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

# อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ISSARA จะรับโอนจากกองทุนรวม BKKCP

## ข้อมูลโดยสรุปของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน

**ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินของกองทุนรวม BKKCP**

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

1. **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์**

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงานและห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรมในอาคารชุดชาญอิสสระ  
ทาวเวอร์ จำนวน 24 ห้อง พื้นที่รวม 6,742.64 ตารางเมตร 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. **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2**

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

สรุปข้อมูลทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน ได้ดังนี้

|  | **จำนวนห้องชุดสำนักงาน (ห้อง)** | **รวมพื้นที่ห้องชุดของกองทุนรวม (ตารางเมตร)** | **พื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร**  **(ตารางเมตร)** | **คิดเป็นอัตรา ร้อยละของพื้นที่ใช้สอยรวม** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **อาคารชาญอิสสระ**  **ทาวเวอร์** | 24 | 6,742.64 | 22,602.29 | 29.83 |
| **อาคารชาญอิสสระ**  **ทาวเวอร์ 2** | 136 | 23,945.04 | 57,393.56 | 41.72 |
| **รวม** | **160** | **30,687.68** | **79,995.85** | **38.36** |

**ประเภทของกลุ่มลูกค้า**

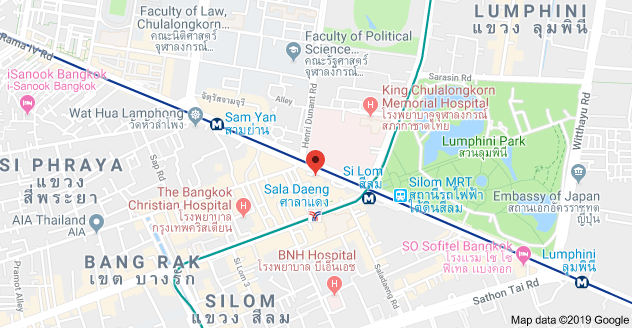
ผู้เช่าหลักในส่วนห้องชุดประเภทพาณิชยกรรมและสำนักงานของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคาร  
ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 มีทั้งที่เป็นนิติบุคคลไทยและต่างชาติ โดยสัญญาเช่าจะมีลักษณะเป็นสัญญาเช่ามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย ซึ่งจะมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปี - 3 ปี โดย  
มีอัตราการเช่าเฉลี่ยรวมของปี 2566 คิดเป็นร้อยละ 62.88 ซึ่งมาจากอัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ คิดเป็นร้อยละ 50.77 และอัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 คิดเป็นร้อยละ 66.28 ผู้เช่ารายใหญ่ 10 อันดับแรกมีสัดส่วนการเช่าพื้นที่ร้อยละ 43.57 ของพื้นที่ให้เช่าของทั้งสองโครงการ โดยส่วนใหญ่เป็นบริษัทต่างชาติ สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ของโครงการในบริเวณพื้นที่สำนักงานอยู่ระหว่าง 365 ถึง 680 บาท/ตารางเมตร/เดือน   
ส่วนบริเวณพื้นที่พาณิชยกรรม อยู่ระหว่าง 300 ถึง 660 บาท/ตารางเมตร/เดือน

**สรุปข้อมูลทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน**

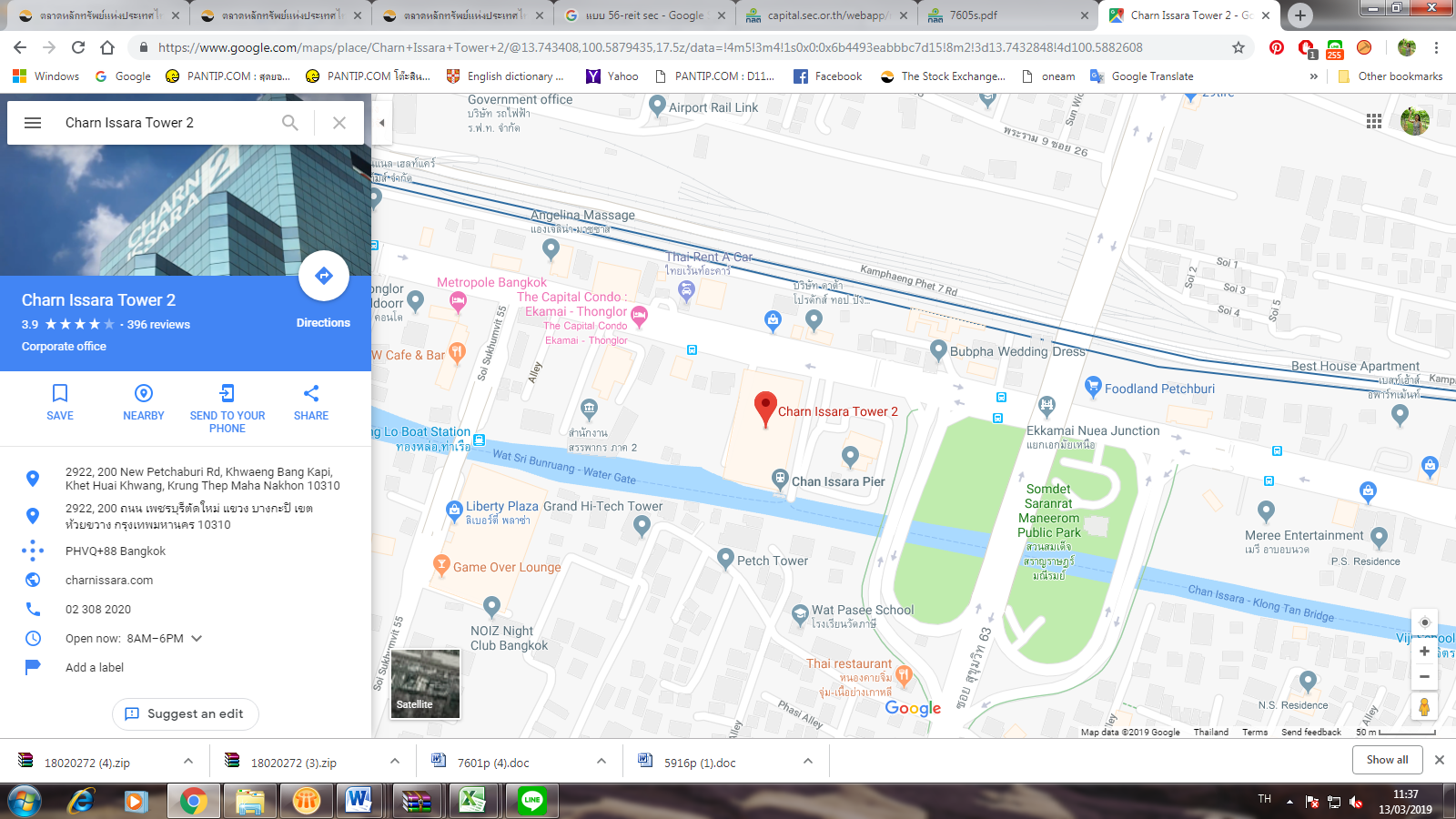
| **ชื่อโครงการ** | **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์** | **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2** |
| --- | --- | --- |
| **ที่ตั้ง** | เลขที่ 942 ถนนพระราม 4 แขวงสุรวงศ์  เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร | เลขที่ 2922 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่  แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร |
| **ประเภทการถือครอง** | กรรมสิทธิ์ห้องชุด  อาคารสำนักงานและพาณิชยกรรม | กรรมสิทธิ์ห้องชุด  อาคารสำนักงานและพาณิชยกรรม |
| **จำนวนห้องชุด** | 24 ห้อง | 136 ห้อง |
| **เนื้อที่รวม** | 6,742.64 ตร.ม. | 23,945.04 ตร.ม. |
| **อายุอาคาร** | 38 ปี | 30 ปี |

## 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**  **31 มี.ค. 2567** |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | 106.24 | 110.72 | 108.06 | 27.19 |
| รายได้อื่น | 0.68 | 0.69 | 1.80 | 0.60 |
| **รวมรายได้** | **106.92** | **111.41** | **109.86** | **27.78** |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 28.17 | 28.12 | 28.03 | 6.70 |
| ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 14.17 | 16.13 | 16.17 | 4.07 |
| **รวมค่าใช้จ่าย** | 42.34 | 44.25 | 44.20 | 10.77 |
| **กำไรจากการดำเนินงานของ ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน** | **64.58** | **67.15** | **65.66** | **17.01** |

หมายเหตุ: /1 อ้างอิงจากงบการเงินของกองทุนรวม BKKCP

## อัตราการเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน

| **รายการ** | **อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2564** | **2565** | **2566** | **สิ้นสุด**  **31 มี.ค. 2567** |
| **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์** | 57.43 | 49.86 | 50.77 | 53.02 |
| พื้นที่สำนักงาน | 58.42 | 51.31 | 51.31 | 53.74 |
| พื้นที่พาณิชยกรรม | 42.87 | 28.54 | 42.87 | 42.87 |
| **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2** | 69.58 | 68.97 | 66.28 | 67.73 |
| พื้นที่สำนักงาน | 70.00 | 69.09 | 65.86 | 67.80 |
| พื้นที่พาณิชยกรรม | 67.08 | 68.23 | 68.88 | 69.58 |
| **รวม** | 66.91 | 64.77 | 62.88 | 64.44 |

## 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

| **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 เจ้าของร่วมทุกรายแห่งนิติบุคคลอาคารชุด  
ชาญอิสสระทาวเวอร์

/2 ทุนประกันภัยรวมทั้งอาคาร ซึ่งอยู่ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว เป็นการทำประกันภัยสำหรับห้องชุดในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 โดยมีผู้รับผลประโยชน์ เป็นห้องชุดของ กองทุนรวม BKKCP, บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด และ CID และ เจ้าของร่วมรายอื่น ๆ

## 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  
ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคาร  
ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 จาก CID และ CIV (CID และ CIV รวมเรียกว่า “**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**”) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## ข้อมูลโดยสรุปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1. **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์**

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรม 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

1. **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2**
2. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรม จำนวน 29 ห้อง   
   พื้นที่รวม 1,551.88 ตารางเมตร ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 2922/6, 2922/30, 2922/341, 2922/50, 2922/62 – 2922/64, 2922/66, 2922/68, 2922/69, 2922/90, 2922/69, 2922/73 – 2922/75, 2922/81 – 2922/82, 2922/84, 2922/89, 2922/90, 2922/94 – 2922/98, 2922/107 – 2922/112 ซึ่งในปัจจุบัน  
   มีผู้เช่าแล้วทั้งหมดทั้งสัญญาเช่า และพื้นที่บูธ[[2]](#footnote-3) จาก CID โดยกองทรัสต์ ISSARA จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและสัญญาซื้อขายห้องชุด รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ CID และ
3. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรม จำนวน 3 ห้อง พื้นที่รวม 386.77 ตารางเมตร ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 2922/54, 2922/100 และ 2922/101 ซึ่งในปัจจุบันมีผู้เช่าแล้วทั้งหมดทั้งสัญญาเช่า และพื้นที่บูธ[[3]](#footnote-4) จาก CIV โดยกองทรัสต์ ISSARA จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและสัญญาซื้อขายห้องชุด รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ CIV

(รวมเรียกว่า “**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**”)

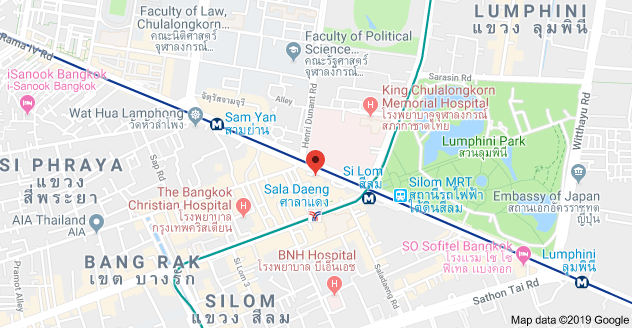
|  | **จำนวนห้องชุดสำนักงาน (ห้อง)** | **รวมพื้นที่ห้องชุดของกองทุนรวม (ตารางเมตร)** | **พื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร**  **(ตารางเมตร)** | **คิดเป็นอัตรา ร้อยละของพื้นที่ใช้สอยรวม** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **อาคารชาญอิสสระ**  **ทาวเวอร์** | 3 | 322.89 | 22,602.29 | 1.43 |
| **อาคารชาญอิสสระ**  **ทาวเวอร์ 2** | 32 | 1,938.65 | 57,393.56 | 3.38 |
| **รวม** | **35** | **2,261.54** | **79,995.85** | **2.83** |

**ที่ตั้งของโครงการ**

กองทรัสต์ ISSARA จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประกอบไปด้วย ทรัพย์สินบางส่วนภายในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 โดยมีทำเลที่ตั้งตามรายละเอียดดังนี้

**อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์**

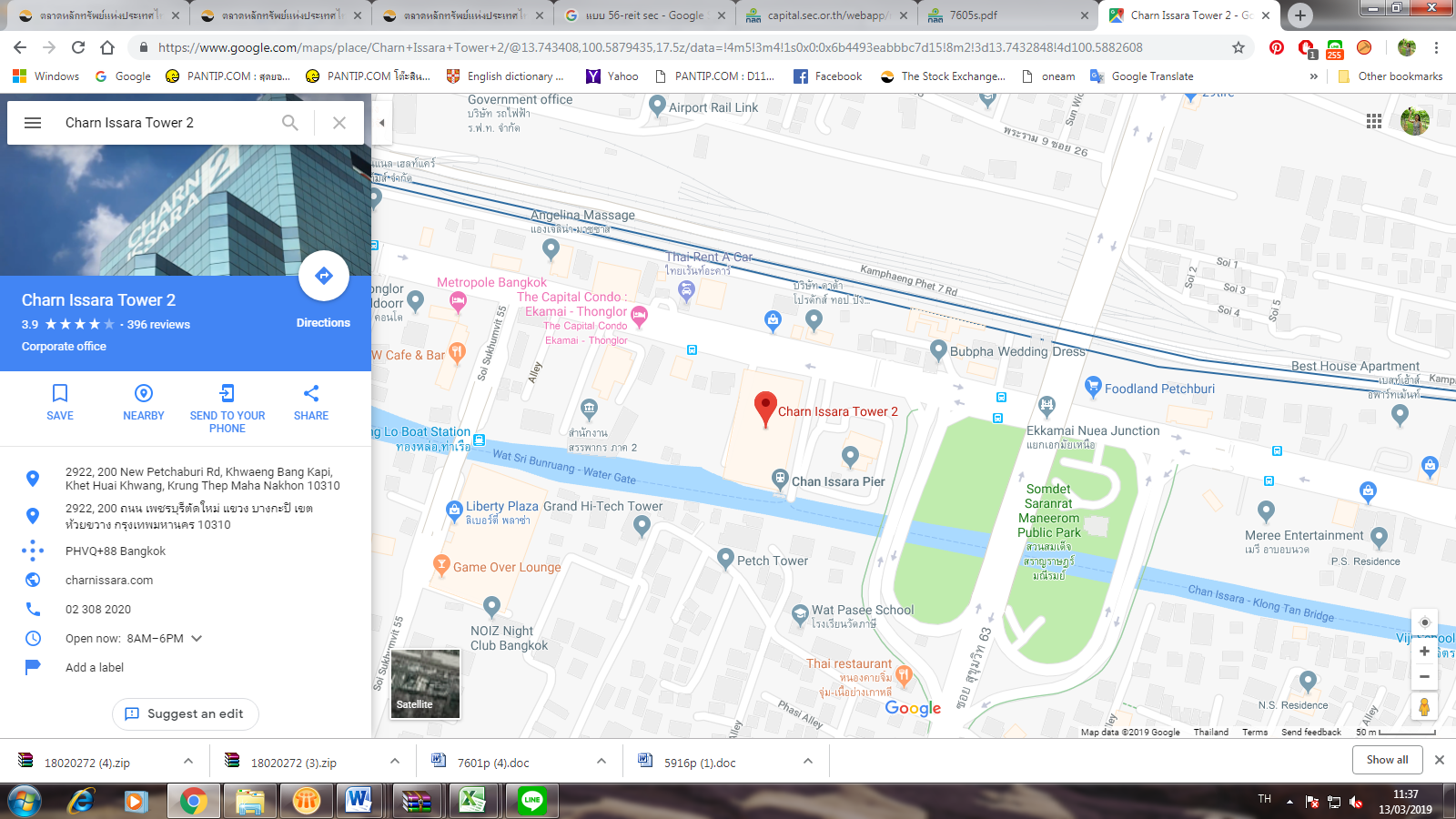
อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ เป็นอาคารศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าสูง 27 ชั้น ตั้งอยู่บนถนน พระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร มีขนาดพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 19,198.91 ตารางเมตร โดยเป็นอาคารสำนักงานที่ติดถนนใหญ่ ตั้งอยู่บนทำเล CBD ย่านธุรกิจของสีลม มีร้านค้าชั้นนำ ร้านอาหาร บริษัทชั้นนำต่าง ๆ อยู่ภายในอาคาร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



**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



**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   
ผู้เช่ารายใหญ่ 3 อันดับแรกมีสัดส่วนรายได้ ร้อยละ 43.76 ของรายได้รวมของทั้งสองโครงการ (ไม่รวมพื้นที่บูธ) ผู้เช่า  
รายใหญ่ 3 อันดับแรกเป็นผู้เช่าที่มีประวัติการเช่าต่อเนื่องยาวนานกว่า 10 ปี โดยเป็นร้านอาหารญี่ปุ่น ร้านสะดวกซื้อ และบริษัทการเงินที่เป็นเจ้าของร่วมในพื้นที่สำนักงานของอาคาร สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ของโครงการบริเวณพื้นที่  
พาณิชยกรรม 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

**สรุปข้อมูลทรัพย์สินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

| **ชื่อโครงการ** | **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์** | **อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2** |
| --- | --- | --- |
| **ที่ตั้ง** | เลขที่ 942 ถนนพระราม 4 แขวงสุรวงศ์  เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร | เลขที่ 2922 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่  แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร |
| **ประเภทการถือครอง** | กรรมสิทธิ์ห้องชุด  อาคารสำนักงานและพาณิชยกรรม | กรรมสิทธิ์ห้องชุด  อาคารสำนักงานและพาณิชยกรรม |
| **จำนวนห้องชุด** | 3 ห้อง | 32 ห้อง |
| **เนื้อที่รวม** | 322.89 ตร.ม. | 1,938.65 ตร.ม. |
| **อายุอาคาร** | 38 ปี | 30 ปี |

## ลักษณะการบริหารจัดการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ ISSARA จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ISSARA เข้าลงทุนโดยการนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดูแลในด้านการนำทรัพย์สินออกให้เช่า   
ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่ง  
กองทรัสต์ ISSARA ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARAให้อยู่ในสภาพที่ดี  
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 |
| พื้นที่รวม (ตร.ม.) | 2,261.54 | 2,261.54 | 2,261.54 | 2,261.54 |
| พื้นที่ที่มีสัญญาเช่าและบริการ ระยะยาว (ตร.ม.) | 1,921.62 | 1,921.62 | 1,948.07 | 1,948.07 |
| พื้นที่บูธ (ตร.ม.) | 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 (% ต่อพื้นที่เช่า)  (ไม่รวมพื้นที่บูธ) | 83.5% | 96.3% | 93.6% | 100.0% |

## 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

| **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 เป็นการทำประกันภัยสำหรับห้องชุดในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ โดยมีผู้รับผลประโยชน์ เป็น นิติบุคคลอาคารชุด ชาญอิสสระทาวเวอร์ และ/หรือ เจ้าของร่วมทุกรายแห่งนิติบุคคลอาคารชุดชาญอิสสระทาวเวอร์

/2 ทุนประกันภัยรวมทั้งอาคาร ซึ่งภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว เป็นการทำประกันภัยสำหรับห้องชุดในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 โดยมีผู้รับผลประโยชน์ เป็นห้องชุดของ กองทุนรวม BKKCP, บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด และ CID และ เจ้าของร่วมรายอื่น ๆ

## 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 ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์  
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)** |
| --- | --- | --- |
| 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 โครงการ 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   1. ค่าตอบแทนจากการจัดหาผู้เช่าและการต่ออายุสัญญาเช่า เป็นค่าตอบแทนจากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำทรัพย์สินของกองทุนรวมออกให้เช่าและจัดหาประโยชน์เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้  * การจัดหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม ในการเช่าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,500 ตารางเมตรขึ้นไป ทั้งนี้ ในการเช่าดังกล่าว ต้องเป็นผู้เช่ารายเดียวกันในแต่ละคราว 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 BKKBP 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. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรม จำนวน 3 ห้อง ชั้น กราวด์พลาซ่า พื้นที่รวม 322.89 ตารางเมตร ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 942/39, 942/40 และ 942/41 และกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์ส่วนกลางในโครงการอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 2. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรม จำนวน 29 ห้อง ชั้นใต้ดิน และชั้น 1-3 พื้นที่รวม 1,551.88 ตารางเมตร ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 2922/6, 2922/30, 2922/341, 2922/50, 2922/62 – 2922/64, 2922/66, 2922/68, 2922/69, 2922/90, 2922/69, 2922/73 – 2922/75, 2922/81 – 2922/82, 2922/84, 2922/89, 2922/90, 2922/94 – 2922/98, 2922/107 – 2922/112 และกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์ส่วนกลางในโครงการอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2  ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร   (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 และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด 2. ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ 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** | กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรม จำนวน  3 ห้อง ชั้น 1-2 พื้นที่รวม 386.77 ตารางเมตร ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 2922/54, 2922/100 และ 2922/101 และกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์ส่วนกลางในโครงการอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 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 และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด 2. ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ 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 เมื่อมีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมไปเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นการเพิ่มความสามารถในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ 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 สถาบันการเงินเห่งหนึ่ง (“ผู้ให้กู้”)   
ในวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 165 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ 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 50% |
| **หลักประกันเงินกู้** | หลักประกันในการกู้ยืมเงิน อาจรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง  (1) การจำนองทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม  (2) การจำนองทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอนบางส่วน และ  (3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้ และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ สัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง |
| **ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ** | นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินอื่นๆ 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 เดือนผ่านระบบออนไลน์ 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

## 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 ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ในอัตราปกติสามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน และสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้นตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่จะช่วยสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มความสามารถ เพื่อสร้างผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้กองทรัสต์ เสียประโยชน์ และหลังจากหักค่าใช้จ่ายแล้ว กองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

## 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) ที่มีการแข่งขันสูงและมีทรัพย์สินใหม่ๆ 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)