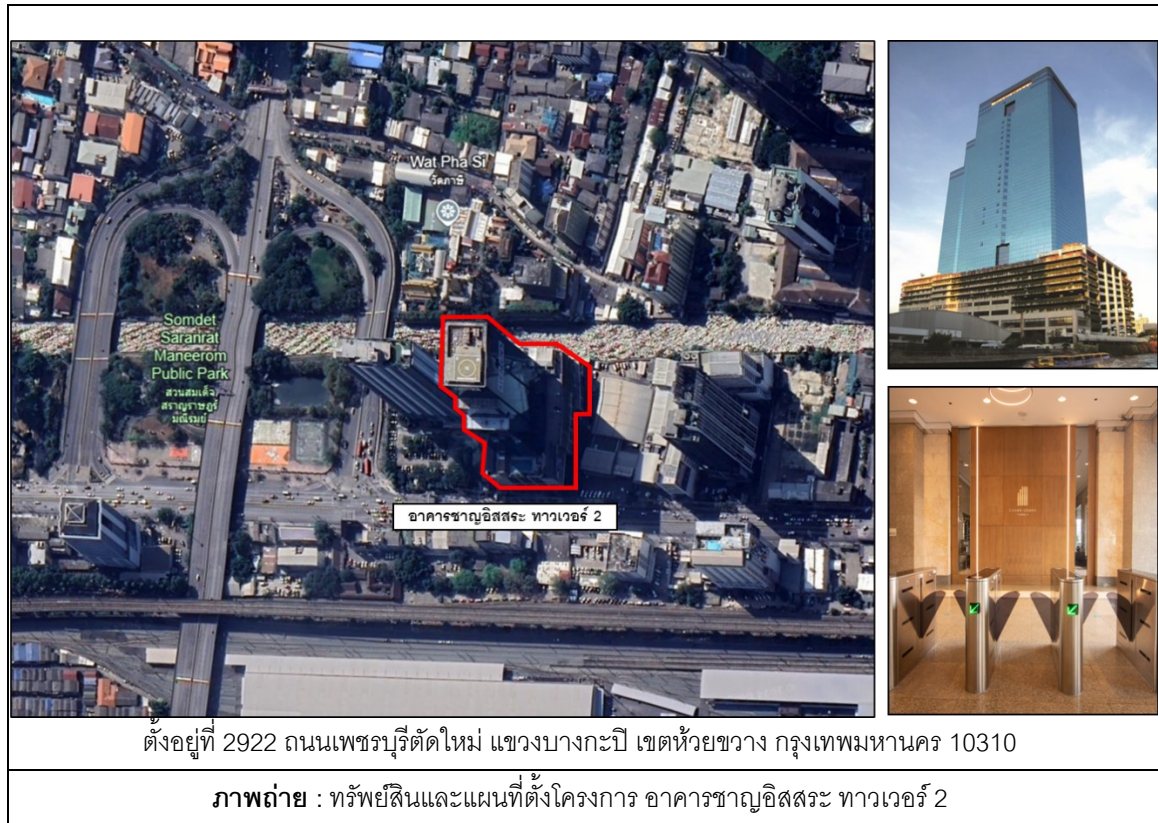
กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง	อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์	อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2	รวม
ที่ตั้ง	เลขที่ 942 ถนนพระราม 4 แขวงสุรวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 2922 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	-
พื้นที่ใช้สอยรวมของทั้งอาคาร	22,602.29 ตร.ม.	57,393.56 ตร.ม.	79,995.85 ตร.ม.
กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง	319,940 ส่วน	295,076,581 ส่วน	-
อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง	79,986 ส่วน	115,103,517 ส่วน	-
ร้อยละของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง	ร้อยละ 25.00	ร้อยละ 39.01	-

## ภาพถ่ายและที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

ภาพถ่ายทรัพย์สินและแผนที่ตั้งโครงการ







### สรุปทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

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

โดยทรัพย์สินส่วนกลาง ตามความหมายใน พ.ร.บ. อาคารชุด คือส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ซึ่งการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กำหนดไว้ใน พ.ร.บ. อาคารชุดและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจัดทำมีการดูแลความปลอดภัยและความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด จัดการดูแลซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางให้สามารถให้ประโยชน์ได้ การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ นอกจากนี้ นิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการต่าง ๆ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น การเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางจะมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ผ่านการลงมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น โดยเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 2.4.3 การลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

- ไม่มี -

#### 2.4.4 กรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้ในสัดส่วนร้อยละ 99

- ไม่มี -

#### 2.4.5 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักเป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาภายในระยะเวลาบัญชี รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว มีสาระสำคัญอย่างน้อยดังนี้

- 1) วันที่ ราคา และผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในทรัพย์สินแล้วแต่กรณี
- 2) เหตุผลในการลงทุนและประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับจากการทำรายการ แหล่งเงินทุนที่ใช้ พร้อมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของทำรายการ
- 3) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินมูลค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
- 4) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน
- 5) กรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ไม่ได้ผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ระบุเหตุผลหรือเงื่อนไขที่ทำให้รายการดังกล่าวไม่ต้องผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

#### 2.4.6 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี -

#### 2.4.7 ประกันภัยของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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

อาคาร	ประเภทประกันภัย	ทุนประกันภัย	ระยะเวลาการประกันภัย
อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์	ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	1,028,800,000 บาท <sup>1</sup>	31 มี.ค. 67 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 68
	ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคล ภายนอก	ไม่เกิน 20,000,000 บาท ต่อครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย	31 มี.ค. 67 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 68
อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2	ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	3,268,200,000 บาท <sup>2</sup>	31 มี.ค. 67 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 68

อาคาร	ประเภทประกันภัย	ทุนประกันภัย	ระยะเวลาการประกันภัย
	ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก	ไม่เกิน 25,000,000 บาท ต่อครั้ง และ 100,000,000 บาท ตลอด ระยะเวลาเอาประกันภัย	31 มี.ค. 67 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 68

หมายเหตุ: <sup>11</sup> ทุนประกันภัยรวมทั้งอาคาร ซึ่งอยู่ภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว เป็นการรับประกันภัยสำหรับห้องชุดในอาคารพาณิชย์สละทาวเวอร์ โดยมีผู้รับผลประโยชน์ เป็นนิติบุคคลอาคารชุด ชาวนิสสระทาวเวอร์ และ/หรือ เจ้าของร่วมทุกรายแห่งนิติบุคคลอาคารชุดชาวนิสสระทาวเวอร์

<sup>12</sup> ทุนประกันภัยรวมทั้งอาคาร ซึ่งอยู่ภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว เป็นการรับประกันภัยสำหรับห้องชุดในอาคารพาณิชย์สละทาวเวอร์ 2 โดยมีผู้รับผลประโยชน์ เป็นนิติบุคคลอาคารชุด ชาวนิสสระทาวเวอร์ 2 และ/หรือ เจ้าของร่วมทุกรายแห่งนิติบุคคลอาคารชุดชาวนิสสระ ทาวเวอร์ 2

## 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 2.5.1 ลักษณะการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์ ISSARA มีนโยบายนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดูแลในด้านการนำทรัพย์สินออกให้เช่า ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์ โดยกองทรัสต์ ISSARA จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน

ทั้งนี้ จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมกล่าวคือ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่ร้านค้าให้แก่ผู้เช่าโดยตรง ซึ่งผู้เช่าจะนำพื้นที่ดังกล่าวไปประกอบกิจการของตนเอง โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าเป็นอัตราตามขนาดของพื้นที่และทำเลที่ตั้ง โดยสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยจะมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 - 3 ปี ตามความเหมาะสม สัญญาดังกล่าวเป็นมาตรฐานเดียวกันโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคลายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์

สำหรับพื้นที่บูธ จะมีรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์โดยมีการจองพื้นที่ล่วงหน้าประมาณ 1 - 2 เดือนผ่านระบบออนไลน์ที่พัฒนาโดย แผนก IT ของ CID โดยไม่มีการเรียกเก็บค่าบริการเพิ่มเติมจากกองทรัสต์ และ CID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการออกไปจองและใบเสร็จให้แก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่าและบริการตามจำนวนวันที่ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ที่จะเช่า ณ วันที่มีการจอง ดังนั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถบริหารจัดการพื้นที่บูธล่วงหน้า และมีระยะเวลาในการจัดหาผู้เช่า

โดยมีโครงสร้างรายได้หลักมาจาก ค่าเช่า และ ค่าบริการ ที่ได้รับการให้เช่าอาคารชุดสำนักงานและกรรมสิทธิ์อาคารชุดเพื่อพาณิชย์กรรมในอาคารพาณิชย์สละทาวเวอร์ และ อาคารพาณิชย์สละทาวเวอร์ 2 ซึ่งเป็นการปล่อยเช่าให้แก่ผู้เช่ารายย่อยจำนวนหลายราย โดยมีการกำหนดนโยบายที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นโดยรวม

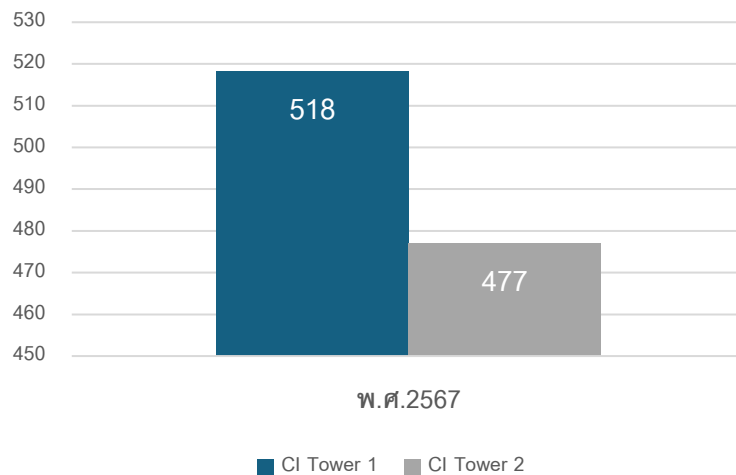


### 2.5.1.1 ผลการดำเนินงานทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และข้อมูลผู้เช่าทรัพย์สิน

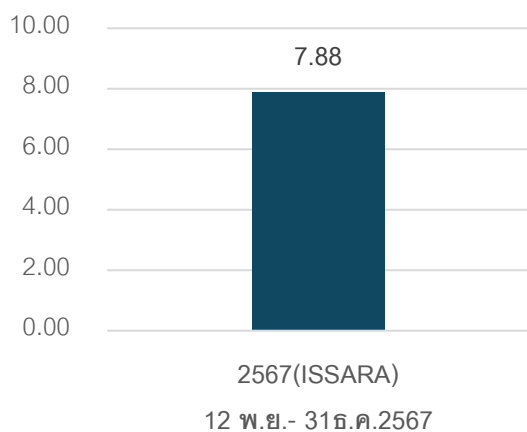
กองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ โดยผลประโยชน์ใด ๆ เช่น เงินค่าเช่าและค่าบริการ หรือ เงินประกันตามสัญญาเช่าอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการส่งมอบด้วยการนำฝากเข้าบัญชีให้แก่กองทรัสต์เป็นประจำทุกเดือน โดยสัญญาเช่าจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย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

#### อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร (บาท / ตร.ม.)

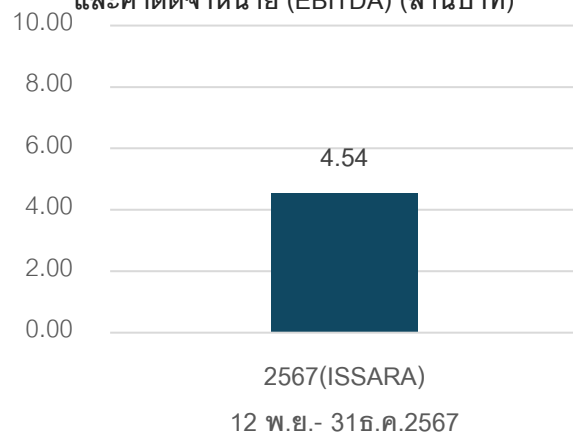
รวมทั้งสองอาคาร 485 บาท / ตร.ม.



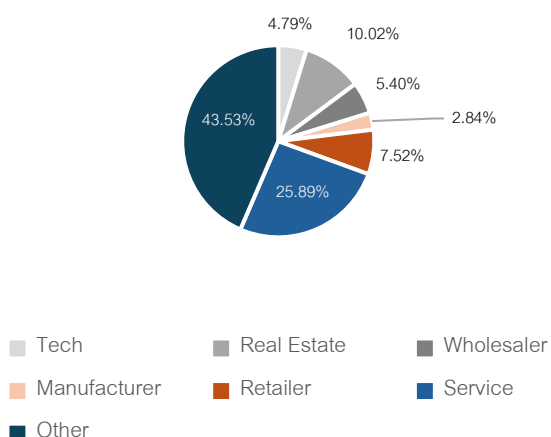
#### รายได้ (Revenue) (ล้านบาท)



#### กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)

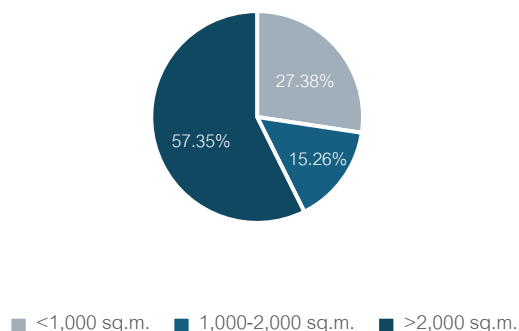


### สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ พ.ศ.2567

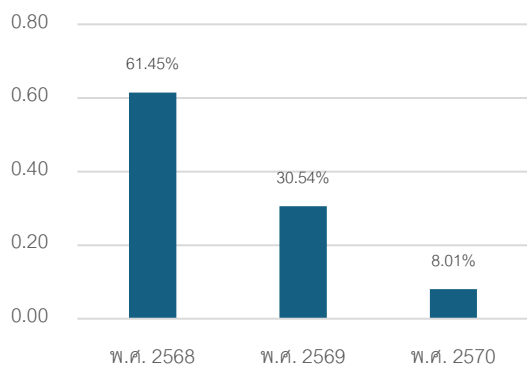


### สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก

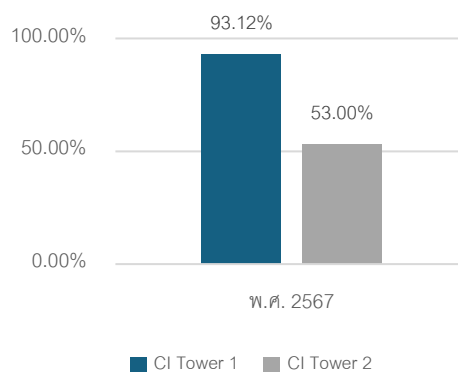
10 รายแรก



### สัดส่วนของสัญญาเช่า ที่จะหมดสัญญาในอนาคต



### อัตราการต่อสัญญา ของผู้เช่าที่ครบกำหนดสัญญา



### ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ปีที่สิ้นสุดรอบบัญชี	2567
วันที่สิ้นสุดงวด	12 พ.ย. - 31 ธ.ค.
รายได้ค่าเช่าและบริการ	7.80
รายได้อื่น <sup>1</sup>	0.07
<b>รวมรายได้</b>	<b>7.87</b>
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	2.94
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	0.40
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>3.34</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม / กองทรัสต์</b>	<b>4.54</b>

หมายเหตุ: <sup>1</sup> รายได้อื่นประกอบไปด้วย รายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินแบบ Freehold ทั้งหมด มีอัตราการเช่าเฉลี่ยรวมของ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คิดเป็นร้อยละ 65.95 ซึ่งมาจากอัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารชาวยุโรป ทาวเวอร์ คิดเป็นร้อยละ 65.08 และอัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารชาวยุโรป ทาวเวอร์ 2 คิดเป็นร้อยละ 66.19 ผู้เช่ารายใหญ่ 10 อันดับแรก มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่ร้อยละ 48.00 ของพื้นที่ให้เช่าของโครงการ และผู้เช่ารายใหญ่มีการกระจุกตัว โดยส่วนใหญ่เป็นบริษัทในเครือกลุ่ม SIEMENS และกลุ่มชาวยุโรป

สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ของโครงการทั้งหมดในบริเวณพื้นที่สำนักงานอยู่ระหว่าง 365 ถึง 680 บาท/ตร.ม./เดือน ส่วนบริเวณพื้นที่พาณิชยกรรม อยู่ระหว่าง 300 ถึง 690 บาท/ตร.ม./เดือน โดยที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารชาวยุโรป ทาวเวอร์ 1 ในปี 2567 อยู่ที่ 518.25 บาท/ตร.ม. และ อาคารชาวยุโรป ทาวเวอร์ 2 อยู่ที่ 477.96 บาท/ตร.ม.

## 2.5.2 ข้อมูลผู้เช่าทรัพย์สินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ปัจจุบันผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ISSARA ที่เป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น (1) บริษัท ชาวยุโรป ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (2) บริษัท ชาวยุโรป รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (3) บริษัท ชาวยุโรป เรสซิเดนซ์ จำกัด (4) บริษัท ชาวยุโรป วิสาหกิจ จำกัด (5) บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ทั้งนี้ สัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว มีเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ที่เป็นอัตราในระดับเดียวกันกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และมีเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการเช่า และ/หรือ การบริการ เป็นทางการค้าปกติ (Arm's length Transaction) โดยไม่ได้แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

## 2.5.3 การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ ISSARA ได้ทำสัญญาแต่งตั้ง บริษัท ชาวยุโรป ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยมอบหมายให้ผู้ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ในจัดหาประโยชน์ด้วยการออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และมอบอำนาจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อยโดยตรง ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และค่าตอบแทน และนำเสนอขอรับการนำฝากเข้าบัญชีให้แก่กองทรัสต์เป็นประจำทุกเดือน ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์ ซึ่งเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ชาวยุโรป ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้รับการพิจารณาว่าเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน และเนื่องจากเป็นเจ้าของเดิมของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม BKKCP ก่อนที่จะโอนทรัพย์สินและการะให้กับกองทรัสต์ ISSARA

### การบริหารการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยสรุปประเด็นสำคัญ ดังนี้

#### 1) การบริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีและผลการดำเนินงานในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องและสามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในอัตราที่น่าพอใจ

#### 2) การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม

- 3) การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- 4) ดูแลรักษาพื้นที่และภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

#### 2.5.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อ่านที่ ส่วนที่ 3 ข้อที่ 8.2 ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากกองทรัสต์ อ่านที่ ส่วนที่ 2 ข้อที่ 6.1 ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

#### 2.5.3.2 การบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

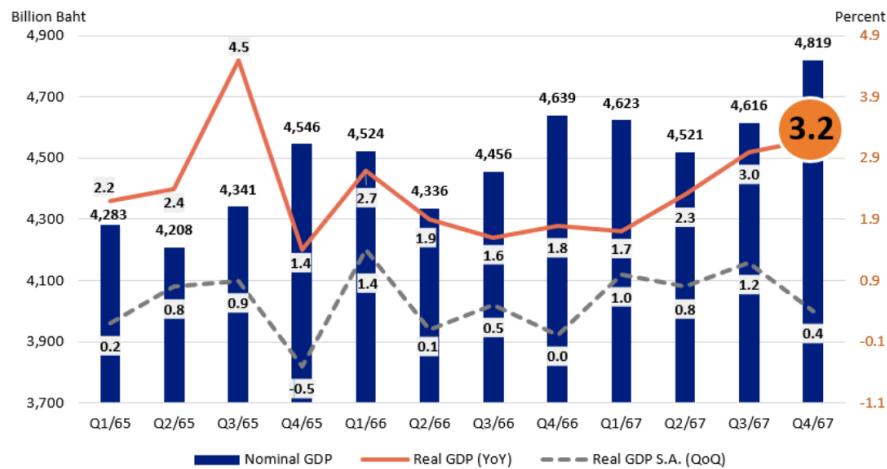
ณ ปัจจุบัน บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บางส่วนในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบทันทีในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์เนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการใด ๆ ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์แล้วเท่านั้น และจะไม่เรียก รับ หรือยอมรับทรัพย์สิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใด จากผู้ประสงค์จะซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ และผู้ที่ประสงค์จะขาย หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ยังคงเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องทุกประการ ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมสำหรับมาตรการป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้ที่ ส่วนที่ 3 ข้อที่ 12 รายการระหว่างกันและการป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์

## 2.6 การกู้ยืมเงิน

- ไม่มี -

### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

#### 3.1 ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ



ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในปี 2567 ณ ไตรมาสที่ 4/2567 จากตัวชี้วัดอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศด้านการผลิต (GDP) ขยายตัวร้อยละ 3.2 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.0 ในไตรมาสที่ 3/2567 ส่วนในภาพรวมทั้งปี 2567 ขยายตัวร้อยละ เติบโตขึ้นจากร้อยละ 2.0 ในปี 2566 โดยปัจจัยหลักมาจากการเร่งตัวขึ้นของการผลิตภาคเกษตร ส่วนภาคนอกเกษตรในภาพรวมเร่งตัวขึ้นเช่นกัน ตามอัตราการขยายตัวของกลุ่มบริการ ในขณะที่การผลิตในกลุ่มอุตสาหกรรมชะลอตัวลง

	ข้อมูลจริง			ประมาณการ ปี 2568	
	2565	2566	2567	ณ 18 พ.ย. 67	ณ 17 ก.พ. 68
GDP (ณ ราคาประจำปี: พันล้านบาท)	17,378.0	17,954.7	18,578.9	19,272.8	19,284.9
รายได้ต่อหัว (บาทต่อคนต่อปี)	248,788.6	256,345.4	264,607.7	273,893.4	274,065.7
GDP (ณ ราคาประจำปี: พันล้านดอลลาร์ สรอ.)	495.1	515.7	526.3	550.7	551.0
รายได้ต่อหัว (ดอลลาร์ สรอ. ต่อหัวต่อปี)	7,094.1	7,363.3	7,496.0	7,825.5	7,830.4
อัตราการขยายตัวของ GDP (CVM, %)	2.6	2.0	2.5	2.3 - 3.3	2.3 - 3.3
การลงทุนรวม (CVM, %) <sup>2/</sup>	2.2	1.2	0.0	3.9	3.6
ภาคเอกชน (CVM, %)	4.6	3.1	-1.6	2.8	3.2
ภาครัฐ (CVM, %)	-3.9	-4.2	4.8	6.5	4.7
การบริโภคภาคเอกชน (CVM, %)	6.2	6.9	4.4	3.0	3.3
การอุปโภคภาครัฐบาล (CVM, %)	0.1	-4.7	2.5	2.1	1.3
ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการ (ปริมาณ, %)	6.2	2.4	7.8	4.2	5.3
มูลค่าการส่งออกสินค้า (พันล้านดอลลาร์ สรอ.) <sup>3/</sup>	285.2	280.7	297.0	299.0	307.4
อัตราการขยายตัว (มูลค่า, %) <sup>3/</sup>	5.4	-1.5	5.8	2.6	3.5
อัตราการขยายตัว (ปริมาณ, %) <sup>3/</sup>	1.2	-2.7	4.4	2.3	3.0
ปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการ (ปริมาณ, %)	3.4	-2.5	6.3	3.2	3.5
มูลค่าการนำเข้าสินค้า (พันล้านดอลลาร์ สรอ.) <sup>3/</sup>	271.6	261.4	277.8	282.0	288.8
อัตราการขยายตัว (มูลค่า, %) <sup>3/</sup>	13.8	-3.8	6.3	3.3	4.0
อัตราการขยายตัว (ปริมาณ, %) <sup>3/</sup>	1.0	-4.1	5.2	3.0	3.5
ดุลการค้า (พันล้านดอลลาร์ สรอ.)	13.5	19.4	19.3	17.0	18.7
ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านดอลลาร์ สรอ.)	-17.2	7.4	12.3	14.3	14.0
ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP (%)	-3.5	1.5	2.3	2.6	2.5
เงินเฟ้อ (%)					
ดัชนีราคาผู้บริโภค	6.1	1.2	0.4	0.3 - 1.3	0.5 - 1.5
GDP Deflator	4.7	1.3	0.9	0.3 - 1.3	0.5 - 1.5

ภาพแสดงตารางสรุปประมาณการทางเศรษฐกิจสำหรับปี 2568

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสระ (ISSARA)

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2567 (แบบ 56-REIT1)

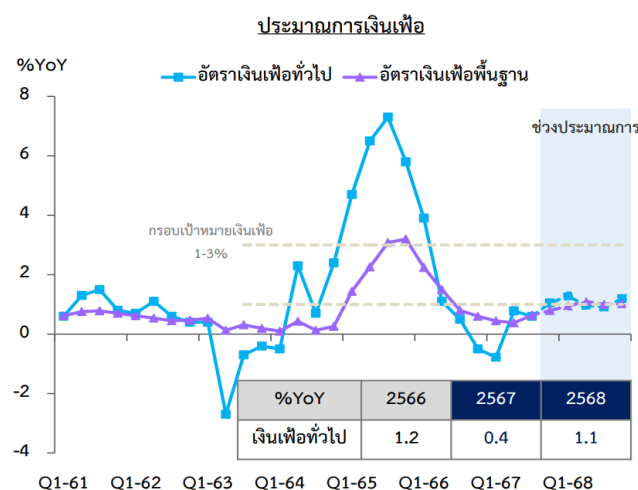
ส่วนที่ 2 หน้า 14

สำหรับมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ณ ราคาประจำปี 2567 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) อยู่ที่ 18.58 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จากเดิม 17.95 ล้านล้านบาท โดยที่ GDP เฉลี่ยต่อหัวของคนไทยอยู่ที่ 264,607.70 บาทต่อคนต่อปี เพิ่มขึ้นจาก 256,345.4 บาทต่อคนต่อปี ในปี พ.ศ. 2566 สำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 1.0 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.6 ของ GDP

สำหรับการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนรวมทั้งปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 4.4 โดยชะลอตัวจากร้อยละ 6.9 ในปี 2566 ส่วนในภาคการลงทุนเอกชน ปี 2567 ลดลง

สำหรับแนวโน้มทางเศรษฐกิจในปี 2568 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ คาดว่าขยายตัวร้อยละ 2.3 - 3.3 (ค่ากลางการประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 2.8) โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากการใช้จ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะรายจ่ายการลงทุน การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุน การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้าสู่ใกล้ระดับปกติเมื่อเปรียบเทียบกับช่วง ปี 2562 ก่อนสถานการณ์โควิด รวมทั้งแนวโน้มการขยายตัวต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า สอดคล้องกับการขยายตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก โดยคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อในปี 2568 เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.5 - 1.5 และคาดการณ์ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP

อย่างไรก็ดี การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ยังมีความเสี่ยงและข้อจำกัดที่สำคัญซึ่งอาจทำให้เศรษฐกิจขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ในกรณีฐาน อันเป็นผลเนื่องมาจากความเสี่ยงของแนวโน้มเศรษฐกิจและการเงินโลก โดยเฉพาะความไม่แน่นอนจากการดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจของสหรัฐฯ, ความยืดเยื้อของสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในหลายภูมิภาค, การปรับทิศทางดำเนินนโยบายของธนาคารกลางสำคัญ และ ความเสี่ยงในการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน ขณะเดียวกัน เศรษฐกิจไทยยังมีข้อจำกัดของการขยายตัวอันเนื่องมาจากภาระหนี้สินภาคครัวเรือน ภายใต้มาตรฐานสินเชื่อที่มีความเข้มงวดมากขึ้น แม้ว่าสัดส่วนหนี้ครัวเรือนจะลดลงแต่อยู่ในระดับสูง ในขณะที่คุณภาพสินเชื่อภาคธุรกิจ SMEs อยู่ในระดับต่ำ ส่วนแนวโน้มความผันผวนในภาคการเกษตรคาดการณ์ว่าจะเป็นไปในทางที่ดีขึ้น เนื่องจากสภาพอากาศเอื้ออำนวย ผู้ส่งออกรายใหญ่ของโลกเริ่มปรับตัวเข้าสู่สภาวะปกติ ซึ่งจะสร้างแรงกดดันให้แก่ราคาสินค้าประเภทเกษตรลดลง ซึ่งปัจจัยทั้งหมดนี้อาจส่งผลต่อแนวโน้มในภาพใหญ่ของการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศไทย



ภาพแสดง ประมาณการเงินเฟ้อ

ที่มา : กระทรวงพาณิชย์ คำนวณโดย ธนาคารแห่งประเทศไทย

ข้อมูลอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยทั้งปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 0.4 ส่วนด้านการใช้จ่ายการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและภาครัฐบาลขยายตัวร้อยละ 4.4 และ 2.5 ตามลำดับ การลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 4.8 ในขณะที่การลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 1.6

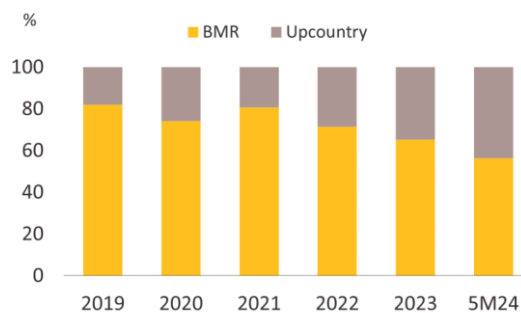
รหัสเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสระ (ISSARA)

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2567 (แบบ 56-REIT1)

อย่างไรก็ตาม รัฐบาลมีแนวทางและนโยบายในการบริหารเศรษฐกิจมหภาคในปี 2568 ในการเตรียมการรับมือผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการค้าของประเทศคู่ค้าที่สำคัญ ให้ความสำคัญกับการเจรจาการค้ากับสหรัฐฯ ปกป้องภาคการผลิตและส่งเสริมสินค้าส่งออกไทยที่มีศักยภาพ และเร่งรัดส่งเสริมการลงทุนภาคเอกชนให้กลับมาขยายตัว การเร่งสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนต่างชาติ การเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณเพื่อให้เม็ดเงินรายจ่ายภาครัฐเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจโดยเร็ว ดำเนินการเรื่องนโยบายการขับเคลื่อนภาคการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้นในปีนีให้สามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง และสร้างการตระหนักรู้ ประชาสัมพันธ์มาตรการให้ความช่วยเหลือจากภาครัฐในการแก้ไขปัญหาหนี้สินภาคครัวเรือนและ SMEs ในการปรับโครงสร้างหนี้ให้สามารถชำระหนี้ได้อย่างเหมาะสม<sup>1</sup>

### 3.2 ภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า และการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาที่สำคัญของภาวะตลาดดังกล่าว อุปทานของอาคารสำนักงานให้เช่า

ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา โดยได้รับอิทธิพลจากทั้งปัจจัยเศรษฐกิจ พฤติกรรมการทำงานที่เปลี่ยนไป และการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากอาคารสำนักงานใหม่ ๆ ปัจจุบัน พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ มีการกระจายตัวของอุปทานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เช่น สีลม สาทร เพลินจิต และสุขุมวิท รวมถึงพื้นที่ที่กำลังเติบโตอย่างรัชดาภิเษก พระราม 9 และบางนา อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่และพฤติกรรมของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไปกำลังส่งผลกระทบต่ออัตราการใช้และระดับค่าเช่า

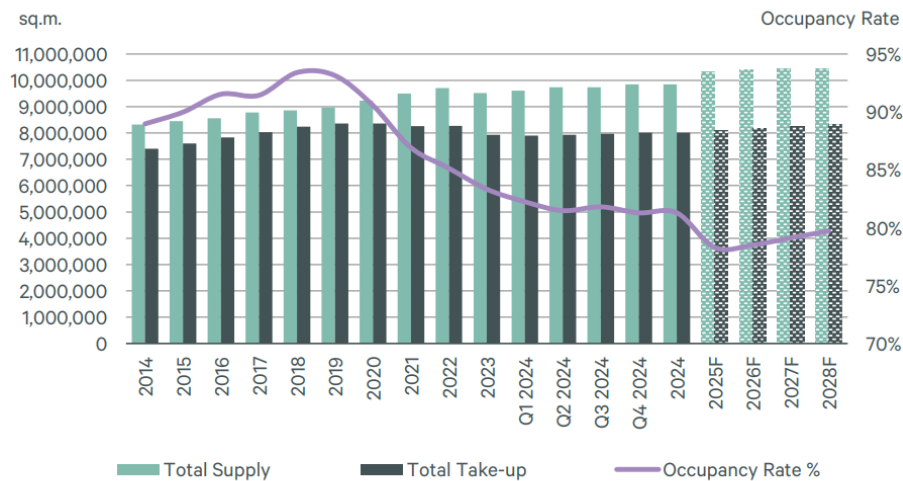


ภาพแสดง อัตราส่วน(%)ของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าระหว่างเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และ ต่างจังหวัด  
ที่มา : Krungsri Research

อ้างอิงจากข้อมูลพื้นฐานของตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา พบว่าช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ.2562-2566) อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยมากกว่า 75% อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) (สะท้อนจากใบอนุญาตก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ) โดยเฉพาะย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (Central Business District: CBD) ได้แก่ ย่านสีลม สาทร เพลินจิต วิทยุ และสุขุมวิทตอนต้น-สุขุมวิท 24 จะเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักอาศัยระดับบน แวดล้อมด้วยการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็วด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTS และ MRT) และทางด่วน แต่เนื่องจากที่ดินว่างที่เหลือน้อยลง และต้นทุนด้านราคาที่ดิน ทำให้อาคารสำนักงานใหม่กระจายออกไปยังพื้นที่รอบนอก CBD เช่น ย่านรัชดาภิเษก พหลโยธิน งามวงศ์มาตย์ แจ้งวัฒนะ และบางนา เป็นต้น

<sup>1</sup> ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ  
 ทรสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA)  
 แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2567 (แบบ 56-REIT1)

FIGURE 6: Total Supply, Take-Up and Occupancy Rate of Bangkok Office, 2014 – 2028F

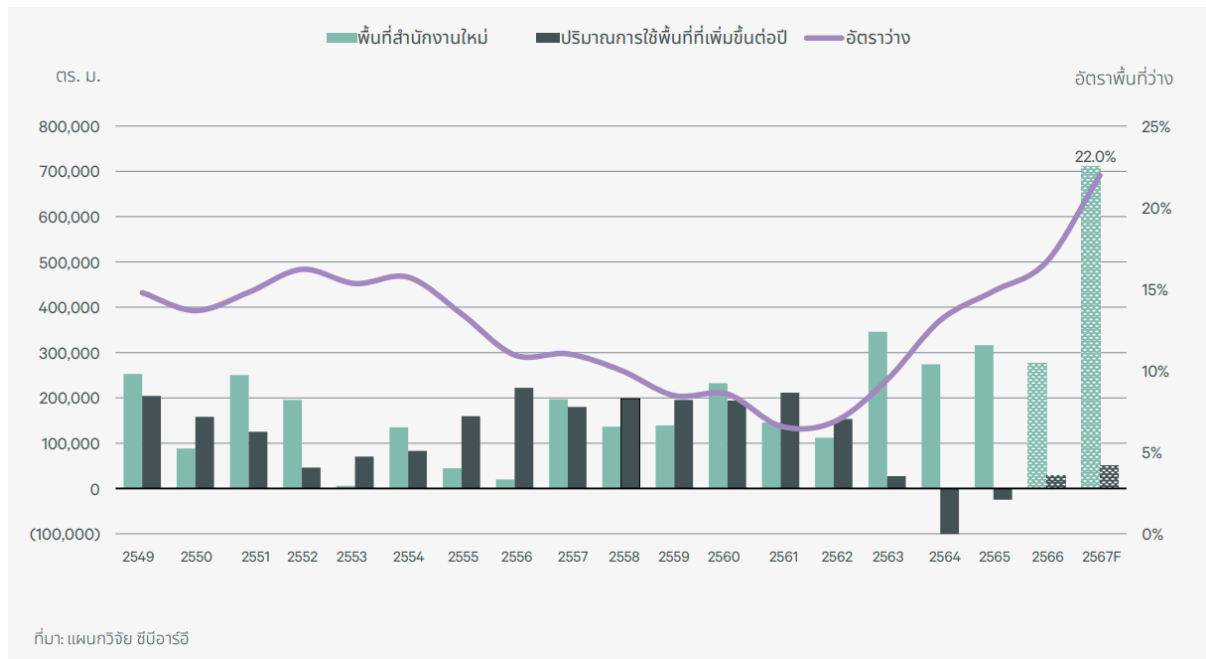


Source: CBRE Research, Q4 2024

ภาพแสดง Total Supply, Take Up & Occupancy Rate of Bangkok Office 2014-2028F

ที่มา : CBRE Research Q4/2024

ในปี 2567 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงาน (Total Supply Space) ทั้งหมดปรับตัวลดลงเหลือ 9.93 ล้านตารางเมตร จากประมาณการเดิม 10.31 ล้านตารางเมตร เนื่องจากการรื้อถอนอาคารเก่าหลายแห่ง เช่น อาคารศรีเพ็ญพูน และ มีการเปิดเปิดตัวอาคารใหม่เนื่องจากความล่าช้าในงานก่อสร้างเสร็จไม่ทันตามกำหนด แต่อย่างไรก็ตาม แผนกวิจัย CBRE และ ผู้เชี่ยวชาญหลายสถาบันคาดการณ์ว่า ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในปี 2568 ยังคงเผชิญปัญหาสำคัญเนื่องจากอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นสูงอย่างรวดเร็วในปี 2567 จะทำให้อัตราพื้นที่ว่างสูงขึ้นโดยเฉพาะในย่านธุรกิจใจกลางเมือง (CBD)



ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีเออาร์

ภาพแสดงพื้นที่สำนักงานใหม่และปริมาณการใช้พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นต่อปี ในปี 2549-2567F

ที่มา : CBRE Research Office Segment Q4/2024



โดย ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ประกอบด้วยอุปทานใหม่เพิ่มเข้าสู่ตลาดอาคารสำนักงาน 595,812 ตารางเมตร ทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินอยู่ในระดับสูงกว่าความต้องการเช่า อ้างอิงข้อมูลจาก CBRE จะเห็นว่า อัตราพื้นที่ว่างของพื้นที่อาคารสำนักงานในภาพรวมของทั้งตลาดทยอยปรับตัวสูงขึ้นตั้งแต่ปี 2562 ปัจจุบันในปี 2567 อยู่ที่ 22.0% เนื่องจากการปิดกิจการของบริษัทในช่วงดังกล่าว ประกอบกับรูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนไปนับตั้งแต่การแพร่ระบาดของโควิด-19 จากเดิมที่เป็นการทำงานที่ออฟฟิศ ถูกปรับเปลี่ยนเป็นรูปแบบการทำงานแบบ Work From Home (WFH) หรือ การสลับเข้าทำงานที่ออฟฟิศและจากที่ไหนก็ได้ (Hybrid Workplace) ทำให้บริษัทขนาดใหญ่ลดพื้นที่เช่าและปรับใช้แนวทาง Flexible Office มากขึ้น และส่งผลกระทบต่อความต้องการพื้นที่เช่าในภาพรวมลดลง

แต่ทั้งนี้ SCBEIC กล่าวว่า ปัจจุบันในปี 2567 เทรนด์รูปแบบการทำงานได้ถูกปรับจาก Hybrid workplace เป็น Office-Based Hybrid workplace ซึ่งผู้ประกอบการได้กำหนดให้มีสัดส่วนจำนวนวันที่ลูกจ้างจะต้องเดินทางเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศแบบ On-Site มากกว่าจำนวนวันที่ลูกจ้างสามารถทำงานจากที่ไหนก็ได้ จากเทรนด์ดังกล่าวนี้จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการฟื้นตัวต่อความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เข้าต่อไปในอนาคต

Figure 9: Share of Total Supply by Grade and by Area (2023)

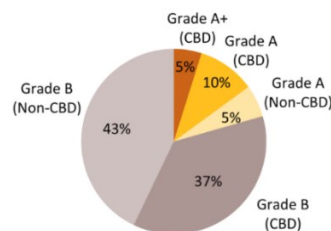
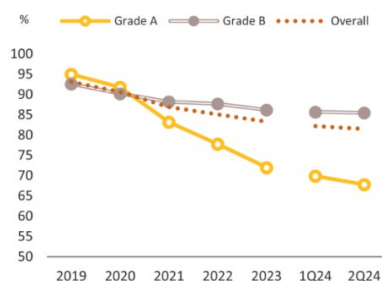


Figure 10: Occupancy Rate by Grade

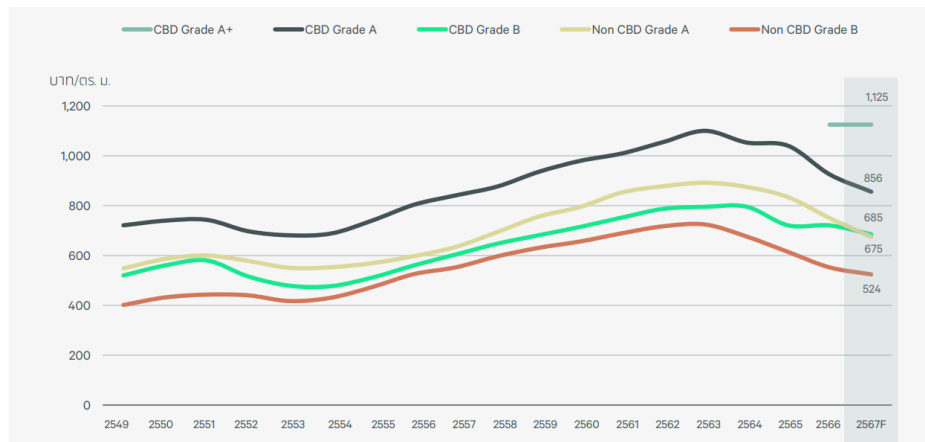


ภาพแสดง Share of Total Office Building Supply by Grade & By Area and Occupancy Rate by Grade

ที่มา : CBRE Research ร่วมกับ Krungsri Research

สภาพการณ์อุปสงค์อุปทานตลาดสำนักงานให้เช่าในปี 2567 มีการเปลี่ยนแปลงชัดเจนระหว่างอาคารเขียว และอาคารแบบเก่า ผู้เชี่ยวชาญหลายสถาบันได้กำหนดค่านิยามอาคารใหม่เกรด A+ ขึ้นเพิ่มเติมจากอาคารเกรด A ซึ่งอาคารเกรด A+ หมายถึงอาคารเขียวที่ได้รับประกาศนียบัตรรับรองมาตรฐานสากล LEED (อาคารประหยัดพลังงานและรักษาสสิ่งแวดล้อม) และ/หรือ ได้รับประกาศนียบัตรรับรองมาตรฐานสากล WELL (อาคารที่มีสุขภาวะที่ดี) ซึ่งหลายอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ในช่วงปี 2566-2567 ได้การรับรองทั้งสองมาตรฐาน เช่น โครงการ เดอะ ปาร์ค และ โครงการ วัน แบงค็อก ซึ่งอาคารใหม่เกรด A+ (อาคารเขียว) ส่วนใหญ่เป็นอาคารขนาดใหญ่ที่สร้างขึ้นเพื่อการอยู่อาศัย และพาณิชยกรรมบนพื้นที่เดียวกันแบบ Mixed-Use ตั้งอยู่ใจกลางเขตเศรษฐกิจของกรุงเทพฯ จึงได้รับความสนใจจากผู้เช่าซึ่งเป็นบริษัทข้ามชาติที่มีนโยบายใส่ใจสิ่งแวดล้อมสอดคล้องกับกระแส ESG (Environment, Social and Governance) และต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้สถานที่ทำงาน บริษัทเหล่านี้เข้ามาทำสัญญาเช่าอาคารเกรด A+ ระยะยาวเพิ่มขึ้น โดยย้ายพื้นที่เช่าจากอาคารเก่าสู่อาคารเขียวมากขึ้น แต่ทั้งนี้ อาคารเกรด A+ และ A ทั้งหมด ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจใจกลางกรุงเทพฯ Central Business District (CBD) ของกรุงเทพฯ มีปริมาณอุปทาน 5% และ 10% ตามลำดับรวมเป็น 15% ของอุปทานพื้นที่เช่าสำนักงานทั้งหมดเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานเกรด B ในโซน CBD ซึ่งมีอุปทานทั้งสิ้น 37% และอาคารเกรด B ที่อยู่พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) อยู่ที่ 43% จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นว่าถึงแม้ปริมาณอุปทานของอาคารสำนักงานเกรด A+ และเกรด A จะต่ำกว่าเกรด B หลายเท่าตัวแต่การแข่งขันใน Segment

นี้สูงกว่ามาก อ้างอิงจากแผนภาพกราฟด้านบนจะเห็นว่าอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ของอาคารเกรด A นั้นมีแนวโน้มลดถอยลง ในขณะที่อาคารเกรด B ยังคงถดถอยลงแบบทรงตัวมากกว่า



ภาพแสดงค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามระดับ จากพื้นที่ 100-300 ตร.ม. ในปี 2549-2567F

ที่มา : CBRE Research

ข้อมูลจากแผนกวิจัย CBRE กล่าวว่าโดยภาพรวม คาดว่าค่าเช่าจะลดลงในทุกประเภทอาคาร แต่ถ้าแยกตามประเภทอาคารและทำเลที่ทั้งจะพบว่า อาคารเกรด A+ (อาคารเขียว) ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ยังสามารถรักษาอัตราค่าเช่าได้ในช่วงราคา 1,100 - 1,200 บาท/ตารางเมตร/เดือน อาคารเกรด A ทั่วไปในเขต CBD อัตราค่าเช่าประมาณ 900-1,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน ส่วนอาคารนอกศูนย์กลางเศรษฐกิจ (Non CBD) ทั้งเกรด A และ B จะมีอัตราค่าเช่าลดลงร้อยละ 1.5 ปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ช่วงระดับ 650-750 บาท/ตารางเมตร/เดือน และ 500-600 บาท/ตารางเมตร/เดือน ตามลำดับ สำหรับกรุงเทพมหานครใหญ่จะได้รับส่วนลดประมาณร้อยละ 5-15 เมื่อเทียบกับกรุงเทพมหานครเล็ก

ผู้เชี่ยวชาญหลายสถาบันคาดว่า อุปสงค์การเช่าอาคารสำนักงานของบริษัทข้ามชาติบริษัทเทคโนโลยี บริษัทการเงิน และ บริษัทค้าปลีก น่าจะกระจุกตัวอยู่กับอาคารเขียวเกรด A+ แบบ Mixed Use ในทำเลสีลม-พระราม 4 ทำเลเพลินจิต ชิดลม และ ถนนวิภาวดี เพื่อตอบโต้ภัยนโยบายความยั่งยืนที่ครอบคลุมสิ่งแวดล้อม คุณภาพชีวิตและ ธรรมชาติ รวมถึงสร้างภาพลักษณ์องค์กรทันสมัยเพื่อดึงดูดกลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ ส่วนอุปสงค์การเช่าอาคารเกรด B และเกรด C ผู้เช่าจะเป็นกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก และมีงบประมาณจำกัด อีกทั้งยังเป็นผู้เช่าที่มีความเสี่ยงต่อความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจสูง ส่งผลให้การแข่งขันในกลุ่มอาคารเหล่านี้ต้องปรับตัวอย่างมาก ทั้งด้านราคาเช่า การบริหารอาคารให้ดูสะอาดทันสมัย และ ปรับปรุงมาตรฐานอาคารให้ผ่านเกณฑ์อาคารประหยัดพลังงานและรักษาสีแวดล้อมในอนาคต ทั้งนี้อุตสาหกรรมเทคโนโลยีและ Startup ยังคงเป็นกลุ่มหลักที่มีการขยายสำนักงานอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่กลุ่มสถาบันการเงินและบริษัทดั้งเดิมบางแห่งลดขนาดพื้นที่ลง การเติบโตของอุตสาหกรรม E-commerce และ Logistics ส่งผลให้พื้นที่สำนักงานที่มีความยืดหยุ่นและใกล้โครงข่ายขนส่งเป็นที่ต้องการมากขึ้น

นโยบายการเช่าอาคารเขียว นโยบายการลดพื้นที่สำนักงานตามแนวทางทำงานจากที่บ้าน (WFH) และ นโยบายการลดงบประมาณการเช่าเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจทั่วโลกถดถอย ทำให้เจ้าของอาคารส่วนใหญ่มีความจำเป็นต้องเพิ่มแรงจูงใจในการรักษาผู้เช่าเดิม และดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ อาทิเช่น การยกเว้นหรือลดค่าเช่าในระยะเวลาที่กำหนด การคงค่าเช่าในอัตราเดิมแต่ขยายระยะเวลาสัญญาเช่า, การส่งเสริมเรื่องระยะเวลาปลอดค่าเช่าซึ่งเป็นมาตรฐานในการดึงดูดผู้เช่า การปรับข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าที่ยืดหยุ่นมากขึ้น หรือการปรับปรุงอาคารเก่าให้อยู่ในสภาพที่นำดึงดูด เป็นต้น เนื่องจากอาคารสำนักงานเก่าที่มีการบำรุงรักษาที่ดีจะยังคงสามารถเอาตัวรอดจากกระแสค่าเช่าที่ปรับตัวลดลงได้ แต่อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงอาคารสำนักงานเก่าในบางแห่งอาจไม่คุ้มค่ากับการลงทุน

นอกจากนี้ การย้ายสำนักงานเพื่อลดต้นทุนก็เป็นหนึ่งในแรงผลักดันหลัก โดยพบว่าผู้เช่าบางรายต่อสัญญาเช่าแต่ลดขนาดพื้นที่ลง ขณะเดียวกัน ผู้เช่ารายใหญ่ที่ครองพื้นที่มากในอาคารสำนักงาน มีอำนาจการต่อรองที่สูงขึ้นเพื่อเรียกร้องเงื่อนไขที่ดีกว่า แม้จะมีพื้นที่สำนักงานใหม่เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ แต่ความนิยมของอาคารสำนักงานที่ผ่านการรีโนเวทหรือมีการปรับปรุงให้ทันสมัย ยังคงเป็นกลยุทธ์สำคัญของเจ้าของอาคารเก่าอายุเกิน 15 ปี หลายแห่งเลือกที่จะปรับเปลี่ยนพื้นที่ส่วนกลาง หรือเพิ่มบริการอื่น ๆ<sup>2</sup> โดยที่เจ้าของอาคารเก่าจะมีภาระต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงพื้นที่ และการใช้ระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัยเพื่อดึงดูดผู้เช่า โดยที่อาคารเกรด B ได้รับผลกระทบน้อยกว่าอาคารเกรด A และ A+ เนื่องจากบริษัทส่วนใหญ่ในอาคารไม่เน้นปรับตัวสู่การทำงานแบบไฮบริด และมีความกังวลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการย้ายสำนักงาน เช่น การที่ต้องจ่ายค่าเช่าเพิ่มขึ้นหากเลือกย้ายไปยังสำนักงานที่ดีกว่า และ ค่าใช้จ่ายในการรีโนเวท

แต่ทั้งนี้ ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยยังจัดว่ามีความน่าสนใจเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาคอาเซียน เนื่องจากประเทศไทยอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคซึ่งสามารถเชื่อมโยงการค้าและการลงทุนกับประเทศเพื่อนบ้านได้สะดวก เมื่อเทียบค่าเช่าสำนักงานของไทยกับประเทศ อาทิ สิงคโปร์ และไต้หวัน พบว่าค่าเช่าเฉลี่ยของไทยยังอยู่ในระดับต่ำกว่าประเทศดังกล่าวประมาณ 1.5-3.5 เท่า จึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่จูงใจให้บริษัทต่างชาติเข้ามาตั้งสำนักงานในไทย รวมถึง ภาครัฐออกมาตรการที่เอื้อประโยชน์แก่ธุรกิจสำนักงานให้เช่า เช่น สิทธิพิเศษทางภาษีสำหรับบริษัทที่ตั้งที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศ (International Business Center: IBC) ปัจจัยข้างต้นหนุนให้ตลาดอาคารสำนักงานของไทยมีโอกาสเติบโตได้ต่อเนื่องในระยะข้างหน้า<sup>2</sup>

### 3.3 กลุ่มเป้าหมายเฉพาะและการแข่งขันสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน

อาคารชาวยุโรป และอาคารชาวยุโรป 2 ถือเป็นอาคารสำนักงานเกรดบี ที่ตั้งอยู่ในทำเลใจกลางเมือง ซึ่งมีความต้องการสูงจากธุรกิจที่ต้องการทำเลที่สะดวกและเข้าถึงได้ง่าย โดยเฉพาะในโซนศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่มีการแข่งขันสูงและมีทรัพย์สินใหม่ ๆ เข้ามามากมาย

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

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

กลุ่มเป้าหมายของอาคารชาวยุโรป และอาคารชาวยุโรป 2 คือธุรกิจขนาดกลางและขนาดเล็กที่ต้องการทำเลที่ดีในราคาที่เหมาะสม ทำให้กลุ่มเป้าหมายสามารถเข้าถึงได้ง่าย และไม่ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายสูงเหมือนกับการเช่าอาคารเกรดเอ นอกจากนี้ อาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นใหม่มีความจำเป็นทางด้านต้นทุนให้ต้องกำหนดตำแหน่งทางการตลาดเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ทำให้การแข่งขันในกลุ่มเกรดบีมีความเข้มข้นน้อยกว่าอาคารเกรดเอมาก

การแข่งขันที่ลดลงในกลุ่มเกรดบี ทำให้อาคารชาวยุโรป และอาคารชาวยุโรป 2 มีโอกาสในการดึงดูดผู้เช่าได้มากขึ้น และสามารถสร้างรายได้ที่มั่นคงในระยะยาว นอกจากนี้ การที่มีพื้นที่ค้าปลีกในอาคารยังช่วยเพิ่มความสะดวกสบายและความพึงพอใจให้กับผู้เช่า

---

<sup>2</sup> ที่มา : ฐานเศรษฐกิจ

## 4. ปัจจัยความเสี่ยง

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

### 4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน

#### 4.1.1 กองทรัสต์ ISSARA เป็นกองทรัสต์ที่มีการจัดตั้งจากการแปลงสภาพกองทุนรวม โดยผลการดำเนินงานดังกล่าว นักลงทุนไม่สามารถตัดสินใจเพื่อการลงทุนได้

กองทรัสต์ ISSARA ได้รับการจัดตั้งเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 จึงยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตในสถานภาพเป็นกองทรัสต์และภายใต้การบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ให้นักลงทุนใช้ประกอบการตัดสินใจและอาจเป็นการยากสำหรับนักลงทุนที่จะประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตและไม่สามารถรับประกันได้ว่ารายได้ที่กองทรัสต์ ISSARA จะได้รับหรือค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ISSARA เข้าลงทุนจะสอดคล้องกับข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีต ดังนั้น นักลงทุนไม่ควรอ้างอิงข้อมูลทางการเงินและสถิติในการดำเนินงานต่าง ๆ ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวเพื่อประเมินผลประกอบการของกองทรัสต์ ISSARA ในอนาคต

#### 4.1.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

การดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อาจได้รับความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ โดยส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น การผันผวนของค่าเงินบาท การก่อวินาศกรรม การเมือง สงคราม จลาจล การประท้วง การวางผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าของกองทรัสต์ ISSARA ประกอบด้วยผู้ประกอบการธุรกิจหลากหลายประเภท จึงอาจช่วยลดความเสี่ยงจากผลกระทบของความผันผวนทางเศรษฐกิจได้

#### 4.1.3 ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจอาคารสำนักงานที่สูงขึ้น

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

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

#### 4.1.4 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในอาคาร อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ ISSARA จะจัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน รวมถึงจะจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ซึ่งบุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหายจะเป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยจะกำหนดวงเงินประกันภัยอย่างเพียงพอ และเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่ตลอดเวลา

#### 4.1.5 ความเสี่ยงจากการเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์ ISSARA อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ ISSARA ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ ISSARA อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ ISSARA ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผล และเงินลดทุน

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 7 ตุลาคม 2567 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่อยู่ในแนวเขตเวนคืน

#### 4.1.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ISSARA มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้มีการทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินและประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกไว้ เพื่อเป็นการรองรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น อย่างไรก็ดี แม้ว่ากองทรัสต์ ISSARA จะได้จัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ ISSARA อาจได้รับ หรือกองทรัสต์ ISSARA อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ ISSARA เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วมภายใต้การประกันภัยในกรมธรรม์ต่าง ๆ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็น

ว่าวงเงินประกันภัยชั้นต่ำมีความเพียงพอและเหมาะสมเนื่องจากวงเงินประกันภัยชั้นต่ำภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินครอบคลุมมูลค่าตามราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน (Full replacement cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา และเพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย

#### 4.1.7 ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์

หากมีการปรับปรุงซ่อมแซมห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน หรือนิติบุคคลอาคารชุดมีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง อาจส่งผลกระทบต่อการนำทรัพย์สินออกหาผลประโยชน์ แต่อย่างไรก็ตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ISSARA จะมีการวางแผนในการปรับปรุงซ่อมแซมให้เหมาะสมเพื่อให้มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของผู้เช่าน้อยที่สุด ทั้งนี้ ในการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะเป็นไปตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งและได้รับความเห็นชอบ หรือตามแผนงานและประมาณการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ ISSARA และจะมีการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อขออนุมัติและทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี ส่วนการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง ทางนิติบุคคลอาคารชุดของแต่ละอาคารจะต้องได้รับการอนุมัติงบประมาณจากเจ้าของร่วมด้วยคะแนนเสียงข้างมากในการประชุมสามัญประจำปี ก่อนจะเริ่มดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร ทั้งนี้ พ.ร.บ. อาคารชุดได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมไว้ โดยมติเกี่ยวกับการก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด และในการลงคะแนนเสียงในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมดังกล่าว เจ้าของร่วมจะมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ ในปัจจุบัน กองทุนรวม BKKCP และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง รวมกันคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 27 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมในอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ และประมาณร้อยละ 45 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมในอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2

อย่างไรก็ตาม จากการตรวจสอบที่ผ่านมาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้รับการดูแล ปรับปรุง และบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าทำกับ CID สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะกำหนดให้มีการวางแผนและนโยบายในการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาและซ่อมแซม การปรับปรุงสภาพลักษณะ และการจัดซื้อ ทรัพย์สินติดตังตรงตราและอุปกรณ์ต่าง ๆ ในทุก ๆ ปี เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดีและมีศักยภาพพร้อมใช้งาน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินทุกปี ภายหลังจากกองทรัสต์ ISSARA ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ ในอนาคตนิติบุคคลอาคารชุด มีแผนเกี่ยวกับการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนห้องน้ำในแต่ละชั้นของอาคาร การปรับปรุงระบบลิฟต์ (Service Lift 2 ตัว) โดยมีกำหนดจะเริ่มดำเนินการภายหลังจากที่กองทรัสต์ ISSARA ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

#### 4.1.8 ความเสี่ยงในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์ ISSARA เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวม BKKCP กองทรัสต์ ISSARA และได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม BKKCP ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวม BKKCP กับ CID ซึ่งจะส่งผลให้ CID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA สำหรับทรัพย์สินหลักของ



กองทุนรวมที่กองทรัสต์ได้รับโอน นอกจากนี้ เมื่อมีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กับ CID ในฐานะจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมด้วย CID มีความชำนาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินและมีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่ารายย่อยรวมถึงผู้เช่ารายใหญ่ หากในอนาคตมีการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้บริหารรายอื่น อาจส่งผลให้ความสามารถในการสร้างรายได้ลดลงได้ ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นแทน CID บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

#### **4.1.9 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอนาคต ไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับกองทรัสต์ ISSARA**

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตนั้น สำหรับสัญญาเช่าที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ การที่กองทรัสต์ ISSARA จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะทำให้กองทรัสต์ ISSARA เข้าไปเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่ารายย่อยแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าเดิม โดยผลของกฎหมาย อย่างไรก็ตามก็ดี การรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าโดยผลของกฎหมายจะไม่รวมถึงข้อตกลงอื่น ๆ และประโยชน์อื่นใดที่ไม่เกี่ยวกับสาระสำคัญตามสัญญาเช่าตามที่กฎหมายกำหนด (หากมี) นอกจากนี้ สำหรับสัญญาบริการที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาบริการโดยตรงกับกองทรัสต์ ISSARA และไม่ชำระค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ ISSARA กองทรัสต์ ISSARA อาจมีความเสี่ยงในส่วนของกำไรที่ได้รับค่าบริการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ISSARA และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA

อย่างไรก็ดี สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ต้องดำเนินการขอความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ในการโอนสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน 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 ผู้เช่าพื้นที่บางรายยังได้ให้ความยินยอมในกรณีที่ผู้ให้เช่าเดิม

จะโอนสิทธิหรือหน้าที่ หรือเปลี่ยนคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการไว้แล้ว ดังนั้นจึงคาดว่าจะการปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

#### 4.1.10 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ฉบับนี้แล้ว ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องหรือได้ทำการศึกษารายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายโดยละเอียด โดยได้ตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างละเอียดก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์อาจมีความซับซ้อนหรือมีข้อบกพร่องซึ่งไม่ปรากฏเป็นที่ประจักษ์ทำให้ตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจสอบได้ การกระทำดังกล่าวจึงมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอกนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ โดยรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทาน และใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจสอบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา วิศวกร และที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนี้ แม้บริษัท ได้ทำการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้วอย่างละเอียด ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าวบางรายการ อาจจะมีการละเมิดกฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับอสังหาริมทรัพย์หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการศึกษารายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

### 4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### 4.2.1 ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะเป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินโดยการเช่าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อยโดยมีระยะเวลาสัญญาประมาณ 1 - 3 ปี

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ ISSARA ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหาไม่มาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์ ISSARA สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA อันอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากอาคารพาณิชย์สระ ทาวเวอร์ และอาคารพาณิชย์สระ ทาวเวอร์ 2 เป็นอาคารสำนักงานที่อยู่ในบริเวณที่ตั้งที่มีจุดเด่นและได้เปรียบในการหาผู้เช่า เพราะตั้งอยู่ในพื้นที่ซึ่งถือเป็นศูนย์กลางธุรกิจและการค้า มีความเจริญเติบโตสูง และสามารถเข้าถึงได้ง่ายดาย รวมถึงมีพื้นที่ค้าปลีกในตัวอาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวก



ความสะดวกสนับสนุนสำหรับผู้ใช้งานอาคาร จึงอาจเป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญในการจูงใจให้ผู้เช่าและผู้รับบริการรายปัจจุบันต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และอาจเป็นข้อได้เปรียบในการจัดหาผู้เช่าและผู้รับบริการรายใหม่ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลาประมาณ 3 เดือนก่อนสัญญาเช่าจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าและไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่

#### 4.2.2 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการของผู้เช่า

รายได้หลักของกองทรัสต์ ISSARA คือค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่กองทรัสต์ ISSARA จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าพื้นที่ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ กล่าวคือ หากผู้เช่ามีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ หรือผู้เช่ายกเลิกสัญญาก่อนกำหนดและกองทรัสต์ ISSARA ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

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

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่ายังคงปฏิบัติผิดเงื่อนไขดังกล่าว กองทรัสต์ ISSARA จะยังคงดำเนินการยึดถือเงินมัดจำและพิจารณาคืนเงินมัดจำในส่วนนี้ โดยมีเงื่อนไขที่เป็นไปตามวรรคก่อน ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวจะผูกพันไปตลอดอายุสัญญาเช่าในแต่ละคราวจนครบกำหนดการเช่า ซึ่งการกำหนดข้อสัญญาเรื่องการวางเงินมัดจำในลักษณะนี้น่าจะสามารถช่วยลดความเสี่ยงและผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ทางหนึ่ง

#### 4.2.3 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA

ในการลงทุนและบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งในส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม BKKCP ที่กองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ และในส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาต่าง ๆ ซึ่งจะรวมถึง 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 จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดย

การใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ จนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และในระหว่างกระบวนการยุติธรรมของทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนไปแล้วได้ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์ ISSARA จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ ISSARA ชนะคดี กองทรัสต์ ISSARA อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

#### **4.2.4 ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ISSARA ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน**

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

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ ISSARA ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการรวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ ISSARA รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดและมีค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานที่สามารถควบคุม ดูแลผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดส่งงบประมาณประจำปีและแผนค่าใช้จ่ายด้านการลงทุนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ รวมถึงรายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายเดือน หรือรายงานอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ ซึ่งในกรณีที่ผลประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ISSARA ไม่เป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่ได้รับ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการวางแผนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ISSARA

#### **4.2.5 ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน**

กองทรัสต์ ISSARA อาจจะมีการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งกองทรัสต์ ISSARA อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA ทำให้กองทรัสต์ ISSARA มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์ ISSARA อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ ISSARA ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ ในการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าผู้ให้กู้จะมีการกำหนดเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินเกี่ยวกับอัตราการใช้ทรัพย์สิน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนว่าต้องมีอัตราไม่ต่ำกว่าที่ผู้ให้กู้กำหนด รวมไปถึงอาจมีข้อสัญญาบางประการที่จำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากผู้ให้กู้พิจารณาว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีบทบาทสำคัญต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สิน ในการนี้ จากเงื่อนไขดังกล่าว จึงอาจมีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเงินกู้ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ให้กู้สามารถดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ ISSARA หรือใช้สิทธิเรียกร้องอันเนื่องมาจากการที่กองทรัสต์ ISSARA ไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้เงินกู้ยืมส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ISSARA และอาจกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่อย่างไรก็ตาม ในการพิจารณาเงื่อนไขการกู้ยืมเงินดังกล่าว บริษัทฯ ได้พิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ อย่างรอบคอบ ทั้งนี้ สำหรับเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราการใช้ทรัพย์สิน (Occupancy Rate) ที่ผ่านมา ทรัพย์สินหลักที่จะรับโอนของกองทุนรวม BKKCP ไม่เคยมีอัตราการใช้ทรัพย์สินต่ำกว่าร้อยละ 50 แม้ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค Covid-19 นอกจากนี้ ในกรณีของเงื่อนไขเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในปัจจุบัน บริษัทฯ ยังไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยหากมีความจำเป็นต้องดำเนินการใด ๆ บริษัทฯ จะดำเนินการให้สอดคล้องกับเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ เพื่อไม่ให้เกิดเหตุผิดสัญญา

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

#### 4.2.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น

การที่ CID มีฐานะเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ISSARA ทั้งส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตตามมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ และจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน อีกทั้ง CID อาจยังคงบริหารจัดการทรัพย์สินของตนเอง ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าว เป็นปัจจัยที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ ISSARA กับ CID ได้ โดยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว อาจกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์ ISSARA

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ ISSARA ได้จัดให้มีแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่าง CID กับกองทรัสต์ ISSARA ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้า

ลงทุน โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น เช่น มีข้อกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในกรณีที่จะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น และจะดำเนินการใด ๆ ในกรณีที่จะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้ก็ต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์

นอกจากนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ยังได้กำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นสิ่งที่จูงใจให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ ISSARA อย่างมีประสิทธิภาพ โดยกำหนดให้มีอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่คำนวณจากรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่คำนวณจากรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าตอบแทนจากการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่หรือมีการต่ออายุสัญญาตามเงื่อนไขที่กำหนด นอกจากนี้ ในส่วนของแนวทางปฏิบัติเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการเลือกพื้นที่เช่า ในเบื้องต้น CID จะพิจารณาการเสนอพื้นที่เช่า โดยเสนอพื้นที่ที่เหมาะสมต่อความต้องการของผู้เช่าแต่ละราย โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ตัดสินใจเลือกพื้นที่เช่าเอง ทั้งนี้ ผู้เช่าจะไม่ได้รับทราบว่าเป็นพื้นที่เช่าดังกล่าวเป็นพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนหรือเป็นพื้นที่เช่าของ CID เพื่อให้การตัดสินใจของผู้เช่าเป็นไปอย่างอิสระและปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์

#### 4.3 ความเสี่ยงต่อกองทรัสต์ ISSARA หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์

##### 4.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

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

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในประเทศและต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออกสถานะของธุรกิจท่องเที่ยว สถานะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA

##### 4.3.2 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสระ (ISSARA)

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2567 (แบบ 56-REIT1)

ส่วนที่ 2 หน้า 29

กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA ของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

#### 4.3.3 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ISSARA ไม่สอดคล้องกับราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

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

#### 4.3.4 ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ โดยหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมด หรือบางส่วน

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

#### 4.3.5 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์ ISSARA เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

#### 4.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนทางการเงินที่เกิดจาก

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA)

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมด้วยการกู้เงิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีต่อไป อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการเฝ้าระวังและติดตามสภาวะทางเศรษฐกิจและจัดให้มีมาตรการป้องกันเพื่อให้มีผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์อย่างน้อยที่สุด อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA เป็นผู้มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์มาอย่างยาวนาน

#### 4.3.7 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA

#### 4.3.8 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

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

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

#### 4.3.9 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ISSARA อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ ISSARA จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์ ISSARA

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ ISSARA ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ ISSARA มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ ISSARA จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนหรือมีการเลิกกองทรัสต์ ISSARA

## 5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 5.1 ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

### 5.2 ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ หรือมีข้อพิพาทใด ๆ

- ไม่มี -



## 6. ข้อมูลที่สำคัญอื่น

### 6.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	อัตราสูงสุดต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
1.1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	ร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	ไม่เกิน ร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 5,000,000 บาทต่อปี	รายเดือน
1.2) ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee or Disposal Fee) (ไม่รวมทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ทำธุรกรรมให้ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	ร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว	ก) กรณีทรัพย์สินหลักเป็นของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เกิน ร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้หรือจำหน่ายไปในแต่ละคราว หรือ ข) กรณีทรัพย์สินหลักเป็นของบุคคลอื่น: ไม่เกิน ร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้หรือจำหน่ายไปในแต่ละคราว	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคา ค่าทรัพย์สินหลักระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	ไม่เกิน ร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่ต่ำกว่า 3,500,000 บาทต่อปี ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right	รายเดือน



ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	อัตราสูงสุดต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
		of Use) ตามมาตรฐาน บัญชี หมายเหตุ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ดังกล่าว ข้างต้น เป็นอัตราไม่รวมถึง ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Out-of- Pocket) เช่น ค่าธรรมเนียม ต่าง ๆ ของหน่วยราชการ ค า ธรรมเนียม ของ ผู้เชี่ยวชาญหรือที่ปรึกษาที่ เกี่ยวข้องอื่น ๆ ค่าจ้างผู้ ประเมินอสังหาริมทรัพย์ ค่าจ้างผู้ตรวจทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกี่ยวข้องในการปฏิบัติ หน้าที่ทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ เป็นต้น	
ค่าใช้จ่ายในการคัดสำเนาบัญชี ของกองทรัสต์หรือเอกสารอื่น ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด พร้อมทั้งรับรอง เท่าที่จำเป็น	ไม่เกินหน้าละ 50 บาท	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามอัตราที่นายทะเบียน หน่วยทรัสต์กำหนด <sup>1</sup>	ตามอัตราที่นายทะเบียน หน่วยทรัสต์กำหนด <sup>1</sup>	รายปี
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ค่าตอบแทนของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สิน หลักของกองทุนรวมที่ กองทรัสต์จะรับโอน <sup>2</sup> และ ของทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์ลงทุนในแต่ละครั้ง <sup>3</sup>	ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของ ทรัพย์สินหลักของกองทุน รวมที่กองทรัสต์จะรับโอน <sup>2</sup> และของทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์ลงทุนในแต่ละ ครั้ง <sup>2</sup> โดยค่าตอบแทนการ	รายเดือน และ/ หรือ เมื่อเกิด รายการ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	อัตราสูงสุดต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
	<sup>2</sup> โดยค่าตอบแทนการซื้อขาย ทรัพย์สินที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สิน หลักที่กองทรัสต์ลงทุนในแต่ละ ครั้ง จะได้รับในกรณีที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็น ผู้ทำธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ ใน อัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อ ปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษี อื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ <sup>2</sup>	ซื้อขายทรัพย์สินที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ของ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ ลงทุนในแต่ละครั้ง จะได้รับ ในกรณีที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ทำ ธุรกรรมดังกล่าว	
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใน การดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใน การสอบบัญชี และ/หรือ การ ตรวจสอบภายใน ค่าธรรมเนียม ผู้ตรวจสอบบัญชี ต่อ การ ตรวจสอบประมาณการงบกำไร ขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้องกับบัญชี	ตามอัตราที่กำหนดโดย ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับ บุคคลดังกล่าว	ตามอัตราที่กำหนดโดย ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับ บุคคลดังกล่าว	รายปี และ/หรือ เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ วิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	อัตราสูงสุดต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มีลักษณะ หรือวัตถุประสงค์เดียวกัน เช่น ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงิน หรือ จากการออกหุ้นกู้ (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าใช้จ่ายในการพิจารณา ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะ ลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายศึกษาความเป็นไปได้ใน การลงทุนในทรัพย์สินหลัก เพิ่มเติม ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ ไม่ว่าจะการลงทุน เพิ่มเติมดังกล่าวจะสำเร็จหรือไม่ก็ ตาม ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมที่ ปรึกษาด้านการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำวางเป็น ประกันเพื่อจะลงทุนในทรัพย์สิน หลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม เช่น ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์ การศึกษาคือความเป็นไปได้ และ ความเหมาะสมในการได้มาหรือ จำหน่ายไป หรือ ได้มาซึ่งสิทธิใน การเช่าหรือให้เช่า หรือได้มาซึ่ง สิทธิในการเช่าช่วง หรือ โอนหรือ รับโอนทรัพย์สินหลัก เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการ ลงทุนในทรัพย์สินอื่น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	อัตราสูงสุดต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้าง และ/หรือ ประเมินคุณภาพงาน ค่าจ้างสำรวจภาพรวมตลาด และ/ หรือภาวะอุตสาหกรรม เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee) ใน กรณีที่ บุคคลอื่น ที่ไม่ใช่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ทำธุรกรรม ในการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์ และ / หรือ ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขาย หน่วยทรัสต์	ไม่เกิน ร้อยละ 3.00 ของ จำนวนเงินที่ได้รับจากการจัด จำหน่าย	ไม่เกิน ร้อยละ 3.00 ของ จำนวนเงินที่ได้รับจากการ จัดจำหน่าย	เมื่อเกิดรายการ
ค่าใช้จ่ายในดูแล ซ่อมแซมและ บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ค่า ปรับปรุงสภาพลักษณะ ตลอดจน การจัดซื้อจัดหาอุปกรณ์ซึ่งจำเป็น และสมควรสำหรับการจัดหา ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวม ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องในการดูแลบำรุงรักษา	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	อัตราสูงสุดต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)			
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ที่ดินบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บ ตามกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด เช่น ค่าส่วนกลาง ค่าใช้จ่าย เพิ่มเติมที่เรียกเก็บจากเจ้าของ ร่วมเพื่อการใช้ประโยชน์ ดูแล ซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ชุด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าก่อสร้าง พัฒนา รวมถึงการ ออกแบบ การควบคุมการก่อสร้าง การจัดทำรายงานการประเมินผล กระทบสิ่งแวดล้อม รวมถึง ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ กรณีที่กองทรัสต์ ก่อสร้าง และ/หรือดัดแปลงอาคาร บนที่ดินที่เป็นทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และค่าส่งเสริม การขาย กรณีมีการระดมทุน	ไม่เกิน ร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์ ณ วันสิ้นรอบ ระยะเวลาบัญชีของปีก่อน หน้า นั้น (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่น ใดในทำนองเดียวกัน)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์และการจัดทำเอกสาร ประกอบการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ เช่น ค่าส่งจดหมาย เชิญประชุมและ/หรือ เอกสารที่	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	อัตราสูงสุดต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
เกี่ยวข้องกับประชุม ค่าแปล เอกสาร อากรแสดงปี เป็นต้น			

หมายเหตุ

<sup>1</sup> อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

<sup>2</sup> รายละเอียดค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งเป็นคำตอบแทนจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าว เป็นอัตรา ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ โดยคู่สัญญาอาจมีการทบทวน และพิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมร่วมกันในภายหลังได้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดานสูงสุดต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)
คำตอบแทนจากรายได้รวมของ อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 3.0 ของรายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ (Property Total Income)	ร้อยละ 3.0 ของรายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ (Property Total Income)
คำตอบแทนจากรายได้สุทธิของ อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 2.5 ของรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ (Property Net Income)	ร้อยละ 2.5 ของรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ (Property Net Income)
คำตอบแทนการซื้อขายทรัพย์สินที่เป็น อสังหาริมทรัพย์	อัตราร้อยละ 2 ของราคาซื้อหรือเช่า/ราคาขาย	อัตราร้อยละ 2 ของราคาซื้อหรือเช่า/ราคาขาย
คำตอบแทนจากการจัดหาผู้เช่าและ การต่ออายุสัญญาเช่า (การจัดหาผู้เช่า รายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าของ ผู้เช่ารายเดิม ในการเช่าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,500 ตารางเมตรขึ้นไป)	ระยะเวลาการเช่า อัตราผลตอบแทนของค่าเช่าและ ค่าบริการ - ตั้งแต่ 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี: คำนวณตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าเมื่อ เปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนของ ระยะเวลาการเช่า 3 ปี - ตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป: 1 เดือน	ระยะเวลาการเช่า อัตราผลตอบแทนของค่าเช่าและ ค่าบริการ - ตั้งแต่ 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี: คำนวณตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าเมื่อ เปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนของ ระยะเวลาการเช่า 3 ปี - ตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป: 1 เดือน

หมายเหตุ /3 รายละเอียดค่าใช้จ่ายอื่นๆที่อาจเกิดขึ้น ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวน (แบบ 69-REIT  
(Conversion))

## 6.2 ความคืบหน้าในการดำเนินการของกองทรัสต์ในการจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ด้วย การใช้เงินกู้ ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก ครั้งที่ 1/2567

เนื่องด้วยมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567 มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์กรรม ตั้งอยู่ในอาคารชาวยุโรป ทาวเวอร์ และ ตั้งอยู่ในอาคารชาวยุโรป ทาวเวอร์ 2 จำนวน 35 ห้อง พื้นที่รวม 2,264.54 ตารางเมตร ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA

ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ ISSARA จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่ารวมไม่เกิน 177 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินค่าที่ต่ำสุดจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน (ประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด) โดยชำระในวันที่ยกกองทรัสต์ ISSARA ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA)

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2567 (แบบ 56-REIT1)

ส่วนที่ 2 หน้า 39

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ภายในกรอบระยะเวลาอาจเกิดขึ้นพร้อมกันในวันเดียวกันหรือวันอื่นภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA โดยจะไม่เกิน 6 เดือน นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือระยะเวลาอื่นใดที่กองทรัสต์ ISSARA และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะได้ตกลงกัน ซึ่งจะต้องเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือกองทรัสต์ ISSARA อาจไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมก็ได้หากพิจารณาเงื่อนไขและปัจจัยตามที่กล่าวในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ในครั้งที่กล่าวอ้างถึงมีเหตุให้ไม่อาจลงทุนได้

โดยมติที่ประชุมอนุมัติการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ISSARA เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียม ภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง รวมจำนวนไม่เกิน 177 ล้านบาท ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการให้กองทรัสต์กู้ยืมเต็มวงเงิน หรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ และทั้งนี้ เมื่อมีการกู้ยืมเงินดังกล่าวแล้ว ภาระหนี้เงินกู้ของกองทรัสต์จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

การให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน อาจรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

- (1) การจำนองทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม BKKCP ที่กองทรัสต์ ISSARA จะได้รับจากการแปลงสภาพ, ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งหมดหรือบางส่วน และ/หรือ การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน
- (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม
- (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าของผู้เช่า
- (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)
- (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่ผู้กู้ และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง

รวมถึงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการโดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน ค่ามัดจำการดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ ISSARA ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกัน ที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ได้กำหนดไว้ และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดังกล่าว
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญาหรือข้อผูกพัน อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ISSARA จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืม



เงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว

- (3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ ISSARA กับผู้ให้กู้
- (4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และหรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) และ/หรือ (3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างดำเนินการหาแหล่งเงินทุนสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยจะมาจากเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง และเงินสดของกองทรัสต์ ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามข้อที่อ้างถึง การจัดหาแหล่งเงินกู้ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการแล้ว โดยได้รับพิจารณาเสนอเงื่อนไขการให้สินเชื่อเพื่อการดำเนินการจากธนาคารพาณิชย์ 3 แห่ง โดยธนาคารพาณิชย์แห่งแรก ปฏิเสธการให้สินเชื่อ ธนาคารพาณิชย์แห่งที่สองอนุมัติการให้สินเชื่อ และ ธนาคารพาณิชย์แห่งที่สามอยู่ระหว่างการพิจารณา

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ขอชี้แจงให้ทราบถึงเงื่อนไขการอนุมัติสินเชื่อให้กับกองทรัสต์เพื่อการดำเนินการดังกล่าวของธนาคารพาณิชย์แห่งที่สองโดยเป็นกรอบกว้างๆ โดยวงเงินสินเชื่อที่กองทรัสต์ได้รับ ไม่เกิน 177 ล้านบาท ระยะเวลาการกู้ 5 ปี อัตราดอกเบี้ย MLR -0.5% ชำระดอกเบี้ยรายเดือน และชำระเงินต้นรายไตรมาส แบบผ่อนชำระเป็นขั้นบันได (Step up) อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขของสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารแห่งที่สองมีรายละเอียดที่แตกต่างจากที่คาดการณ์ไว้ โดยธนาคารกำหนดให้มีการชำระเงินต้นในอัตราที่สูงขึ้นกว่าที่คาดการณ์ และกำหนดให้ทยอยชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 5 ปี ซึ่งทำให้กองทรัสต์ต้องจัดสรรกระแสเงินสดส่วนหนึ่งไปใช้ในการชำระเงินต้น ซึ่งจะส่งผลให้ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (DPU) ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับในช่วงเวลา 5 ปี ดังกล่าวลดลงจากเดิม ไม่เป็นไปตามที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เคยได้รับจากการได้รับเงินปันผลก่อนการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ระหว่างระยะเวลาการกู้เงินดังกล่าว

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในมูลค่าไม่เกิน 177 ล้านบาท หรือคิดเป็นราคา 78,162 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นมูลค่าที่เท่ากับราคาประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach) ที่ต่ำสุดจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย รวมถึงเป็นการลงทุนที่มีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) เป็นบวก อ้างอิงจากรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จัดทำโดย บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า การลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนที่สมเหตุสมผลและมีความคุ้มค่าทั้งในด้านมูลค่าการลงทุนและผลตอบแทนในอนาคตที่กองจะได้รับ อีกทั้งการลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) จะช่วยเพิ่มเสถียรภาพและความมั่นคงให้กับกองทรัสต์ในอนาคต โดยภายหลังจากปีที่ 6 เป็นต้นไป กองทรัสต์จะไม่มีภาระหนี้สินคงเหลือ ส่งผลให้กระแสเงินสดของทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น และสามารถกลับมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนในระดับที่ดีขึ้นกว่าเดิม และสูงกว่ากรณีที่ไม่ได้ดำเนินการกู้เงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ได้ในทันที และยืนยาวตลอดอายุของทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเป็นประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold)