|  |
| --- |
| 6. ปัจจัยความเสี่ยง |

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล/ร่างหนังสือชี้ชวน ฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐ เป็นต้น เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของผู้ก่อตั้งทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือบุคคลใด ๆ ในปัจจุบันและมิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุนโดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษารายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างละเอียด อย่างไรก็ดี การตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องอันอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและวิศวกร

นอกจากนี้ รายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนที่อาจตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

# ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน

## กองทรัสต์ ISSARA เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตของกองทรัสต์ ISSARA ที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน

กองทรัสต์ ISSARA เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ในระหว่างการก่อตั้ง ดังนั้น กองทรัสต์ ISSARA จึงยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตของกองทรัสต์ ISSARA แต่มีเพียงข้อมูลของผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน และข้อมูลของผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อให้นักลงทุนใช้ประกอบการตัดสินใจและอาจเป็นการยากสำหรับนักลงทุนที่จะประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตและไม่สามารถรับประกันได้ว่ารายได้ที่กองทรัสต์ ISSARA จะได้รับหรือค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ISSARA เข้าลงทุนจะสอดคล้องกับข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีต ดังนั้นผู้ลงทุนไม่ควรอ้างอิงข้อมูลทางการเงินและสถิติในการดำเนินงานต่าง ๆ ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวเพื่อประเมินผลประกอบการของกองทรัสต์ ISSARA ในอนาคต

## ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

การดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอาจได้รับความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ โดยส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น การผันผวนของค่าเงินบาท การก่อวินาศกรรม การเมือง สงคราม จลาจล การประท้วง การวางผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าของกองทรัสต์ ISSARA ประกอบด้วยผู้ประกอบการธุรกิจหลากหลายประเภท จึงอาจช่วยลดความเสี่ยงจากผลกระทบของความผันผวนทางเศรษฐกิจได้

## ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจอาคารสำนักงานที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทรัสต์ ISSARA อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้มีการแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น โดยอาจมีอุปทานส่วนเกินของอาคารสำนักงานภายในประเทศซึ่งอาจเกิดขึ้นเป็นระยะ ๆ รวมถึงความจำเป็นในการปรับปรุง บำรุงรักษา และพัฒนาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานตลอดเวลา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สูงขึ้นเนื่องจากภาวะเงินเฟ้อ การเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าจ้าง ราคาต้นทุนด้านพลังงานและการบำรุงรักษา ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ISSARA

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งอยู่ในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 อยู่ในทำเลที่ถือเป็นศูนย์กลางธุรกิจและการค้า มีความเจริญเติบโตสูง และสามารถเข้าถึงได้ง่ายดาย นอกจากนี้ ในบริเวณดังกล่าวยังมีการเชื่อมต่อกับแหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อย่างครบครัน เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล สถานศึกษา และสถานที่ราชการ ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้มีผู้ประกอบการเข้ามาเช่าพื้นที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้เป็นอย่างดี

## ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในอาคาร อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ ISSARA จะจัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน รวมถึงจะจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ซึ่งบุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหายจะเป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยจะกำหนดวงเงินประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่ตลอดเวลา

## ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

กองทรัสต์ ISSARA อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ ISSARA ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ ISSARA อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ ISSARA ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลดทุน

## ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน

แม้ว่ากองทรัสต์ ISSARA จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์ ISSARA อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ ISSARA เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วมภายใต้การประกันภัยในกรมธรรม์ต่าง ๆ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าวงเงินประกันภัยขั้นต่ำมีความเพียงพอและเหมาะสมเนื่องจากวงเงินประกันภัยขั้นต่ำภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินครอบคลุมมูลค่าตามราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน (Full replacement cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา และเพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย

## ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์

หากมีการปรับปรุงซ่อมแซมห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน หรือนิติบุคคลอาคารชุดมีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง อาจส่งผลกระทบต่อการนำทรัพย์สินออกหาผลประโยชน์ แต่อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ISSARA จะมีการวางแผนในการปรับปรุงซ่อมแซมให้เหมาะสมเพื่อให้มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของผู้เช่าน้อยที่สุด ทั้งนี้ ในการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะเป็นไปตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งและได้รับความเห็นชอบ หรือตามแผนงานและประมาณการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ ISSARA ส่วนการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง ทางนิติบุคคลอาคารชุดของแต่ละอาคารจะต้องได้รับการอนุมัติงบประมาณจากเจ้าของร่วมด้วยคะแนนเสียงข้างมากในการประชุมสามัญนิติบุคคลประจำปี ก่อนจะเริ่มดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

อย่างไรก็ตาม จากการตรวจสอบ ที่ผ่านมาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้รับการดูแล ปรับปรุง และบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าทำกับ CID สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะกำหนดให้มีการวางแผนและมีนโยบายในการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาและซ่อมแซม การปรับปรุงภาพลักษณ์ และการจัดซื้อ ทรัพย์สินติดตรึงตราและอุปกรณ์ต่าง ๆ ในทุก ๆ ปี เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดีและมีศักยภาพพร้อมใช้งาน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการตรวจสภาพทรัพย์สินทุกปี ภายหลังจากกองทรัสต์ ISSARA ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

## ความเสี่ยงในกรณีที่มีการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA กองทรัสต์ ISSARA จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม BKKCP ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวม BKKCP กับ CID ซึ่งจะส่งผลให้ CID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน นอกจากนี้ เมื่อมีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแต่งตั้งให้ CID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมด้วย ทั้งนี้ CID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มาตั้งแต่กองทุนรวม BKKCP เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอน รวมถึงเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ ISSARA จึงมีความชำนาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินและมีสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่ารายย่อย หากในอนาคตมีการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้บริหารรายอื่น อาจส่งผลให้ความสามารถในการสร้างรายได้ลดลงได้ ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นแทน CID บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

## ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับกองทรัสต์ ISSARA

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ทั้งในส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอนและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น สำหรับสัญญาเช่าที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ การที่กองทรัสต์ ISSARA จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจากกองทุนรวม BKKCP หรือจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) จะทำให้กองทรัสต์ ISSARA เข้าไปเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่ารายย่อยแทนกองทุนรวม BKKCP หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าเดิม โดยผลของกฎหมาย อย่างไรก็ดี การรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าโดยผลของกฎหมายจะไม่รวมถึงข้อตกลงอื่น ๆ และประโยชน์อื่นใดที่ไม่เกี่ยวกับสาระสำคัญตามสัญญาเช่าตามที่กฎหมายกำหนด (หากมี) นอกจากนี้ สำหรับสัญญาบริการที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาใน สัญญาบริการโดยตรงกับกองทรัสต์ ISSARA และไม่ชำระค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ ISSARA กองทรัสต์ ISSARA อาจมีความเสี่ยงในส่วนของการไม่ได้รับค่าบริการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ ISSARA และส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA

อย่างไรก็ดี สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม BKKCP ที่กองทรัสต์ ISSARAจะเข้าทำกับกองทุนรวม BKKCP และสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะกำหนดให้กองทุนรวม BKKCP และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ต้องดำเนินการขอความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ในการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม BKKCP หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์เพื่อเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ จากกองทุนรวม BKKCP หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) เป็นกองทรัสต์ ISSARA ก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในกรณีที่กองทุนรวม BKKCP หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้แล้วเสร็จได้ในวันโอนทรัพย์สินและภาระหรือภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวม BKKCP หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) จะต้องจัดส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าหรือค่าบริการตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ให้แก่กองทรัสต์

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่บางรายที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว ได้ชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการให้แก่กองทุนรวม BKKCP หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) โดยตรง สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม BKKCP ที่กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าทำกับกองทุนรวม BKKCP และสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ISSARA จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ยังกำหนดให้กองทุนรวม BKKCP หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ต้องดำเนินการส่งมอบค่าเช่าตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการซึ่งกองทุนรวม BKKCP หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่นั้น ให้แก่กองทรัสต์ ISSARA ภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยกองทุนรวม BKKCP หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) จะต้องดำเนินการแก้ไขเพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินค่าเช่า หรือมอบประโยชน์อื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ให้แก่กองทรัสต์ ISSARA โดยตรง สำหรับการชำระเงินในงวดถัดไป

ในการนี้ กองทุนรวม BKKCP และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ISSARA ให้ผู้เช่าพื้นที่ได้ทราบ เพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการจากเดิมที่เป็นกองทุนรวม BKKCP หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) เป็นกองทรัสต์ ISSARA ทั้งนี้ เนื่องจากข้อสัญญาอื่น ๆ ที่สำคัญในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม นอกจากนี้ ผู้เช่าพื้นที่บางรายยังได้ให้ความยินยอมในกรณีที่ผู้ให้เช่าเดิมจะโอนสิทธิหรือหน้าที่ หรือเปลี่ยนคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการไว้แล้ว ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงคาดว่าการปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

## ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสภาพทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา วิศวกร และที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง
(Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

# ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

## ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะเป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินโดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อยโดยมีระยะเวลาสัญญาประมาณ 1-3 ปี

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ ISSARA ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์ ISSARA สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA อันอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 เป็นอาคารสำนักงานที่อยู่ในบริเวณที่ตั้งที่มีจุดเด่นและได้เปรียบในการหาผู้เช่า เพราะตั้งอยู่ในพื้นที่ซึ่งถือเป็นศูนย์กลางธุรกิจและการค้า มีความเจริญเติบโตสูง และสามารถเข้าถึงได้ง่ายดาย รวมถึงมีพื้นที่ค้าปลีกในตัวอาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกสนับสนุนสำหรับผู้ใช้งานอาคาร จึงอาจเป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญในการจูงใจให้ผู้เช่าและผู้รับบริการรายปัจจุบันต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และอาจเป็นข้อได้เปรียบในการจัดหาผู้เช่าและผู้รับบริการรายใหม่ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลาประมาณ 3 เดือนก่อนสัญญาเช่าจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าและไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่

## ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการของผู้เช่า

รายได้หลักของกองทรัสต์ ISSARA คือค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่กองทรัสต์ ISSARA จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าพื้นที่ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ กล่าวคือ หากผู้เช่ามีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ หรือผู้เช่ายกเลิกสัญญาก่อนกำหนดและกองทรัสต์ ISSARA ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าได้ อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ ISSARA มีแนวทางในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงโดยกองทรัสต์ ISSARA จะระบุไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการระหว่างกองทรัสต์ ISSARA กับผู้เช่า โดยให้ผู้เช่าวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสดเป็นจำนวนเทียบเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 3 เดือน โดยกองทรัสต์ ISSARA จะคืนเงินมัดจำในส่วนนี้ให้แก่ผู้เช่าภายหลังจากครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หากผู้เช่าสามารถปฏิบัติหน้าที่ในการชำระค่าเช่าได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยไม่มีการผิดนัด

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่ายังคงปฏิบัติผิดเงื่อนไขดังกล่าว กองทรัสต์ ISSARA จะยังคงดำเนินการยึดถือเงินมัดจำและพิจารณาคืนเงินมัดจำในส่วนนี้ โดยมีเงื่อนไขที่เป็นไปตามวรรคก่อน ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวจะผูกพันไปตลอดอายุสัญญาเช่าในแต่ละคราวจนครบกำหนดการเช่า ซึ่งการกำหนดข้อสัญญาเรื่องการวางเงินมัดจำในลักษณะนี้น่าจะสามารถช่วยลดความเสี่ยงและผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ทางหนึ่ง

## ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ ISSARA ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA

ในการลงทุนและบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ในส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมที่กองทรัสต์จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ และในส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ซึ่งจะรวมถึง สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ISSARA และเพื่อผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์
ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์ ISSARA มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ ISSARA ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์ ISSARA เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ ISSARA จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ ISSARA จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ ISSARA ชนะคดี กองทรัสต์ ISSARA อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

## ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ ISSARA ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ภายหลังจากที่มีการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ISSARA ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสตี ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ ISSARA ให้เป็นไปตามแผนที่ได้วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมทั้งโอกาสทางธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินหลัก และอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ ISSARAให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการรวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ ISSARA รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดและมีค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานที่สามารถควบคุม ดูแลผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดส่งงบประมาณประจำปีและแผนค่าใช้จ่ายด้านการลงทุนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ รวมถึงรายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายเดือน หรือรายงานอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ ซึ่งในกรณีที่ผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ISSARA ไม่เป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่ได้รับ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการวางแผนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ ISSARA

## ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ ISSARA จะมีการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งกองทรัสต์ ISSARA อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA ทำให้กองทรัสต์ ISSARA มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์ ISSARA อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ ISSARA ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ ISSARA จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ดี ในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทรัสต์ ISSARA จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

# ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

## ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ ISSARA นอกจากนี้ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในประเทศและต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA

## ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA ของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

## ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ISSARA ไม่สอดคล้องกับราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ISSARA ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

## ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA สำหรับการออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA ใหม่ เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม BKKCP ในการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นอัตราที่ CIRM และบริษัทจัดการของกองทุนรวม BKKCP ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นสมควร ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA ในครั้งนี้

นอกจากนี้ ไม่มีหลักประกันว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA อาจมีการลดลงได้หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนและมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งราคาอาจมีการเปลี่ยนแปลง โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาทุนของผู้ลงทุนแต่ละราย หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ ISSARA

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมด หรือบางส่วน

## ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์ ISSARA เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

## ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีต่อ ๆ ไป อย่างไรก็ดีผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการเฝ้าระวังและติดตามสภาวะทางเศรษฐกิจและจัดให้มีมาตรการป้องกันเพื่อให้มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างน้อยที่สุด อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ISSARA เป็นผู้มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์มาอย่างยาวนาน

## ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA

## ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า (ในกรณีที่กองทรัสต์ ISSARA ลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์ ISSARA อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์ ISSARA จะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทรัสต์ ISSARA และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์ และการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ ISSARA อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

## ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ISSARA อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ ISSARA จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์ ISSARA

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงาน การประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ ISSARA ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ ISSARA เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ ISSARA มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ ISSARA จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนหรือมีการเลิกกองทรัสต์ ISSARA