

ส่วนที่ 3

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์

ส่วนที่ 3

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์

1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

1.1 ลักษณะสำคัญของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ชื่อผู้เสนอขาย	: บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	: ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ประเภทการลงทุน	: [●]
จำนวนที่ออกและเสนอขาย	: จำนวน [●] หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์	: [●] บาทต่อหน่วย
ราคาเสนอขาย	: [●] - [●] บาทต่อหน่วย
มูลค่ารวมของหน่วยที่เสนอขาย	: [●] - [●] บาท
จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ	: [●] หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ [●] หน่วย

1.2 สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ทั้งหมดจำนวน [●] หน่วย เป็นการเสนอขายต่อผู้ลงทุนผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย โดยมีสัดส่วนการเสนอขายหน่วยเบื้องต้นดังนี้

- เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน ประมาณ [●] หน่วย
- เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน ประมาณ [●] หน่วย
- เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ประมาณ [●] หน่วย
- เสนอขายต่อนักลงทุนรายย่อย ประมาณ [●] หน่วย

ทั้งนี้ สัดส่วนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ข้างต้นเป็นสัดส่วนเบื้องต้น ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ขอสงวนสิทธิในการใช้ดุลพินิจในการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนแต่ละประเภท (Claw back/ Claw forward) ตามที่ระบุไว้ข้างต้นตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่นปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละ

ประเภท เป็นต้น เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขายสูงสุด ทั้งนี้ トラバเท่าที่ไม่ขัดต่อ พ.ร.บ. หลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการพิจารณาประเภทของผู้ลงทุนให้ยึดตามนิยามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน หมายถึง [●]

โดยผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.2.1 ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.6.1 โดยการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว จะเป็นไปตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.5.1

(2) นักลงทุนสถาบัน หมายถึง นักลงทุนสถาบันที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- (ก) ธนาคารพาณิชย์
- (ข) บริษัทเงินทุน
- (ค) บริษัทหลักทรัพย์เพื่อเป็นทรัพย์สินของตนเอง หรือเพื่อการบริหารกองทุนส่วนบุคคลหรือเพื่อการจัดการโครงการลงทุนที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
- (ง) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
- (จ) บริษัทประกันภัย
- (ฉ) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ หรือนิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (ช) ธนาคารแห่งประเทศไทย
- (ซ) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ
- (ฌ) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนากระบบสถาบันการเงิน
- (ญ) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (ฎ) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (ฏ) กองทุนรวม
- (ฐ) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตาม (ก) ถึง (ฎ) โดยอนุโลม

นักลงทุนสถาบันดังกล่าวจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.2.1 เท่านั้น โดยนักลงทุนสถาบันสามารถซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.6.2 และในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ นักลงทุนสถาบันจะอยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้รับประกันการจำหน่ายดังกล่าว ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.5.2

- (3) **ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์** หมายถึง บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคลที่มีใช้หลักทรัพย์สถาบันตามคำจำกัดความที่ระบุไว้ข้างต้น ซึ่งรวมถึงลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะเป็ลูกค้า คู่สัญญาบริษัทคู่ค้า ผู้ที่มีความสำคัญทางธุรกิจหรือผู้มีอุปการคุณ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ลูกค้าธนาคาร ลูกค้าที่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ ลูกค้าด้านพาณิชย์ ผู้แนะนำลูกค้า หรือผู้ที่คาดว่าจะเป็ลูกค้า ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ บริษัทคู่ค้า ผู้ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ ผู้ที่ให้การสนับสนุนทางธุรกิจ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลต่าง ๆ ข้างต้น ทั้งที่ติดต่อบริษัทในปัจจุบัน ที่เคยติดต่อบริษัท หรือผู้ที่คาดว่าจะได้ติดต่อบริษัท ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

โดยผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.6.3 โดยการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว จะอยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.5.3

- (4) **นักลงทุนรายย่อย** หมายถึง ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.6.4 โดยการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ นักลงทุนรายย่อยจะเป็นไปตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.5.4

1.3 ตลาดรองของหน่วยทรัสต์

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายได้แล้วทั้งหมดในครั้งนี ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนีได้ดำเนินการก่อนที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ เกี่ยวกับการนำหน่วยทรัสต์เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น จึงยังมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์อาจจะไม่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ ให้เป็นหน่วยทรัสต์จดทะเบียน ทั้งนี้ บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เตอร์ส จำกัด ในฐานะผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ดำเนินการยื่นคำขออนุญาตให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ [●] และบริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาคุณสมบัติของหน่วยทรัสต์เบื้องต้นแล้วเห็นว่า หน่วยทรัสต์มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ได้ตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ.2558 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ยกเว้นคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อย ที่จะต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่า ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนีแล้ว จะทำให้หน่วยทรัสต์ มีคุณสมบัติครบถ้วนตามเกณฑ์การกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

1.4 ข้อมูลอื่น ๆ

[●]

2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายของส่วนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดวิธีการจองซื้อและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสมในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลงทุน และเพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จ

2.1 วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่ดิน โฮสพิทอลลิตี้ ในครั้งนี้ จะเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.2.1 รวมถึงตัวแทนจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.2.2

2.2 ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

2.2.1 ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)

ชั้น 29 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์

191 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ 0-2231-3777 และ 0-2618-1000

โทรสาร 0-2618-1469

www.bualuang.co.th

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้จัดการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์การจำหน่ายหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ หรือพร้อมทั้งประกาศผ่านทางเว็บไซต์ [●] หรือทางช่องทางอื่นใดตามความเหมาะสม

2.2.2 ตัวแทนจำหน่าย

[●]

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์อาจแต่งตั้งตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ หรือพร้อมทั้งประกาศผ่านทางเว็บไซต์ [●] หรือทางช่องทางอื่นใดตามความเหมาะสม

2.3 ค่าตอบแทนการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนการจัดจำหน่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามจำนวนและวิธีการที่ตกลงไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

2.4 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

2.4.1 สำหรับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน

สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.2.1 ตั้งแต่วันที่ [●] - [●] (ในเวลาทำการ)

2.4.2 สำหรับนักลงทุนสถาบัน

สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.2.1 ตั้งแต่วันที่ [●] - [●] (ในเวลาทำการ)

2.4.3 สำหรับผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.2.1 ตั้งแต่วันที่ [●] - [●] (ในเวลาทำการ)

2.4.4 สำหรับนักลงทุนรายย่อย

สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่สำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.2.2 ตั้งแต่วันที่ [●] - [●] (ในเวลาทำการ)

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือชี้ชวนซึ่งมีข้อมูลไม่แตกต่างจากหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. จาก website ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th

2.5 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้แบ่งออกเป็น 4 ส่วนกล่าวคือ จัดสรรให้แก่ (1) ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน (2) นักลงทุนสถาบัน (3) ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ (4) นักลงทุนรายย่อย

นอกจากนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะอยู่ภายใต้เกณฑ์ดังนี้

- (1) ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่ตนเอง ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ร่วมจัดจำหน่าย กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่และบริษัทย่อยของตนเอง หรือของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ร่วมจัดจำหน่ายและผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทุนรวมที่มีลักษณะที่ผู้จัดจำหน่ายถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ ตลอดจนบุคคลที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ เว้นแต่เป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจองซื้อ

ของผู้จองซื้อทั้งหมด ทั้งนี้ เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทร.27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และที่ ทจ. 40/2557 เรื่อง การจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ประเภทหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัทที่ออกตราสารทุน ฉบับลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2557 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

- (2) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายของวงสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนในแต่ละประเภท โดยอาจพิจารณาเพิ่มหรือลดสัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (Clawback/Claw forward) แล้วแต่กรณี โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละประเภท เป็นต้น เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขายสูงสุด ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด
- (3) ภายหลังจากการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์สำหรับผู้จองซื้อในแต่ละประเภท ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายอาจพิจารณาเปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับผู้จองซื้อประเภทใดประเภทหนึ่ง หรือเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนประเภทใดประเภทหนึ่ง เช่น หากพบว่า มีหน่วยทรัสต์เหลือจากการจัดสรรในส่วนของผู้ลงทุนประเภทสถาบัน แต่มีผู้สนใจจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าจำนวนที่จะจัดสรรสำหรับส่วนของนักลงทุนรายย่อยในส่วนของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย เป็นต้น ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่เพียงผู้เดียว โดยปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และจะมีการแจ้งข่าวให้ผู้ลงทุนที่เกี่ยวข้องได้ทราบโดยทั่วกัน ทางสื่อต่างๆ ที่เหมาะสมต่อไป
- (4) การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้เป็นการปฏิบัติเพื่อให้สอดคล้องกับคุณสมบัติที่กำหนดตามข้อ 5 (3) เรื่อง เรื่องการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อย ภายใต้ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ พ.ศ.2558 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
- (5) ผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของวงสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อกรณีหากยอดจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามกำหนดแล้ว

2.5.1 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน ให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายที่ระบุไว้ในข้อ 2.2.1 ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน จะมีจำนวนขั้นต่ำ [●] หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ [●] หน่วย

หากยอดจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายของวงสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

2.5.2 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนสถาบัน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนสถาบัน ให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายที่ระบุไว้ในข้อ 2.2.1 โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด และ/หรือในจำนวนเล็กน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่นักลงทุนสถาบันรายใดจะมีจำนวนขั้นต่ำ [●] หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ [●] หน่วย

หากยอดจองซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบันครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

2.5.3 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายที่ระบุไว้ในข้อ 2.2.1 โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด และ/หรือในจำนวนเล็กน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายใดจะมีจำนวนขั้นต่ำ [●] หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ [●] หน่วย

หากยอดจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

2.5.4 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนรายย่อย

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนรายย่อย [●]

ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อย จะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านสำนักงานใหญ่หรือสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.

5.4 ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยรายใดจะมีจำนวนขั้นต่ำ [●] หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ [●] หน่วย

2.6 วันและวิธีการจอง และการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

2.6.1 สำหรับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน

[●]

2.6.2 สำหรับนักลงทุนสถาบัน

[●]

2.6.3 สำหรับผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

[●]

2.6.4 สำหรับนักลงทุนรายย่อย

[●]

2.7 วิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

2.7.1 กรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้ายต่ำกว่าราคาเสนอขายเบื้องต้นสูงสุด

[●]

2.7.2 กรณีที่ผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์

[●]

2.7.3 กรณีที่ผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อ

[●]

2.7.4 กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เนื่องจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์หรือเนื่องจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขการจองซื้อ

[●]

2.7.5 กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์

[●]

2.8 ข้อจำกัดการจัดสรร และข้อจำกัดการถือและโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

- (ก) ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ จะจัดสรรให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้
- ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ
 - ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์
- (ข) ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งกองทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงานแล้วแต่กรณีด้วย
- (ค) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างตัว ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว
- (ง) ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
- กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
 - กรณีผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
 - กรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทรัสต์ระดมทุนได้

- ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์อาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในบางกรณี ตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกรณีที่มีการจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเป็นหลัก
- ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เอง
- ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ลงทุนได้ทำการศึกษา เข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลงข้อกำหนดสัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าผูกพันไว้ตามอำนาจที่มีตามกฎหมาย ทั้งที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล และ/หรือ หนังสือชี้ชวน และ/หรือตามประกาศ คำสั่งระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมในภายหลัง

2.9 วิธีการส่งมอบหน่วยทรัสต์

ปัจจุบัน ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ได้ตกลงรับหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้กับผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ และให้บริการรับฝากใบทรัสต์ที่จองซื้อในการเสนอขายครั้งนี้ กล่าวคือ ผู้จองซื้อสามารถใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์เพื่อขอให้หน่วยทรัสต์ที่ตนได้รับการจัดสรรเข้าสู่ระบบซื้อขายแบบไร้ใบทรัสต์ (Scripless System) ได้ทันที ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จองซื้อสามารถขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หน่วยทรัสต์ เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งแตกต่างกับกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ ซึ่งผู้จองซื้อจะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (Scripless System) โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ซึ่งผู้จองซื้อจะมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ ในกรณีนี้ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่บริษัทหลักทรัพย์นั้นฝากหน่วยทรัสต์อยู่ และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วัน นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ

ในขณะเดียวกันบริษัทหลักทรัพย์นั้นก็จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อฝากไว้ ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดสรรจะสามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หน่วยทรัสต์ของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ดำเนินการตามข้อ 2.9(1) นี้ ชื่อของผู้จองซื้อจะต้องตรงกับชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว มิฉะนั้นแล้วผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามผู้จองซื้อ ตามข้อ 2.9(3) ให้แก่ผู้จองซื้อแทน

- (2) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (Scripless System) โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 กรณีนี้ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรฝากไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วัน นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดสรรจะสามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ และหากผู้จองซื้อต้องการถอนหน่วยทรัสต์ออกจากบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อสามารถติดต่อได้ที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ซึ่งจะมีค่าธรรมเนียมการถอนหน่วยทรัสต์ตามอัตราที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด ในกรณีนี้ ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์จะต้องกรอกข้อมูลในเอกสารประกอบการจองซื้อ ได้แก่ “เอกสารเพิ่มเติมประกอบการจองซื้อหลักทรัพย์เฉพาะผู้ที่ประสงค์นำหลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ (Issuer Account) เท่านั้น” สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล และเอกสาร “แบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA (FATCA STATUS) เฉพาะนิติบุคคล” สำหรับผู้จองซื้อนิติบุคคล เท่านั้น พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูล และนำส่งให้ผู้จัดจำหน่ายพร้อมเอกสารจองซื้ออื่น ๆ ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะกรอกหรือนำส่งแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA หรือกรอกข้อมูลไม่ครบถ้วน ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามผู้จองซื้อตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 2.8(3) ทั้งนี้ การถอนหลักทรัพย์ที่ฝากไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 จะต้องใช้เวลาในการดำเนินการ ดังนั้น ผู้จองซื้อที่นำฝากในบัญชีดังกล่าว อาจไม่สามารถถอนหลักทรัพย์ได้ทันภายในวันที่หลักทรัพย์ของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบทรัสต์โดยให้ออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะส่งมอบใบทรัสต์ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามชื่อและที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ภายใน 15 วันทำการ นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ในกรณีนี้ ผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรจะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์ ซึ่งอาจจะได้รับภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ระบุเลือกกรณีใดกรณีหนึ่งในใบจองซื้อ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามผู้จองซื้อ ตามข้อ 2.9(3) ให้แก่ผู้จองซื้อแทน

3. ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

- ไม่มี -

4. ประมาณการค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายในครั้งนี้

ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่	[●] บาท
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์	[●] บาท
ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียนเพิ่มทุน	[●] บาท
ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน*	[●] บาท
ค่าธรรมเนียมแรกเข้าของการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน*	[●] บาท
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหลักทรัพย์ โดยประมาณ	[●] บาท
ค่าพิมพ์หนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ และเอกสารอื่น ๆ โดยประมาณ	[●] บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ** โดยประมาณ	[●] บาท
รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น ประมาณ	[●] บาท

หมายเหตุ : ไม่รวมค่าธรรมเนียมรายปี

** ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมถึง ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าตอบแทนนายทะเบียนหุ้น ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ เป็นต้น