

ISSARA

REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

รายงานการดำเนินงาน ประจำปี 2567

สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) ประจำปี 2568

แผนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาส



เรื่อง นำส่งรายงานการดำเนินงานประจำปี 2567 (Annual Operational Report)
สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication)
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ประจำปี 2568

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA)

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. รายงานประจำปี 2567 (Annual Report) ในรูปแบบ QR CODE
2. หลักเกณฑ์การส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานการดำเนินงานประจำปี 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA)
3. แบบฟอร์มนำส่งคำถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับรายงานการดำเนินงาน
4. Submission of the Annual Operational Report for the Year 2024 for the Two-Way Communication of the Year 2025 (English Version)

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (“กองทรัสต์ ISSARA”) ในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติในที่ประชุมให้จัดการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ (AGM) ประจำปี 2568 ในรูปแบบการนำส่งรายงานการดำเนินงาน ประจำปี 2567 เนื่องจากกองทรัสต์มีเพียงวาระเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบเท่านั้น ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของ ก.ล.ต. ประกาศ ก.ล.ต.ที่ สร. 20/2566 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 จึงได้มีมติเห็นควรให้นำส่งและเผยแพร่ รายงานการดำเนินงาน ประจำปี 2567 (Annual Operational Report) (“รายงานฯ”) สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two Way Communication) แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2568 ทางไปรษณีย์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยกำหนดวันให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ผู้มีสิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (“Record Date”) ของกองทรัสต์ ISSARA คือ วันที่ 19 มีนาคม 2568

ทั้งนี้ บริษัทฯ จึงขอนำส่งรายงานฯ เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA รอบปีบัญชี 2567 การจัดการกองทรัสต์ ISSARA ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการในอนาคต

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) จัดตั้งเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 จากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) โดยได้รับโอนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก จากกองทุนรวม BKKCP มายังกองทรัสต์ ISSARA เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2567 จำนวน 160 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ห้องชุด อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ (ถนนพระราม 4) จำนวน 24 ยูนิต และอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 (ถนนเพชรบุรีตัดใหม่) จำนวน 136 ยูนิต และได้เปิดทำการซื้อ

ขายหน่วยทรัสต์ (First Day Trade) เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2567 โดยรายละเอียดข้อมูลทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก สามารถดูได้ในรายงานประจำปี 2567 (Annual Report) (ส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์)

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA ในรอบปี 2567 ตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รายละเอียดปรากฏตาม รายงานประจำปี 2567 (Annual Report) ของกองทรัสต์ (ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์) ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดได้โดยการสแกน QR Code ตาม [สิ่งที่ส่งมาด้วย 1](#) โดยผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ ISSARA สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567 สามารถสรุปได้ ดังนี้

1.1 ผลการดำเนินงาน

1.1.1 รายได้จากการลงทุน

(หน่วย : บาท)

สำหรับปีสิ้นสุด	2567
วันที่เริ่มต้น – สิ้นสุดรอบบัญชี	12 พ.ย. - 31 ธ.ค. 67
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	7,804,414
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	21,063
รายได้ดอกเบี้ยรับ	11,145
รายได้อื่น	38,836
รวมรายได้	7,875,458

1.1.2 ค่าใช้จ่ายกองทรัสต์

(หน่วย : บาท)

สำหรับปีสิ้นสุด	2567
วันที่เริ่มต้น – สิ้นสุดรอบบัญชี	12 พ.ย. - 31 ธ.ค. 67
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	1,810,381
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	431,845
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	338,146
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	399,172
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	148,430
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	210,250
รวมค่าใช้จ่าย	3,338,224

1.1.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิ

(หน่วย : บาท)

สำหรับปีสิ้นสุด	2567
วันที่เริ่มต้น – สิ้นสุดรอบบัญชี	12 พ.ย. - 31 ธ.ค. 67
รายได้	7,875,458
ค่าใช้จ่าย	3,338,224
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	4,537,234

1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ISSARA

1.2.1 สินทรัพย์

(หน่วย : บาท)

สำหรับปีสิ้นสุด	2567
วันที่เริ่มต้น – สิ้นสุดรอบบัญชี	12 พ.ย. - 31 ธ.ค. 67
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,293,100,000
เงินฝากธนาคารสถาบันการเงิน ¹⁾	75,250,719
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	3,652,235
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	446,722
สินทรัพย์อื่น	301,736
รวมสินทรัพย์	1,372,751,412

หมายเหตุ 1) รายการนี้รวมเงินมัดจำการให้เช่า (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และ บริษัทอื่น) จำนวน 25,912,345 บาท ด้วย

1.2.2 หนี้สิน

(หน่วย : บาท)

สำหรับปีสิ้นสุด	2567
วันที่เริ่มต้น – สิ้นสุดรอบบัญชี	12 พ.ย. - 31 ธ.ค. 67
เจ้าหนี้	
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	445,833
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	349,099
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์	412,102
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	204,285
เงินมัดจำการให้เช่า – บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,896,204
เงินมัดจำการให้เช่า – บริษัทอื่น	24,016,141
หนี้สินอื่น	492,659
รวมหนี้สิน	27,816,323

1.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย : บาท)

สำหรับปีสิ้นสุด	2567
วันที่เริ่มต้น - สิ้นสุดรอบบัญชี	12 พ.ย. - 31 ธ.ค. 67
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ²⁾	1,340,397,855
กำไรสะสม	4,537,234
สินทรัพย์สุทธิ	1,344,935,089
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	13.4493
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	100,000,000

หมายเหตุ 2) เป็นการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม BKKCP ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2567 ซึ่งเป็นวันปิดมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ แลกกับการที่กองทรัสต์ ISSARA ออกหน่วยทรัสต์ใหม่ มูลค่าต่อหน่วยทรัสต์ 13.4039 บาท

1.3 การจัดการกองทรัสต์ ISSARA ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

การจัดการกองทรัสต์ ISSARA ในเรื่องที่สำคัญสำหรับปี 2568 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ ISSARA ในอนาคตมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- วันที่ 4 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์ ISSARA ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์
- วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์ ISSARA จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ”) โดยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. รับทราบการจัดตั้งกองทรัสต์ ISSARA”) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด (“บลจ.วรณ”) เป็นทรัสต์ีของกองทรัสต์ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- วันที่ 3 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ ISSARA ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม BKKCP แลกกับหน่วยทรัสต์ออกใหม่จากกองทรัสต์ ISSARA
- วันที่ 11 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ ISSARA ได้นำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนซื้อขายเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นวันแรก

1.3.2 แนวทางการจัดการกองทรัสต์ ISSARA ในอนาคต และรายงานความคืบหน้าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม

สำหรับการจัดการกองทรัสต์ ISSARA ในปี 2568 นี้ จะเป็นการดำเนินการต่อเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2567 (วันที่กองทรัสต์ ISSARA ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม BKKCP) อ้างถึงมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567 ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์กรรม ตั้งอยู่ในอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ และ ตั้งอยู่ในอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 จำนวน 35 ห้อง พื้นที่รวม 2,264.54 ตารางเมตร ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ ISSARA จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่ารวมไม่เกิน 177 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินค่าที่ต่ำสุดจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน (ประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด) โดยชำระในวันที่กองทรัสต์ ISSARA ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ภายในกรอบระยะเวลาอาจเกิดขึ้นพร้อมกันในวันเดียวกันหรือวันอื่น ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA โดยจะไม่เกิน 6 เดือน นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือระยะเวลาอื่นใดที่กองทรัสต์ ISSARA และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะได้ตกลงกัน ซึ่งจะต้องเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือกองทรัสต์ ISSARA อาจไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมก็ได้หากพิจารณาเงื่อนไขและปัจจัยตามที่

กล่าวในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ในครั้งที่กล่าวอ้างถึงมีเหตุให้ไม่อาจลงทุนได้ ด้วยการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ISSARA เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียม ภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง รวมจำนวนไม่เกิน 177 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจดำเนินการให้กองทรัสต์ ISSARA กู้ยืมเงินเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ โดยส่วนที่เหลือจากวงเงินจะใช้เงินสดของกองทรัสต์

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

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

ทั้งนี้ปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างดำเนินการหาแหล่งเงินทุนสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยจะมาจากเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง และเงินสดของกองทรัสต์ ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามที่อ้างถึง การจัดหาแหล่งเงินกู้ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการแล้ว โดยได้รับพิจารณาเสนอเงื่อนไขการให้สินเชื่อเพื่อการดำเนินการจากธนาคารพาณิชย์ 3 แห่ง โดยธนาคารพาณิชย์แห่งแรก ปฏิเสธการให้สินเชื่อ ธนาคารพาณิชย์แห่งที่สองอนุมัติการให้สินเชื่อ และธนาคารพาณิชย์แห่งที่สามอยู่ระหว่างการพิจารณา ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการติดตามอยู่อย่างต่อเนื่องแต่ไม่ได้รับการติดต่อกลับ

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ขอชี้แจงให้ทราบถึงเงื่อนไขการอนุมัติสินเชื่อให้กับกองทรัสต์เพื่อการดำเนินการดังกล่าวของธนาคารพาณิชย์แห่งที่สองโดยเป็นกรอบกว้างๆ โดยวงเงินสินเชื่อที่กองทรัสต์ได้รับ ไม่เกิน 177 ล้านบาท ระยะเวลาการกู้ 5 ปี อัตราดอกเบี้ย MLR -0.5% ชำระดอกเบี้ยรายเดือน และชำระเงินต้นรายไตรมาส แบบผ่อนชำระเป็นขั้นบันได (Step up) อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขของสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารมีรายละเอียดที่แตกต่างจากที่คาดการณ์ไว้ โดยธนาคารกำหนดให้มีการชำระเงินต้นในอัตราที่สูงขึ้นกว่าที่คาดการณ์ไว้ และกำหนดให้ทยอยชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 5 ปี ซึ่งทำให้กองทรัสต์ต้องจัดสรรกระแสเงินสดส่วนหนึ่งไปใช้ในการชำระเงินต้น ซึ่งจะส่งผลให้ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (DPU) ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยจะได้รับในช่วงเวลา 5 ปี ดังกล่าวลดลงจากเดิม ไม่เป็นไปตามที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เคยได้รับการได้รับเงินปันผลก่อนการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ระหว่างระยะเวลาการกู้เงินดังกล่าว

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในมูลค่าไม่เกิน 177 ล้านบาท หรือคิดเป็นราคา 78,162 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นมูลค่าที่เท่ากับราคาประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach) ที่ต่ำสุดจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย รวมถึงเป็นการลงทุนที่มีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) เป็นบวก อ้างอิงจากรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จัดทำโดย บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอรัปอเรท แอดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส

(ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนที่สมเหตุผล และมีความคุ้มค่าทั้งในด้านมูลค่าการลงทุนและผลตอบแทนในอนาคตที่กองจะได้รับ อีกทั้งการลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) จะช่วยเพิ่มเสถียรภาพและความมั่นคงให้กับกองทรัสต์ในอนาคต โดยภายหลังจากปีที่ 6 เป็นต้นไป กองทรัสต์จะไม่มีภาระหนี้สินคงเหลือ ส่งผลให้กระแสเงินสดของทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น และสามารถกลับมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนในระดับที่ดีขึ้นกว่าเดิม และสูงกว่ากรณีที่ไม่ได้ดำเนินการกู้เงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ได้ในทันที และยืนยาวตลอดอายุของทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเป็นประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold)

แม้ว่าผลกระทบในช่วงแรกอาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลง แต่การลงทุนครั้งนี้เป็นการเพิ่มศักยภาพของกองทรัสต์ให้เติบโตอย่างมั่นคงในระยะยาว ด้วยการเพิ่มขนาดและมูลค่าของสินทรัพย์ศักยภาพเข้าสู่กองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้รายได้จากการลงทุนสูงขึ้น และผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์ตอบแทนที่สูงและยั่งยืนในอนาคต

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีโอกาสที่จะลดผลกระทบจากการชำระหนี้เงินต้นในช่วงแรกนี้ได้โดยการปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) เพื่อเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสินเชื่อให้ชำระหนี้เงินต้นในลักษณะที่ช้าลง หรือใช้กระแสเงินสดภายนอก (External Cashflow) ในการชำระหนี้เงินกู้ยืม ซึ่งจะช่วยให้กองทรัสต์มีความยืดหยุ่นทางการเงินมากขึ้นและสามารถรักษาระดับผลประโยชน์ตอบแทนผู้ถือหุ้นทรัสต์ (DPU) โดยการดำเนินงานของกองทรัสต์ยังคงเป็นไปตามแนวทางที่รอบคอบและมีการบริหารจัดการอย่างมืออาชีพเพื่อให้มั่นใจว่าการลงทุนดังกล่าวจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นทุกท่าน

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ISSARA ในเรื่องที่สำคัญสำหรับปี 2567 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ ISSARA ในอนาคตเพิ่มเติมได้ในรายงานประจำปี 2567 (Annual Report) ของกองทรัสต์ ISSARA (ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์) ตาม [สิ่งที่ส่งมาด้วย 1](#)

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่า การจัดการกองทรัสต์ในอนาคตและการดำเนินการหาแหล่งเงินกู้ยืมเพื่อจะลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามที่รายงานความคืบหน้าข้างต้น กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามที่กองทรัสต์ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567 และเป็นไปตามหนังสือชี้ชวนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบเงื่อนไขสินเชื่อและอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เสนอสินเชื่อให้กับกองทรัสต์นั้น เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เสนอให้กับลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน เป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) เห็นสมควรรายงานแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

เรื่องที่ 2 รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เพื่อเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบ งบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (เริ่มตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 เป็นวันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ของกองทรัสต์ ISSARA ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยบริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ฮุยส์ค สอบบัญชี จำกัด ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ งบการเงินดังกล่าวผ่านการพิจารณาและมีมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ครั้งที่ 1/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 โดยรายละเอียดปรากฏตามประกาศเผยแพร่ต่อเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ รายงานประจำปี 2567 (Annual Report) ของกองทรัสต์ (ส่วนที่

4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์) ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 โดยรายละเอียดงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
งบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล)	(หน่วย : บาท)
สินทรัพย์รวม	1,372,751,412
หนี้สินรวม	27,816,323
สินทรัพย์สุทธิ	1,344,935,089
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	13.4493
งบกำไรขาดทุน	(หน่วย : บาท)
รายได้รวม	7,875,458
ค่าใช้จ่ายรวม	3,338,224
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	4,537,234
งบกระแสเงินสด	(หน่วย : บาท)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	5,250,719
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน ³⁾	70,000,000
เงินฝากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นสุทธิ	75,250,719
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันสิ้นปี/งวด	75,250,719

หมายเหตุ 3) เป็นเงินที่ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม BKKCP ซึ่งรวมเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการด้วย

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรรายงานต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อรับทราบว่างบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งจัดทำตามมาตรฐานการบัญชีและมีความถูกต้องเหมาะสม ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยบริษัท ดีลอยท์ พูซ โธมัทส โซยเยค สอบบัญชี จำกัด ผู้สอบบัญชีกองทรัสต์ ที่ให้ความเห็นงบการเงินแบบไม่มีเงื่อนไข รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2567 (Annual Report)

เรื่องที่ 3 รับทราบการงดจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ตามที่กองทรัสต์ ISSARA มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประกาศข่าว งดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ของผลการดำเนินงาน ระหว่างวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 ภายหลังที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 ได้มีมติให้ งดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 12

พฤศจิกายน 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 พิจารณาโดยคำนวณประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ได้ในอัตรา 0.0454 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งอัตราประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวมีมูลค่าต่ำกว่า 0.10 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีมติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้กองทรัสต์สะสมประโยชน์ตอบแทนของผลการดำเนินงานดังกล่าว เพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป และในการดำเนินการข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อเทียบกับต้นทุนในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (อาทิ ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าใช้จ่ายในการจัดส่งเอกสาร ค่าใช้จ่ายในการปิดสมุดทะเบียน เป็นต้น)

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรรายงานต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อรับทราบการงดจ่ายประโยชน์ตอบแทนของผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนี้ และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบผลการดำเนินงานดังกล่าว เพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไปได้ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เรื่องที่ 4 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เนื่องจากบริษัท ดีลอยท์ พูซ โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด มีคุณสมบัติและประสบการณ์เหมาะสม เป็นที่ยอมรับ อีกทั้งมีมาตรฐานการทำงานที่ดี และเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และมีประสบการณ์ในการตรวจสอบบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีที่เสนอมานั้นมีความเหมาะสมกับขอบเขตการสอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอและแต่งตั้งบริษัท ดีลอยท์ พูซ โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และกำหนดค่าตอบแทน (Audit Fee) เป็นเงินจำนวน 665,000 บาท โดยไม่มีค่าบริการอื่น (Non-audit fee) ทั้งนี้ ให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังต่อไปนี้เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่อการเงินของกองทรัสต์

รายชื่อผู้สอบบัญชีที่เปลี่ยนแปลงและเสนอแต่งตั้งใหม่ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568

- | | |
|------------------------|--|
| 1) คุณวีร์ สุจริต | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7103 หรือ |
| 2) คุณกรทอง เหลืองวิไล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7210 หรือ |
| 3) คุณลลิตา มากัด | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9039 |

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำตารางสรุปค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีและค่าบริการอื่น ประจำปี 2568 เปรียบเทียบกับค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีและค่าบริการอื่น ประจำปี 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี	ปี 2568	ปี 2567
วันที่เริ่มต้น - สิ้นสุดรอบบัญชี	1 ม.ค.-31ธ.ค.	12 พ.ย.-31ธ.ค.
ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี (Audit Fee)	665,000	100,000 ⁴⁾
ค่าบริการอื่น (Non-Audit fee)	0	0

หมายเหตุ 4) เงินจำนวนดังกล่าวเป็นค่าตอบแทนเฉพาะส่วนของกองทรัสต์ ISSARA สำหรับระยะเวลา เริ่มต้น 12 พฤศจิกายน ถึง 31 ธันวาคม 2567 ที่ได้ชำระไปจริง โดยมีได้รวมกับค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีส่วนของกองทุนรวม BKKCP โดยไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการสอบบัญชี เช่น ค่าเอกสาร ค่าใช้จ่ายในการเดินทางและอื่น ๆ ซึ่งบริษัทฯ จ่ายให้ผู้สอบบัญชีตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้ปฏิบัติตามหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

จึงเห็นสมควรพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี จากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ISSARA สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และกำหนดค่าตอบแทน (Audit Fee) เป็นเงินจำนวน 665,000 บาท โดยที่ไม่มีค่าบริการอื่น (Non-audit fee) และกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งตามรายชื่อผู้สอบบัญชีที่เปลี่ยนแปลงและเสนอแต่งตั้งใหม่ ดังที่กล่าวข้างต้น เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ รวมทั้งเห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์ ISSARA และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปี 2568 ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำเสนอ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งให้ทราบว่า ทางกองทรัสต์ใช้วิธีการจัดส่งและเผยแพร่ รายงานการดำเนินงาน ประจำปี 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2568 แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ (AGM) แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดูรายละเอียดของรายงานการดำเนินงานประจำปี 2567 (Annual Operational Report), รายงานประจำปี 2567 (Annual Report) และเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้องได้อีกช่องทางหนึ่ง ในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ISSARA (www.cireit.com) ได้ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2568 เป็นต้นไป โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับ รายงานการดำเนินงาน ประจำปี 2567 สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two Way Communication) ประจำปี 2568 รวมถึงรายงานประจำปี 2567 (Annual Report) ที่ต้องการให้บริษัทฯ ชี้แจงในประเด็นของแต่ละเรื่องที่น่าเสนอครั้งนี้ หรือข้อมูลอื่น ๆ ผ่านช่องทางต่าง ๆ ได้ดังนี้

1) ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน (ช่องทางหลัก)

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถ นำส่ง “แบบฟอร์มนำส่งคำถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับรายงานการดำเนินงาน”
รายละเอียดตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 โดยส่งมายังผู้จัดการกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่อยู่ดังนี้

กรุณาส่งถึงที่ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขที่ 2922/198 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2
ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เขตห้วยขวาง แขวงบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10310
(แบบฟอร์มนำส่งคำถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับรายงานการดำเนินงาน)

2) จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail)

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำส่ง “แบบฟอร์มนำส่งคำถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับรายงานการดำเนินงาน”
ตามรายละเอียด สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และเอกสารประกอบตามหลักเกณฑ์ สิ่งที่ส่งมาด้วย 2
มายังผู้จัดการกองทรัสต์ที่ E-mail address : sumana@cireit.com

3) ทางหมายเลขโทรศัพท์ 02-308-2022 ภายในวันและเวลาทำการ ทุกวันจันทร์ - ศุกร์ เวลา 8:30 - 17.00 น.

โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ระหว่างวันที่ 9 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 23 เมษายน 2568 (นับเป็นระยะเวลา 14 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดส่งรายงานการดำเนินงานฯ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์) โดยหลักเกณฑ์การส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานการดำเนินงานฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องมีรายละเอียดตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 โดยจะต้องระบุชื่อ นามสกุล สัญชาติ เลขบัตรประชาชน หรือเลขหนังสือเดินทาง หรือเลขทะเบียนนิติบุคคล (แล้วแต่กรณี) ที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ อีเมล (ถ้ามี) พร้อมทั้งจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือในกองทรัสต์ ISSARA โดยนำส่งข้อมูลดังกล่าวใน แบบฟอร์มนำส่งคำถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับรายงานการดำเนินงาน รายละเอียดตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

โดยภายหลังจาก วันปิดรับคำถาม 23 เมษายน 2568 ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะรวบรวมข้อมูลทั้งหมดเพื่อจัดทำ สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two Way Communication) ประจำปี 2568 ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบและเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัท www.cireit.com ภายใน 14 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ ปิดรับคำถามนั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



นางวิไล อินทกุล

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในนามผู้จัดการกองทรัสต์

สำเนาเรียน นายทะเบียน บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA)
รายงานประจำปี 2567 (Annual Report)
(รูปแบบ QR CODE)

PLEASE SCAN QR CODE



**OR DOWNLOAD ANNUAL REPORT
AT OUR WEBSITE**

<https://www.cireit.com>

**หลักเกณฑ์การส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานการดำเนินงานประจำปี 2567
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA)**

1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ISSARA และรายงานฯ ต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA ที่มีสิทธิในการได้รับรายงานฯ ตามรายชื่อที่ได้จากการกำหนดรายชื่อ ณ วันที่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผู้มีสิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง ของกองทรัสต์ ISSARA (Record Date) ในวันที่ 19 มีนาคม 2568
2. เนื้อหาของคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม ต้องเกี่ยวข้องกับข้อมูลที่ระบุไว้ในรายงานฯ หรือเป็นข้อมูลอื่น ที่มีความสำคัญเกี่ยวกับกองทรัสต์ ISSARA
3. ในการส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องระบุชื่อ นามสกุล สัญชาติ เลขบัตรประชาชน หรือเลขหนังสือเดินทาง หรือเลขทะเบียนนิติบุคคล (แล้วแต่กรณี) ที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ อีเมล (ถ้ามี) พร้อมทั้งจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือในกองทรัสต์ ISSARA

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 2. หรือเป็นคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- 1) เรื่องที่ขัดต่อกฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับ กฎและระเบียบต่าง ๆ ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานกำกับดูแล บริษัท และกองทรัสต์ฯ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) เรื่องที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดโดยเฉพาะ
- 3) เรื่องที่เป็น อำนาจ การบริหาร จัดการของบริษัทฯ เว้นแต่เป็นกรณีที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเดือดร้อนเสียหาย อย่างมีนัยสำคัญ ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 4) เรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว
- 5) เรื่องที่อยู่นอกเหนืออำนาจที่บริษัทจะดำเนินการได้
- 6) เรื่องที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ข้อมูลไม่ครบถ้วน และ/หรือ เอกสารในการพิจารณาไม่ครบถ้วน และ/หรือ เสนอเรื่องมาไม่ทันภายในกำหนดระยะเวลา และ/หรือ บริษัทฯ ไม่สามารถติดต่อผู้ถือหน่วยที่ส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม เพื่อขอข้อมูลเพิ่มเติมได้
- 7) เรื่องที่เสนอโดยผู้ถือหน่วยที่มีคุณสมบัติไม่ครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

ทางผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในคำตอบคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม รวมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้ดำเนินการส่งแบบฟอร์มคำถามมายังบริษัท ภายในวันที่ครบกำหนดปิดรับคำถาม บริษัทฯ จะถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้ใช้สิทธิในการส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม

4. ขั้นตอนการนำส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมในรายงานการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
- 4.1. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อ 1. สามารถส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมโดยการกรอกและนำส่งเอกสารตามรายการดังต่อไปนี้มายังผู้จัดการกองทรัสต์
- 1) แบบฟอร์มนำส่งคำถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับรายงานการดำเนินงาน ใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การส่งคำถามที่ระบุใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 2
 - 2) ลงนามในเอกสารหลักฐานประกอบที่เกี่ยวข้องใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 อย่างครบถ้วนและสมบูรณ์ ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นต้องนำส่งเอกสารต้นฉบับตามรายการดังกล่าว พร้อมลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน รวมทั้งหลักฐานประกอบที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วนและสมบูรณ์
- 4.2. ผู้ถือหุ้นทรัสต์จัดส่งเอกสารตามข้อ 4.1 มายังผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่านช่องทางไปรษณีย์ (ช่องทางหลัก) หรือนำส่งเป็นไฟล์สแกนเอกสารต้นฉบับแบบอิเล็กทรอนิกส์ ผ่าน E-Mail Address sumana@cireit.com
5. ค่าใช้จ่ายในการนำส่งเอกสาร และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมดเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีความประสงค์จะส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม
- ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ สามารถดำเนินการตามขั้นตอนดังกล่าวได้ หรืออาจแจ้งเรื่องอย่างไม่เป็นทางการ ทางโทรศัพท์หมายเลข 02-308-2022 หรือทาง E-Mail Address : sumana@cireit.com โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ต้องการส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 23 เมษายน 2568 ซึ่งเป็นวันปิดรับคำถาม โดยหลังจากปิดรับคำถามแล้ว ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการรวบรวมข้อมูลทั้งหมดเพื่อจัดทำ สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two Way Communication) ประจำปี 2568 เพื่อเปิดเผยข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบ ผ่านทางระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัท www.cireit.com ภายใน 14 วัน นับจากวันที่บริษัทปิดรับคำถามนั้น

แบบฟอร์มนำส่งคำถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับรายงานการดำเนินงาน

เรียน บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้สอบถาม

ข้าพเจ้า (ชื่อ - สกุล / ชื่อบริษัท) _____ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

เลขบัตรประชาชน / หนังสือเดินทาง / ทะเบียนนิติบุคคล เลขที่ _____

ที่อยู่ เลขที่ _____ หมู่บ้าน / อาคาร _____

หมู่ที่ _____ ตรอก / ซอย _____

ถนน _____ ตำบล / แขวง _____

อำเภอ / เขต _____ จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____

โทรศัพท์ _____ โทรสาร _____ E-mail _____

จำนวนหน่วยทรัสต์ ISSARA ที่ถือครอง _____ หน่วย ณ วันที่ _____

ส่วนที่ 2 วาระที่ต้องการนำเสนอ

ข้าพเจ้า มีความประสงค์จะสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับรายงานการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2567 ดังนี้ (กรุณาระบุคำถาม)

โดยที่ข้าพเจ้า ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ มีสำเนาเอกสารประกอบหลักฐานการถือครองหน่วยทรัสต์ พร้อมสำเนาบัตรประชาชน, สำเนาหนังสือเดินทาง หรือเอกสารอื่น ๆ ที่สามารถยืนยันตัวตนผู้สอบถาม พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง จัดส่งมา ณ ที่นี้ด้วย

ลงชื่อ _____ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

(_____)

วันที่ ____/____/____.



Submission of the Annual Operational Report for the Year 2024
for the Two-Way Communication of the Year 2025
in Place of the Annual General Meeting of Trust Unitholders
(English Version)

PLEASE SCAN QR CODE



OR DOWNLOAD AT OUR WEBSITE

<https://www.cireit.com>



บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

CHARN ISSARA REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED

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

www.cireit.com