|  |
| --- |
| รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ |

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึง
การลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA และดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ISSARA แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีนโยบายหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะยังมีการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดการขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมคาดว่าจะมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ ISSARA และ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากการที่ CID เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ ISSARA กับบริษัทฯ จากการที่บริษัทฯ เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ ISSARA กับทรัสตี หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าว มีดังต่อไปนี้

# ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

| **บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์** | **ความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์** |
| --- | --- |
| 1. บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”)
 | * เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์
* เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์
* เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมบางส่วน
* เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ ISSARA หลังการแปลงสภาพเสร็จสิ้น
* เป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน
 |
| 1. บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด (“CIV”)
 | * เป็นบริษัทที่ CID ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 49.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ CIV
* เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมบางส่วน
* เป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน
 |
| 1. บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“CIRM”)
 | * เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA หลังการแปลงสภาพเสร็จสิ้น
* เป็นบริษัทย่อยของ CID โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ CIRM
* เป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน
 |
| 1. บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”)
 | * เป็นบริษัทที่ CID ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 83.35 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ CIR
* เป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน
 |
| 1. บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด (“IU”)
 | * เป็นบริษัทที่ CID ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 49.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ IU
* เป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 |

# ทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

| **บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี** | **ความสัมพันธ์กับทรัสตี** |
| --- | --- |
| 1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด (“ONEAM”)
 | * จะเข้าเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ ISSARA หลังการแปลงสภาพเสร็จสิ้น
 |

# รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

| **บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์** | **ลักษณะของรายการระหว่างกัน** | **ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ** | **ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน** |
| --- | --- | --- | --- |
| CID | 1. ในการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม BKKCP เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA ที่จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม BKKCP นั้นกองทรัสต์ ISSARA จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม BKKCP ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง CID กับ กองทุนรวม BKKCP
 | การรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นขั้นตอนหนึ่งของกระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP ซึ่งจะส่งผลให้ CID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอนทั้งนี้ CID มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอนมาตั้งแต่แรกเริ่มและเป็นอย่างดี ดังนั้น CID จึงมีความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน | การรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นขั้นตอนหนึ่งของกระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP ซึ่งเป็นไปตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระที่จะเข้าทำระหว่างกองทุนรวม BKKCP กับกองทรัสต์ ISSARA และสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ที่จะเข้าทำระหว่างกองทุนรวม BKKCP กองทรัสต์ ISSARA และ CID ซึ่งเป็นสัญญาและข้อตกลงปกติสำหรับกระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับ CID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นอัตราที่เป็นไปตามธุรกิจปกติ (มีอัตราไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมการบริหารของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่สามารถเทียบเคียงกัน) และมีการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงเป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล โดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่ 2.2. ข้อ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ |
| 1. เมื่อมีการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เสร็จสิ้นแล้ว กองทรัสต์ ISSARA จะนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ISSARA ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ซึ่งปัจจุบัน CID เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวบางส่วน
 | การลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์นี้ เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีสำหรับกองทรัสต์ ISSARA โดยเห็นว่าเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน ในการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP อยู่แล้ว ซึ่งเป็นทำเลที่ตั้งที่สะดวกในการเดินทางและตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ และ**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยในปัจจุบันมีผู้เช่าแล้วทั้งหมดทั้งสัญญาเช่าและพื้นที่บูธ และสามารถหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์แบบไม่มีกำหนดอายุ เนื่องจากเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ ISSARA โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการ และผลประกอบการของกองทรัสต์ ISSARA มีการเติบโตและมั่นคงเพิ่มขึ้น อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ ISSARA และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป  | มูลค่าการลงทุนที่กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก CID ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์ ISSARA ได้พิจารณาถึงความเหมาะสมในเชิงธุรกิจของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม การได้เข้าลงทุนในลักษณะเป็นกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความโดดเด่นสูงด้านทำเลที่ตั้ง ผลตอบแทนและความเสี่ยงจากการปล่อยเช่า รวมถึงราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งกำหนดไว้ในมูลค่าไม่เกิน 177 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ ISSARA ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) เป็นราคาที่เท่ากันกับราคาประเมินที่ต่ำที่สุดจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน และเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม |
| 1. เมื่อมีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ ISSARA จะแต่งตั้ง CID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ภายใต้ข้อตกลงตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 | CID มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอาคารในลักษณะดังกล่าว รวมถึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี เนื่องจาก CID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน ซึ่งตั้งอยู่ในอาคารเดียวกันกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่แล้ว และยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนอยู่ในปัจจุบันก่อนที่กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าลงทุน ดังนั้น จึงคาดการณ์ได้ว่า CID จะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม พร้อมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ ISSARA ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป  | โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับ CID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นอัตราที่เป็นไปตามธุรกิจปกติ (มีอัตราไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมการบริหารของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่สามารถเทียบเคียงกัน และมีการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงเป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล โดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่ 2.2. ข้อ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ |
| CIV | เมื่อมีการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เสร็จสิ้นแล้ว กองทรัสต์ ISSARA จะนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ISSARA ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ซึ่งปัจจุบัน CIV เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวบางส่วน | การลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์นี้ เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีสำหรับกองทรัสต์ ISSARA โดยเห็นว่าเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน ในการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP อยู่แล้ว ซึ่งเป็นทำเลที่ตั้งที่สะดวกในการเดินทางและตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ และ**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยในปัจจุบันมีผู้เช่าแล้วทั้งหมดทั้งสัญญาเช่าและพื้นที่บูธ และสามารถหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์แบบไม่มีกำหนดอายุ เนื่องจากเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ ISSARA โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัสต์ ISSARA มีการเติบโตและมั่นคงเพิ่มขึ้น อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ ISSARA และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป  | มูลค่าการลงทุนที่กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก CIV ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์ ISSARA ได้พิจารณาถึงความเหมาะสมในเชิงธุรกิจของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม การได้เข้าลงทุนในลักษณะเป็นกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความโดดเด่นสูงด้านทำเลที่ตั้ง ผลตอบแทนและความเสี่ยงจากการปล่อยเช่า รวมถึงราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งกำหนดไว้ในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 177 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ ISSARA ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยเป็นราคาที่เท่ากันกับราคาประเมินที่ต่ำที่สุดจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน และเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม |
| CIRM | กองทรัสต์ ISSARA จะแต่งตั้ง CIRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA | กรรมการและผู้บริหารของ CIRM เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินเป็นอย่างดี ดังนั้น CIRM จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์CIRM เป็นบริษัทย่อยของ CID ซึ่ง CID มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาทิ รับบริหารอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร บริหารโครงการ และประกอบกิจการโรงแรม เป็นต้น ซึ่งจะสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ CIRM ได้เป็นอย่างดี | CIRM เรียกเก็บอัตราค่าธรรมเนียมที่เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นในตลาด โดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่เปิดเผยใน*ส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์*ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ |
| กลุ่มบริษัทชาญอิสสระ(เช่น CID CIV CIRM CIR และ IU)/1 | ในการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม BKKCP เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA ที่จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม BKKCP และในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น กองทรัสต์จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม BKKCP หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี) ที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งรวมไปถึงสัญญาเช่าและ/หรือ สัญญาบริการกับ**กลุ่มบริษัทชาญอิสสระแต่ละราย** | การรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ดังกล่าว เป็นขั้นตอนหนึ่งของกระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP และเป็นขั้นตอนที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ ISSARA เป็นผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้ให้บริการ ในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี) แก่**กลุ่มบริษัทชาญอิสสระแต่ละราย ซึ่งเป็นการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดย**กองทรัสต์ ISSARA จะได้รับค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการจากการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว | ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่กองทรัสต์ ISSARA จะได้รับจาก**กลุ่มบริษัทชาญอิสสระ รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากอัตราค่าเช่า** และ/หรือ ค่าบริการ ดังกล่าวเป็นอัตราในระดับเดียวกันกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่น**ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน** (Arm’s Length Basis) และอยู่ในระดับใกล้เคียงกันกับอาคารที่มีลักษณะและมาตรฐานเดียวกันหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน รวมถึงเงื่อนไขอื่น **ๆ ในสัญญาเช่า และ**/**หรือ สัญญาบริการ เป็นเงื่อนไขที่ไม่ได้แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน** |

**หมายเหตุ**:

/1 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 IU เช่าพื้นที่อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 จำนวน 21.80 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นพื้นที่เก็บเอกสาร คิดเป็นร้อยละ 0.96 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และคิดเป็นร้อยละ 0.07 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของสินทรัพย์รวมภายหลังการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

# รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

| **บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี** | **ลักษณะของรายการระหว่างกัน** | **ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ** | **ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน** |
| --- | --- | --- | --- |
| ONEAM | ONEAM จะเข้าเป็นทรัสตีภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA เสร็จสิ้น | ONEAM ได้รับใบอนุญาตเพื่อประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากสํานักงาน ก.ล.ต. และ ONEAM เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในหลายประเภทธุรกิจ จึงมีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี ONEAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสตี | โครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสตีนั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นประเภทเดียวกันโดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมทรัสตีตามที่เปิดเผยใน*ส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์*ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ |

# นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

1. บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

1. เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้
* ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์
ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
* ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
* บุคคลที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามี
ส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
1. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
* ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
* ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
* ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

โดยการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการของกองทรัสต์ไม่ว่าจะโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามที่ปรากฏใน*ส่วนที่ 2.2 ข้อ 10.2 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์”* และ*ข้อ 13 ในเอกสารแนบ 1
“สัญญาก่อตั้งทรัสต์”*

# นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องทำรายการกับทรัสตีหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ
จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการกับทรัสตี
และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ให้เป็นไปตามข้อกำหนด

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีนั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสตีเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี หรือทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและจะมีการดำเนินการดังนี้

1. เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าว
ต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว
ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3)
ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสตีจะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามที่ปรากฏใน*ส่วนที่ 2.2 ข้อ 10.2 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์”* และ*ข้อ 14 ในเอกสารแนบ 1 “สัญญาก่อตั้งทรัสต์”*