|  |
| --- |
| 1. ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ |

# อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ISSARA จะรับโอนจากกองทุนรวม BKKCP

## ข้อมูลโดยสรุปของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน

**ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินของกองทุนรวม BKKCP**

ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน (เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) (“**ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน**”) ประกอบด้วย

1. **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์**

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงานและห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรมในอาคารชุด  
ชาญอิสสระทาวเวอร์ จำนวน 24 ห้อง พื้นที่รวม 6,742.64 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ตามส่วนที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ แบ่งเป็น

1. ห้องชุดพาณิชยกรรม 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 ประกอบด้วย ห้องชุดเลขที่ 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
3. กรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ จำนวน 79,986 ส่วน ใน   
   319,940 ส่วน
4. **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2**

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรมในอาคารชุดอาคาร  
ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 จำนวน 136 ห้อง พื้นที่รวม 23,945.04 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ตามส่วนที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ แบ่งเป็น

1. ห้องชุดพาณิชยกรรม ชั้น 2 ถึง ชั้น 4 จำนวน 76 ห้อง พื้นที่รวม 3,394.26 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องชุดเลขที่ 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
3. กรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 จำนวน 115,103,517 ส่วน   
   ใน 295,076,581 ส่วน

**สรุปข้อมูล****ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน ดังนี้**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **อาคารชาญอิสสระ**  **ทาวเวอร์** | **อาคารชาญอิสสระ**  **ทาวเวอร์ 2** | **รวม** |
| **ที่ตั้ง** | เลขที่ 942 ถนนพระราม 4 แขวงสุรวงศ์  เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร | เลขที่ 2922  ถนนเพชรบุรีตัดใหม่  แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร | - |
| **ประเภทการถือครอง** | กรรมสิทธิ์ห้องชุด  อาคารสำนักงานและ พาณิชยกรรม | กรรมสิทธิ์ห้องชุด  อาคารสำนักงานและ พาณิชยกรรม | - |
| **พื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร** | 22,602.29 ตร.ม. | 57,393.56 ตร.ม. | 79,995.85 ตร.ม. |
| **กรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมด** | 319,940 ส่วน | 295,076,581 ส่วน | - |
| **จำนวนห้องชุด** | 24 ห้อง | 136 ห้อง | 160 ห้อง |
| **รวมพื้นที่ห้องชุดของกองทุนรวม** | 6,742.64 ตร.ม. | 23,945.04 ตร.ม. | 30,687.68 ตร.ม. |
| **ร้อยละของพื้นที่ใช้สอยรวม** | ร้อยละ 29.83 | ร้อยละ 41.72 | - |
| **อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของกองทุนรวม** | 79,986 ส่วน | 115,103,517 ส่วน | - |
| **ร้อยละของกรรมสิทธิ์ส่วนกลาง** | ร้อยละ 25.00 | ร้อยละ 39.01 | - |
| **อายุอาคาร** | 38 ปี | 30 ปี | - |

**สรุปการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด**

ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอนมีลักษณะเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด   
พ.ศ. 2522 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**พ.ร.บ. อาคารชุด**”) โดยเป็นอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออก  
ได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด และกรรมสิทธิ์ร่วมใน  
ทรัพย์ส่วนกลาง โดยมีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นหนังสือสำคัญที่แสดงกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

โดยทรัพย์ส่วนกลาง ตามความหมายใน พ.ร.บ. อาคารชุด คือส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ซึ่งการบริหารจัดการ  
ทรัพย์ส่วนกลางเป็นหน้าที่ของผู้จัดการและนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กำหนดไว้ใน พ.ร.บ. อาคารชุดและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจัดให้มีการดูแลความปลอดภัยและความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด   
จัดการดูแล ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลางให้สามารถใช้ประโยชน์ได้ การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผู้จัดการและนิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการต่าง ๆ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น การเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยเจ้าของร่วมในทรัพย์ส่วนกลางจะมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ผ่านการลงมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางนั้น โดยเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

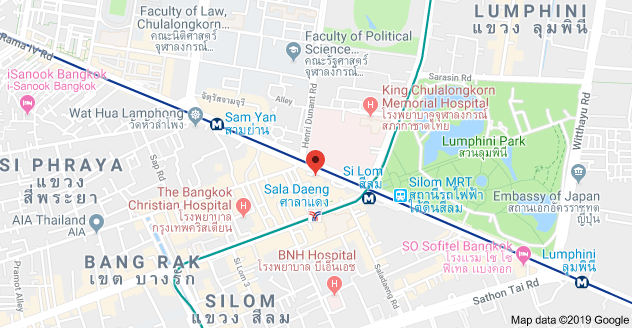
**ประเภทของกลุ่มลูกค้า**

ผู้เช่าหลักในส่วนห้องชุดประเภทพาณิชยกรรมและสำนักงานของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคาร  
ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 มีทั้งที่เป็นนิติบุคคลไทยและต่างชาติ โดยสัญญาเช่าจะมีลักษณะเป็นสัญญาเช่ามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย ซึ่งจะมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปี - 3 ปี   
โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยรวมของปี 2566 คิดเป็นร้อยละ 62.88 ซึ่งมาจากอัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารชาญอิสสระ  
ทาวเวอร์ คิดเป็นร้อยละ 50.77 และอัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 คิดเป็นร้อยละ 66.28

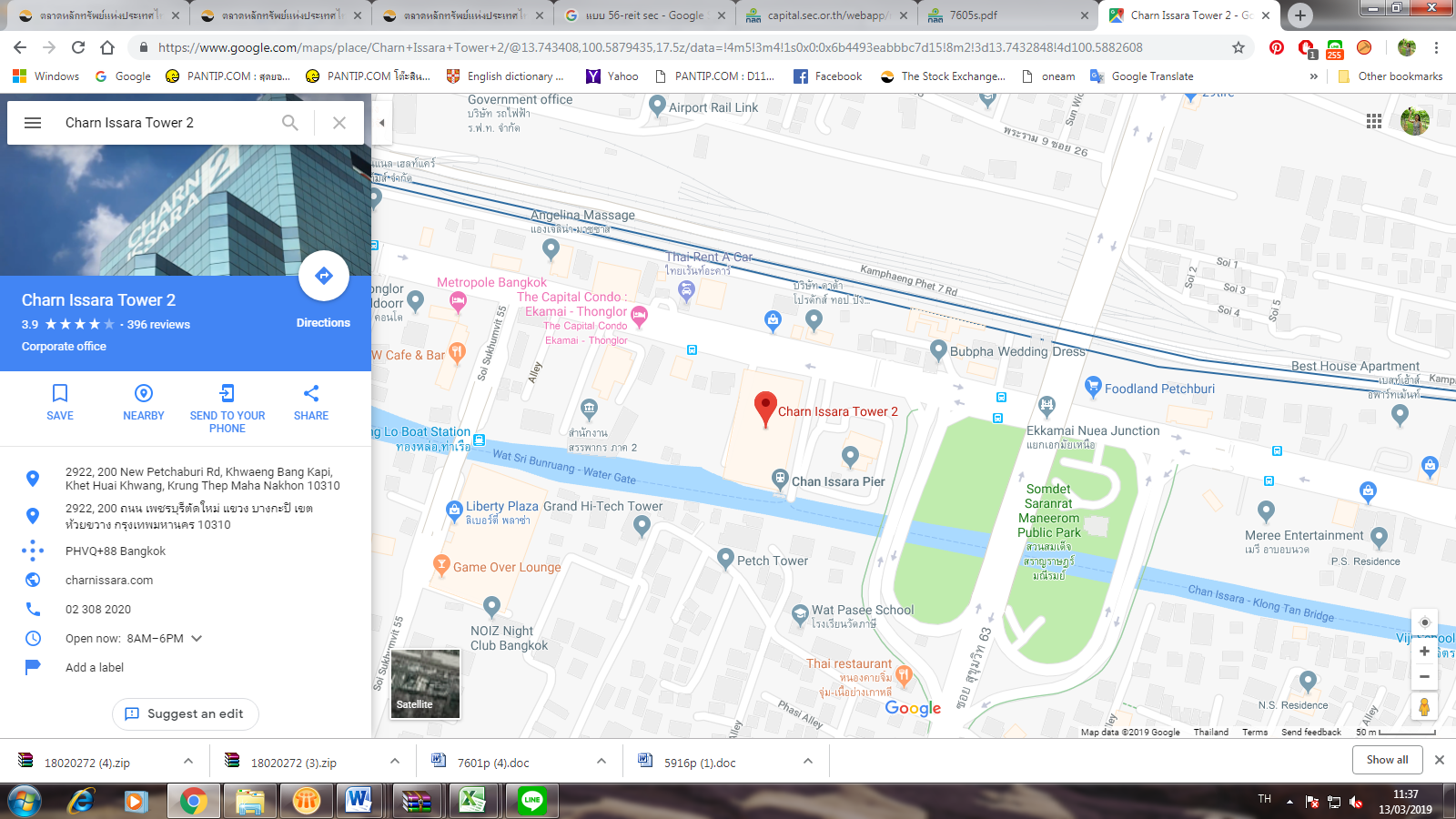
|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์** | **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2** |
| **สัดส่วนการเช่าพื้นที่**  **ผู้เช่ารายใหญ่ 10 อันดับแรก** | ร้อยละ 45.53 ของพื้นที่ให้เช่า | ร้อยละ 51.77 ของพื้นที่ให้เช่า |
| **อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน** | 420 - 600 บาท/ตารางเมตร/เดือน | 365 -680 บาท/ตารางเมตร/เดือน |
| **อัตราค่าเช่าพื้นที่พาณิชยกรรม** | 550 - 600 บาท/ตารางเมตร/เดือน | 300 - 660 บาท/ตารางเมตร/เดือน |

## ภาพถ่ายของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน

**แผนที่ตั้งโครงการ**



**อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์**



**อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2**

**ภาพถ่ายทรัพย์สิน**

## ลักษณะการบริหารจัดการของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน

กองทุนรวม BKKCP มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยมีการกำหนดนโยบายที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ  
กองทุนรวม BKKCP เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยโดยรวม กองทุนรวมจะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดูแลในด้านการนำทรัพย์สินออกให้เช่า ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทุนรวม BKKCP ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม BKKCP ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม BKKCP ได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน เนื่องจากเป็นเจ้าของเดิมของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม BKKCP ทั้งนี้ หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทจัดการมีการบริหารการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

* + 1. การบริหารทรัพย์สิน

บริษัทจัดการติดตามผลการดำเนินงานของกองทุนรวม BKKCP ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีและผลการดำเนินงานในอดีตเพื่อให้กองทุนรวม BKKCP มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องและสามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราที่เหมาะสมและเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด

* + 1. การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม
    2. การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
    3. ดูแลรักษาพื้นที่และภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

กองทุนรวม BKKCP ได้มอบอำนาจให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อยโดยตรง ทั้งนี้ กองทุนรวม BKKCP จะเรียกเก็บค่าเช่าและ/หรือ ค่าบริการตามสัญญาเช่า

## ผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน/1

| **รายการ** | **ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน (ล้านบาท)** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2564** | **2565** | **2566** | **สิ้นสุด**  **30 มิ.ย. 2567** |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | 106.24 | 110.72 | 108.06 | 52.93 |
| รายได้อื่น/2 | 0.68 | 0.69 | 1.80 | 1.22 |
| **รวมรายได้** | **106.92** | **111.41** | **109.86** | **54.16** |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 28.17 | 28.12 | 28.03 | 13.47 |
| ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 14.17 | 16.13 | 16.17 | 9.04 |
| **รวมค่าใช้จ่าย** | 42.34 | 44.25 | 44.20 | 22.51 |
| **กำไรจากการดำเนินงานของ ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน** | **64.58** | **67.15** | **65.66** | **31.65** |

หมายเหตุ: /1 อ้างอิงจากงบการเงินของกองทุนรวม BKKCP

/2 รายได้อื่นประกอบไปด้วย รายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น

## อัตราการเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน

| **รายการ** | **อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2564** | **2565** | **2566** | **สิ้นสุด**  **31 มิ.ย. 2567** |
| **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์** | 57.43 | 49.86 | 50.77 | 55.07 |
| พื้นที่สำนักงาน | 58.42 | 51.31 | 51.31 | 55.96 |
| พื้นที่พาณิชยกรรม | 42.87 | 28.54 | 42.87 | 42.87 |
| **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2** | 69.58 | 68.97 | 66.28 | 66.53 |
| พื้นที่สำนักงาน | 70.00 | 69.09 | 65.86 | 66.00 |
| พื้นที่พาณิชยกรรม | 67.08 | 68.23 | 68.88 | 69.58 |
| **รวม** | 66.91 | 64.77 | 62.88 | 64.04 |

## ลักษณะทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ ISSARA เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP แล้ว โดยจำแนกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า/1

| **ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)** | **สัดส่วนของพื้นที่เช่า  (ร้อยละ)** |
| --- | --- |
| ภายในปี 2567 | 13.98 |
| ภายในปี 2568 | 54.73 |
| ภายในปี 2569 | 29.66 |
| ภายในปี 2570 | 1.63 |
| **รวม** | 100 |

หมายเหตุ: /1 ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2567

## ลักษณะทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ ISSARA เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP แล้ว โดยจำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

| **ลำดับ** | **ประเภทธุรกิจของผู้เช่า** | **สัดส่วนของพื้นที่เช่า** |
| --- | --- | --- |
| 1 | บริการ | 25.28 |
| 2 | เทคโนโลยี | 12.35 |
| 3 | อสังหาริมทรัพย์ | 10.89 |
| 4 | ค้าปลีก | 10.79 |
| 5 | ขายส่ง | 4.84 |
| 6 | การผลิต | 1.92 |
| 7 | อื่น ๆ | 33.94 |
|  | **รวม** | **100.00** |

หมายเหตุ: /1 ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2567

## ประกันภัยของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน

อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ได้มีการทำประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสมมาโดยตลอด โดยนิติบุคคลอาคารชุดของทั้งสองอาคารมีการพิจารณารายปี เกี่ยวกับทุนประกันภัยที่เหมาะสม และดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ประกันภัยความเสี่ยงทุกชนิด (All Risk Insurance) มีจำนวนเงินเอาประกันภัยที่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินที่จะสร้างขึ้นใหม่ (Replacement Value) เพื่อให้สามารถรองรับความเสี่ยงในกรณีที่อาคารเกิดความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนในโครงสร้างอาคารจนกองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

| **อาคาร** | **ประเภทประกันภัย** | **ทุนประกันภัย** | **ระยะเวลาการประกันภัย** |
| --- | --- | --- | --- |
| อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ | ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน | 1,028,800,000 บาท/1 | 31 มี.ค. 67 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 68 |
| ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคล ภายนอก | ไม่เกิน 20,000,000 บาท ต่อครั้ง และ ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย | 31 มี.ค. 67 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 68 |
| อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 | ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน | 3,268,200,000 บาท/2 | 31 มี.ค. 67 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 68 |
| ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคล ภายนอก | ไม่เกิน 25,000,000 บาท ต่อครั้ง และ100,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย | 31 มี.ค. 67 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 68 |

หมายเหตุ: /1 ทุนประกันภัยรวมทั้งอาคาร ซึ่งอยู่ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว เป็นการทำประกันภัยสำหรับห้องชุดในอาคารชาญอิสสระ  
ทาวเวอร์ โดยมีผู้รับผลประโยชน์ เป็นนิติบุคคลอาคารชุด ชาญอิสสระทาวเวอร์ และ/หรือ เจ้าของร่วมทุกรายแห่งนิติบุคคลอาคารชุดชาญอิสสระทาวเวอร์

/2 ทุนประกันภัยรวมทั้งอาคาร ซึ่งอยู่ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว เป็นการทำประกันภัยสำหรับห้องชุดในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 โดยมีผู้รับผลประโยชน์ เป็นนิติบุคคลอาคารชุด ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 และ/หรือ เจ้าของร่วมทุกรายแห่งนิติบุคคลอาคารชุดชาญอิสสระทาวเวอร์ 2

## ราคาที่ได้จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน

| **ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน** | **ราคาประเมิน(ล้านบาท)** | **วันที่ประเมินทรัพย์สิน** |
| --- | --- | --- |
| อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ | 329.40 | 1 ธันวาคม 2566 |
| อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 | 980.70 | 1 ธันวาคม 2566 |

จัดทำโดยบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

## ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม BKKCP

* ไม่มี

# ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มิใช่การได้มาจากการแปลงสภาพ

ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA แล้ว กองทรัสต์ ISSARA จะลงทุน  
ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคาร  
ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 จาก CID และ CIV (CID และ CIV รวมเรียกว่า “**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**”) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## ข้อมูลโดยสรุปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1. **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์**
2. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรม จำนวน 3 ห้อง พื้นที่รวม 322.89 ตารางเมตร ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 942/39, 942/40 และ 942/41 ซึ่งในปัจจุบันมีผู้เช่าเช่าอยู่เต็มจำนวนทุกห้องชุด[[1]](#footnote-2) จาก CID โดยจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและสัญญาซื้อขายห้องชุด รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ CID
3. กรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ จำนวน 7,426 ส่วน ใน 319,940 ส่วน
4. **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2**
5. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรม จำนวน 29 ห้อง พื้นที่รวม 1,551.88 ตารางเมตร ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 2922/6, 2922/30, 2922/341 (พื้นที่บูธ), 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 ซึ่งในปัจจุบันมีผู้เช่าแล้วทั้งหมดทั้งสัญญาเช่า และพื้นที่บูธ[[2]](#footnote-3) จาก CID โดยกองทรัสต์ ISSARA จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและสัญญาซื้อขายห้องชุด รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ CID และ
6. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรม จำนวน 3 ห้อง พื้นที่รวม 386.77 ตารางเมตร ได้แก่   
   ห้องชุดเลขที่ 2922/54 (พื้นที่บูธ), 2922/100 และ 2922/101 ซึ่งในปัจจุบันมีผู้เช่าแล้วทั้งหมด  
   ทั้งสัญญาเช่า และพื้นที่บูธ[[3]](#footnote-4) จาก CIV โดยกองทรัสต์ ISSARA จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและสัญญาซื้อขายห้องชุด รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ CIV
7. กรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 จำนวน 16,892,002 ส่วน   
   ใน 295,076,581 ส่วน

(รวมเรียกว่า “**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**”)

**สรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้**

|  | **อาคารชาญอิสสระ**  **ทาวเวอร์** | **อาคารชาญอิสสระ**  **ทาวเวอร์ 2** | **รวม** |
| --- | --- | --- | --- |
| **ที่ตั้ง** | เลขที่ 942 ถนนพระราม 4 แขวงสุรวงศ์  เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร | เลขที่ 2922  ถนนเพชรบุรีตัดใหม่  แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร | - |
| **ประเภทการถือครอง** | กรรมสิทธิ์ห้องชุด  พาณิชยกรรม | กรรมสิทธิ์ห้องชุด  พาณิชยกรรม | - |
| **พื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร** | 22,602.29 ตร.ม. | 57,393.56 ตร.ม. | 79,995.85 ตร.ม. |
| **กรรมสิทธิ์ในทรัพย์**  **ส่วนกลางทั้งหมด** | 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 | - |
| **อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง** | 7,426 ส่วน | 16,892,002 ส่วน | - |
| **ร้อยละของกรรมสิทธิ์ส่วนกลาง** | ร้อยละ 2.32 | ร้อยละ 5.72 | - |

**สรุปข้อมูลทรัพย์สินที่ ISSARA จะถือครอง (รวมทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอนและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **อาคารชาญอิสสระ**  **ทาวเวอร์** | **อาคารชาญอิสสระ**  **ทาวเวอร์ 2** | **รวม** |
| **ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน** | | | |
| **จำนวนห้องชุด** | 24 ห้อง | 136 ห้อง | 160 ห้อง |
| **รวมพื้นที่ห้องชุด** | 6,742.64 ตร.ม. | 23,945.04 ตร.ม. | 30,687.68 ตร.ม. |
| **อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของกองทุนรวม** | 79,986 ส่วน | 115,103,517 ส่วน | - |
| **ร้อยละของพื้นที่ใช้สอยรวม** | ร้อยละ 29.83 | ร้อยละ 41.72 | - |
| **ร้อยละของกรรมสิทธิ์ส่วนกลาง** | ร้อยละ 25.00 | ร้อยละ 39.01 | - |
| **ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม** | | | |
| **จำนวนห้องชุดที่จะลงทุนเพิ่มเติม** | 3 ห้อง | 32 ห้อง | 35 ห้อง |
| **รวมพื้นที่ห้องชุด** | 322.89 ตร.ม. | 1,938.65 ตร.ม. | 2,261.54 ตร.ม. |
| **อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง** | 7,426 ส่วน | 16,892,002 ส่วน | - |
| **ร้อยละของพื้นที่ใช้สอยรวม** | ร้อยละ 1.43 | ร้อยละ 3.38 | - |
| **ร้อยละของกรรมสิทธิ์ส่วนกลาง** | ร้อยละ 2.32 | ร้อยละ 5.72 | - |
| **รวม** | | | |
| **จำนวนห้องชุด** | 27 ห้อง | 168 ห้อง | 195 ห้อง |
| **รวมพื้นที่ห้องชุด** | 7,065.53 ตร.ม. | 25,883.69 ตร.ม. | 32,949.22 ตร.ม. |
| **อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของกองทรัสต์/1** | 87,412 ส่วน | 131,995,519 ส่วน | - |
| **ร้อยละของพื้นที่ใช้สอยรวม** | ร้อยละ 31.26 | ร้อยละ 45.10 | - |
| **ร้อยละของกรรมสิทธิ์ส่วนกลาง** | ร้อยละ 27.32 | ร้อยละ 44.73 | - |

หมายเหตุ: /1 สินทรัพย์รวมภายหลังการแปลงสภาพและมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

**สรุปการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด**

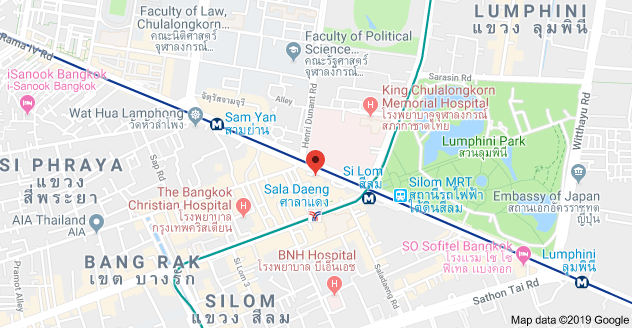
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีลักษณะเป็นห้องชุดในอาคารชุดตาม พ.ร.บ. อาคารชุด ซึ่งมีรายละเอียดการบริหารจัดการทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ใน พ.ร.บ. อาคารชุด โดยเป็นลักษณะเช่นเดียวกันกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 3.1.1 ข้อมูลโดยสรุปของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน)

**ที่ตั้งของโครงการ**

กองทรัสต์ ISSARA จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประกอบไปด้วยทรัพย์สินบางส่วนภายในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 โดยมีทำเลที่ตั้งตามรายละเอียดดังนี้

**อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์**

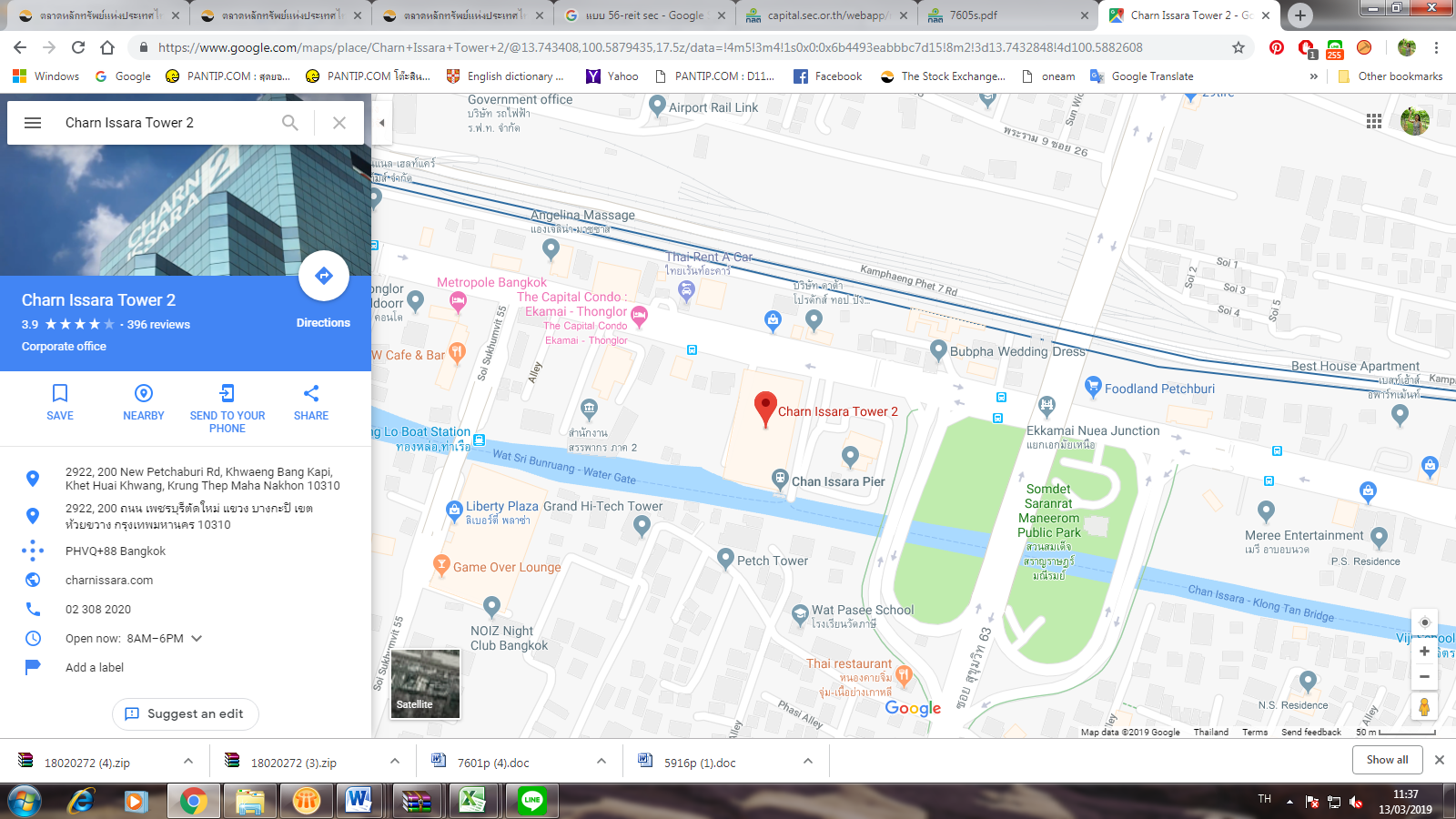
อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ เป็นอาคารศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าสูง 27 ชั้น ตั้งอยู่บนถนน พระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร มีขนาดพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 19,198.91 ตารางเมตร โดยเป็นอาคารสำนักงานที่ติดถนนใหญ่ ตั้งอยู่บนทำเล CBD ย่านธุรกิจของสีลม มีร้านค้าชั้นนำ ร้านอาหาร บริษัทชั้นนำต่าง ๆ อยู่ภายในอาคาร และมีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดิน และมีที่จอดรถทั้งหมด 322 คัน



**แผนที่อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์**

**อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2**

อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 เป็นอาคารศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าสูง 36 ชั้น ตั้งอยู่ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร มีขนาดพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 58,571.00 ตารางเมตร โดยเป็นอาคารสำนักงานที่ติดถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และซอยทองหล่อ มีร้านค้าชั้นนำ ร้านอาหาร บริษัทชั้นนำต่าง ๆ อยู่ภายในอาคาร   
มีท่าเรือชาญอิสสระอยู่ด้านหลังอาคาร และมีที่จอดรถทั้งหมด 721 คัน



**แผนที่อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2**

**ประเภทของกลุ่มลูกค้า**

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม แบ่งเป็นพื้นที่ที่มีการทำได้สัญญาเช่าระยะยาวจำนวน 1,948.07 ตารางเมตร ซึ่งมีอัตราเช่าร้อยละ 100.00 (ข้อมูล ณ 30 มิถุนายน 2567) และพื้นที่บูธ จำนวน 313.47 ตารางเมตร   
รวม 2,261.54 ตารางเมตร

ผู้เช่าในส่วนของสัญญาเช่าระยะยาวอยู่ในห้องชุดประเภทพาณิชยกรรมและสำนักงานของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 มีทั้งที่เป็นนิติบุคคลไทยและต่างชาติ โดยสัญญาเช่าจะมีลักษณะเป็นสัญญาเช่ามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย ซึ่งจะมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่   
1 ปี - 3 ปี โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยรวมของปี 2566 คิดเป็นร้อยละ 93.6 ซึ่งมาจากอัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคาร  
ชาญอิสสระทาวเวอร์ คิดเป็นร้อยละ 100 และอัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 คิดเป็นร้อยละ 92.3   
อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์มีผู้เช่าเพียงรายเดียว โดยเป็นร้านอาหารญี่ปุ่น คิดเป็นสัดส่วนรายได้ ร้อยละ 100.00 ของรายได้รวมของอาคาร และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 มีผู้เช่ารายใหญ่ 3 อันดับแรกคิดเป็นสัดส่วนรายได้ ร้อยละ 33.72 ของรายได้รวมของอาคาร ผู้เช่ารายใหญ่ 3 อันดับแรกของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 เป็นผู้เช่าที่มีประวัติการเช่าต่อเนื่องยาวนานกว่า 10 ปี โดยเป็น ร้านสะดวกซื้อ บริษัทการเงินที่เป็นเจ้าของร่วมในพื้นที่สำนักงานของอาคาร และบริษัทจำหน่ายอาหารเสริมสุขภาพและเครื่องดื่มบำรุงสุขภาพ สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ของโครงการบริเวณพื้นที่พาณิชยกรรม อยู่ระหว่าง 300 ถึง 700 บาท/ตารางเมตร/เดือน

สำหรับพื้นที่บูธ จากอดีตจนถึงปัจจุบันพื้นที่บูธ มีผู้ให้ความสนใจเป็นจำนวนมาก โดยผู้เช่าจะมีการจองพื้นที่ล่วงหน้าประมาณ 1-2 เดือนผ่านระบบออนไลน์ และ CID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการออกใบจองและใบเสร็จให้แก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่าและบริการตามจำนวนวันที่ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ที่จะเช่า ณ วันที่มีการจอง ดังนั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถบริหารจัดการพื้นที่บูธล่วงหน้า และมีระยะเวลาในการจัดหาผู้เช่า ทั้งนี้   
มีผู้เช่าจองบูธร้านค้าอย่างต่อเนื่อง ตลอดปี อัตราค่าเช่าพื้นที่บูธ อยู่ระหว่าง 400 ถึง 1,200 บาท/ตารางเมตร/เดือน

## ลักษณะการบริหารจัดการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ ISSARA จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ISSARA เข้าลงทุนโดยการนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดูแลในด้านการนำทรัพย์สินออกให้เช่า   
ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่ง  
กองทรัสต์ ISSARA ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA ให้อยู่ในสภาพที่ดี  
และพร้อมจัดหาประโยชน์

กองทรัสต์ ISSARA จะทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ CID ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน เนื่องจาก CID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินหลักของ  
กองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน โดยกองทรัสต์ ISSARA จะเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ CID  
โดย CIRM มีการบริหารการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. การบริหารทรัพย์สิน
2. การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม
3. การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
4. ดูแลรักษาพื้นที่และภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

กองทรัสต์ ISSARA จะมอบอำนาจให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ  
กับผู้เช่ารายย่อยโดยตรง

## ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ผลการดำเนินงาน ตั้งแต่ปี 2564 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีรายละเอียดดังนี้

|  | **ปี 2564** | **ปี 2565** | **ปี 2566** | **1 – 30 มิ.ย. 2567** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| จำนวนรวม (ห้องชุด) | 35 | 35 | 35 | 35 |
| * *อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์* | *3* | *3* | *3* | *3* |
| * *อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2* | *32* | *32* | *32* | *32* |
| พื้นที่รวม (ตร.ม.) | 2,261.54 | 2,261.54 | 2,261.54 | 2,261.54 |
| * *อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์* | *322.89* | *322.89* | *322.89* | *322.89* |
| * *อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2* | *1,938.65* | *1,938.65* | *1,938.65* | *1,938.65* |
| พื้นที่ที่มีสัญญาเช่าและบริการ ระยะยาว (ตร.ม.) | 1,921.62 | 1,921.62 | 1,948.07 | 1,948.07 |
| พื้นที่บูธ (ตร.ม.) ในอาคารชาญ อิสสระทาวเวอร์ 2 /1 | 339.92 | 339.92 | 313.47 | 313.47 |
| รายได้ค่าเช่าห้องชุดตามสัญญา  (ล้านบาท) | 10.83 | 12.95 | 12.87 | 6.78 |
| รายได้จากพื้นที่บูธ (ล้านบาท) | 2.62 | 2.65 | 2.55 | 1.45 |
| รายได้รวม (ล้านบาท) | 13.44 | 15.59 | 15.42 | 8.23 |
| รายได้สุทธิ (ล้านบาท) | 8.71 | 10.54 | 10.37 | 5.66 |
| อัตราการเช่าเฉลี่ย (ร้อยละต่อ พื้นที่เช่า) (ไม่รวมพื้นที่บูธ) | ร้อยละ 83.5 | ร้อยละ 96.3 | ร้อยละ 93.6 | ร้อยละ 100.0 |
| * *อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์* | *ร้อยละ* *100.0* | *ร้อยละ* *100.0* | *ร้อยละ* *100.0* | *ร้อยละ* *100.0* |
| * *อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2* | *ร้อยละ* *80.2* | *ร้อยละ* *95.6* | *ร้อยละ* *92.3* | *ร้อยละ* *100.0* |

หมายเหตุ: /1 ในปี 2566 พื้นที่บูธของห้อง 2922/54 ในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ได้ถูกแบ่งออกเป็นพื้นที่ที่มีสัญญาเช่าและบริการระยะยาว จำนวน 26.45 ตารางเมตร จึงทำให้พื้นที่บูธในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ลดลงจาก 339.92 ตารางเมตรในปี 2565 มาอยู่ที่ 313.47 ตารางเมตรในปี 2566 และปี 2567

## สรุปข้อมูลผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

| **ผู้เช่า** | **อัตราส่วนต่อรายได้รวม**  **(ร้อยละ)** | **ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า** | **สัญชาติ** | **ประเภทธุรกิจ** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ผู้เช่ารายที่ 1 | 16.83 | 2567 | ไทย | บริการ |
| ผู้เช่ารายที่ 2 | 0.72 | 2568 | ไทย | เทคโนโลยี |
| ผู้เช่ารายที่ 3 | 0.76 | 2568 | ไทย | ค้าปลีก |
| ผู้เช่ารายที่ 4 | 19.17 | - | ไทย | บริการ |
| ผู้เช่ารายที่ 5 | 0.54 | 2567 | ไทย | บริการ |
| ผู้เช่ารายที่ 6 | 3.84 | 2569 | ไทย | บริการ |
| ผู้เช่ารายที่ 7 | 15.00 | 2568 | ไทย | ค้าปลีก |
| ผู้เช่ารายที่ 8 | 4.14 | 2568 | ไทย | ค้าปลีก |
| ผู้เช่ารายที่ 9 | 1.10 | 2568 | ไทย | อื่น ๆ |
| ผู้เช่ารายที่ 10 | 1.00 | 2569 | ไทย | ค้าปลีก |
| ผู้เช่ารายที่ 11 | 0.60 | 2568 | ไทย | อสังหาริมทรัพย์ |
| ผู้เช่ารายที่ 12 | 1.08 | 2567 | ไทย | บริการ |
| ผู้เช่ารายที่ 13 | 0.71 | 2569 | ไทย | อสังหาริมทรัพย์ |
| ผู้เช่ารายที่ 14 | 1.36 | 2568 | ไทย | บริการ |
| ผู้เช่ารายที่ 15 | 1.57 | 2570 | ไทย | บริการ |
| ผู้เช่ารายที่ 16 | 1.78 | 2568 | ไทย | บริการ |
| ผู้เช่ารายที่ 17 | 1.49 | 2568 | ไทย | ขายส่ง |
| ผู้เช่ารายที่ 18 | 1.60 | 2570 | ไทย | ค้าปลีก |
| ผู้เช่ารายที่ 19 | 1.79 | 2567 | ไทย | ขายส่ง |
| ผู้เช่ารายที่ 20 | 7.76 | 2568 | ไทย | อื่น ๆ |
| ผู้เช่ารายที่ 21 | 4.66 | 2568 | ไทย | ค้าปลีก |
| ผู้เช่ารายที่ 22 | 2.44 | 2570 | สหรัฐอเมริกา | บริการ |
| ผู้เช่ารายที่ 23 | 4.13 | 2567 | สิงคโปร์ | บริการ |
| ผู้เช่ารายที่ 24 | 4.32 | 2569 | ไทย | ค้าปลีก |
| ผู้เช่ารายที่ 25 | 0.73 | 2568 | ไทย | บริการ |
| ผู้เช่ารายที่ 26 | 0.85 | 2569 | ไทย | บริการ |
| **รวม** | **100.00** |  |  |  |

หมายเหตุ: ผู้เช่าบางรายเช่ามากกว่า 1 ห้อง

## ประกันภัยในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ได้มีการทำประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสมมาโดยตลอด โดยนิติบุคคลอาคารชุดของทั้งสองอาคารมีการพิจารณารายปี เกี่ยวกับทุนประกันภัยที่เหมาะสม   
และดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ประกันภัยความเสี่ยงทุกชนิด (All Risk Insurance) มีจำนวนเงินเอาประกันภัยที่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินที่จะสร้างขึ้นใหม่ (Replacement Value) เพื่อให้สามารถรองรับความเสี่ยงในกรณีที่อาคารเกิดความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนในโครงสร้างอาคารจนกองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

| **อาคาร** | **ประเภทประกันภัย** | **ทุนประกันภัย** | **ระยะเวลาการประกันภัย** |
| --- | --- | --- | --- |
| อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ | ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน | 1,028,800,000 บาท /1 | 31 มี.ค. 67 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 68 |
| ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคล ภายนอก | ไม่เกิน 20,000,000 บาท ต่อครั้ง และ ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย | 31 มี.ค. 67 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 68 |
| อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 | ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน | 3,268,200,000 บาท/2 | 31 มี.ค. 67 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 68 |
| ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคล ภายนอก | ไม่เกิน 25,000,000 บาท ต่อครั้ง และ100,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย | 31 มี.ค. 67 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 68 |

หมายเหตุ: /1 ทุนประกันภัยรวมทั้งอาคาร ซึ่งภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว เป็นการทำประกันภัยสำหรับห้องชุดในอาคารชาญอิสสระ  
ทาวเวอร์ โดยมีผู้รับผลประโยชน์ เป็นนิติบุคคลอาคารชุด ชาญอิสสระทาวเวอร์ และ/หรือ เจ้าของร่วมทุกรายแห่งนิติบุคคลอาคารชุดชาญอิสสระทาวเวอร์

/2 ทุนประกันภัยรวมทั้งอาคาร ซึ่งภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว เป็นการทำประกันภัยสำหรับห้องชุดในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 โดยมีผู้รับผลประโยชน์ เป็นนิติบุคคลอาคารชุด ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 และ/หรือ เจ้าของร่วมทุกรายแห่งนิติบุคคลอาคารชุดชาญอิสสระทาวเวอร์ 2

## สรุปสาระสำคัญของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ราคาประเมินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จัดทำขึ้นโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ จำนวน 2 ราย   
ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) โดยพิจารณาตามโครงสร้างของกองทรัสต์ โดยสรุปได้ดังนี้

|  | **ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (ล้านบาท)**  **(Income Approach)** | |
| --- | --- | --- |
| **บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด/1** | **บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด/2** |
| อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ | 34.90 | 33.00 |
| อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 | 145.60 | 144.00 |
| **รวม** | **180.50** | **177.00** |

หมายเหตุ:  /1 ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 (ราคา   
 ณ วันที่ 23 พฤษภาคม 2567)

*/2* ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 12 มิถุนายน 2567 (ราคา   
 ณ วันที่ 21 พฤษภาคม 2567)

ทั้งนี้สมมติฐานที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

| **สมมุติฐานในการประเมิน** | **บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด** | | **บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด** | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **วิธีการประเมินมูลค่า** | วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) | | วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) | |
| **ระยะเวลาการประเมินมูลค่า** | ระยะเวลาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินกรรมสิทธิ์ (Freehold) ห้องชุด พาณิชยกรรมที่กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าลงทุน ช่วงเวลาประมาณการ 10 ปี และประเมินมูลค่าหลังช่วงเวลาประมาณการ (Terminal value) | | ระยะเวลาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินกรรมสิทธิ์ (Freehold) ห้องชุด พาณิชยกรรมที่กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าลงทุน ช่วงเวลาประมาณการ 5 ปี และประเมินมูลค่าหลังช่วงเวลาประมาณการ (Terminal value) | |
| **รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ** | วิเคราะห์จากค่าเช่าตามสัญญาของอาคารจนสิ้นสุดสัญญา และเมื่อสัญญาสิ้นสุดจะปรับสัญญาเช่าใหม่ให้เป็นไปตามค่าเช่าตลาด พาณิชยกรรมภายในอาคารสำนักงานเกรดเดียวกันกับทรัพย์สิน  โดยพิจารณาค่าเช่าตามตลาดปีแรกของการประมาณการ ดังนี้  **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์**   * พิจารณาค่าเช่าและค่าบริการที่อัตรา 760.00 บาท/ตร.ม./เดือน   **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2**   * ชั้นใต้ดิน: 410.00 บาท/ตร.ม./เดือน * ชั้นที่ 1: 730.00 บาท/ตร.ม./เดือน * ชั้นที่ 1 (พื้นที่บูธ) : 1,500.00 บาท/ตร.ม./เดือน * ชั้นที่ 2: 550.00 บาท/ตร.ม./เดือน * ชั้นที่ 3: 550.00 บาท/ตร.ม./เดือน   อัตราการเติบโตของค่าเช่า (Growth Rate) พิจารณาจากข้อมูลอุตสาหกรรม และสภาพเศรษฐกิจ ที่คาดการณ์ว่า ค่าเช่าน่าจะมีการปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต ซึ่งโดยทั่วไป จะมีการปรับเพิ่มค่าเช่าประมาณ ร้อยละ 5.00 ทุก ๆ 3 ปี | | วิเคราะห์จากค่าเช่าตามสัญญาของอาคารจนสิ้นสุดสัญญา และเมื่อสัญญาสิ้นสุดจะปรับสัญญาเช่าใหม่ให้เป็นไปตามค่าเช่าตลาด พาณิชยกรรมภายในอาคารสำนักงานเกรดเดียวกันกับทรัพย์สิน โดยพิจารณาค่าเช่าตามตลาด (ซึ่งมีการปรับเพิ่มร้อยละ 2.00 ต่อปี) ภายในระยะเวลาประมาณการ ดังนี้  **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์**   * พิจารณาค่าเช่าและค่าบริการที่อัตรา 730.00 – 775.00 บาท/ ตร.ม./เดือน   **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2**   * ชั้นใต้ดิน หน้าบันไดเลื่อน: 520.00 – 552.00 บาท/ตร.ม./เดือน * ชั้นใต้ดิน ติดผนัง: 300.00 – 318.00 บาท/ตร.ม./เดือน * ชั้นที่ 1: 650.00 – 690.00 บาท/ ตร.ม./เดือน * ชั้นที่ 1 (พื้นที่บูธ) : 937.00 – 994.00 บาท/ตร.ม./เดือน * ชั้นที่ 2 - 3: 550.00 – 584.00 บาท/ตร.ม./เดือน | |
| **อัตราการเช่า (Occupancy Rate)** | **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์**   * ปีที่ 1 – 10 ของการประมาณการ: ร้อยละ 100.00   **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2**   * ปีที่ 1 - 3 ของการประมาณการ:  ร้อยละ 100.00 * ปีที่ 4 ของการประมาณการ:  ร้อยละ 92.00 * ปีที่ 5 – 6 ของการประมาณการ: ร้อยละ 100.00 * ปีที่ 7 ของการประมาณการ:  ร้อยละ 94.00 * ปีที่ 8 – 9 ของการประมาณการ: ร้อยละ 100.00 * ปีที่ 10 ของการประมาณการ: ร้อยละ 96.00 | | **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2**   * ปีที่ 1 – 3 ของการประมาณการ: ร้อยละ 100.00 * ปีที่ 4 ของการประมาณการ:  ร้อยละ 98.33 * ปีที่ 5 ของการประมาณการ:  ร้อยละ 95.00 | |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและค่าบริหารอาคาร | **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์**   * ค่าส่วนกลาง ประมาณ 110.00 บาท/ตร.ม./เดือน * ค่าประกันภัย ประมาณ 11.70 บาท/ตร.ม./ปี | **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2**   * ค่าส่วนกลาง ประมาณ 86.00 บาท/ตร.ม./เดือน * ค่าบริการ ปรับอากาศ ประมาณ 73.50 บาท/เดือน * ค่าประกันภัย ประมาณ 22.40 บาท/ตร.ม./ปี | **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์**   * ค่าส่วนกลาง ประมาณ 35,518 บาท/เดือน * ค่าประกันภัย ประมาณ 6,093 บาท/ปี ปรับเพิ่มร้อยละ 1.50 ต่อปี | **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2**   * ค่าส่วนกลาง ประมาณ 166,724 บาท/เดือน * ค่าบริการ ปรับอากาศ ประมาณ 132,149 บาท/เดือน * ค่าประกันภัย ประมาณ 45,807 บาท/ปี ปรับเพิ่มร้อยละ 1.5 ต่อปี |
| ค่าตอบแทนในการหาผู้เช่า | 1 เดือน ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับผู้เช่าใหม่ กรณีสัญญา 3 ปีเป็นต้นไป | | 1 เดือน ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับผู้เช่าใหม่ กรณีสัญญา 3 ปีเป็นต้นไป | |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | ร้อยละ 5.00 ของรายได้รวม | | ร้อยละ 5.00 ของรายได้รวม | |
| ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง | * อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ พิจารณาที่ 96,867.00 บาท/ปี * อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 พิจารณาที่ 380,054.34 บาท/ปี | | พิจารณาเฉพาะพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า  โดยคิดที่ร้อยละ 0.30 (ตามขั้นบันไดที่รัฐกำหนด) ของมูลค่าที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง (ราคาประเมินทางราชการ) | |
| ค่าดูแล ซ่อมแซม ปรับปรุงห้องชุด | * อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ร้อยละ 0.75 ของรายได้รวม * อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2   ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม | | ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม | |
| อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate) | ร้อยละ 6.00 | | ร้อยละ 6.00 | |
| อัตราคิดลด (Discount Rate) | ร้อยละ 9.00 | | ร้อยละ 9.00 | |

จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินอิสระทั้งสองราย ที่ปรึกษาทางการเงิน (FA) และผู้จัดการกองทรัสต์ (RM) มีความเห็นดังนี้

1. ผู้ประเมินพิจารณามูลค่าทรัพย์สินจากวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) โดยการพิจารณาจากรายได้ที่คาดว่าจะได้รับตามสัญญาเช่าจากผู้เช่ารายย่อย

ความเห็นของ FA และ RM:

การประเมินมูลค่าจากวิธีรายได้มีความเหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินหลักเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการให้เช่าและบริการ

1. สมมติฐานในด้านของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ: AREA และ NEXUS ใช้วิธีคิดค่าเช่าเฉลี่ยรายชั้น

ความเห็นของ FA และ RM:

สมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าจริงในปัจจุบัน โดยสมมุติฐานในด้านรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของ NEXUS นั้นจะมีความใกล้เคียงกับค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยที่เก็บได้จริงมากกว่าสมมุติฐานของ AREA ที่ประเมินไว้สูงกว่า ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ทำให้มูลค่าประเมินของ AREA นั้นสูงกว่า NEXUS และราคาที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม และผู้ประเมินทั้งสองรายได้ประเมินอัตราค่าเช่าและค่าบริการในชั้นที่ 1 ของอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ไว้สูงกว่าค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยที่เก็บได้จริง ทาง FA และ RM มีความเห็นว่ามีสาเหตุจากในสถานการณ์ปัจจุบัน อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 1 มีความต้องการของผู้เช่าค่อนข้างมาก ส่งผลให้ผู้ประเมินประเมินค่าเช่าตลาดไว้ในระดับที่สูง

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย** | **2564** | **2565** | **2566** | **30 มิ.ย. 2567** | **ค่าเช่าและค่าบริการตลาด** | |
| **NEXUS** | **AREA** |
| **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์** | | | | |  |  |
| - ชั้น 1 | 512.71 | 512.71 | 732.45 | 732.45 | 730.00 | 760.00 |
| **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2** | | | | |  |  |
| - ชั้นใต้ดิน | 352.10 | 352.10 | 383.20 | 383.20 | 383.20 | 410.00 |
| - ชั้น 1 | 652.39 | 655.56 | 664.93 | 704.68 | 773.42 | 869.96 |
| - ชั้น 2 | 474.17 | 487.08 | 518.47 | 524.09 | 550.00 | 550.00 |
| - ชั้น 3 | 564.13 | 560.29 | 576.41 | 555.17 | 550.00 | 550.00 |

1. สมมติฐานในด้านของการเติบโตของรายได้ (Growth Rate):

ความเห็นของ FA และ RM:

สมมติฐานในด้านของการเติบโตของรายได้ของ NEXUS อยู่ที่ร้อยละ 2 ต่อปี และ AREA ประเมินไว้ที่ร้อยละ 5 ทุก ๆ 3 ปี สมมติฐานของทั้งสองบริษัทนั้น อยู่ในกรอบตัวเลขที่สอดคล้องกับแนวโน้มที่พื้นที่ดังกล่าวสามารถปรับเพิ่มค่าเช่าได้ในอนาคต โดยอ้างอิงจากข้อมูลอุตสาหกรรม สภาพเศรษฐกิจ และแนวปฏิบัติทางการตลาด (Market Practice) ที่เกิดขึ้นในตลาด อีกทั้งเมื่อพิจารณาอัตราเติบโตต่อปี (Compound Annual Growth Rate) ของค่าเช่าและค่าบริการ ของอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ในปี 2564-2567 จะพบว่ามีความสอดคล้องกับสมมติฐานของผู้ประเมินทั้งสองราย และเมื่อพิจารณาอัตราเติบโตต่อปีของค่าเช่าและค่าบริการ ของอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ในปี 2565-2567 ที่อุตสาหกรรมไม่ได้รับผลกระทบจาก โควิด-19 จะพบว่ามีอัตราการเติบโตที่สูงกว่าสมมติฐานของผู้ประเมินทั้งสองราย

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **อัตราเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ** | **2564-2565** | **2565-2566** | **2566-30 มิ.ย. 2567** | **CAGR** | **CAGR** | **NEXUS** | **AREA** |
| **2564-2567** | **2565-2567** | **เฉลี่ยต่อปี** | **เฉลี่ยต่อปี** |
| **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์** | 0.0% | 42.9% | 0.0% | 12.63% | 19.52% | 2.00% | 1.67% |
| **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2** | -0.69% | 4.08% | 2.43% | 1.92% | 3.25% | 2.00% | 1.67% |

1. สมมติฐานในด้านของอัตราการเช่า (Occupancy Rate)

ความเห็นของ FA และ RM:

สมมติฐานอัตราการเช่าของผู้ประเมินนั้นเหมาะสม เนื่องจากว่าในปัจจุบันอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 100 การปรับลดในปีที่ 4 นั้น เป็นไปได้ เนื่องจากสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี ผู้เช่าอาจพิจารณาต่อ หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่า และอาจจะมีช่วงช่องโหว่ช่วงหมดสัญญาในการเปลี่ยนผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น เป็นประเภทห้องชุดพาณิชยกรรม ซึ่งเป็นที่ต้องการในตลาด

1. สมมติฐานอัตราคิดลดที่อัตราร้อยละ 9 และอัตราผลตอบแทน ที่อัตราร้อยละ 6

ความเห็นของ FA และ RM:

สมมติฐานสอดคล้องกับประเภทของกรรมสิทธิ์ (Freehold) และลักษณะของทรัพย์สินหลัก แนวโน้มความเจริญเติบโต ทำเลที่ตั้งและความสะดวกในการเข้าถึง และปัจจัยภายนอกอื่น เช่น ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะทางเศรษฐกิจ สถานการณ์ทางการเมือง เป็นต้น ทำให้เชื่อได้ว่าอัตราคิดลดและอัตราผลตอบแทนดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล

จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินหลัก FA และ RM ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระทั้งสองรายอยู่บนสมมติฐานของผู้ประเมิน ณ วันที่พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน   
ณ วันที่กองทรัสต์ ISSARA คาดว่าจะเข้าลงทุน

## ราคาที่จะเข้าลงทุน

ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ ISSARA จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่าไม่เกิน 177 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ ISSARA ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

|  | **มูลค่าราคาประเมินต่ำสุด**  **(ล้านบาท)** | **มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์**  **จะเข้าลงทุน**  **(ล้านบาท)** | **สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)** |
| --- | --- | --- | --- |
| อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ | 33.00 | 33.00 | - |
| อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 | 144.00 | 144.00 | - |
| **รวม** | **177.00** | **177.00** |  |

## การซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

**ความสัมพันธ์**

ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่ง CID มีความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และ CID จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นอกจากนี้ CID ยังเป็นผู้ถือหุ้นของ CIV   
ในสัดส่วนร้อยละ 49.99

**มูลค่าของสิ่งตอบแทน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ**

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ ISSARA จะชำระค่าตอบแทนให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินแต่ละรายซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นเงินจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 177,000,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ ISSARA ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่สำคัญตามที่ระบุใน*ส่วนที่ 2 ข้อ 3.3.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

**ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน**

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นไปเพื่อประโยชน์สำหรับกองทรัสต์ ISSARA โดยเห็นว่าเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน ในการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งเป็นทำเลที่ตั้งที่สะดวกในการเดินทางและตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยในปัจจุบันมีผู้เช่าแล้วทั้งหมดทั้งห้องชุดภายใต้สัญญาเช่าและพื้นที่บูธ และสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแบบไม่มีกำหนดอายุ เนื่องจากเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ ISSARA โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัสต์ ISSARA มีการเติบโตและมั่นคงเพิ่มขึ้น   
อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ ISSARA และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

ทั้งนี้ สำหรับมูลค่าการลงทุนที่กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์ ISSARA ได้พิจารณาถึงความเหมาะสมในเชิงธุรกิจของทรัพย์ที่จะเข้าลงทุน การได้เข้าลงทุนในลักษณะเป็นกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีความโดดเด่นสูงด้านทำเลที่ตั้ง ผลตอบแทนและความเสี่ยงจากการปล่อยเช่า รวมถึงราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งกำหนดไว้ เป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินที่ต่ำสุดที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระและเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

รวมถึงรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอรี่   
เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด ได้มีการวิเคราะห์ มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินสุทธิ (NPV) ของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดพบว่ามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินสุทธิได้ออกมาเป็นค่าบวก ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ของกองทรัสต์ ISSARA มีความเหมาะสม   
โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ ISSARA เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

# สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

## สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน

กองทุนรวม BKKCP ได้เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม BKKCP และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม BKKCP กับบุคคลต่าง ๆ ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ ดังต่อไปนี้

### สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม BKKCP

กองทุนรวม BKKCP ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน โดยได้เข้าทำสัญญาดังต่อไปนี้

1. หนังสือสัญญาขายรวมยี่สิบห้าชุด อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ระหว่าง บริษัท ซี.ไอ.พร็อพเพอตี้ จำกัด และ กองทุนรวม BKKCP ลงวันที่ 30 ต.ค. 2546
2. หนังสือสัญญาขายห้องชุดจำนวน 109 ห้องชุด อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ระหว่าง CID และ   
   กองทุนรวม BKKCP ลงวันที่ 30 ต.ค. 2546
3. หนังสือสัญญาขายห้องชุดรวมสิบเจ็ดห้องชุด อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ระหว่าง CID และ   
   กองทุนรวม BKKCP ลงวันที่ 22 ก.ค. 2552
4. หนังสือสัญญาขายห้องชุดรวมสิบห้องชุด อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ระหว่าง CID และ กองทุนรวม BKKCP ลงวันที่ 26 ธ.ค. 2556

นอกจากนี้ ในการบริหารจัดการทรัพย์สิน กองทุนรวม BKKCP ได้เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง CID และ กองทุนรวม BKKCP ลงวันที่ 29 ส.ค. 2561 ซึ่งมีสรุปสาระสำคัญของสัญญาดังต่อไปนี้

|  |  |
| --- | --- |
| **คู่สัญญา** | * กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (“**กองทุนรวม**”) * บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**”) |
| **หน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** | ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ โดยสอดคล้องกับแผนดำเนินงานประจำปี โครงการจัดการกองทุนรวม และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง  ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่โดยสรุป ดังนี้   1. หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ 2. หน้าที่ในการทำสัญญาจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวม 3. หน้าที่ต่อกองทุนรวม เช่น การจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ |
| **ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่าย** | ค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสรุป ดังนี้   1. ค่าตอบแทนจากรายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 3.0 ของรายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ (Property Total Income) รายเดือน   “**รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์**” หมายถึง รายได้ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ รายได้จากค่าเช่า ค่าบริการ เงินค่าสาธารณูปโภค เงินค่าปรับกรณีผู้เช่าปฏิบัติ ผิดเงื่อนไขการเช่า และเงินอื่นใดที่เรียกเก็บจากผู้เช่าเพิ่มเติม ยกเว้น เงินค่าดอกเบี้ยต่าง ๆ และเงินค่าภาษีโรงเรือนที่เก็บจากผู้เช่า เป็นต้น   1. ค่าตอบแทนจากรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ ชำระเป็นรายไตรมาส  ในอัตราร้อยละ 2.5 ของรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ (Property Net Income) รายเดือน   “**รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์**” หมายถึง รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ – ค่าใช้จ่ายโดยตรงที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ เช่น  ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า ซื้อ-ขาย อสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายในการซื้อ-ขายทรัพย์สิน ค่าซ่อมแซมและซ่อมบำรุงทรัพย์สิน  ค่าสาธารณูปโภค อันได้แก่ ค่าระบบปรับอากาศ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า  ค่าเบี้ยประกันภัย เป็นต้น ทั้งนี้ ไม่รวมค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าบริการตามวิชาชีพ เงินค่าภาษีโรงเรือนที่เรียกเก็บจากผู้เช่า เงินลงทุนในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม  ค่าตอบแทนตามข้อ 1. และ ข้อ 2. ดังกล่าวจะคํานวณเพื่อทําการจ่ายค่าตอบแทนโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และยืนยันโดยบริษัทจัดการ โดยกองทุนรวมจะชําระค่าตอบแทนดังกล่าวให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากที่ได้มีการยืนยันค่าตอบแทนดังกล่าวแล้วและภายใน 7 วันทําการนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งเรียกเก็บค่าตอบแทนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์  โดยค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 1. และ 2. ที่จะได้รับ ในรอบระยะ 1 ปี หากปรากฏว่าข้อมูลของรายได้รวมและกําไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์จนถึงวันสิ้นรอบปีบัญชีมีความคลาดเคลื่อน ให้มีการคํานวณเพื่อปรับปรุงค่าตอบแทนใหม่ และดําเนินการชําระค่าตอบแทนโดยให้สุทธิส่วนต่างกับค่าตอบแทนที่ต้องชําระในเดือนต่อ ๆ ไป ตามที่ตกลงกัน ทั้งนี้ จะดําเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 3 เดือนนับจาก วันสิ้นรอบปี   1. ค่าตอบแทนการซื้อขายทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราดังนี้    1. อัตราร้อยละ 2 ของราคาซื้อหรือเช่าทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ กรณีกองทุนรวมตกลงซื้อหรือเช่าทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์    2. อัตราร้อยละ 2 ของราคาขายทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ กรณีกองทุนรวมตกลงขายทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์   ทั้งนี้ ให้ถือเป็นค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และให้ถือเป็นค่านายหน้าในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์[[4]](#footnote-5)   1. ค่าตอบแทนจากการจัดหาผู้เช่าและการต่ออายุสัญญาเช่า เป็นค่าตอบแทนจากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำทรัพย์สินของกองทุนรวมออกให้เช่าและจัดหาประโยชน์เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้  * การจัดหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม ในการเช่าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,500 ตารางเมตรขึ้นไป ทั้งนี้ ในการเช่าดังกล่าว ต้องเป็นผู้เช่ารายเดียวกันในแต่ละคราว[[5]](#footnote-6) โดยมีอัตราดังต่อไปนี้  1. ระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี: คำนวณตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของระยะเวลาการเช่า 3 ปี 2. ระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป: 1 เดือน   โดยค่าตอบแทนดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการเรียกเก็บโดยมีหนังสือแจ้งมายังกองทุนรวมเป็นคราว ๆ ไป ภายหลังจากที่ผู้เช่าได้ตกลงเช่าพร้อมทั้งได้ชำระค่าเช่าและค่าบริการงวดแรกตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าให้แก่กองทุนเรียบร้อยแล้ว |
| **วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ** | 1 พฤศจิกายน 2561 |
| **ระยะเวลาของสัญญา** | ภายใต้ข้อกําหนดและเงื่อนไขอื่นของสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับ 3 ปี และภายหลังจากครบกําหนดระยะเวลาดังกล่าว ในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้มีการตกลงเป็นประการอื่นให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 1 ปี  ตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ กองทุนรวมตกลงจะไม่แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ทําหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ เว้นแต่บุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอ |
| **ข้อตกลงกระทำการ หรือละเว้นกระทำการ** | ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้กองทุนรวมทราบทันทีในกรณีที่จะมี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทุนรวมเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดําเนินการใด ๆ ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมแล้วเท่านั้น |
| **การเลิกสัญญา** | คู่สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีดังต่อไปนี้   * คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันเลิกสัญญา * ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีคุณสมบัติไม่ครบถ้วน ฝ่าฝืน หรือ ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา หรือผิดคํารับรองที่ให้ไว้ใน สัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที * ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตกลงประนอมหนี้ หรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกฟ้องเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชําระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาล หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชําระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้  กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที * ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับข้อร้องเรียนจากผู้เช่าอันเกี่ยวกับการกระทําการ หรือละเว้นกระทําการใด ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หากกองทุนรวมพิจารณาข้อร้องเรียนดังกล่าวแล้วเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชี้แจงข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้อง เพื่อประกอบการพิจารณาข้อร้องเรียนนั้น และ หากกองทุนรวมเห็นว่าการกระทําการหรือละเว้นกระทําการใด ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ได้เป็นไปตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพเยี่ยงนั้น กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 วัน ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามคําแนะนําของกองทุนรวม  กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยต้องแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ ถ้าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้ก่อนที่กองทุนรวมแจ้งบอกเลิกสัญญาแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมจะสิ้นสิทธิ ในการเลิกสัญญาโดยอาศัยเหตุดังกล่าวทันที   ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ต่อไปจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เรียบร้อย |

### สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม BKKCP

กองทุนรวม BKKCP จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และห้องชุดเพื่อการ  
พาณิชยกรรมแก่ผู้เช่ารายย่อย ซึ่งจำนวนของสัญญากับผู้เช่ารายย่อยที่กองทุนรวม BKKCP ได้เข้าทำกับ  
ผู้เช่ารายย่อย ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2567 มีจำนวนรวมประมาณ 60 ราย ซึ่งประกอบไปด้วยผู้เช่ารายย่อยที่หลากหลาย อาทิ ผู้เช่ารายย่อยเพื่อใช้ห้องชุดเป็นสำนักงาน (Office) ผู้เช่ารายย่อยเพื่อใช้ห้องชุดเป็นร้านค้า (Retail) หรือผู้เช่ารายย่อยเพื่อใช้ห้องชุดประเภทอื่น ๆ เช่น ห้องเก็บของ (Stock) เป็นต้น

### สัญญาอื่นใดที่กองทุนรวม BKKCP เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ

หากมีสัญญาอื่นใดที่กองทุนรวม BKKCP เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ กองทุนรวม BKKCP และกองทรัสต์ ISSARA จะดำเนินการให้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม BKKCP ตามสัญญาดังกล่าวมาให้แก่กองทรัสต์ ISSARA

ทั้งนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม BKKCP กับ SCB จะไม่มีผลบังคับใช้เมื่อชำระบัญชีกองทุนรวม BKKCP แล้วเสร็จ

## สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เงื่อนไขและข้อสัญญาที่ปรากฏดังต่อไปนี้เป็นสรุปสาระสำคัญของสัญญา ทั้งนี้ รายละเอียดของสัญญาอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้เจรจาและหารือกันต่อไป โดยสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ มีสัญญาที่เกี่ยวข้องทั้งสิ้น 2 ฉบับ ดังต่อไปนี้

1. **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และโครงการอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 จากบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน)**

เงื่อนไขและข้อสัญญาที่ปรากฏดังต่อไปนี้เป็นสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญา ทั้งนี้ รายละเอียดของสัญญา  
อาจมีการเปลี่ยนแปลงตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้เจรจาและหารือกันต่อไป

|  |  |
| --- | --- |
| **ผู้จะขาย** | บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) |
| **ผู้จะซื้อ** | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (“**กองทรัสต์**”) |
| **ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย** | 1. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรม จำนวน 3 ห้อง ชั้น กราวด์พลาซ่า พื้นที่รวม 322.89 ตารางเมตร ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 942/39, 942/40 และ 942/41 และกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์ส่วนกลางตามส่วนที่ผู้จะขายมีกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 2. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรม จำนวน 29 ห้อง ชั้นใต้ดิน และชั้น 1-3 พื้นที่รวม 1,551.88 ตารางเมตร ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 2922/6, 2922/30, 2922/341 (พื้นที่บูธ), 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 และกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์ส่วนกลางตามส่วนที่ผู้จะขายมีกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวางกรุงเทพมหานคร   (รวมเรียกว่า “**ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย**” และโครงการอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และโครงการอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 รวมเรียกว่า “**อาคารชุด**”) |
| **ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย** | ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาฉบับนี้ เมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ระหว่าง กองทรัสต์ และ บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด **(“สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์กับชาญอิสสระ วิภาพล**”) แล้ว ไม่เกิน 177,000,000 บาท (ไม่รวม ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) |
| **การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายและการชำระราคา** | 1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อทำให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ภายในวันและเวลาตามที่กองทรัสต์จะแจ้งหรือได้แจ้งต่อผู้จะขาย หรือภายในวันและเวลาอื่นใดตามแต่ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“**วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์**”) ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนดังกล่าวจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 6 เดือนนับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม BKKCP ให้แก่กองทรัสต์ หรือระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน 2. ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ ให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงผู้จะขายจะดำเนินการส่งมอบใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทรัสต์ 3. ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์กับชาญอิสสระ วิภาพล 4. ผู้จะขายดำเนินการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่กองทรัสต์ โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย |
| **ข้อตกลงของผู้จะขาย** | 1. นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้จนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงรับรองว่า ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิโดยชอบตามกฎหมายในการขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญานี้ และทรัพย์สินที่จะซื้อขายปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือ การรอนสิทธิใด ๆ และ/หรือไม่มีข้อพิพาทใด ๆ นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะซื้อขายจะต้องมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง มีทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่จะซื้อขายสู่ทางสาธารณะได้โดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งอยู่ในสภาพที่เหมาะสมกับการใช้งานของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย 2. ผู้จะขายมิได้มีการค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ตลอดจนภาษี ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง 3. ผู้จะขายตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย (ถ้ามี) ที่ผู้จะขายมีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ทุกรายให้แก่ผู้จะซื้อ และผู้จะซื้อตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว |
| **ข้อตกลงของกองทรัสต์** | นับตั้งแต่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กองทรัสต์ยอมรับและจะปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งชําระเงิน ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินต่าง ๆ ตามข้อบังคับของ นิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือ มติของที่ประชุมเจ้าของร่วมของอาคารชุด |
| เหตุเลิกสัญญา | กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้   1. เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ หากว่าในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันซึ่งจะต้องเป็นระยะเวลาภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย 2. ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ภายในวันและเวลาตามที่กองทรัสต์จะแจ้งหรือได้แจ้งต่อผู้จะขาย หรือภายในวันและเวลาอื่นใดตามแต่ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนดังกล่าวจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ 3. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือเลิกกองทรัสต์ การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ 4. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ |
| **การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย** | 1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามข้อ 1. หรือข้อ 2. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 3. หรือข้อ 4. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา กองทรัสต์อาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อผู้จะขายเว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้จะขาย 3. ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นผลทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ 4. เมื่อไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 5. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ 6. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์กับชาญอิสสระ วิภาพลสิ้นสุดลง |

1. **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 จากบริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด**

เงื่อนไขและข้อสัญญาที่ปรากฏดังต่อไปนี้เป็นสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญา ทั้งนี้ รายละเอียดของสัญญาอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้เจรจาและหารือกันต่อไป

|  |  |
| --- | --- |
| **ผู้จะขาย** | บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด |
| **ผู้จะซื้อ** | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (“**กองทรัสต์**”) |
| **ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย** | กรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรม จำนวน 3 ห้อง ชั้น 1-2 พื้นที่รวม 386.77 ตารางเมตร ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 2922/54 (พื้นที่บูธ), 2922/100 และ 2922/101 และกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์ส่วนกลางตามส่วนที่ผู้จะขายมีกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร  ทั้งนี้ เรียกโครงการอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ว่า “**อาคารชุด**” |
| **ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย** | ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาฉบับนี้ เมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทรัสต์ และ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน)(“**สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์กับชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์**”) แล้ว ไม่เกิน 177,000,000 บาท (ไม่รวม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ  ที่เกี่ยวข้อง) |
| **การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย** | * + 1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อทำให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ภายในวันและเวลาตามที่กองทรัสต์จะแจ้งหรือได้แจ้งต่อผู้จะขาย หรือภายในวันและเวลาอื่นใดตามแต่ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“**วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์**”) ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 6 เดือนนับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม BKKCP ให้แก่กองทรัสต์ หรือระยะเวลาอื่นใด ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน     2. ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ ให้แก่กองทรัสต์ รวมถึง ผู้จะขายจะดำเนินการส่งมอบใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทรัสต์     3. ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์กับชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์     4. ผู้จะขายดำเนินการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่กองทรัสต์ โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่ การจดทะเบียนมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย |
| **ข้อตกลงของผู้จะขาย** | 1. นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้จนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงรับรองว่า ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิโดยชอบตามกฎหมายในการขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญานี้ และทรัพย์สินที่จะซื้อขายปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือการรอนสิทธิใด ๆ และ/หรือ ไม่มีข้อพิพาทใด ๆ นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะซื้อขายจะต้องมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง มีทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่จะซื้อขายสู่ทางสาธารณะได้โดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งอยู่ในสภาพที่เหมาะสมกับ การใช้งานของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย 2. ผู้จะขายมิได้มีการค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ตลอดจนภาษี ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง 3. ผู้จะขายตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการ  และ/หรือ สัญญาอื่นใดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย (ถ้ามี) ที่ผู้จะขายมีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ทุกรายให้แก่ผู้จะซื้อ และผู้จะซื้อตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว |
| **ข้อตกลงของกองทรัสต์** | นับตั้งแต่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายในวันโอนกรรมสิทธิ์ กองทรัสต์ยอมรับและจะปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งชําระเงิน ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินต่าง ๆ ตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด  และ/หรือ มติของที่ประชุมเจ้าของร่วมของอาคารชุด |
| เหตุเลิกสัญญา | กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้   1. เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ หากว่าในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันซึ่งจะต้องเป็นระยะเวลาภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย 2. ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ภายในวันและเวลาตามที่กองทรัสต์จะแจ้งหรือได้แจ้งต่อผู้จะขาย หรือภายในวันและเวลาอื่นใดตามแต่ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนดังกล่าวจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ 3. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัทหรือ เลิกกองทรัสต์ การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ 4. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ |
| **การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย** | 1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามข้อ 1. หรือข้อ 2. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 3. หรือข้อ 4. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา กองทรัสต์อาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อผู้จะขายเว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้จะขาย 3. ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นผลทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ 4. เมื่อไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 5. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ 6. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์กับชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์สิ้นสุดลง |

# การกู้ยืมเงิน

ณ ปัจจุบัน กองทุนรวม BKKCP ไม่มีการกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ เมื่อมีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมไปเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้วนั้น คาดว่าจะมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินประมาณ ไม่เกิน 177 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมภายหลังการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่เกินร้อยละ 11.12 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมภายหลังการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มูลค่าไม่เกิน 177 ล้านบาท)

การแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นการเพิ่มความสามารถในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ISSARA ให้สูงขึ้น โดย กองทรัสต์ ISSARA อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันโดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความรวมถึง การออกตราสาร หุ้นกู้ ตั๋วเงิน หรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ ISSARA จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

* **ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม และ/หรือ ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม และ/หรือ ลงทุนในทรัพย์สินอื่น ตามหลักเกณฑ์และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์**
* **บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์**
* **ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า สิทธิการเช่าช่วง สังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ สิทธิครอบครองให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินดังกล่าว**
* **ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า หรือสิทธิครอบครองเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป**
* ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
* เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
* **ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (**Refinance**)**
* ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
* **เป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์**
* **เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร**เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดให้กองทรัสต์สามารถทำการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือ ไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ สำหรับกองทรัสต์ที่ถูกจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

## สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (“ผู้ให้กู้”)   
ในวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 177 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน BKKCP ครั้งที่ 1/2567เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และหากไม่ได้รับเงินกู้เพียงพอกับมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จะใช้เงินสดของกองทรัสต์ ISSARA เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียม ภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 24 ตุลาคม 2567 กองทุนรวม BKKCP ได้รับข้อเสนอจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ที่วงเงินไม่เกิน 165 ล้านบาทโดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ ISSARA และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

|  |  |
| --- | --- |
| **ผู้ให้กู้** | ธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงินสถาบันการเงินเห่งหนึ่ง |
| **วงเงินกู้** | ไม่เกิน 165 ล้านบาท |
| **อัตราดอกเบี้ย** | อัตราอ้างอิง MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร โดย อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 2 ตลอดระยะอายุสัญญากู้ยืมเงิน  (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี 4 ธนาคารประกอบด้วย ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน), ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) |
| **อายุสัญญาเงินกู้** | 5 ปีนับแต่เบิกถอน |
| **การชำระคืนเงินต้น** | ชำระเงินต้นเป็นรายไตรมาส |
| **การชำระดอกเบี้ย** | ชำระรายเดือน |
| **เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้** | * CID ต้องเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดระยะเวลาการใช้สินเชื่อ และกรณีเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องได้รับความเห็นชอบจากธนาคาร * กำหนดให้มีอัตราเช่าเฉลี่ย (Occupancy rate) ไม่ต่ำกว่า 40% เป็นระยะเวลา 3 เดือนติดต่อกัน * ห้ามนําสินทรัพย์ห้องชุดอาคารสํานักงานและพาณิชยกรรม อาคาร ชาญอิสสระ ทาวเวอร์ และ ห้องชุดอาคารสํานักงานและพาณิชยกรรม อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ส่วนที่ไม่ได้เป็นหลักประกันกับธนาคารไปก่อภาระผูกพัน |
| **หลักประกันเงินกู้** | หลักประกันในการกู้ยืมเงิน อาจรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง  (1) การจำนองทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม  (2) การจำนองทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอนบางส่วน และ  (3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้ และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ สัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง |
| **ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ** | นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกัน |

หมายเหตุ:

/1 เงื่อนไขอื่นนอกเหนือจากที่เปิดเผยไว้ข้างต้นจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันไว้ในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

/2 เงื่อนไขเบื้องต้นดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งขึ้นอยู่กับการเจรจา ปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขที่ได้รับจากผู้ให้กู้ภายใต้สัญญาเงินกู้ที่จะเข้าทำระหว่าง กองทรัสต์กับธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ สถาบันการเงิน

ทั้งนี้ กองทรัสต์ อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก *ส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.6 “ปัจจัยความเสี่ยง”*

## ประโยชน์จากการกู้ยืมเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า การกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่  
จะลงทุนเพิ่มเติม จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนทางการเงินในการลงทุนที่ต่ำลง ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีกว่า  
การที่จะไม่ใช้เงินกู้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย ในขณะเดียวกัน อัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์คาดว่าจะต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราการกู้ยืมเงินของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้ และ  
ผู้ถือหุ้น/หน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ เป็นต้น) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์  
อย่างมีนัยสำคัญ

# ข้อพิพาท หรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี-

# การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

## ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์มีนโยบายนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย   
โดยมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดูแลในด้านการนำทรัพย์สินออกให้เช่า ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน

ทั้งนี้ จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมกล่าวคือ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่ร้านค้าให้แก่ผู้เช่าโดยตรง ซึ่งผู้เช่าจะนำพื้นที่ดังกล่าวไปประกอบกิจการของตนเอง โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าเป็นอัตราตามขนาดของพื้นที่และทำเลที่ตั้ง โดยสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยจะมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 - 3 ปี ตามความเหมาะสม สัญญาดังกล่าวเป็นมาตรฐานเดียวกันโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์

สำหรับพื้นที่บูธ จะมีรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์โดยมีการจองพื้นที่ล่วงหน้าประมาณ 1 – 2 เดือนผ่านระบบออนไลน์ที่พัฒนาโดย แผนก IT ของ CID โดยไม่มีการเรียกเก็บค่าบริการเพิ่มเติมจากกองทรัสต์ และ CID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการออกใบจองและใบเสร็จให้แก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่าและบริการตามจำนวนวันที่ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ที่จะเช่า ณ วันที่มีการจอง ดังนั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถบริหารจัดการพื้นที่บูธล่วงหน้า และมีระยะเวลาในการจัดหาผู้เช่า

นอกจากนี้ CID มีความชำนาญและประสบการณ์อันยาวนาน ในด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาภายใต้สัญญาจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทรัสตีร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีอำนาจพิจารณา เจรจา และ/หรือ ผ่อนปรนการปฏิบัติตามสัญญาที่กระทบจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการยกเว้น การลด การเลื่อนชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ และ/หรือ การผ่อนปรนหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญากับบรรดาผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์

สำหรับผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนที่เป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น (1) บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (2) บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (3) บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (4) บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด (5) บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด นั้น สัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว มีเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ที่เป็นอัตราในระดับเดียวกันกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่น**ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน** และมีเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการเช่า และ/หรือ การบริการ เป็นทางการค้าปกติ (Arm’s length Transaction) โดย**ไม่ได้แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน**

## ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งให้ CID ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

##### **ข้อมูลทั่วไป**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** | : | บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) |
| **ที่ตั้งสำนักงานใหญ่** | : | 2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร |
| **เลขทะเบียนบริษัท** | : | 0107545000101 |
| **โทรศัพท์** | : | 023082020 |
| **Website** | : | https://charnissara.com/ |
| **ทุนจดทะเบียน** | : | 1,653,223,590.00 บาท |
| **ทุนชำระแล้ว** | : | 1,066,856,744.00 บาท |
| **มูลค่าที่ตราไว้** | : | 1.00 บาท |

##### **คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

CID จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2545 และเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2545

CID มีวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจใน 4 ลักษณะ คือ 1. พัฒนาธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน คอนโดมิเนียมอยู่อาศัยเพื่อขาย 2. ให้เช่าหรือขายอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า 3. ประกอบกิจการโรงแรม   
4. รับบริหารอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์   
โดย CID มีประสบการณ์ด้านการบริหารทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์มา  
ยาวนานกว่า 40 ปี

## ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์

โปรดพิจารณาเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

**ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับความเหมาะสมของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรให้แต่งตั้ง CID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจาก CID มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอาคารในลักษณะดังกล่าว รวมถึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี เนื่องจาก CID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน ในการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งตั้งอยู่ในอาคารเดียวกันกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนอยู่ในปัจจุบันก่อนที่กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าลงทุน ดังนั้น จึงคาดการณ์ได้ว่า CID จะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม พร้อมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ ISSARA ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) และค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า กับโครงสร้างอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) และ/หรือสิทธิการเช่า (Leasehold) ในอาคารสำนักงานให้เช่า ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ (“B-WORK”) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“CPNCG”) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“CPTGF”) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ (“POPF”) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ (“QHPF”) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“SPRIME”)ตามข้อมูลที่ได้มีการเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ในอัตราปกติสามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน และสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้นตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่จะช่วยสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มความสามารถ เพื่อสร้างผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้กองทรัสต์ เสียประโยชน์ และหลังจากหักค่าใช้จ่ายแล้ว กองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

ตารางเปรียบเทียบค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

|  | **ISSARA** | **BOFFICE** | **B-WORK** | **CPNCG** | **CPTGF** | **POPF** | **QHP** | **SPRIME** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base fee) | ร้อยละ 3.0 ของรายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ | ไม่เกินร้อยละ 7.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน | ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน | ร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิ และร้อยละ 0.23 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ | ร้อยละ 3.50 ของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์และร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ | ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน และ ร้อยละ 5.7 ของกำไรจากกำไรดำเนินงาน | ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน และ ร้อยละ 2.4 ของกำไรสุทธิของทรัพย์สิน | ร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ |
| ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) | ร้อยละ 2.50 ของรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ | ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของกำไรจากการดำเนินงาน | ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของกำไรสุทธิ | ร้อยละ 2.00 ของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ | ร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ | ร้อยละ 30 ของกำไรจากส่วนต่างระหว่างกำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับกำไรตามแผนงานประจำปี | ร้อยละ 30 ของกำไรจากส่วนต่างระหว่างกำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับกำไรตามแผนงานประจำปี | ร้อยละ 3.00 ของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ |
| ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า | 1 เดือนของรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการต่อระยะเวลาการเช่า 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา | ตามที่จ่ายจริง | ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการต่อระยะเวลาการเช่า 3 ปี | ไม่เกิน 1 เดือนของรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการต่อระยะเวลาการเช่า 3 ปีและแปรผันตามระยะเวลาของสัญญาเช่า | ไม่เกิน 1 เดือนของรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการต่อระยะเวลาการเช่า 3 ปีและแปรผันตามระยะเวลาของสัญญาเช่า | ไม่ระบุ | ไม่ระบุ | ไม่ระบุ |

## ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

CID ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดย CID เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 12.2 “รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์”

## แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

CID ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับ CIRM ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดย CID เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อป้องกันความขัดแย้ง  
ทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการ ดังนี้

1. เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

* ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
* ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
* บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
* การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

1. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

* ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
* ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
* ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
* ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

1. นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

* การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
* กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

# จุดเด่นของทรัพย์สินและการลงทุน

## ทำเลที่ตั้ง

อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ตั้งอยู่บนถนนพระราม 4 และถนนเพชรบุรี ตามลำดับ ซึ่งเป็นทำเลที่ถือเป็นจุดยุทธศาสตร์ของกรุงเทพมหานคร พื้นที่นี้ถือเป็นศูนย์กลางธุรกิจและการค้า มีความเจริญเติบโตสูง และสามารถเข้าถึงได้ง่ายดาย ซึ่งการลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ถือครอง (Freehold) ในทำเลดังกล่าวนี้เป็นจุดเด่นที่แตกต่างจากกองทุนอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์กองอื่น ๆ ส่งผลดีในด้านแนวโน้มมูลค่าทรัพย์สินที่มีโอกาสเพิ่มสูงในอนาคต เนื่องจากความต้องการที่สูงขึ้นและพื้นที่ที่จำกัด

* **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์**: ตั้งอยู่บนถนนพระราม 4 ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินลุมพินี และสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง การเข้าถึงสะดวกสบายสำหรับพนักงานและลูกค้า ซึ่งสามารถเดินทางโดยรถไฟฟ้าใต้ดินหรือรถไฟฟ้าได้โดยสะดวก ทำให้ประหยัดเวลาในการเดินทางและเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน นอกจากนี้ พื้นที่บริเวณนี้ยังอยู่ใกล้กับสถานที่สำคัญหลายแห่ง เช่น โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งสามารถสร้างโอกาสในการดึงดูดลูกค้าและผู้ใช้บริการในพื้นที่นี้
* **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2**: ตั้งอยู่บนถนนเพชรบุรี ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินเพชรบุรี และสถานีรถไฟฟ้าอโศก อีกทั้งยังใกล้เอกมัยและทองหล่อ ซึ่งเป็นย่านที่มีความเจริญและเป็นที่นิยม ทำให้พื้นที่นี้มีการเติบโตทางเศรษฐกิจและมีศักยภาพในการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน ย่านเอกมัยและทองหล่อเป็นที่รู้จักในฐานะที่เป็นแหล่งรวมร้านอาหาร ร้านกาแฟ และสถานบันเทิงต่าง ๆ ทำให้เป็นจุดหมายปลายทางที่น่าสนใจสำหรับนักธุรกิจและนักท่องเที่ยว นอกจากนี้ ย่านนี้ยังมีที่พักอาศัยและคอนโดมิเนียมระดับสูง ทำให้สามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่มีความสามารถในการจ่ายสูง

ทำเลที่ตั้งของอาคารทั้งสองนี้ช่วยให้การเข้าถึงเป็นไปได้ง่ายดาย ไม่ว่าจะเป็นการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัวหรือระบบขนส่งสาธารณะ นอกจากนี้ยังมีการเชื่อมต่อที่ดีกับทางด่วนและถนนสายหลักของกรุงเทพมหานคร ทำให้สะดวกต่อการเดินทางทั้งในและนอกเมือง นอกจากนี้ ทำเลที่ตั้งนี้ยังมีการเชื่อมต่อกับแหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อย่างครบครัน เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล สถานศึกษา และสถานที่ราชการ ซึ่งสามารถเพิ่มโอกาสในการดึงดูดผู้เช่าและผู้ใช้บริการได้มากขึ้น

การมีทำเลที่ตั้งที่ดีในใจกลางเมืองยังสามารถช่วยเสริมสร้างภาพลักษณ์ขององค์กรและธุรกิจให้มีความน่าเชื่อถือและโดดเด่น ทำให้สามารถดึงดูดลูกค้าและคู่ค้าได้มากขึ้น นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่มีทำเลที่ตั้งดี  
ยังช่วยเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนในระยะยาว เนื่องจากมีโอกาสที่มูลค่าทรัพย์สินจะเพิ่มขึ้นตามการเจริญเติบโตของพื้นที่และเศรษฐกิจในบริเวณนั้น

## สิ่งอำนวยความสะดวก

อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 มีพื้นที่ค้าปลีกในตัวอาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกสนับสนุนสำหรับผู้ใช้งานอาคาร โดยพื้นที่ดังกล่าวมีการให้บริการร้านอาหาร ร้านกาแฟ และร้านสะดวกซื้อหลากหลาย สร้างความสะดวกสบายและตอบสนองความต้องการของพนักงานในอาคารได้เป็นอย่างดี

การมีพื้นที่ค้าปลีกในอาคารมีความผันผวนน้อยกว่าการดำเนินธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกโดยทั่วไป เนื่องจากมีความต้องการจากผู้เช่าและพนักงานในอาคารอยู่แล้ว นอกจากนี้ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ยังอยู่ใกล้กับโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ และได้รับการสนับสนุนจากชุมชนญี่ปุ่นในย่านธนิยะ ชุมชนย่านสีลม และผู้ใช้บริการโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ ขณะที่อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ตั้งอยู่ใกล้เอกมัยและทองหล่อ ซึ่งเป็นย่านที่มีการเจริญเติบโตสูงและมีความต้องการด้านที่พักอาศัยสูง การมีพื้นที่ค้าปลีกในอาคารสามารถรองรับความต้องการของผู้เช่าในตึกและชุมชนรอบข้างได้ดี

การเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในพื้นที่ค้าปลีกในอาคารยังเป็นการเพิ่มแหล่งรายได้ให้กับกองทรัสต์และลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจสำนักงานให้เช่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงเวลาที่เศรษฐกิจมีความผันผวน การมี  
แหล่งรายได้จากการเช่าพื้นที่พื้นที่ค้าปลีกสามารถช่วยลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในตลาดและสร้างรายได้ที่มั่นคงในระยะยาว

## กลุ่มเป้าหมายเฉพาะและการแข่งขัน

อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถือเป็นอาคารสำนักงานเกรดบี ที่ตั้งอยู่ในทำเลใจกลางเมือง ซึ่งมีความต้องการสูงจากธุรกิจที่ต้องการทำเลที่สะดวกและเข้าถึงได้ง่าย โดยเฉพาะในโซนศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่มีการแข่งขันสูงและมีทรัพย์สินใหม่ ๆ เข้ามามากมาย

* **การแข่งขันในเกรดเอ**: อาคารสำนักงานเกรดเอ มีการแข่งขันที่รุนแรง เนื่องจากมีทรัพย์สินใหม่ ๆ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลต่อการแข่งขันในด้านการขาย และมีความเสี่ยงที่อัตราการเช่าหริอค่าเช่าจะลดลง
* **ความได้เปรียบของเกรดบี**: ในทางตรงกันข้าม อาคารสำนักงานเกรดบี อย่างอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 มีตัวเลือกไม่มากในตลาด ทำให้มีการแข่งขันที่น้อยกว่าอาคารเกรดเอ นอกจากนี้ การมีพื้นที่ค้าปลีกในโซนออฟฟิศยังเป็นจุดแข็งที่เพิ่มมูลค่าและดึงดูดผู้เช่า

กลุ่มเป้าหมายของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 คือธุรกิจขนาดกลางและขนาดเล็กที่ต้องการทำเลที่ดีในราคาที่เหมาะสม ทำให้กลุ่มเป้าหมายสามารถเข้าถึงได้ง่าย และไม่ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายสูงเหมือนกับการเช่าอาคารเกรดเอ นอกจากนี้ อาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นใหม่มีความจำเป็นทางด้านต้นทุนให้ต้อง  
กำหนดตำแหน่งทางการตลาดเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ทำให้การแข่งขันในกลุ่มเกรดบีมีความเข้มข้นน้อยกว่า  
อาคารเกรดเอมาก

การแข่งขันที่ลดลงในกลุ่มเกรดบี ทำให้อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 มีโอกาสในการดึงดูดผู้เช่าได้มากขึ้น และสามารถสร้างรายได้ที่มั่นคงในระยะยาว นอกจากนี้ การที่มีพื้นที่ค้าปลีกในอาคารยังช่วยเพิ่มความสะดวกสบายและความพึงพอใจให้กับผู้เช่า

## ความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของกลุ่ม  
ชาญอิสสระ ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์อย่างสูง กลุ่มชาญอิสสระมีประสบการณ์ยาวนานและมีชื่อเสียงในการพัฒนาและบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การบริหารจัดการที่มีคุณภาพของกลุ่มชาญอิสสระทำให้ทรัพย์สินของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 มีการบำรุงรักษาและปรับปรุงอยู่เสมอ เพื่อให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการได้รับความสะดวกสบายและความพึงพอใจสูงสุด นอกจากนี้ กลุ่มชาญอิสสระยังมีการวางแผนและการดำเนินงานที่เป็นระบบ ทำให้สามารถจัดการกับปัญหาและความท้าทายต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การมีผู้บริหารที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ยังช่วยสร้างความมั่นใจให้กับผู้ลงทุน เนื่องจากพวกเขาสามารถมั่นใจได้ว่าทรัพย์สินที่ลงทุนจะได้รับการดูแลและบริหารจัดการอย่างดี ทำให้สามารถสร้างรายได้และผลตอบแทนที่มั่นคงในระยะยาว นอกจากนี้ การที่มีผู้บริหารที่มีความเชี่ยวชาญยังช่วยลดความเสี่ยงจากการ  
บริหารจัดการที่ไม่ดี ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าและรายได้ของทรัพย์สิน

## โครงสร้างเงินทุนที่แข็งแกร่ง

กองทรัสต์ ISSARA มีโครงสร้างเงินทุนที่แข็งแกร่ง โดยมีทรัพย์สินแบบกรรมสิทธิ์ถือครอง (Freehold)   
ซึ่งมีศักยภาพสูงและมีภาระหนี้สินต่ำ การมีโครงสร้างเงินทุนที่แข็งแกร่งนี้ช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และลดความกดดันในการจ่ายคืนเงินต้นและดอกเบี้ย ทำให้สามารถบริหารจัดการการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การมีทรัพย์สินแบบกรรมสิทธิ์ถือครองในทำเลที่ดียังช่วยเพิ่มมูลค่าและศักยภาพในการสร้างรายได้ในระยะยาว เนื่องจากทรัพย์สินในทำเลที่ดีมีความต้องการสูง และมีโอกาสในการเพิ่มมูลค่าตามการเจริญเติบโตของพื้นที่และเศรษฐกิจ

โครงสร้างเงินทุนที่แข็งแกร่งยังช่วยสร้างความมั่นใจให้กับผู้ลงทุน ในส่วนของความมั่นคงและศักยภาพในการสร้างรายได้ในระยะยาว นอกจากนี้ การมีโครงสร้างเงินทุนที่แข็งแกร่งยังช่วยให้บริษัทสามารถทำการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาทรัพย์สินและเพิ่มมูลค่าได้อย่างต่อเนื่อง ทำให้สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืนในอนาคต

1. ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 [↑](#footnote-ref-2)
2. ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 [↑](#footnote-ref-3)
3. ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 [↑](#footnote-ref-4)
4. ค่าธรรมเนียมดังกล่าว เป็นค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการบริหารจัดการในภาพรวมในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น การดำเนินการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และวิธีในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และเป็นค่านายหน้า ซึ่งรวมถึงการเสนอทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ต่อกองทุนรวมเพื่อพิจารณา ประสานงาน แนะนำผู้สนใจซื้อหรือขาย ให้ข้อมูล เจรจา และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทุนรวมได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว [↑](#footnote-ref-5)
5. ในการกำหนดค่าตอบแทนจากการจัดหาผู้เช่า มีจุดประสงค์เพื่อกำหนดค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่ผู้บริหารสามารถจัดหาผู้เช่าสำหรับสัญญาเช่าที่มีระยะยาวและครอบคลุมพื้นที่ขนาดใหญ่ จึงได้กำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับจำนวนผู้เช่า พื้นที่เช่า และระยะเวลาเช่าขั้นต่ำไว้ กล่าวคือ ผู้เช่าจะต้องเป็นรายเดียวกันในแต่ละครั้ง โดยสัญญาเช่าจะต้องเป็นสัญญาฉบับเดียว ครอบคลุมพื้นที่เช่าตั้งแต่ 1,500 ตารางเมตรขึ้นไป และมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป [↑](#footnote-ref-6)