


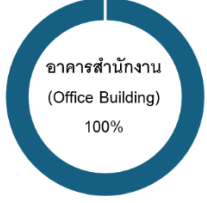
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ
ISSARA Real Estate Investment Trust (ISSARA)
ส่วนที่ 1 ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์

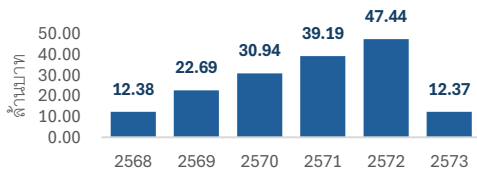
1. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

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

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

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์		รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม	
สินทรัพย์รวม	1,550,369,437	กำไรสะสม	21,744,737
หนี้สินรวม	188,226,845	สัดส่วนการกู้ยืม	9.84%
ส่วนทุน	1,362,142,592	Credit Rating	n/a
หมายเหตุ : ข้อมูลจากงบการเงิน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568			

1.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) ปี 2568 ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

QR Code สำหรับดาวน์โหลดรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับเต็ม	
	
อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์	อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2

ราคาประเมินทรัพย์สิน

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

1.3 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

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

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

หมายเหตุ : ข้อมูลทะเบียนผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.4 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

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

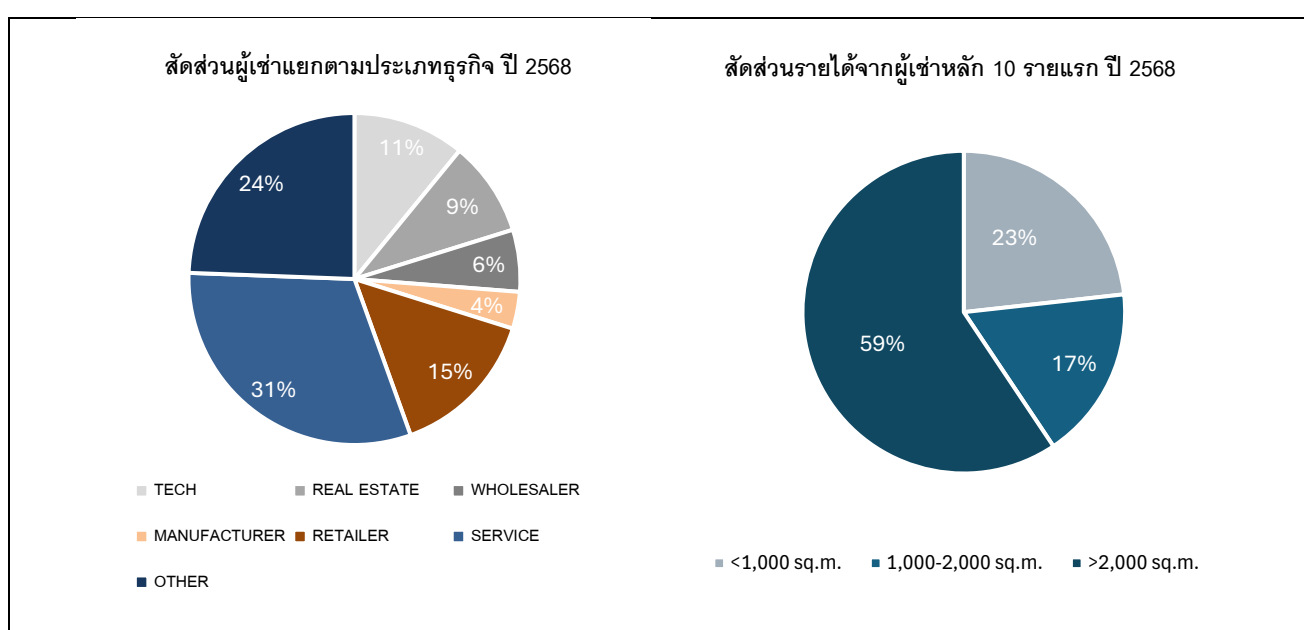
รายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	2567	2568	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี (บาท/หน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	-	0.4191	0.4191
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี (บาท/หน่วย) จากส่วนของการประกันรายได้	-	-	-
เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	-	-	-

หมายเหตุ : ประโยชน์ตอบแทนตามการแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามระบุในงบกระแสเงินสดสำหรับรอบปีบัญชี

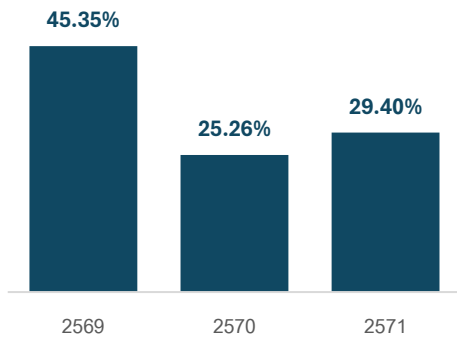
ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2568

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

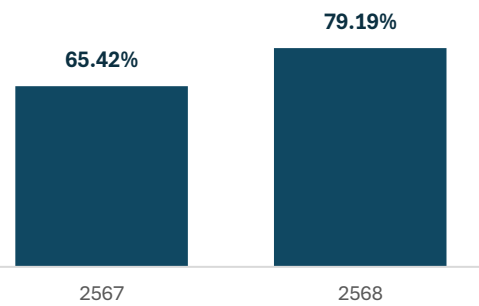
1.5 รายละเอียดผู้เช่าที่เข้าทำสัญญาเช่า และสัดส่วนรายได้



สัดส่วนของสัญญาเช่าปัจจุบัน
ที่สิ้นสุดในอนาคต ณ 31 ธ.ค. 2568

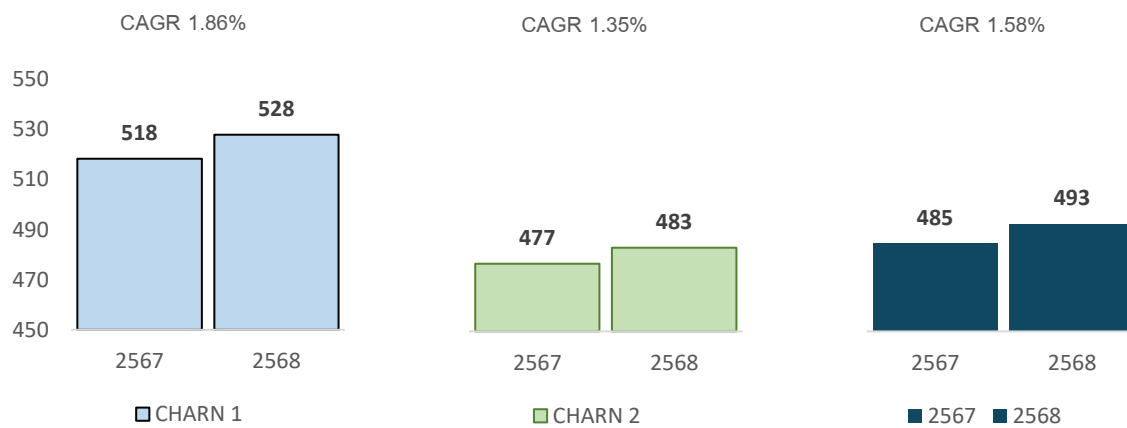


อัตราการต่อสัญญา
ของผู้เช่าที่ครบกำหนดสัญญา

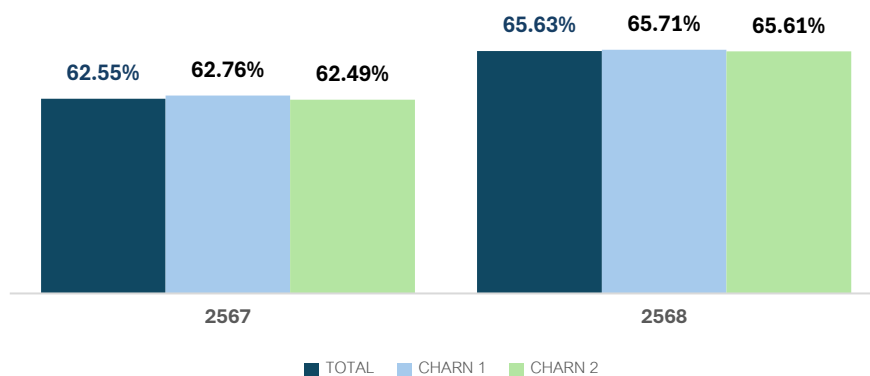


ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร (บาท) ปี 2568

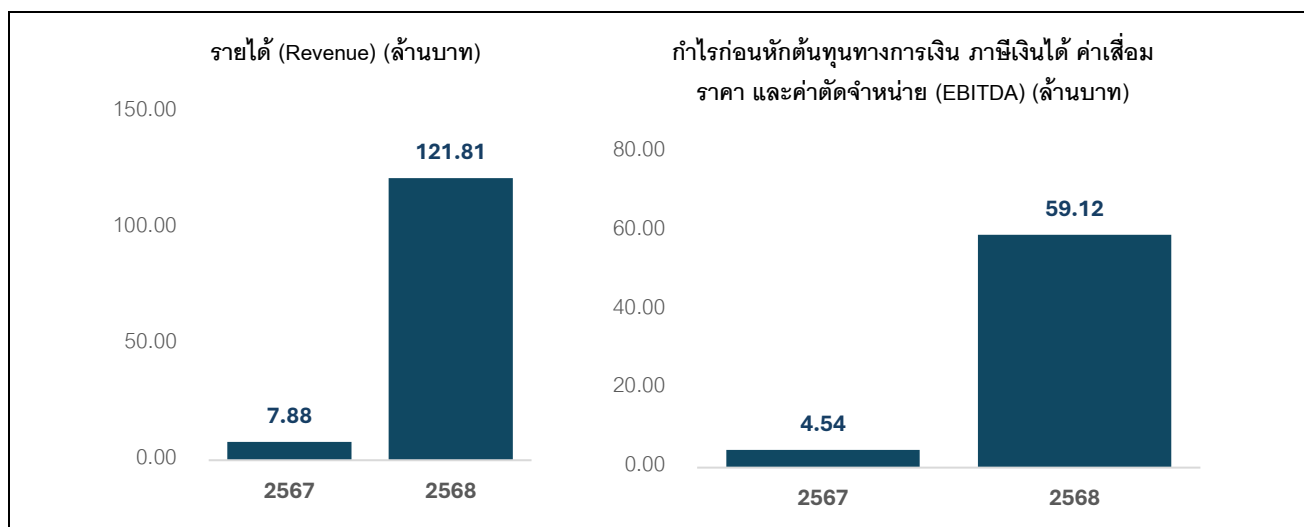


อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) (%)



อัตราการเช่าเฉลี่ยคำนวณจากพื้นที่กรรมสิทธิ์ทั้งหมดหักพื้นที่ส่วนกลางเช่นโถงทางเดิน ระเบียง ต่อพื้นที่ปล่อยเช่า

1.6 ผลการดำเนินงานกองทรัสต์ (ISSARA)



หมายเหตุ : ผลการดำเนินงานทั้งปี 2568 เปรียบเทียบกับปี 2567 นับตั้งแต่วันจัดตั้งกองทรัสต์ 12 พ.ย. – 31 ธ.ค. 2567 โดยกองทรัสต์เริ่มดำเนินงานตั้งแต่ 3 ธ.ค. 2567

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

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

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

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

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

1.7 ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชี

[☒] ไม่มีเงื่อนไข [☐] อื่นๆ

1.8 สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

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

กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จำนวนวงเงินกู้ รวม 165 ล้านบาท ระยะเวลา 5 ปีนับแต่วันที่เบิกเงินกู้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน และส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

1.9 ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บ	ปี 2568 จำนวนเงิน (บาท)	% ของกำไรจาก การลงทุนสุทธิ ¹
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	5,174,405	8.61%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่ได้เรียกเก็บ		
ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษา ทรัพย์สิน	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	4,730,296	7.87%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่นายทะเบียน หน่วยทรัสต์กำหนด		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	5,991,236	9.97%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่ย่ำจริง	809,900	1.35%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ		32,993,873	54.91%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		4,319,020	7.19%
ต้นทุนทางการเงิน		7,711,767	12.84%
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV			
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ			
หมายเหตุ 1. กำไรสุทธิเท่ากับ 60,082,125 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) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ 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 อาคารสยามพิวรรณ์ทาวเวอร์ 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 วรณ จำกัด (“ONEAM”)
ทุนชำระแล้ว ¹⁾	1,340,397,855 บาท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ดีลอยท์ ทูซ ไทมีทส์ ไซยศ สอบบัญชี จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	12 พฤศจิกายน 2567
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

หมายเหตุ 1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทุนชำระแล้วเปิดเผยข้อมูลผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เป็น 1,340,390,000 บาท จากทุนชำระต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 13.4039 บาท คูณจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์

2.1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

2.1.2 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 2.5 “การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์” โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)

2.1.3 กลยุทธ์ในการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) มีกลยุทธ์ในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในการการสร้างมูลค่าเพิ่มและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีเป้าหมายหลักในการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ สร้างกระแสเงินสด เพื่อสร้างผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ ผ่านกลยุทธ์ในการดำเนินงาน ดังนี้

1) ด้านการบริหารทรัพย์สิน การบริหารจัดการและติดตามผลการดำเนินงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างใกล้ชิด โดยเปรียบเทียบกับเป้าหมายประจำปีและผลการดำเนินงานในอดีต หากพบว่าผลประกอบการไม่เป็นไปตามคาดการณ์ หรือไม่ปฏิบัติตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ จะดำเนินการวิเคราะห์หาสาเหตุในเชิงลึกเพื่อปรับปรุงแผนกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสถานะตลาดอย่างเหมาะสมกับสถานการณ์เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย

2) การบริหารนโยบายอัตราค่าเช่าตามสถานะตลาด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการกำหนดและปรับอัตราค่าเช่าให้มีความเหมาะสมและยืดหยุ่น โดยคำนึงถึงสถานะเศรษฐกิจและการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ ขณะนั้น เพื่อรักษาขีดความสามารถในการแข่งขันและรักษาระดับอัตราค่าเช่า (Occupancy Rate)

3) การเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานและการบริหารต้นทุน

มุ่งพัฒนามาตรฐานการบริหารจัดการภายใน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการควบคู่ไปกับการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses) ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

4) การรักษาสภาพและเสริมสร้างศักยภาพของทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์พร้อมจัดหาประโยชน์อยู่เสมอ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินเพื่อดึงดูดผู้เช่ารายใหม่และรักษาสถานะผู้เช่าเดิม โดยคำนึงถึงปัจจัยด้านประสิทธิภาพการดำเนินงานและการบริหารต้นทุน

5) นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง

กองทรัสต์มุ่งเน้นการคัดเลือกและเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในอนาคต โดยเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่โดดเด่นมีศักยภาพ และมีลักษณะทางธุรกิจที่เอื้อต่อการเติบโตในระยะยาว นอกจากนี้ยังรวมถึงนโยบายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ในราคาและช่วงเวลาที่เหมาะสมต่อการจำหน่าย โดยดำเนินการภายใต้นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามสัญญาที่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์มีผลประกอบการที่ดีและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

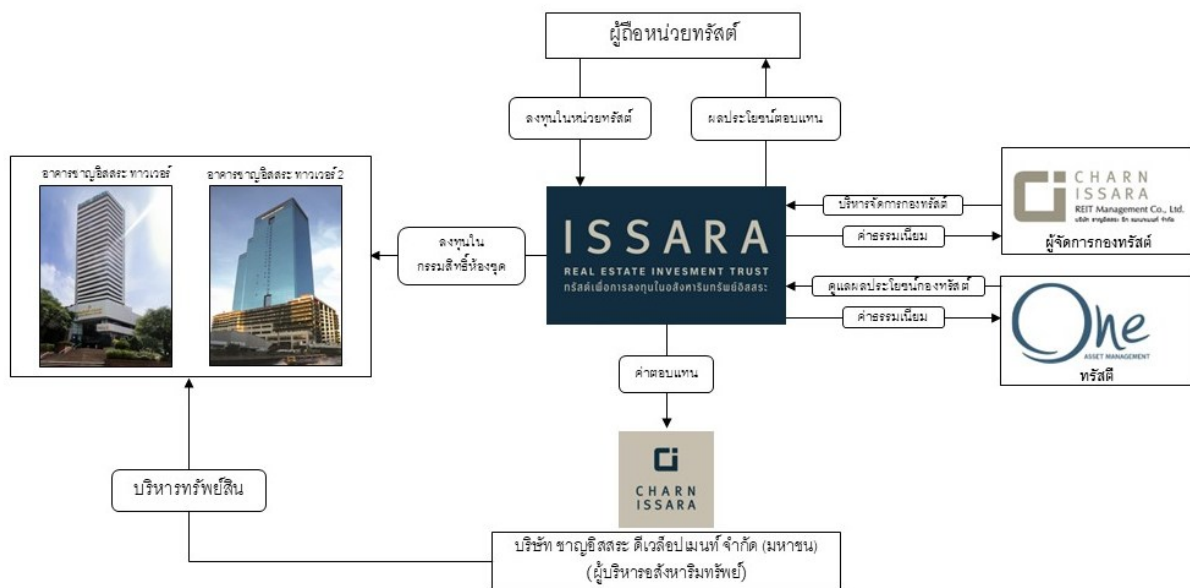
สำหรับในส่วนของการบริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการจัดหาผู้เช่า ประสานงานอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่า รวมถึงการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการหรือรายได้อื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าทรัพย์สินส่งมอบให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ซึ่งได้แก่หน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษา

อสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดี ทั้งช่วงเวลาก่อน ในขณะที่ และภายหลังการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“CIRM”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ISSARA และ บริษัท ชาญอิสสระ 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 2568) และ CID ยังเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ ISSARA คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.56 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568)

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA สามารถพิจารณาการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตาม เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และผู้ลงทุนสามารถขอ ดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ Email Address : cireit@cireit.com

2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

หมายเหตุ* ใช้ราคาตลาดปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 6.55 บาทต่อหน่วยทรัสต์

2.4.2 รายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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

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

โดยในหัวข้อนี้จะกล่าวถึงเฉพาะทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ จำนวน 160 ยูนิต ทั้งหมดมีรายละเอียดดังนี้

1. อาคารชาวนิสรสวรรค์ทาวเวอร์

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และเพื่อพาณิชย์กรรมในอาคารชุด ชาวนิสรสวรรค์ทาวเวอร์ จำนวน 24 ห้อง พื้นที่รวม 6,742.64 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชาวนิสรสวรรค์ทาวเวอร์ 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 ประกอบด้วยห้องชุดเลขที่ 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. อาคารชาวนิสรสวรรค์ทาวเวอร์ 2

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

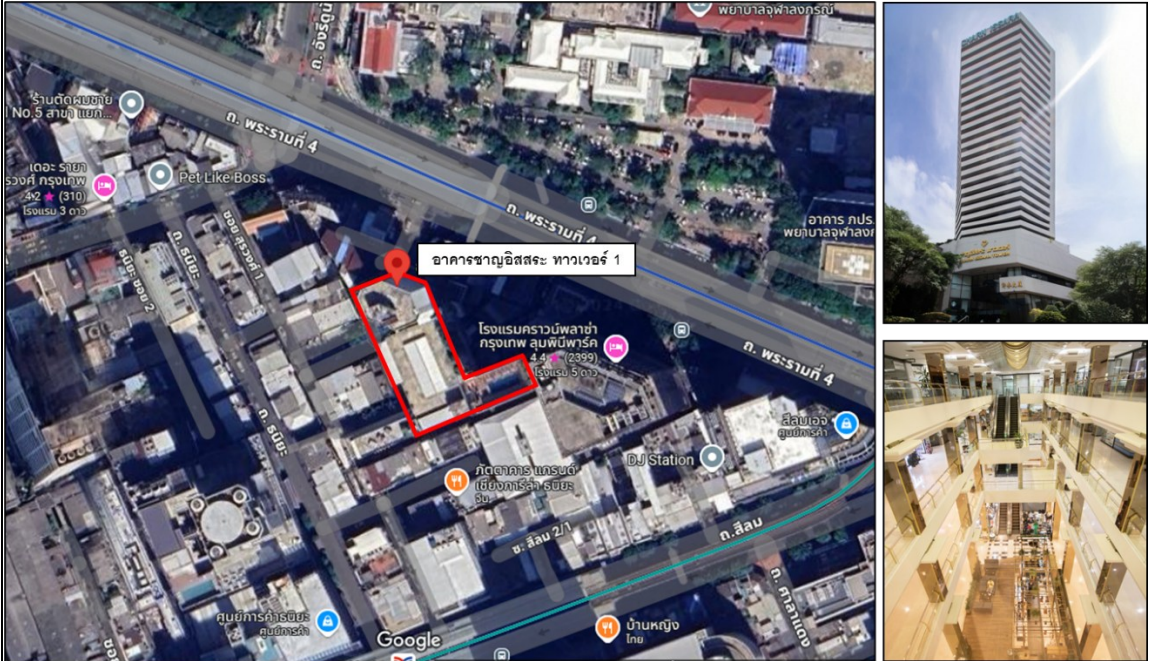
- 1) ห้องชุดพาณิชย์กรรม ชั้น 1 ถึง ชั้น 4 จำนวน 76 ห้อง พื้นที่รวม 3,394.26 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องชุดเลขที่ 2922/67, 2922/76, 2922/104 – 2922/106, 2922/113 - 2922/129, 2922/134 - 2922/160, 2922/164 -2922/166 และ 2922/169 - 2922/192
- 2) ห้องชุดสำนักงาน ชั้น 10 ถึง ชั้น 36 จำนวน 60 ห้อง พื้นที่รวม 20,550.78 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องชุดเลขที่ 2922/198 - 2922/200, 2922/217, 2922/220 - 2922/221, 2922/251, 2922/264,

2922/272, 2922/273, 2922/276 - 2922/279, 2922/281, 2922/282, 2922/289 - 2922/304,

2922/307- 2922/309 และ 2922/315 - 2922/339

ภาพถ่ายและที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ภาพถ่ายทรัพย์สินและแผนที่ตั้งโครงการ



ตั้งอยู่ที่ 942 ถนนพระรามที่ 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

ภาพถ่าย : ทรัพย์สินและแผนที่ตั้งโครงการ อาคารชาวนิสรุสทาวเวอร์ 1



ตั้งอยู่ที่ 2922 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

ภาพถ่าย : ทรัพย์สินและแผนที่ตั้งโครงการ อาคารชาวนิสรุสทาวเวอร์ 2

2.4.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ ISSARA ได้ดำเนินการตามมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม BKKCP ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567 อนุมัติให้กองทรัสต์ดำเนินการให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมใน อาคารชาวยุโรปตะวันออก และ อาคารชาวยุโรปตะวันออก 2 โดยการเข้าซื้อจากบริษัท ชาวยุโรปตะวันออก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) และ บริษัท ชาวยุโรปตะวันออก วิสาหกิจ จำกัด (“CIV”) (ซึ่งเป็นบริษัทที่มี CID ถือหุ้นร้อยละ 49.99) (CID และ CIV รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) และอนุมัติให้กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม รวมถึงค่าธรรมเนียม ภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของ กองทรัสต์ ISSARA และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม และให้กองทรัสต์ให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมดังกล่าว

โดยกองทรัสต์ ISSARA ได้ลงทุนให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมในรอบระยะเวลาบัญชี ปี 2568 เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2568 ในกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชาวยุโรปตะวันออก และ อาคารชาวยุโรปตะวันออก 2 จำนวนรวม 35 ยูนิต พื้นทั้งหมด 2,261.54 ตร.ม. มูลค่าการลงทุน เป็นจำนวนเงินรวม 177 ล้านบาท ด้วยการกู้เงินจากสถาบันการเงิน จำนวนเงิน 165 ล้านบาทและสภาพคล่องคงเหลือในกองทรัสต์โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมูลค่าลงทุนรวม 177 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยการลงทุนนี้มีมูลค่าเท่ากับราคาประเมินที่ต่ำสุดจากบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย คือ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียดเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด โดยมีรายละเอียดดังนี้

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

	ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (ล้านบาท) (Income Approach)	
	บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียด เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ^{1/}	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ^{2/}
อาคารชาวยุโรปตะวันออก	34.90	33.00
อาคารชาวยุโรปตะวันออก 2	145.60	144.00
รวม	180.50	177.00

หมายเหตุ: ^{1/}ราคาประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ ตามรายงานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2567

^{2/}ราคาประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ ตามรายงานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 12 มิถุนายน 2567

ทั้งนี้มติที่ประชุมกองทุนรวมBKKCP อนุมัติการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ กองทรัสต์ ISSARA เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียม ภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการได้มาซึ่ง

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ วงเงินกู้รวม 165 ล้านบาท และส่วนที่เหลือเป็นเงินสดของกองทรัสต์

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความเหมาะสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นไปเพื่อประโยชน์สำหรับกองทรัสต์ ISSARA โดยเห็นว่าเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน ในการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งเป็นทำเลที่ตั้งที่สะดวกในการเดินทางและตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมมีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยในปัจจุบันมีผู้เช่าแล้วทั้งหมดทั้งห้องชุดภายใต้สัญญาเช่าและพื้นที่บุธ และสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมแบบไม่มีกำหนดอายุ เนื่องจากเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ ISSARA โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของการของกองทรัสต์ ISSARA มีการเติบโตและมั่นคงเพิ่มขึ้น อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ ISSARA และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

ทั้งนี้ สำหรับมูลค่าการลงทุนที่กองทรัสต์ ISSARA เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์ ISSARA ได้พิจารณาถึงความเหมาะสมในเชิงธุรกิจของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน การได้เข้าลงทุนในลักษณะเป็นกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีความโดดเด่นสูงด้านทำเลที่ตั้ง ผลตอบแทนและความเสี่ยงจากการปล่อยเช่า รวมถึงราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมซึ่งกำหนดไว้ เป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินที่ต่ำสุดที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระและเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

รวมถึงรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ได้มีการวิเคราะห์ มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินสุทธิ (NPV) ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติม ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดพบว่ามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินสุทธิได้ออกมาเป็นค่าบวก ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ของกองทรัสต์ ISSARA มีความเหมาะสม โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ ISSARA เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

สรุปข้อมูลการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม

1. อาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์

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

2. อาคารพาณิชย์อิสระ 2

- 1) กรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์กรรม จำนวน 29 ห้อง พื้นที่รวม 1,551.88 ตารางเมตร ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 2922/6, 2922/30, 2922/341 (พื้นที่บุธ), 2922/50, 2922/62 – 2922/64, 2922/66, 2922/68, 2922/69, 2922/73 – 2922/75, 2922/81 – 2922/82, 2922/84, 2922/89, 2922/90, 2922/94 – 2922/98, 2922/107 – 2922/112

- 2) กรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์กรรม จำนวน 3 ห้อง พื้นที่รวม 386.77 ตารางเมตร ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 2922/54 (พื้นที่บุธ), 2922/100 และ 2922/101
- 3) กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของอาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ 2 จำนวน 16,922,002 ส่วน ใน 295,076,581 ส่วน
- (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม”)

ตารางทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

	อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์	อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ 2	รวม
ที่ตั้ง	เลขที่ 942 ถนนพระราม 4 แขวงสุววงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 2922 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	-
ประเภทการถือครอง	กรรมสิทธิ์ห้องชุด พาณิชย์กรรม	กรรมสิทธิ์ห้องชุด พาณิชย์กรรม	-
พื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร	22,602.29 ตร.ม.	57,393.58 ตร.ม.	79,995.79 ตร.ม.
กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางทั้งหมดของอาคาร	319,940 ส่วน	295,076,581 ส่วน	-
จำนวนห้องชุดที่จะลงทุนเพิ่มเติม	3 ห้อง	32 ห้อง	35 ห้อง
รวมพื้นที่ห้องชุดที่จะลงทุนเพิ่มเติม	322.89 ตร.ม.	1,938.65 ตร.ม.	2,261.54 ตร.ม.
ร้อยละของห้องชุดที่จะลงทุนเพิ่มเติมเทียบพื้นที่ใช้สอยรวม	ร้อยละ 1.43	ร้อยละ 3.38	-
อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของกองทรัสต์	7,426 ส่วน	16,922,002 ส่วน	-
ร้อยละของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของกองทรัสต์	ร้อยละ 2.32	ร้อยละ 5.73	-
ราคาที่เข้าลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 (บาท)	34,776,968	151,257,654	186,064,622

สรุปข้อมูลทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

3. อาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และเพื่อพาณิชย์กรรมในอาคารชุด อาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์ จำนวน 27 ห้อง พื้นที่รวม 7,065.53 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของอาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์ ตามส่วนที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ แบ่งเป็น

- 3) ห้องชุดพาณิชย์กรรม ชั้น 1 ถึง ชั้น 4 จำนวน 7 ห้อง พื้นที่รวม 751.40 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องชุดเลขที่ 942/39, 942/40, 942/41, 942/126, 942/127, 942/128 และ 942/130
- 4) ห้องชุดสำนักงาน ชั้น 5 ถึง ชั้น 26 จำนวน 20 ห้อง พื้นที่รวม 6,314.13 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องชุดเลขที่ 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

4. อาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์ 2

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และเพื่อการพาณิชย์กรรมในอาคารชุด อาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์ 2 จำนวน 168 ห้อง พื้นที่รวม 25,883.69 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของอาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์ ตามส่วนที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ แบ่งเป็น

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

สรุปข้อมูลทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ ISSARA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	อาคารพาณิชย์อิสระ ทาวเวอร์	อาคารพาณิชย์อิสระ ทาวเวอร์ 2	รวม
ทรัพย์สินหลักจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์			
จำนวนห้องชุด	24 ห้อง	136 ห้อง	160 ห้อง
รวมพื้นที่ห้องชุด	6,742.64 ตร.ม.	23,945.04 ตร.ม.	30,687.68 ตร.ม.
อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ร่วมใน ทรัพย์สินส่วนกลางของกองทุนรวม	79,986 ส่วน	115,103,517 ส่วน	-
ร้อยละของพื้นที่ใช้สอยรวม	ร้อยละ 29.83	ร้อยละ 41.72	-
ร้อยละของกรรมสิทธิ์ร่วมใน ทรัพย์สินส่วนกลางของกองทรัสต์	ร้อยละ 25.00	ร้อยละ 39.01	-
ราคาที่เข้าลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2567	239,794,285	770,671,308	1,010,475,593
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม			
จำนวนห้องชุดที่ลงทุนเพิ่มเติม	3 ห้อง	32 ห้อง	35 ห้อง
รวมพื้นที่ห้องชุด	322.89 ตร.ม.	1,938.65 ตร.ม.	2,261.54 ตร.ม.
อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ร่วมใน ทรัพย์สินส่วนกลางของกองทรัสต์	7,426 ส่วน	16,922,002 ส่วน	-
ร้อยละของพื้นที่ใช้สอยรวม	ร้อยละ 1.43	ร้อยละ 3.38	-
ร้อยละของกรรมสิทธิ์ร่วมใน ทรัพย์สินส่วนกลางของกองทรัสต์	ร้อยละ 2.32	ร้อยละ 5.73	-
ราคาที่เข้าลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 (บาท)	34,776,968	151,257,654	186,064,622
รวมทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมดภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม			
จำนวนห้องชุด	27 ห้อง	168 ห้อง	195 ห้อง
รวมพื้นที่ห้องชุด	7,065.53 ตร.ม.	25,883.69 ตร.ม.	32,949.22 ตร.ม.
อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ร่วมใน ทรัพย์สินส่วนกลางของกองทรัสต์	87,412 ส่วน	132,025,519 ส่วน	-
ร้อยละของพื้นที่ใช้สอยรวม	ร้อยละ 31.26	ร้อยละ 45.10	-
ร้อยละของกรรมสิทธิ์ร่วมใน ทรัพย์สินส่วนกลางของกองทรัสต์	ร้อยละ 27.32	ร้อยละ 44.74	-

สรุปทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

ทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสระ อาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์ และ อาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์ 2 ทั้งหมด มีลักษณะเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. อาคารชุด”) โดยแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นหนังสือสำคัญที่แสดง

กรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

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

สรุปกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง	อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์	อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2	รวม
ที่ตั้ง	เลขที่ 942 ถนนพระราม 4 แขวงสุรวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 2922 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	-
พื้นที่ใช้สอยรวมของทั้งอาคาร	22,602.29 ตร.ม.	57,393.58 ตร.ม.	79,995.87 ตร.ม.
กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคาร	319,940 ส่วน	295,076,581 ส่วน	-
อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของกองทรัสต์ทั้งหมด	87,412 ส่วน	132,025,519 ส่วน	-
ร้อยละของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง	ร้อยละ 27.32	ร้อยละ 44.74	-

สรุปข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ประจำปี 2568

ทรัพย์สินหลัก	อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์	อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2	รวม
ที่ตั้ง	เลขที่ 942 ถนนพระราม 4 แขวงสุรวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 2922 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	-
ประเภทการถือครอง	กรรมสิทธิ์ห้องชุด	กรรมสิทธิ์ห้องชุด	-

ทรัพย์สินหลัก	อาคารพาณิชย์สระ ทาวเวอร์	อาคารพาณิชย์สระ ทาวเวอร์ 2	รวม
	อาคารสำนักงานและ พาณิชยกรรม	อาคารสำนักงานและ พาณิชยกรรม	
จำนวนห้องชุด	27 ห้อง	168 ห้อง	195 ห้อง
บริษัทประเมินค่า ทรัพย์สิน	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	
ราคาประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน	351,200,000	1,127,000,000	1,478,200,000
วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน	15 พฤศจิกายน 2568	15 พฤศจิกายน 2568	
วิธีการประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	

2.4.4 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี -

2.4.5 ประกันภัยของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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

อาคาร	ประเภทประกันภัย	ทุนประกันภัย	ระยะเวลาการประกันภัย
อาคารพาณิชย์สระ ทาวเวอร์	ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	1,028,800,000 บาท ¹	31 มี.ค. 68 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 69
	ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก	ไม่เกิน 20,000,000 บาท ต่อครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย	31 มี.ค. 68 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 69
อาคารพาณิชย์สระ ทาวเวอร์ 2	ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	3,268,200,000 บาท ²	31 มี.ค. 68 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 69
	ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก	ไม่เกิน 25,000,000 บาท ต่อครั้ง และ 100,000,000 บาท ตลอด ระยะเวลาเอาประกันภัย	31 มี.ค. 68 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 69

หมายเหตุ: ¹ ทุนประกันภัยรวมทั้งอาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ ซึ่งอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัยดังกล่าว เป็นการรับประกันภัยสำหรับห้องชุดในอาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ โดยมีผู้รับประกันภัยจำนวน 24 ยูนิต เป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ” และ จำนวน 3 ยูนิต เป็น “ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัย ตามภาระผูกพัน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ เป็นผู้รับ

ประโยชน์ในส่วนที่เหลือภายหลังจากที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ได้รับตามภาระผูกพันแล้ว" ในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมตามเงื่อนไขที่ระบุภายในสัญญากู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

¹² ทุนประกันภัยรวมทั้งอาคารพาณิชย์สองอาคาร 2 ซึ่งอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัยดังกล่าว เป็นการรับประกันภัยสำหรับห้องชุดในอาคารพาณิชย์สองอาคาร 2 โดยมีผู้รับผลประโยชน์จำนวน 128 ยูนิต เป็น "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ" และ จำนวน 40 ยูนิต เป็น "ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประโยชน์ ตามภาระผูกพัน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ เป็นผู้รับประโยชน์ในส่วนที่เหลือภายหลังจากที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ได้รับตามภาระผูกพันแล้ว" โดย 32 ยูนิต มาจากส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม และ 8 ยูนิตมาจากส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ตามเงื่อนไขที่ระบุภายในสัญญากู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

2.4.6 การลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

- ไม่มี -

2.4.7 กรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าถึงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้ในสัดส่วน

ร้อยละ 99

- ไม่มี -

2.4.8 กลไกในการกำกับดูแลในกรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น

- ไม่มี -

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์ ISSARA มีนโยบายนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้เช่ารายย่อย โดยกองทรัสต์ ISSARA ได้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดูแลในด้านการบริหารทรัพย์สิน นำทรัพย์สินออกให้เช่า กำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม จัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ พัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ดูแลรักษาพื้นที่และภาพลักษณ์ของทรัพย์สินตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์ โดยกองทรัสต์ ISSARA จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน ทั้งนี้กองทรัสต์ได้มอบอำนาจให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อยโดยตรง

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

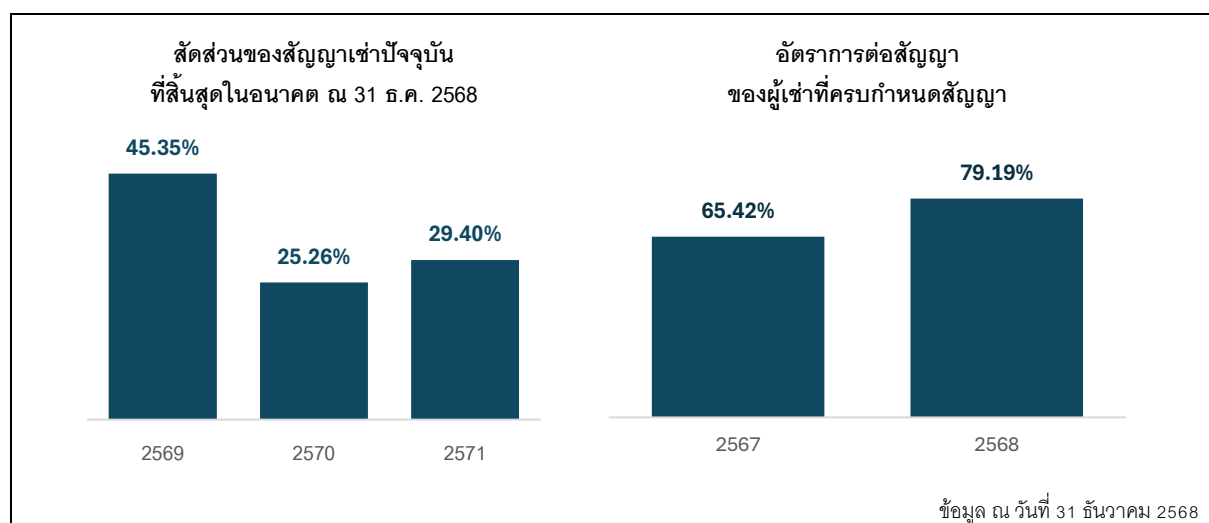
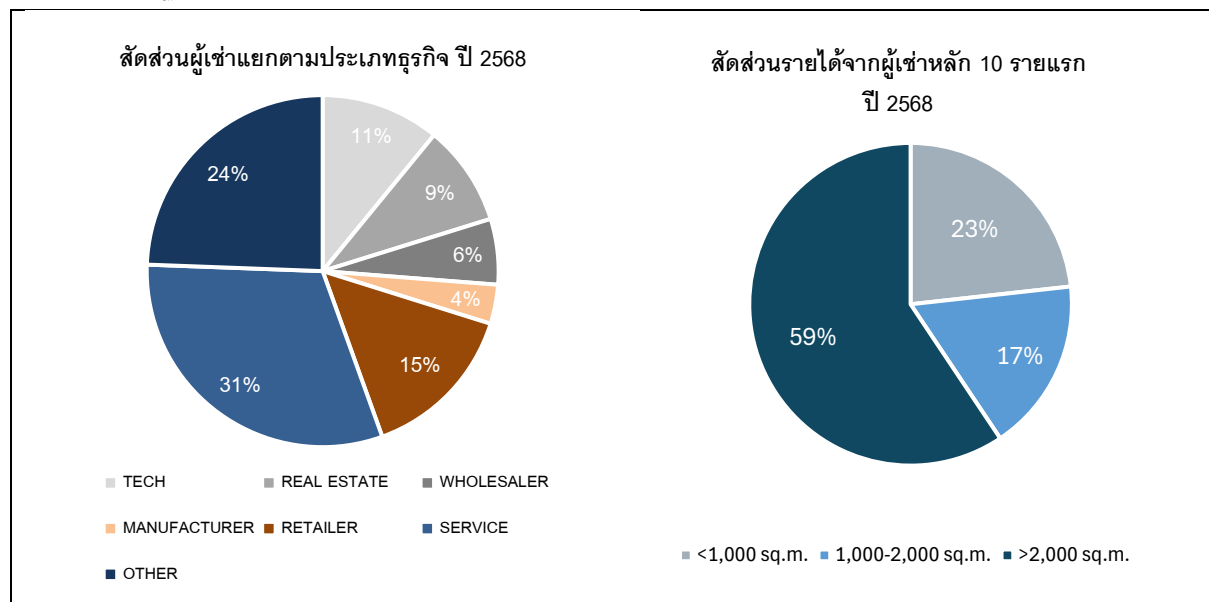
ทั้งนี้นอกเหนือจากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ข้างต้น เนื่องจากกองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งมีทั้งหมด 2 ยูนิต 2922/54 และ 2922/341 จำนวนรวม 350.82 ตร.ม. จาก 35 ยูนิต เป็นพื้นที่บุรุษ โดยเปิดให้ผู้เช่าจองพื้นที่ขายล่วงหน้าประมาณ 1 - 2 เดือนผ่านระบบออนไลน์ที่พัฒนาโดย แผนก IT ของ CID โดยไม่มีการเรียกเก็บค่าบริการเพิ่มเติมจากกองทรัสต์ และ CID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการออกใบจองและใบเสร็จให้แก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าจะ

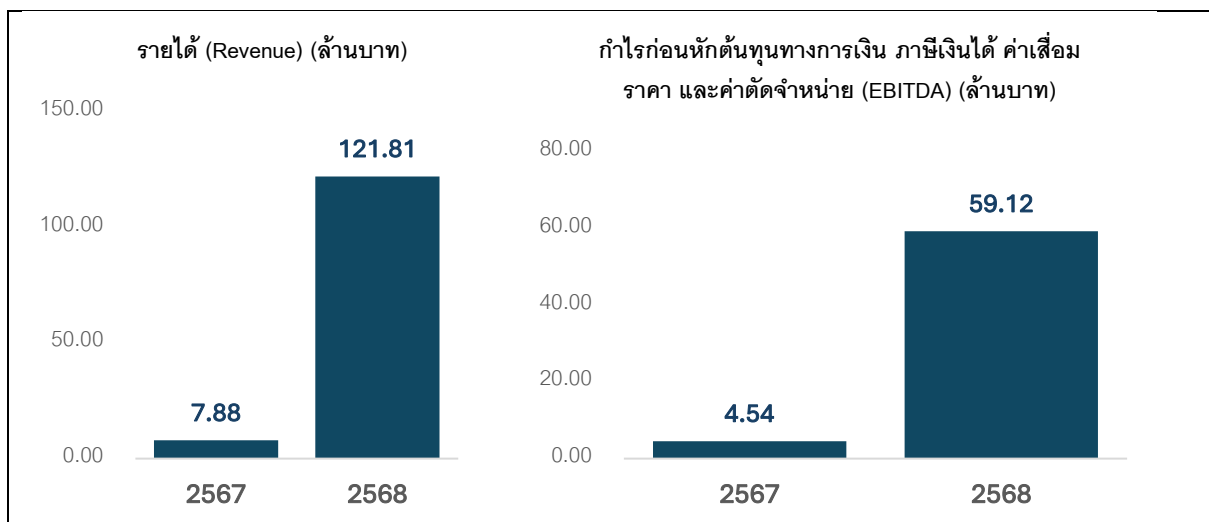
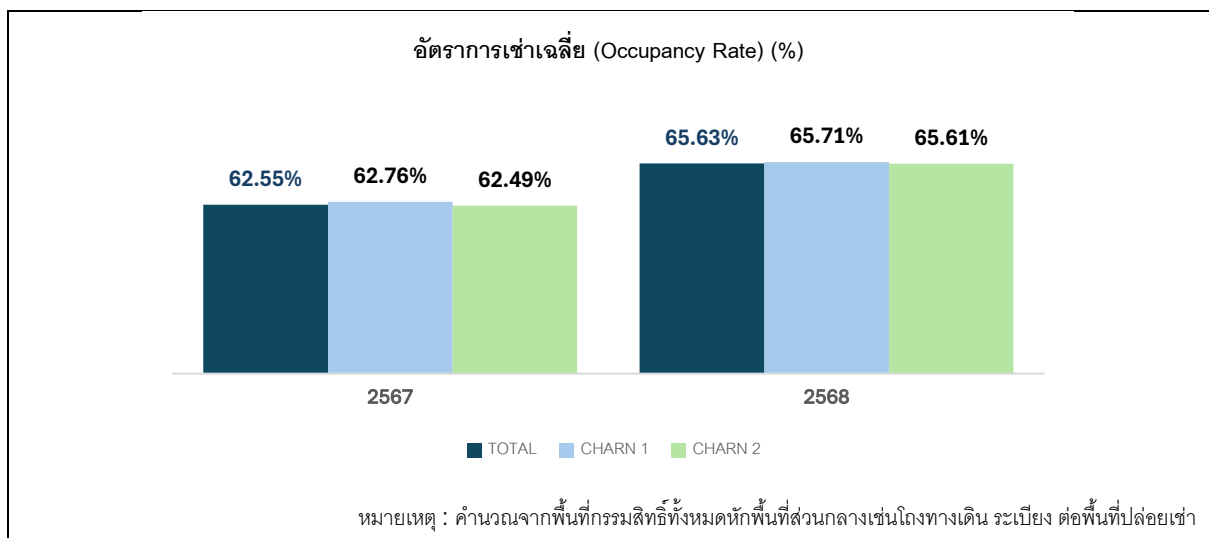
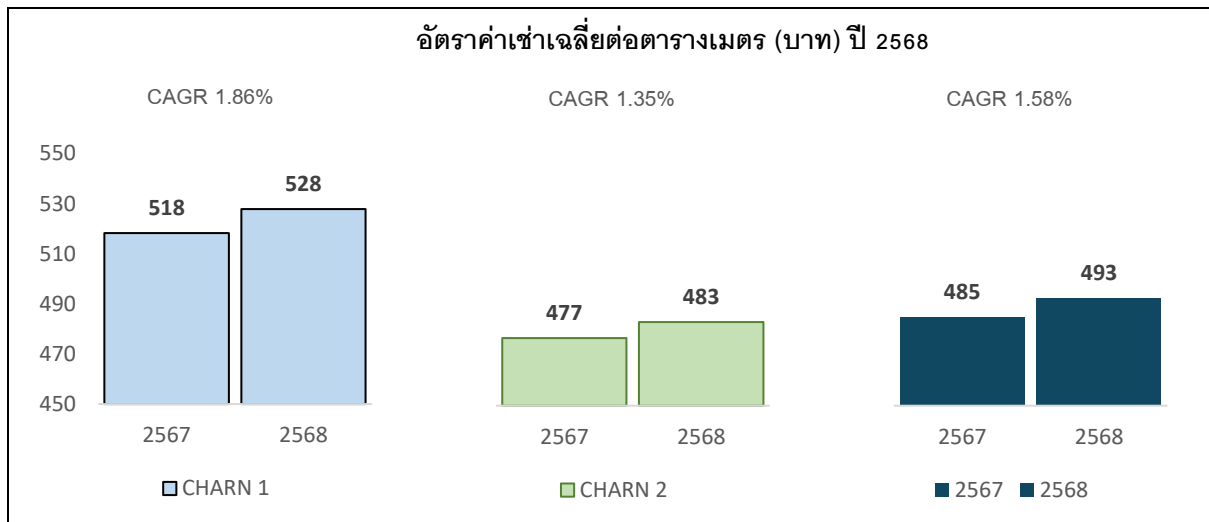
ชำระค่าเช่าและบริการตามจำนวนวันที่ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ที่จะเช่า ณ วันที่มีการจอง ดังนั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถบริหารจัดการพื้นที่บูธล่วงหน้า และมีระยะเวลาในการจัดหาผู้เช่า

สรุปแล้วทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ISSARA ลงทุน ณ ขณะนี้มีโครงสร้างรายได้หลักทั้งหมดมาจาก ค่าเช่า และค่าบริการ ที่ได้รับจากการให้เช่าอาคารชุดสำนักงานและกรรมสิทธิ์อาคารชุดเพื่อพาณิชย์กรรมในอาคารพาณิชย์ อสังหาริมทรัพย์ และ อาคารพาณิชย์ อสังหาริมทรัพย์ 2 ซึ่งเป็นการปล่อยเช่าให้แก่ผู้เช่ารายย่อยจำนวนหลายราย โดยมีการกำหนดนโยบายที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นโดยรวม

2.5.1.1 ผลการดำเนินงานทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และข้อมูลผู้เช่าทรัพย์สิน

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





หมายเหตุ : ผลการดำเนินงานปี 2568 นับตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ 12 พ.ย. – 31 ธ.ค. 2567 โดยกองทรัสต์เริ่มดำเนินงานตั้งแต่ 3 ธ.ค. 2567

ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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

หมายเหตุ: รายละเอียดงบการเงินของกองทรัสต์สามารถอ่านเพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 4 ข้อ 13.2 ข้อมูลทางการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินแบบ Freehold ทั้งหมด มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยรวมทั้งปี 2568 คิดเป็นร้อยละ 65.63 ซึ่งมาจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารพาณิชย์อิสสระทาวเวอร์ คิดเป็นร้อยละ 65.71 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารพาณิชย์อิสสระทาวเวอร์ 2 คิดเป็นร้อยละ 65.61

โดย ณ 31 ธันวาคม 2568 ผู้เช่ารายใหญ่ 10 อันดับแรก มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่ร้อยละ 47.90 ของพื้นที่ให้เช่าของกองทรัสต์ และผู้เช่ารายใหญ่มีการกระจุกตัว โดยส่วนใหญ่เป็นบริษัทในเครือกลุ่ม SIEMENS และกลุ่มพาณิชย์อิสสระ

สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมดในบริเวณพื้นที่สำนักงานอยู่ระหว่าง 380-680 บาท/ตร.ม./เดือน ส่วนบริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรมอยู่ระหว่าง 210 ถึง 732.45 บาท/ตร.ม./เดือน โดยไม่รวมพื้นที่บูตเลขที่ 2922/54 และ 2922/341 ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 585 บาท/ตร.ม. โดยที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยทั้งหมดของอาคารพาณิชย์อิสสระทาวเวอร์ 1 ในปี 2568 อยู่ที่ 528 บาท/ตร.ม. และ อาคารพาณิชย์อิสสระ ทาวเวอร์ 2 อยู่ที่ 483 บาท/ตร.ม. รวมเป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยทั้งหมดของกองทรัสต์ 493 บาท/ตร.ม.

2.5.2 ข้อมูลผู้เช่าทรัพย์สินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ปัจจุบันผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ISSARA ที่เป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น (1) บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (2) บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (3) บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (4) บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด (5) บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด (6) บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด (7) บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด (8) บริษัท อิสสระ นพร จำกัด ทั้งนี้ สัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว มีเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ที่เป็นอัตราในระดับเดียวกันกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน และมีเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการเช่า และ/หรือ การบริการ เป็นทางการค้าปกติ (Arm's length Transaction) โดยไม่ได้แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

2.5.3 การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ ISSARA ได้ทำสัญญาแต่งตั้ง บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("CID") เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมอบหมายให้ผู้ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ในจัดหาประโยชน์ด้วยการออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และมอบอำนาจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อยโดยตรง ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และค่าตอบแทน

และนำเสนอด้วยการนำฝากเข้าบัญชีให้แก่กองทรัสต์เป็นประจำทุกเดือน ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซม อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์ ซึ่งเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้รับการพิจารณาว่าเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการ บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน และยังเป็นเจ้าของเดิมของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บางกอก(BKKCP) ก่อนที่จะโอนทรัพย์สินและภาระให้กับกองทรัสต์ ISSARA

การบริหารการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยสรุปประเด็นสำคัญ ดังนี้

- 1) การบริหารทรัพย์สิน
ผู้จัดการกองทรัสต์ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณ ประจำปีและผลการดำเนินงานในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องและ สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราที่น่าพอใจ
- 2) การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม
- 3) การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- 4) ดูแลรักษาพื้นที่และภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

2.5.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อ่านที่ ส่วนที่ 3 ข้อที่ 8.2 ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้รับจากกองทรัสต์ อ่านที่ ส่วนที่ 1 ข้อที่ 1.9 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

2.5.3.2 การบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ณ ปัจจุบัน บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ยังคงเป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์บางส่วนในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบทันทีในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์เนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการใด ๆ ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความ ยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์แล้วเท่านั้น และจะไม่เรียก รับ หรือยอมรับทรัพย์สิน หรือ ประโยชน์ตอบแทนอื่นใด จากผู้ประสงค์จะซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ และผู้ที่ประสงค์จะขาย หรือให้ เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ยังคงเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องทุก ประการ ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมสำหรับมาตรการป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้ที่ ส่วนที่ 3 ข้อที่ 12 รายการระหว่างกันและการป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์

2.6 การกู้ยืมเงิน

2.6.1 สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

กองทรัสต์ได้ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมมูลค่า 177 ล้านบาท (มูลค่านี้ไม่รวม ค่าธรรมเนียม ภาษีต่างๆที่เกี่ยวข้องในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 35 ยูนิ ต เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2568 ด้วยการเข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ในวง เงินกู้จำนวน 165 ล้านบาท และสภาพคล่องคงเหลือของกองทรัสต์ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไป ตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ ISSARA และผู้ให้กู้ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด กระทำการในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ
วงเงินกู้	ไม่เกิน 165 ล้านบาท
วัตถุประสงค์การกู้ เงิน	ซื้อห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และ/หรือ ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์กรรม รวม 35 ยูนิ ต ภายในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) -0.50% ต่อปี
อายุสัญญาเงินกู้	5 ปีนับตั้งแต่วันที่ผู้กู้เบิกเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	เป็นรายเดือน ภายในวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน เริ่มชำระงวดแรกในวันทำการสุดท้าย ของเดือนถัดจากเดือนที่มีการเบิกเงินกู้จากวงเงินกู้
การชำระเงินต้น	เป็นรายไตรมาส รวมทั้งสิ้น 20 งวด ชำระภายในวันทำการสุดท้ายของเดือนที่ครบกำหนด ชำระ เริ่มงวดชำระงวดแรกในเดือนที่ 3 นับจากเดือนที่มีการเบิกเงินกู้ งวดที่ 1-4 ชำระงวดละ 4,125,000 บาท งวดที่ 5-8 ชำระงวดละ 6,188,000 บาท งวดที่ 9-12 ชำระงวดละ 8,250,000 บาท งวดที่ 13-16 ชำระงวดละ 10,313,000 บาท งวดที่ 17-19 ชำระงวดละ 12,375,000 บาท งวดที่ 20 ชำระคืนเงินต้นที่เหลือทั้งหมด
การชำระต้นเงินคืน ก่อนกำหนด	ผู้กู้จะต้องชำระค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนด (Prepayment Fee) ตามอัตราร้อยละ 2 ของจำนวนเงินที่ชำระคืนก่อนกำหนด เฉพาะกรณีที่ผู้ให้กู้เห็นว่า เงินที่ผู้กู้นำมาชำระคืน ก่อนกำหนดนั้นเป็นเงินที่ได้มาจากการกู้ยืม และ/หรือ ขอลินเชื่อจากสถาบันการเงินอื่น (Refinance)
หลักประกันเงินกู้	จำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำนักงานและ/หรือเพื่อการพาณิชย์กรรม รวม 43 ยูนิ ต พื้นที่รวม 4,876.42 ตร.ม. ดังนี้ (1) จำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำนักงานและ/หรือเพื่อการพาณิชย์กรรม ภายในอาคารชาญอิส สระทาวเวอร์ 2 จำนวน 40 ยูนิ ต พื้นที่รวม 4,553.53 ตร.ม. แยกเป็น ○ ทรัพย์สินหลักลงทุนครั้งแรก ห้องชุดเลขที่ 2922/324 – 2922/327 และ 2922/332 – 2922/335 จำนวนรวม 8 ยูนิ ต พื้นที่รวม 2,614.88 ตร.ม.

	<p>○ ททรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ห้องชุดเลขที่ 2922/6, 2922/30, 2922/341 (พื้นที่บุธ), 2922/50, 2922/62 – 2922/64, 2922/66, 2922/68, 2922/69, 2922/73 – 2922/75, 2922/81 – 2922/82, 2922/84, 2922/89, 2922/90, 2922/94 – 2922/98, 2922/107 – 2922/112 จำนวนรวม 32 ยูนิต พื้นที่รวม 1,938.65 ตร.ม</p> <p>(2) จำนวนเพิ่มเติม กรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์กรรม ภายในอาคารพาณิชย์สรรพาวเวอร์ ห้องชุดเลขที่ 942/39-41 จำนวน 3 ยูนิต (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม) พื้นที่รวม 322.89 ตร.ม.</p> <p>และกำหนดให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประกันภัยวินาศภัยทรัพย์สินและความเสียหายทุกชนิด (All Risks) ตลอดระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ามีหนี้กับผู้ให้เช่า</p>
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ	<p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>

หมายเหตุ: เงื่อนไขอื่นนอกเหนือจากที่เปิดเผยไว้ข้างต้นจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันไว้ในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

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

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

ทั้งนี้ กองทรัสต์ อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน ซึ่งซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 4 “ปัจจัยความเสี่ยง”

สถานะการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี 2568 ของกองทรัสต์

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

2.6.2 การกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้

กองทรัสต์จะต้องกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน วงเงินกู้ 165 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจะต้องพิจารณากันสำรองเงินเพื่อชำระหนี้ตามภาระผูกพันจากการกู้ยืมที่จะครบกำหนดในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้นอย่างเหมาะสม

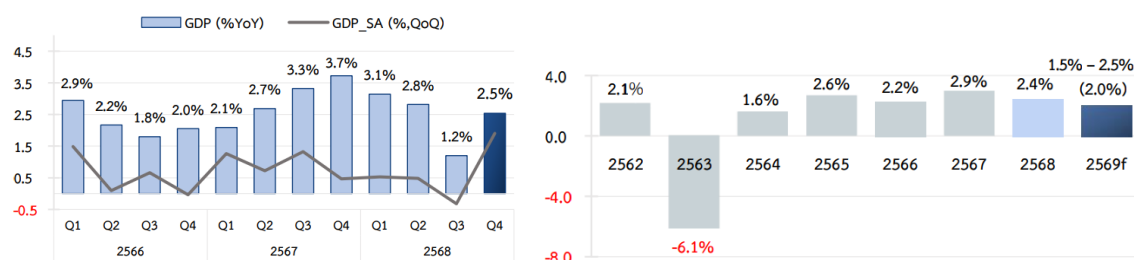
สำหรับการชำระหนี้ในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาเงินกู้ จำนวน 22,689,000 บาท ทั้งนี้จำนวนเงินสำรองที่จะชำระหนี้เงินกู้ดังกล่าวจะถูกนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์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

2.6.3 การกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่

- ไม่มี -

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจและสถานะเศรษฐกิจ



ภาพแสดง อัตราการขยายตัวของ GDP รายไตรมาส และ รายปี

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2568 มีอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศด้านการผลิต (GDP) เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 ซึ่งแรงขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.2 ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2568 สรุปได้ว่าในปี 2568 นี้ เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2567 โดยสภาพัฒนาวิเคราะห์ว่า ปัจจัยที่ยังคงเป็นกำลังหลักของเศรษฐกิจไทยในปีที่ผ่านมาคือ การส่งออกสินค้า ที่ขยายตัวต่อเนื่องตามทิศทางเศรษฐกิจคู่ค้า รวมถึง การลงทุนภาคเอกชน ที่เริ่มกลับมาขยายตัว และการเร่งรัดเบิกจ่ายงบประมาณลงทุนของภาครัฐ ที่เข้ามาเติมสภาพคล่องในระบบ อย่างไรก็ตาม จุดที่จุดรั้งไม่ให้เศรษฐกิจไทยทะยานได้เต็มศักยภาพกลับอยู่ที่ การบริโภคภาคเอกชน ที่ชะลอตัว ซึ่งมีต้นตอมาจากปัญหาเรื้อรังอย่าง หนี้ครัวเรือน ที่ยังคงทรงตัวในระดับสูง กดทับกำลังซื้อของประชาชนฐานราก ทำให้เม็ดเงินสะพัดเพียงในบางกลุ่มอุตสาหกรรมเท่านั้น

ตารางประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2569¹

	ข้อมูลจริง			ประมาณการ ปี 2569	
	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ณ 17 พ.ย. 68	ณ 16 ก.พ. 69
GDP (ณ ราคาประจำปี: พื้นฐานบาท)	17,993.2	18,683.9	18,973.7	19,295.1	19,486.0
รายได้ต่อหัว (บาทต่อคนต่อปี)	256,895.5	266,102.7	269,643.1	273,693.4	276,401.9
GDP (ณ ราคาประจำปี: พื้นฐานดอลลาร์ สรอ.)	516.9	529.4	577.1	593.7	618.6
รายได้ต่อหัว (ดอลลาร์ สรอ. ต่อหัวต่อปี)	7,380.6	7,539.3	8,200.9	8,421.3	8,774.7
อัตราการขยายตัวของ GDP (CVM, %)	2.2	2.9	2.4	1.2 - 2.2	1.5 - 2.5
การลงทุนรวม (CVM, %) ^{2/}	1.2	-0.3	4.9	1.4	1.8
ภาคเอกชน (CVM, %)	3.1	-1.9	3.5	0.9	1.9
ภาครัฐ (CVM, %)	-4.2	4.5	8.9	2.9	1.7
การบริโภคภาคเอกชน (CVM, %)	6.7	4.4	2.7	2.1	2.1
การอุปโภคบริโภค (CVM, %)	-4.6	2.6	0.6	1.2	1.2
ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการ (ปริมาณ, %)	2.7	7.5	9.2	1.1	2.1
มูลค่าการส่งออกสินค้า (พื้นฐานดอลลาร์ สรอ.)	280.7	297.3	335.1	329.1	341.8
อัตราการขยายตัว (มูลค่า, %) ^{3/}	-1.5	5.9	12.7	-0.3	2.0
อัตราการขยายตัว (ปริมาณ, %) ^{3/}	-2.7	4.4	12.0	-1.0	1.0
ปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการ (ปริมาณ, %)	-2.5	5.7	6.7	0.4	2.5
มูลค่าการนำเข้าสินค้า (พื้นฐานดอลลาร์ สรอ.)	261.6	275.9	311.7	309.0	321.7
อัตราการขยายตัว (มูลค่า, %) ^{3/}	-3.7	5.5	13.0	0.7	3.2
อัตราการขยายตัว (ปริมาณ, %) ^{3/}	-4.1	4.8	9.7	-0.3	1.7
ดุลการค้า (พื้นฐานดอลลาร์ สรอ.)	19.2	21.4	23.3	20.1	20.1
ดุลบัญชีเดินสะพัด (พื้นฐานดอลลาร์ สรอ.)	8.5	11.6	17.7	14.0	14.5
ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP (%)	1.6	2.2	3.1	2.4	2.4
เงินเฟ้อ (%)					
ดัชนีราคาผู้บริโภค	1.2	0.4	-0.1	0.0 - 1.0	(-0.3) - 0.7
GDP Deflator	1.3	0.9	-0.9	0.2 - 1.2	0.2 - 1.2

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569

หมายเหตุ: ^{1/}เป็นข้อมูลเบื้องต้นจากฐานข้อมูลเศรษฐกิจใหม่ ซึ่ง คช. เผยแพร่ทาง www.necdc.go.th

^{2/}การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนการก่อสร้าง

^{3/}ตัวเลขการส่งออกและการนำเข้าคำนวณจากมูลค่าการค้าระหว่างประเทศไทย

ภาพแสดงตารางประมาณการเศรษฐกิจปี 2569

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

รหัสเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสระ (ISSARA)

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2568 (แบบ 56-REIT1)

ส่วนที่ 2 หน้า 21

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

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5-2.5 (โดยมีค่ากลางประมาณการร้อยละ 2.0) โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญประกอบด้วยด้านการขยายตัวต่อเนื่องของอุปสงค์ภาคเอกชน การลงทุนโดยรวมขยายตัวในเกณฑ์สูง การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณภาครัฐ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้องเนื่อง และ ปริมาณน้ำที่เอื้ออำนวยต่อการผลิตภาคเกษตร ทั้งนี้คาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 1.9 ตามลำดับ ส่วนมูลค่าการส่งออกในรูปแบบดอลลาร์ สรอ. จะขยายตัวร้อยละ 2.0, อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ (-0.3) – 0.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP ทั้งนี้เศรษฐกิจในปี 2569 ควรให้ความสำคัญกับการรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและการเมืองหลังการเลือกตั้ง โดยเน้นเร่งรัดการจัดทำและเบิกจ่ายงบประมาณปี 2570 เพื่อกระตุ้นอุปสงค์ภายในประเทศ ควบคู่ไปกับการรักษาวินัยทางการคลังและปฏิรูปภาครัฐ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ควบคู่ไปกับการขับเคลื่อนการลงทุนภาคเอกชนผ่านระบบ Thailand FastPass และการยกระดับโครงสร้างพื้นฐานด้านพลังงานสะอาด (Direct PPA) ในส่วนของภาคการส่งออก ควรเร่งขยายตลาดใหม่และเจรจา FTA ที่สำคัญ พร้อมทั้งลดผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้าด้วยการยกระดับกฎว่าด้วยถิ่นกำเนิดสินค้า (Rule of Origin) สำหรับภาคการท่องเที่ยว ต้องมุ่งเน้นการท่องเที่ยวคุณภาพสูงและเพิ่มความปลอดภัยเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อ นอกจากนี้ยังต้องเร่งแก้ไขปัญหานี้คริวเรือน้อยอย่างยั่งยืน และสนับสนุนสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำแก่ SMEs เพื่อเสริมสภาพคล่องและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน

3.2 ภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า และการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของภาวะตลาดดังกล่าว อุปทานของอาคารสำนักงานให้เช่า



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

ที่มา : CBRE Research

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล ปี 2568 พบว่า ถึงแม้จะมีอาคารเก่าทุบทิ้งหรือปรับปรุง แต่พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่องสะสมอยู่ที่ประมาณ 10.33 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อนประมาณ 5% YoY และมีจำนวนพื้นที่ให้เช่าได้ (Total Take-Up/Occupied Space) ที่ประมาณ 8.08 ล้าน ตร.ม.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA)

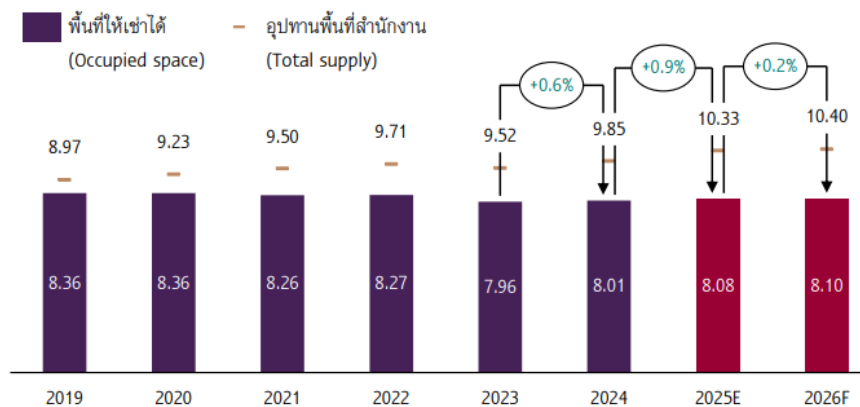
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2568 (แบบ 56-REIT1)

ส่วนที่ 2 หน้าที่ 22

ซึ่งมาจากอาคารเปิดใหม่ในหลายพื้นที่ซึ่งส่วนใหญ่ยังคงมาจากอาคารเกรด A และ A+ ในทำเลใจกลางเมืองเป็นหลัก อาทิ อาคาร วี. วรรณ ทาวเวอร์ อาคารซัมมิท ราชเทวี ทาวเวอร์ อาคาร APAC Tower อาคาร One Origin สนามเป้า และ อาคารรามคำแหง ฮิลล์ เป็นต้น

อุปสงค์ และอุปทานของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

หน่วย : ล้านตารางเมตร

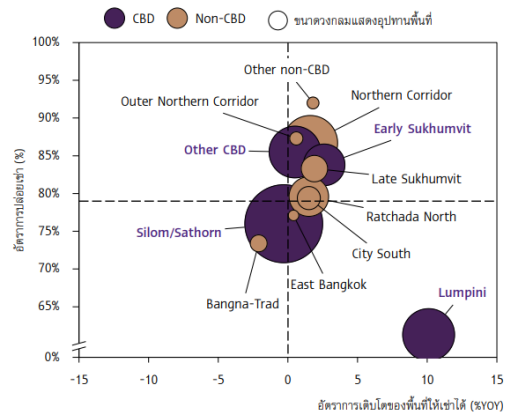
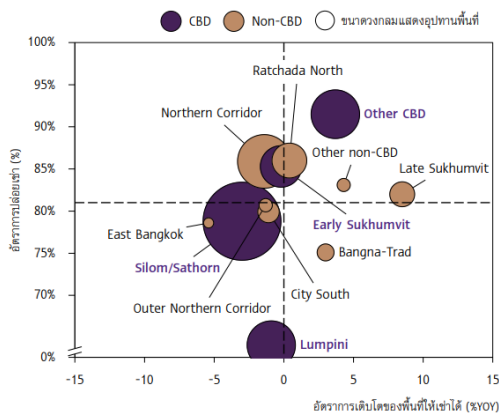


Key indicator	2015-2019	2025E	2026F
พื้นที่ให้เช่าได้ (Occupied space)	+1.9%	+0.9%	+0% ถึง +1%
อุปทานพื้นที่สำนักงาน (Total supply)	+1.5%	+4.9%	+0.5% ถึง +1.5%
อัตราค่าเช่า (Average rent)	+5.5%	-0.9%	+0% ถึง +1%
อัตราปล่อยเช่า (Occupancy rate)	93%	78%	78%

ภาพแสดงอุปสงค์ และ อุปทานของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ที่มา : SCB EIC

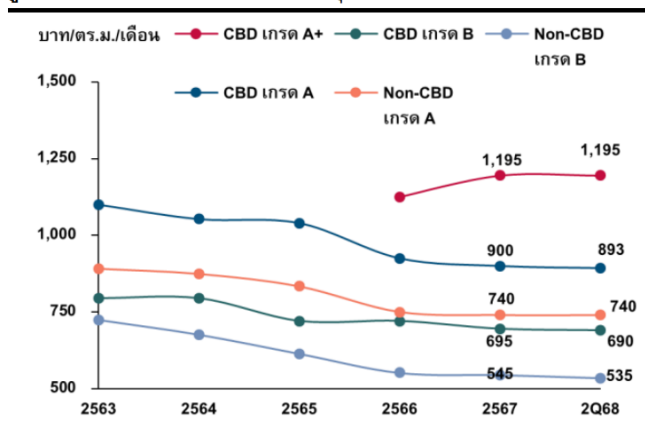
สำหรับพื้นที่อาคารสำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ (Total Take-Up/Occupied Space) ปี 2568 รวม 8.08 ล้านตารางเมตร คิดเป็น Occupancy Rate ที่ 78% ของอุปทานทั้งหมด ซึ่งลดลงจากปี 2567 ที่ 81% เนื่องจากในปีนี้มีอัตรา Supply ที่เพิ่มขึ้นมาก แต่พื้นที่เช่า (Occupied Space) เติบโตเพียงเล็กน้อยประมาณร้อยละ 0.90 หรือเพิ่มขึ้นสุทธิประมาณ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



ภาพแสดงสถานการณ์พื้นที่สำนักงานให้เช่าแบ่งตามพื้นที่ CBD Non-CBD โดย SCB EIC

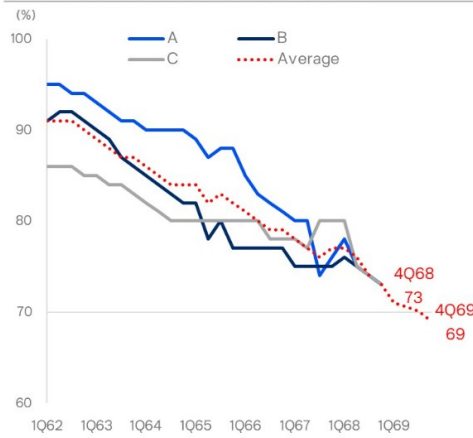
SCB EIC มองว่าภาพรวมสถานการณ์ด้านอุปสงค์ ส่วนใหญ่ขยายตัวเล็กน้อยไม่เกิน 2% YoY ซึ่งยังคงเป็นแนวโน้มชะลอตัวจึงทำให้อัตราการปล่อยเช่าในบางพื้นที่ยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำอย่างต่อเนื่อง เช่น อาคารสำนักงานในโซนลมพินี และ บางนา-ตลาด โดยอุปสรรคสำคัญเกิดจากเศรษฐกิจไทยชะลอตัว ธุรกิจส่งออกนำเข้าเผชิญความไม่แน่นอนด้านภาษีจากสหรัฐอเมริกาและสงครามภูมิรัฐศาสตร์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

รูปที่ 5 ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามเกรด



ที่มา : วิเคราะห์โดยวิจัยธุรกิจ บมจ.ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จากข้อมูลของ CBRE

อัตราการใช้พื้นที่เช่า (Occupancy Rate)



ที่มา: Knight Frank, ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, และ ttb analytics

ภาพแสดง ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และ อัตราการใช้พื้นที่เช่า (Occupancy Rate) จำแนกตามเกรด

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

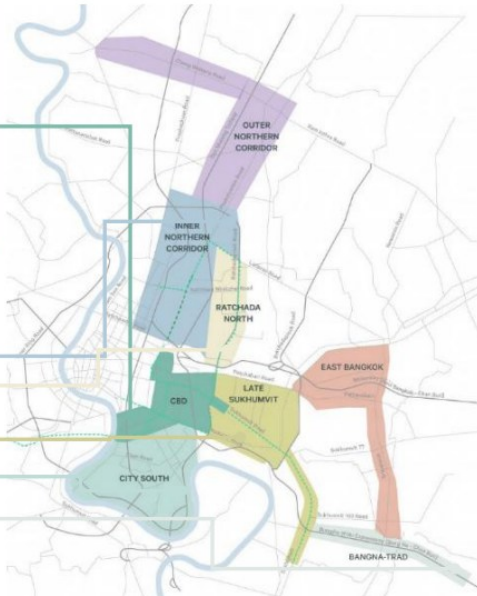
ในด้านอัตราค่าเช่า (Rental rate) ปี 2568 สํารวจ ณ ไตรมาสที่ 2 โดย CBRE พบว่า ภาพรวมมีทิศทางปรับลดลงในเกือบทุกพื้นที่ ยกเว้นทำเลสีลม-สาทร-พระราม 4 อาคารสำนักงานเกรด A+ ในพื้นที่ CBD มีอัตราค่าเช่าสูงสุดอยู่ที่ 1,195 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งไม่เปลี่ยนแปลงจากสิ้นปีก่อน. รองลงมาคืออาคารเกรด A ในพื้นที่ CBD มีค่าเช่าอยู่ที่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

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

ตัวอย่างอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่ที่คาดว่าจะเปิดในช่วงตั้งแต่ปี 2026 เป็นต้นไป จำแนกตามพื้นที่ CBD และ non-CBD

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

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

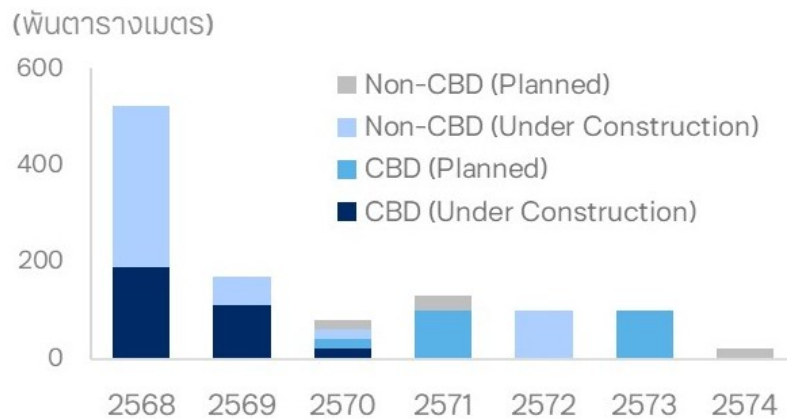


ภาพแสดงตัวอย่างอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่ที่คาดว่าจะเปิดตั้งแต่ปี 2026 เป็นต้นไป แยกตาม CBD, Non-CBD

ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูล CBRE

จากอุปสงค์และอุปทานข้างต้นจึงทำให้สภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2025 ยังคงเผชิญกับภาวะอุปทานล้นตลาด (Oversupply) จากพื้นที่ให้เช่าใหม่ที่ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยอัตราการใช้พื้นที่เช่าของอุปทานพื้นที่สำนักงาน

ใหม่ในปี 2026 มีแนวโน้มชะลอตัวลงมากจากช่วงปี 2024-2025 ทั้งจากสถานการณ์ Over Supply และความต้องการพื้นที่เช่าที่มีแนวโน้มฟื้นตัวได้ไม่มากนัก จึงทำให้หลายโครงการต้องเลื่อน หรือชะลอการเปิดตัวออกไป เช่น โครงการ Bangkok Terminal หรือโครงการที่พัฒนามบนพื้นที่สถานทูตอังกฤษเดิม แต่คาดว่าจะยังไม่สามารถทำให้สถานการณ์ Over Supply คลี่คลายลงได้ในระยะสั้นจากอุปทานเดิมที่อยู่ในระดับสูงและยังคงต้องใช้เวลาดูดซับออกไป วิกฤตพื้นที่ว่างเหลือจะผลักดันให้ผู้ประกอบการต้องแข่งขันสงครามราคาและการลดราคาเช่าอย่างไม่เคยเป็นมาก่อนท่ามกลางสภาวะเศรษฐกิจถดถอย



ภาพแสดง อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ให้เช่าในอนาคต ปี 2569-2574
ที่มา : Knight Frank (Thailand), ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และ TTB Analytics

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

3.3 กลุ่มเป้าหมายเฉพาะและการแข่งขันสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน

อาคารพาณิชย์สระ ทาวเวอร์ และอาคารพาณิชย์สระ ทาวเวอร์ 2 ถือเป็นอาคารสำนักงานเกรดบี ที่ตั้งอยู่ในทำเลใจกลางเมือง ซึ่งมีความต้องการสูงจากธุรกิจที่ต้องการทำเลที่สะดวกและเข้าถึงได้ง่าย โดยเฉพาะในโซนศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่มีการแข่งขันสูงและมีทรัพย์สินใหม่ ๆ เข้ามามากมาย

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

- **ความได้เปรียบของเกรดบี:** ในทางตรงกันข้าม อาคารสำนักงานเกรดบี อย่างอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 มีตัวเลือกไม่มากในตลาด ทำให้มีการแข่งขันที่น้อยกว่าอาคารเกรดเอ นอกจากนี้ การมีพื้นที่ค้าปลีกในโซนออฟฟิศยังเป็นจุดแข็งที่เพิ่มมูลค่าและดึงดูดผู้เช่า

กลุ่มเป้าหมายของอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 คือธุรกิจขนาดกลาง และขนาดเล็กที่ต้องการทำเลที่ดีในราคาที่เหมาะสม ทำให้กลุ่มเป้าหมายสามารถเข้าถึงได้ง่าย และไม่ต้องรับภาระค่าเช่าสูงสูงเหมือนกับการเช่าอาคารเกรดเอ นอกจากนี้ อาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นใหม่มีความจำเป็นทางด้านต้นทุนให้ต้องกำหนดตำแหน่งทางการตลาดเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ทำให้การแข่งขันในกลุ่มเกรดบีมีความเข้มข้นน้อยกว่าอาคารเกรดเอมาก

การแข่งขันที่ลดลงในกลุ่มเกรดบี ทำให้อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 มีโอกาสในการดึงดูดผู้เช่าได้มากขึ้น และสามารถสร้างรายได้ที่มั่นคงในระยะยาว นอกจากนี้ การที่มีพื้นที่ค้าปลีกในอาคารยังช่วยเพิ่มความสะดวกสบายและความพึงพอใจให้กับผู้เช่า

4. ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงดังที่จะกล่าวนี้เป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ 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 โดยนักลงทุนไม่สามารถนำผลการดำเนินงานของในอดีตกองทุนรวมมาประกอบการตัดสินใจเพื่อการลงทุนได้

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

4.1.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

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

4.1.3 ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจอาคารสำนักงานที่สูงขึ้น

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

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

4.1.4 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ แผ่นดินไหว อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในอาคาร อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ ISSARA จะจัดให้มีการประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk) ที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน รวมถึงจะจัดให้มีการรับประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ซึ่งบุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหายจะเป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยจะกำหนดวงเงินประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่ตลอดเวลา โดยสามารถอ่านรายละเอียดเกี่ยวกับประกันภัยทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.8 “ประกันภัยของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์”

4.1.5 ความเสี่ยงจากการเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์ ISSARA อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ ISSARA ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ ISSARA อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ ISSARA ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลงทุน

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่อยู่ในแนวเขตเวนคืน

4.1.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน

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

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ ISSARA เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วมภายใต้การประกันภัยในกรมธรรม์ต่าง ๆ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า

วงเงินประกันภัยขึ้นต่ำมีความเพียงพอและเหมาะสมเนื่องจากวงเงินประกันภัยขึ้นต่ำภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินครอบคลุมมูลค่าตามราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน (Full Replacement Cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา และเพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย

4.1.7 ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์

หากมีการปรับปรุงซ่อมแซมห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือนิติบุคคลอาคารชุดมีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง อาจส่งผลกระทบต่อการนำทรัพย์สินออกหาผลประโยชน์ แต่อย่างไรก็ตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ISSARA จะมีการวางแผนในการปรับปรุงซ่อมแซมให้เหมาะสมเพื่อให้มีผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของผู้เช่าน้อยที่สุด ทั้งนี้ ในการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะเป็นไปตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งและได้รับความเห็นชอบ หรือตามแผนงานและประมาณการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ ISSARA และจะมีการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อขออนุมัติและทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี ส่วนการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง ทางนิติบุคคลอาคารชุดของแต่ละอาคารจะต้องได้รับการอนุมัติงบประมาณจากเจ้าของร่วมด้วยคะแนนเสียงข้างมากในการประชุมสามัญประจำปี ก่อนจะเริ่มดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร ทั้งนี้ พ.ร.บ. อาคารชุดได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมไว้ โดยมติเกี่ยวกับการก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด และในการลงคะแนนเสียงในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมดังกล่าว เจ้าของร่วมจะมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ ในปัจจุบันกองทรัสต์ มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง รวมกันคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 27.32 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และร้อยละ 44.74 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2

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

4.1.8 ความเสี่ยงในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์ ISSARA เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวม BKKCP กองทรัสต์ ISSARA และได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม BKKCP ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวม BKKCP กับ CID ซึ่งจะส่งผลให้ CID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์ได้รับโอน และในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ ISSARA ได้เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กับ CID ในฐานะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมด้วย เนื่องจาก CID มีความชำนาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินและมีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่ารายย่อยรวมถึงผู้เช่ารายใหญ่ หากใน

อนาคตกองทรัสต์มีการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้บริหารรายอื่น อาจส่งผลให้ความสามารถในการสร้างรายได้ลดลงได้ ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นแทน CID บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

4.1.9 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม ไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับกองทรัสต์ ISSARA

การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต การที่กองทรัสต์ ISSARA จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในอนาคต จะทำให้กองทรัสต์ ISSARA เข้าไปเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินกับผู้เช่ารายย่อยแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าเดิม โดยผลของกฎหมาย อย่างไรก็ตาม การรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าโดยผลของกฎหมายจะไม่รวมถึงข้อตกลงอื่นๆ และประโยชน์อื่นใดที่ไม่เกี่ยวกับสาระสำคัญตามสัญญาเช่าตามที่กฎหมายกำหนด (หากมี) นอกจากนี้ สำหรับสัญญาบริการที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาใน สัญญาบริการโดยตรงกับกองทรัสต์ ISSARA และไม่ชำระค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ ISSARA กองทรัสต์ ISSARA อาจมีความเสี่ยงในส่วนของกองทรัสต์ ISSARA อาจไม่ได้รับค่าบริการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ISSARA และส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ 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 ให้กับผู้เช่าพื้นที่ได้ทราบ เพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการจากเดิมที่เป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นกองทรัสต์ ISSARA ทั้งนี้ เนื่องจากข้อสัญญาอื่น ๆ ที่สำคัญในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม นอกจากนี้ ผู้เช่าพื้นที่บางรายยังได้ให้ความยินยอมในกรณีที่ผู้ให้เช่าเดิมจะโอนสิทธิหรือหน้าที่ หรือเปลี่ยนคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการไว้แล้ว ดังนั้นจึงคาดว่า การปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

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

4.1.10 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนในอนาคต

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอนาคต(ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องหรือได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายโดยละเอียด โดยได้ตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างละเอียดก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์อาจมีความซับซ้อนบางอย่างที่ไม่ปรากฏเป็นที่ประจักษ์ทำให้ตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ การกระทำดังกล่าวจึงมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอกนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ โดยรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทาน และใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา วิศวกร และที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนี้ แม้บริษัท ได้ทำการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้วอย่างละเอียด ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าวบางรายการ อาจจะมีการละเมิดกฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันเกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.2.1 ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะเป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินโดยการเช่าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อยโดยมีระยะเวลาสัญญาประมาณ 1-3 ปี

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ ISSARA ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมได้ ไม่ว่าจะเป็นจากความไม่ประสงค์ของผู้เช่าเองหรือด้วยสาเหตุอื่นใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหาไม่มาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์ ISSARA สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA อันอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากอาคารพาณิชย์สโตร์และอาคารพาณิชย์สโตร์ 2 เป็นอาคารสำนักงานที่อยู่ในบริเวณที่ตั้งที่มีจุดเด่นและได้เปรียบในการหาผู้เช่า เพราะตั้งอยู่ในพื้นที่ซึ่งถือเป็นศูนย์กลางธุรกิจและการค้า มีความเจริญเติบโตสูง และมีสาธารณูปโภคครบถ้วนและการคมนาคมที่สะดวกสามารถเข้าถึงได้ง่าย รวมถึงมีพื้นที่ค้าปลีกในตัวอาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกสนับสนุนสำหรับผู้ใช้งานอาคาร จึงอาจเป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญในการจูงใจให้ผู้เช่าและผู้รับบริการรายปัจจุบันต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และเป็นข้อได้เปรียบในการ

จัดหาผู้เช่าและผู้รับบริการรายใหม่ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจา การต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลาประมาณ 3 เดือนก่อนสัญญาเช่าจะครบ กำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าและไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ยังคงมีเวลา เพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่

4.2.2 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการของผู้เช่า

รายได้หลักของกองทรัสต์ ISSARA คือค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่กองทรัสต์ ISSARA จะได้รับจากผู้เช่า รายย่อยตามสัญญาเช่าพื้นที่ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ กล่าวคือ หากผู้เช่ามีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ หรือผู้เช่ายกเลิกสัญญาก่อนกำหนดและกองทรัสต์ ISSARA ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าได้ อาจ ส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ กองทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ ISSARA มีแนวทางในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงโดยกองทรัสต์ ISSARA จะระบุไว้ใน สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการระหว่างกองทรัสต์ ISSARA กับผู้เช่า โดยให้ผู้เช่าวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสดเป็น จำนวนเทียบเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 3 เดือน โดยกองทรัสต์ ISSARA จะคืนเงินมัดจำในส่วนนี้ให้แก่ผู้เช่าภายหลังจาก ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หากผู้เช่าสามารถปฏิบัติตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยไม่มีการ ผิดนัด

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่ายังคงปฏิบัติผิดเงื่อนไขดังกล่าว กองทรัสต์ ISSARA จะยังคงดำเนินการยึดถือเงินมัดจำและ พิจารณาคืนเงินมัดจำในส่วนนี้ โดยมีเงื่อนไขที่เป็นไปตามวรรคก่อน ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวจะผูกพันไปตลอดอายุสัญญา เช่าในแต่ละคราวจนครบกำหนดการเช่า ซึ่งการกำหนดข้อสัญญาเรื่องการวางเงินมัดจำในลักษณะนี้น่าจะสามารถช่วยลด ความเสี่ยงและผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ทางหนึ่ง

4.2.3 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหาร

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA

ในการลงทุนและบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งในส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม BKKCP ที่กองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ และในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต กองทรัสต์ได้ เข้าทำสัญญาต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุน และการบริหารทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ISSARA และเพื่อผูกพันให้ คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา แต่อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิด สัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้

ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์ ISSARA มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายก็ตาม แต่เหตุผิด สัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ ISSARA ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตาม ข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์ ISSARA เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ ISSARA จึงต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการ ใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ จนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และในระหว่างกระบวนการยุติธรรมกองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน

ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนไปแล้วได้ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์ ISSARA จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ ISSARA ชนะคดี กองทรัสต์ ISSARA อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.2.4 ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ISSARA ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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 ซึ่งในกรณีที่ผลประโยชน์หลักของกองทรัสต์ ISSARA ไม่เป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่ได้รับ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการวางแผนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ISSARA

4.2.5 ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ ISSARA มีการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งกองทรัสต์ ISSARA มีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ โดยความเสี่ยงประการสำคัญคือภาระในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยตามเงื่อนไขที่สถาบันการเงินกำหนด ซึ่งหากสถาบันการเงินมีการกำหนดอัตราการทยอยชำระคืนเงินต้นที่สูงหรือมีระยะเวลาที่กระชั้นชิด กองทรัสต์จำเป็นต้องจัดสรรกระแสเงินสดส่วนใหญ่ไปใช้ในการชำระหนี้ดังกล่าว ส่งผลให้สภาพคล่องที่จะนำมาจัดสรรเป็นประโยชน์ตอบแทน (DPU) ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดน้อยลงกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้หรือไม่สอดคล้องกับระดับที่เคยได้รับในอดีตก่อนการแปลงสภาพจากกองทุนรวม BKKCP กรณีผู้ถือหุ้นทรัสต์เคยเป็นผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ระหว่างระยะเวลาการกู้ยืมดังกล่าว นอกจากนี้ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและทิศทางอัตราดอกเบี้ยใน

ตลาดยังเป็นปัจจัยภายนอกที่อาจซ้ำเติมให้ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น จนกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้และบันทึกความสามารถในการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สิน ผู้ให้กู้ อาจมีการกำหนดเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินเกี่ยวกับอัตรา การเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ว่าต้องมีอัตราไม่ต่ำกว่าที่ผู้ให้กู้กำหนด รวมไปถึงอาจมีข้อสัญญาบางประการที่จำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากผู้ให้กู้พิจารณาว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีบทบาทสำคัญต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สิน ในการนี้ จากเงื่อนไขดังกล่าว จึงอาจมีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ให้กู้สามารถดำเนินการ ทางกฎหมายกับกองทรัสต์ ISSARA หรือใช้สิทธิเรียกร้องอันเนื่องมาจากการที่กองทรัสต์ ISSARA ไม่ปฏิบัติตามสัญญา กู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้เงินกู้ยืมส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่ เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ISSARA และ อาจกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

แต่อย่างไรก็ตาม ในการพิจารณาเงื่อนไขการกู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ อย่าง รอบคอบ ทั้งนี้ สำหรับเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) ที่ผ่านมา ทรัพย์สินหลักที่รับโอนจาก กองทุนรวม BKKCP ไม่เคยมีอัตราเช่าทรัพย์สินต่ำกว่าร้อยละ 50 แม้ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค Covid-19 นอกจากนี้ ในกรณีของเงื่อนไขเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในปัจจุบัน บริษัทฯ ยังไม่มี นโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยหากมีความจำเป็นต้องดำเนินการใด ๆ บริษัทฯ จะดำเนินการให้ สอดคล้องกับเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ เพื่อไม่ให้เกิดเหตุผิดสัญญา

ทั้งนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะดำเนินการ พิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการกู้ยืม เงินของกองทรัสต์ ISSARA เพื่อที่จะสามารถประเมินความเสี่ยงและดำเนินการตามความเหมาะสม และบริษัทฯ จะใช้ ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตรา ดอกเบี้ย การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ หรือการขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็น ต้น โดยในการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์ ISSARA จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็น สำคัญ

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีโอกาสที่จะลดผลกระทบจากการชำระหนี้เงินต้นจากการกู้ยืมได้ในอนาคตโดยการปรับ โครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) เพื่อเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสินเชื่อให้ชำระหนี้เงินต้นใน ลักษณะที่ต่ำลง หรือใช้กระแสเงินสดภายนอก (External Cashflow) ในการชำระหนี้เงินกู้ยืม ซึ่งจะช่วยให้กองทรัสต์มีความ ยืดหยุ่นทางการเงินมากขึ้นและสามารถรักษาระดับผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (DPU) อย่างไรก็ตามแม้ว่า ผลกระทบจากการกู้ยืมเงินในช่วงแรกอาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง แต่การลงทุนครั้งนี้เป็นการ เพิ่มศักยภาพของกองทรัสต์ให้เติบโตอย่างมั่นคงในระยะยาว ด้วยการเพิ่มขนาดและมูลค่าของสินทรัพย์ศักยภาพเข้าสู่ กองทรัสต์ซึ่งจะส่งผลให้รายได้จากการลงทุนสูงขึ้น และผู้ถือหน่วยจะได้รับประโยชน์ตอบแทนที่สูงและยั่งยืนขึ้นในอนาคต

4.2.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจ เกิดขึ้น

การที่ บริษัทฯ ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) มีฐานะเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม ของทรัพย์สิน หลักของกองทรัสต์ ISSARA ทั้งส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ตามมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้า

ลงทุนทั้งหมดในปัจจุบัน อีกทั้ง CID อาจยังคงบริหารจัดการทรัพย์สินของตนเอง ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าว เป็นปัจจัยที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ ISSARA กับ CID ได้ โดยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว อาจกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์ ISSARA

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ ISSARA ได้จัดให้มีแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ระหว่าง CID กับกองทรัสต์ ISSARA ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น เช่น มีข้อกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในกรณีที่จะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น และจะดำเนินการใด ๆ ในกรณีที่จะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้ก็ต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์

นอกจากนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ยังได้กำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นสิ่งจูงใจให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ ISSARA อย่างมีประสิทธิภาพ โดยกำหนดให้มีอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่คำนวณจากรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่คำนวณจากรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าตอบแทนจากการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่หรือมีการต่ออายุสัญญาตามเงื่อนไขที่กำหนด นอกจากนี้ ในส่วนของแนวทางปฏิบัติเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการเลือกพื้นที่เช่าในเบื้องต้น CID จะพิจารณาการเสนอพื้นที่เช่า โดยเสนอพื้นที่ที่เหมาะสมต่อความต้องการของผู้เช่าแต่ละราย โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ตัดสินใจเลือกพื้นที่เช่าเอง ทั้งนี้ ผู้เช่าจะไม่ได้รับทราบว่าเป็นพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนหรือเป็นพื้นที่เช่าของ CID เพื่อให้การตัดสินใจของผู้เช่าเป็นไปอย่างอิสระและปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์

4.3 ความเสี่ยงต่อกองทรัสต์ ISSARA หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

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

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพ์ในประเทศและต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของ

รัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA

4.3.2 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA ของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

4.3.3 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ISSARA ไม่สอดคล้องกับราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ISSARA ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่ซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ 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

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมด้วยการกู้เงิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในต่อไป อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการเฝ้าระวังและติดตามสภาพทางเศรษฐกิจและจัดให้มีมาตรการป้องกันเพื่อให้มีผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์อย่างน้อยที่สุด 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

นอกจากนี้ในอนาคตภาระภาษีของกองทรัสต์ ISSARA และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน 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

กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม มูลค่าลงทุน 177 ล้านบาท ด้วยการเข้าซื้อทรัพย์สินหลัก โดยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน วงเงินกู้ยืม 165 ล้านบาท และนำทรัพย์สินของกองทรัสต์บางส่วนจดจำนองเป็นหลักประกัน วงเงินกู้ ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 ที่ผ่านมา โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี และ ส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน