**ส่วนที่ 1
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)**

**ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567**

|  |
| --- |
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ) Issara Real Estate Investment Trust |
| ชื่อย่อหลักทรัพย์ ISSARA |
| ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด |
| ทรัสตี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด |
| ที่ปรึกษาทางการเงิน บริษัท เอม อินฟินิท จำกัด  |

|  |
| --- |
| กองทรัสต์แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ |
| อัตราสับเปลี่ยน (Swap ratio) : | 1 หน่วยเดิมของกองทุนรวม BKKCP: 1 หน่วยใหม่ของกองทรัสต์ ISSARA |
| จำนวนหน่วยที่เสนอขาย : | 100,000,000 หน่วย |
| เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) |
| Par ต่อหน่วย : | มูลค่าที่ตราไว้ของกองทรัสต์ ISSARA จะอ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ณ วันที่แลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม BKKCP/1(ประมาณการมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ณ วันที่ มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ เท่ากับ 13.7473 บาท)/2 |
| ช่วงเวลาเสนอขาย : | 2 ธันวาคม 2567 |
| ***หมายเหตุ:****/1 มูลค่าที่ตราไว้ที่จะได้ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือเอกสารอื่นใดที่ได้เผยแพร่นั้น จะกำหนดจากประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินและภาระ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ เนื่องจากวันดังกล่าวจะเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะปรับปรุงมูลค่าดังกล่าวให้เป็นมูลค่า ณ วันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ตามจริง และจะดำเนินการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้สอดคล้องต่อไป**/2 ประมาณการมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ดังกล่าว ไม่ได้รวมถึงการจ่ายเงินปันผลจากงวดการดำเนินงาน วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 ที่จะมีประกาศในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 และไม่ได้รวมถึง กำไร (ขาดทุน) สะสมที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างงวด หรือระหว่างปี (เนื่องจากกองทุนรวม BKKCP จะมีการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ใหม่ก่อนการโอนสินทรัพย์และภาระ) โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2567 เท่ากับ 13.7505 บาท* |
| สัดส่วนการลงทุน (ก่อนและภายหลังการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) | มูลค่าการระดมทุน

|  |  |
| --- | --- |
| การระดมทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม | ไม่มี/3 |
| เงินกู้ยืม | ไม่เกิน 177.00 ล้านบาทคิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมภายหลังการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่เกินร้อยละ 11.12 ของสินทรัพย์รวม /4,5 |

 |
| โครงสร้างเงินทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

|  |  |
| --- | --- |
| สินทรัพย์รวม  | 1,414.55 ล้านบาท |
| หนี้สินรวม | 31.34 ล้านบาท |
| ส่วนทุน | 1,383.22 ล้านบาท |
| สัดส่วนการกู้ยืม (% ของสินทรัพย์รวม) | ไม่มีการกู้ยืม |

***หมายเหตุ:*** */3 กองทรัสต์ ISSARA จะเสนอขายหน่วยทรัสต์รวม 100,000,000 หน่วยเพื่อแลกกับทรัพย์สิน ภาระและหนี้สินของกองทุนรวม BKKCP โดยไม่มีการออกเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่อย่างใด ซึ่งภายหลังจากที่กองทุนรวม BKKCP แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ISSARA แล้ว กองทรัสต์ ISSARA จะดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมด้วยเงินจากการกู้ยืม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามที่ระบุในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์**/4 คำนวณสัดส่วนการกู้ยืมจาก มูลค่าเงินกู้ยืมไม่เกิน 177.00 ล้านบาท หารด้วย**มูลค่าสินทรัพย์รวมภายหลังการแปลงสภาพและมูลค่าการลงทุนใน**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มูลค่าไม่เกิน 177.00 ล้านบาท)**/5 สถาบันการเงินเห่งหนึ่ง ได้ทำการเสนอวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 165.00 ล้านบาท ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2567 ซึ่งอยู่ในกระบวนการขออนุมัติเบื้องต้น* |
| วัตถุประสงค์การใช้เงิน

|  |  |
| --- | --- |
| 1. การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรม จำนวน 3 ห้อง ในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และกรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรม ในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 จำนวน 32 ห้อง) มูลค่าไม่เกิน 177.00 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและนิติกรรมและภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)*/6*
 | ไม่เกิน177.00 ล้านบาท |

***หมายเหตุ:*** */6 กองทรัสต์ ISSARA จะเสนอขายหน่วยทรัสต์รวม 100,000,000 หน่วยเพื่อแลกกับทรัพย์สิน ภาระและหนี้สินของกองทุนรวม BKKCP โดยไม่มีการออกเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่อย่างใด ซึ่งภายหลังจากที่กองทุนรวม BKKCP แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ISSARA แล้ว กองทรัสต์ ISSARA จะดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมด้วยเงินจากการกู้ยืม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามที่ระบุในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์* |
| ประเภทของทรัพย์สินหลัก (ภายหลังการแปลงสภาพ)/7 | ประเภทของทรัพย์สินหลัก (ภายหลังการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)/7 |
|  |  |

|  |
| --- |
| ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน  |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน | ราคาประเมินตามวิธีรายได้(Income Approach) (ล้านบาท)/8 | บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน |
| กรรมสิทธิ์ห้องชุดอาคารสำนักงานและพาณิชยกรรม ของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ จำนวน 24 ห้อง | 329.40 | บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด |
| กรรมสิทธิ์ห้องชุดอาคารสำนักงานและพาณิชยกรรม ของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 จำนวน 136 ห้อง | 980.70 | บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด |

 |
|

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม | มูลค่าการลงทุน(ล้านบาท) | ราคาประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach)(ล้านบาท) /9 | บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | มูลค่าลงทุนสูงกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุด |
| กรรมสิทธิ์ห้องชุดอาคาร สำนักงานและพาณิชยกรรม ของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ จำนวน 3 ห้อง | ไม่เกิน 33.00 | 34.90 | บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด | - |
| 33.00 | บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด |
| กรรมสิทธิ์ห้องชุดอาคาร สำนักงานและพาณิชยกรรม ของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 จำนวน 32 ห้อง | ไม่เกิน 144.00 | 145.60 | บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด |
| 144.00 | บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด |

***หมายเหตุ:*** */7 ข้อมูลจากสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยและผู้เช่าหลัก ยกเว้นพื้นที่ส่วนกลาง**/8 ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2566**/9 ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 และบริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 12 มิถุนายน 2567 อนึ่ง ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ตาม QR Code ด้านล่าง* |

|  |
| --- |
| โครงการอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และโครงการอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 |
|   |  |
| บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด | บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด |
| **นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน :**• **ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90** ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี • ประโยชน์ตอบแทนจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง** ต่อรอบปีบัญชี และจะจ่ายภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี  |

|  |
| --- |
| **สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามประเภทธุรกิจ** |
| ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน/10,11 | ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม/10,11 |
|  |  |
|  |  |

|  |
| --- |
| **สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 ราย** |
| ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอนและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม /10,11***หมายเหตุ:*** */10 ข้อมูลจากสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยและผู้เช่าหลัก ยกเว้นพื้นที่ส่วนกลาง**/11 ร้อยละของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ จากสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยและผู้เช่าหลัก ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567* |
| **ตารางแสดงสัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญา** |
| ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอนและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม /12,13

|  |  |
| --- | --- |
| **วันครบกำหนดอายุสัญญาเช่า/11,12** | **อัตราส่วนรายได้ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าต่อรายได้รวม (ร้อยละ)** |
| **ก่อนลงทุน** | **หลังลงทุน** |
| ภายในปี 2567 | 13.98 | 16.17 |
| ภายในปี 2568 | 54.73 | 54.07 |
| ภายในปี 2569 | 29.66 | 27.55 |
| ภายในปี 2570 | 1.63 | 2.21 |
| **รวม** | **100.00** | **100.00** |

***หมายเหตุ:*** */12 คำนวณจากรายได้รวมตั้งแต่ 30 มิถุนายน 2567 – 31 ธันวาคม 2570**/13 ไม่รวมพื้นที่บูธ จำนวน 313.47 ตร.ม* |

|  |
| --- |
| **ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน/14**อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 |
| **ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม/15**อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2***หมายเหตุ:*** */14 อ้างอิงจากงบการเงินของกองทุนรวม BKKCP**/15 อ้างอิงจากส่วนที่ 2.1 ข้อ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์* |

| สรุปค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ISSARA |
| --- |
| **ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด** | **เพดานสูงสุดต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรม****ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)** | **อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ** **(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)** |
| * ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน)
 | ร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ | ไม่เกิน ร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 5,000,000 บาทต่อปี |
| * ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee or Disposal Fee) (ไม่รวมทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ทำธุรกรรมให้ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 | ร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว  | (ก) กรณีทรัพย์สินหลักเป็นของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์: ไม่เกิน ร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้หรือจำหน่ายไปในแต่ละคราว หรือ(ข) กรณีทรัพย์สินหลักเป็นของบุคคลอื่น: ไม่เกิน ร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้หรือจำหน่ายไปในแต่ละคราว |
| * ค่าธรรมเนียมทรัสตี และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน
 | ร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ | ไม่เกิน ร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่ต่ำกว่า 3,500,000 บาทต่อปี**/**16 |
| * ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน
 | ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด**/**17 | ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด**/**17 |
| * ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน
 | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง |
| * ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยทรัสต์/18
 | ไม่เกิน ร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ได้รับจากการจัดจำหน่าย | ไม่เกิน ร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ได้รับจากการจัดจำหน่าย |
| * ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 | ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน/19 และของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในแต่ละครั้ง/19 โดยค่าตอบแทนการซื้อขายทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในแต่ละครั้ง จะได้รับในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ทำธุรกรรมดังกล่าวทั้งนี้ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์/19 | ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน/19 และของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในแต่ละครั้ง/19 โดยค่าตอบแทนการซื้อขายทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในแต่ละครั้ง จะได้รับในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ทำธุรกรรมดังกล่าว |
| * ค่าใช้จ่ายในดูแล ซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์/20
 | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง |
| * ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ค่าเบี้ยประกันเป็นต้น
 | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง |
| * ภาษีที่เกี่ยวข้อง
 | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง |
| * ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และค่าส่งเสริมการขาย กรณีมีการระดมทุน
 | ไม่เกิน ร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของปีก่อนหน้านั้น (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)  | ตามที่จ่ายจริง |
| * ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งหมดที่แต่ละรายการมีมูลค่าไม่ถึง 0.01% ของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)
 | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง หรือตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ |
| ***หมายเหตุ:*** */16 ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right of Use) ตามมาตรฐานบัญชี ค่าธรรมเนียมทรัสตีดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตราไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (out-of-pocket) เช่น ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ของหน่วยราชการ ค่าธรรมเนียมของผู้เชี่ยวชาญหรือที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ค่าจ้างผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ ค่าจ้างผู้ตรวจทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกี่ยวข้องในการปฏิบัติหน้าที่ทรัสตีเพื่อกองทรัสต์ เป็นต้น**/17 อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**/18 ไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยทรัสต์ ในการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้*  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| */19 รายละเอียดค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งเป็นค่าตอบแทนจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าว เป็นอัตรา ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ โดยคู่สัญญาอาจมีการทบทวน และพิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมร่วมกันในภายหลังได้*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด* | *เพดานสูงสุดต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)* | *อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ* *(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)* |
| *ค่าตอบแทนจากรายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์* | *ร้อยละ 3.0 ของรายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ (Property Total Income)* | *ร้อยละ 3.0 ของรายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ (Property Total Income)* |
| *ค่าตอบแทนจากรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์* | *ร้อยละ 2.5 ของรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ (Property Net Income)* | *ร้อยละ 2.5 ของรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ (Property Net Income)* |
| *ค่าตอบแทนการซื้อขายทรัพย์สิน**ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์* | *อัตราร้อยละ 2 ของราคาซื้อหรือเช่า/ราคาขาย* | *อัตราร้อยละ 2 ของราคาซื้อหรือเช่า/ราคาขาย* |
| *ค่าตอบแทนจากการจัดหาผู้เช่าและการต่ออายุสัญญาเช่า (การจัดหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม ในการเช่าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,500ตารางเมตรขึ้นไป)* | *ระยะเวลาการเช่า อัตราผลตอบแทนของค่าเช่าและค่าบริการ* *ตั้งแต่ 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี:* *คำนวณตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของระยะเวลาการเช่า 3 ปี* *ตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป: 1 เดือน* | *ระยะเวลาการเช่า อัตราผลตอบแทนของค่าเช่าและค่าบริการ* *ตั้งแต่ 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี:* *คำนวณตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของระยะเวลาการเช่า 3 ปี* *ตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป: 1 เดือน* |

*/20 รวมถึง ค่าปรับปรุงภาพลักษณ์ ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องในการดูแลบำรุงรักษาที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)* |

|  |
| --- |
| สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน
	1. กองทรัสต์ ISSARA เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตของกองทรัสต์ ISSARA ที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน
	2. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ
	3. ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจอาคารสำนักงานที่สูงขึ้น
	4. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
	5. ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
	6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน
	7. ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์
	8. ความเสี่ยงในกรณีที่มีการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
	9. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับกองทรัสต์ ISSARA
	10. ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน
2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์
	1. ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้
	2. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการของผู้เช่า
	3. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ ISSARA ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA
	4. ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ ISSARA ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
	5. ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน
	6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
	1. ความเสี่ยงทั่วไป
	2. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
	3. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ISSARA ไม่สอดคล้องกับราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์
	4. ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
	5. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
	6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
	7. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
	8. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
	9. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ISSARA อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ ISSARA จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์ ISSARA

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2.1 ข้อ 6 ปัจจัยความเสี่ยง |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

|  |
| --- |
| [ ]  ไม่มี [x]  มี (1) เมื่อมีเหตุที่ทำให้ไม่สามารถดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ได้(2) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมาย การเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาดหลักทรัพย์ หรือการเมือง ทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน(3) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการ สั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหลักทรัพย์ หรือมีเหตุที่ทำให้ไม่สามารถส่งมอบหลักทรัพย์ที่เสนอขายได้ |
| ชื่อผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ | บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด |
|  |

 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ข้อมูลเบื้องต้น

|  |  |
| --- | --- |
| **ผู้จัดการกองทรัสต์** | **บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด** |
| ที่อยู่  | เลขที่ 2922/198 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 |
| โทรศัพท์ | 02-308-2022 |
| **ทรัสตี** | **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด** |
| ที่อยู่ | เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9 และ 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 |
| โทรศัพท์ | 02-659-8888 |
| URL | http://www.one-asset.com |

 |