**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 ล้านบาท  คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมภายหลังการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่เกินร้อยละ 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 แปลงสภาพเป็น กองทรัสต์ 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 (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและ นิติกรรมและภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)*/6* | ไม่เกิน177.00 ล้านบาท |   ***หมายเหตุ:***  */6 กองทรัสต์ ISSARA จะเสนอขายหน่วยทรัสต์รวม 100,000,000 หน่วยเพื่อแลกกับทรัพย์สิน ภาระและหนี้สินของกองทุนรวม BKKCP โดยไม่มีการออกเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่อย่างใด ซึ่งภายหลังจากที่กองทุนรวม BKKCP แปลงสภาพเป็น กองทรัสต์ ISSARA แล้ว กองทรัสต์ ISSARA จะดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมด้วยเงินจากการกู้ยืม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์  ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามที่ระบุในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์* | | |
| ประเภทของทรัพย์สินหลัก (ภายหลังการแปลงสภาพ)/7 | | ประเภทของทรัพย์สินหลัก (ภายหลังการแปลงสภาพและ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)/7 |
|  | |  |

|  |
| --- |
| ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่ กองทรัสต์จะรับโอน | ราคาประเมินตามวิธีรายได้  (Income Approach) (ล้านบาท)/8 | บริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน | | กรรมสิทธิ์ห้องชุดอาคารสำนักงานและ พาณิชยกรรม ของอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ จำนวน 24 ห้อง | 329.40 | บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด | | กรรมสิทธิ์ห้องชุดอาคารสำนักงานและ พาณิชยกรรม ของอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 จำนวน 136 ห้อง | 980.70 | บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด | |
| |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม | มูลค่าการลงทุน  (ล้านบาท) | ราคาประเมิน ตามวิธีรายได้  (Income Approach)  (ล้านบาท) /9 | บริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน | มูลค่าลงทุน สูงกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุด | | กรรมสิทธิ์ห้องชุด  อาคาร สำนักงานและพาณิชยกรรม ของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์  จำนวน 3 ห้อง | ไม่เกิน 33.00 | 34.90 | บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด | - | | 33.00 | บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด | | กรรมสิทธิ์ห้องชุด  อาคาร 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 นับแต่ วันสิ้นรอบปีบัญชี | |

|  |  |
| --- | --- |
| **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 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์  ไม่ต่ำกว่า 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 จะได้รับในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ทำธุรกรรมดังกล่าว  ทั้งนี้ 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)* |

|  |
| --- |
| สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ   1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน    1. กองทรัสต์ ISSARA เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตของกองทรัสต์ ISSARA ที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน    2. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ    3. ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจอาคารสำนักงานที่สูงขึ้น    4. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม    5. ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน    6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน    7. ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการ จัดหาประโยชน์    8. ความเสี่ยงในกรณีที่มีการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์    9. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญา ในสัญญาเช่า 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  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 | |