**ส่วนที่ 3**

**ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์**

# รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

## ลักษณะสำคัญของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

|  |  |
| --- | --- |
| **ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์** | บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด |
| **ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย** | ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์) |
| **ประเภทของการเสนอขาย** | การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA ให้แก่กองทุนรวม BKKCP เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม BKKCP ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ โดยสรุปมีรายละเอียดดังนี้  **ทรัพย์สินของกองทุนรวม BKKCP**   1. ห้องชุดสำนักงาน และห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 24 ห้อง พื้นที่รวม 6,742.64 ตารางเมตร ในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2. ห้องชุดสำนักงาน และห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 136 ห้อง พื้นที่รวม 23,945.04 ตารางเมตร ในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2   **ภาระของกองทุนรวม BKKCP**  ภาระของกองทุนรวม BKKCP ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ ISSARA จะรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพันและความรับผิดของกองทุนรวม ในสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่แต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ โดยไม่รวมถึงรายการดังต่อไปนี้   1. ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP 2. เงินปันผล และ/หรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม BKKCP ซึ่งยังมิได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น 3. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกและชำระบัญชีของกองทุนรวม BKKCP การขีดชื่อกองทุนรวม BKKCP ออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และการวางทรัพย์ |
| **คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์** | ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ |
| **มูลค่าที่ตราไว้** | มูลค่าที่ตราไว้ของกองทรัสต์ ISSARA จะอ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)  ต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ณ วันที่แลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม BKKCP  ทั้งนี้ มูลค่าที่ตราไว้ที่จะได้ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือเอกสารอื่นใดที่ได้เผยแพร่นั้น จะกำหนดจากประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ เนื่องจากวันดังกล่าวจะเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะปรับปรุงมูลค่าดังกล่าวให้เป็นมูลค่า ณ วันที่มี การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ตามจริง และจะดำเนินการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้สอดคล้องต่อไป  ทั้งนี้ ประมาณการมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ณ วันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งได้รับการยืนยันจากผู้ดูแลผลประโยชน์ เท่ากับ [•] บาท |
| **จำนวนหน่วยทรัสต์ ที่ออกและเสนอขายกองทุนรวม BKKCP** | 100,000,000 หน่วย  (ซึ่งเป็นไปตามมติของการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP  ครั้งที่ 1/2567 ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567) |
| **ราคาเสนอขาย** | อัตราส่วนการแลกหน่วยทรัสต์กับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม BKKCP พิจารณาจากอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA |

## สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งหมดจำนวน 100,000,000 หน่วย ในครั้งนี้ เป็นการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม BKKCP เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม BKKCP โดยคำนวณจาก  
อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA (Swap Ratio)   
ในอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA

## ตลาดรองของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้  
ได้ดำเนินการก่อนที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ในการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ดังนั้น หากผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ ให้หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน  
ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงเรื่องสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้ดำเนินการยื่นคำขออนุญาตให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แล้ว เมื่อวันที่ [•] ซึ่งขณะนี้ตลาดหลักทรัพย์อยู่ระหว่าง  
การพิจารณารับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้พิจารณาคุณสมบัติของหน่วยทรัสต์ในเบื้องต้นแล้ว มีความเห็นว่าหน่วยทรัสต์มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ ตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ยกเว้นคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยที่กำหนดให้ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่า  
ร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (Tranche) ที่จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่าภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้แล้วเสร็จ หน่วยทรัสต์จะมีการชำระเต็มมูลค่าและมีคุณสมบัติเกี่ยวกับการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

# ที่มาของการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

การแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA เป็นการแปลงสภาพจากกองทุนรวมหนึ่งกองเป็นกองทรัสต์หนึ่งกอง โดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ จะกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA ที่รับโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดมาจากกองทุนรวม BKKCP

ในการนี้ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด จึงพิจารณากำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ  
กองทุนรวม BKKCP กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนยังคงมีการลงทุนในกองทรัสต์ ISSARA ซึ่งรับโอนทรัพย์สินและภาระมาจากกองทุนรวม BKKCP ในสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนที่เท่าเดิม ซึ่งในปัจจุบันกองทุนรวม BKKCP   
มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 100,000,000 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์ ISSARA จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม BKKCP เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวม BKKCP จะมีจำนวนเท่ากับจำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ซึ่งมีจำนวนเท่ากับ 100,000,000 หน่วย ทั้งนี้ มูลค่าที่ตราไว้ของกองทรัสต์ ISSARA จะอ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ

# ข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

## บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

## ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย กองทรัสต์จะมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ลงทุน ต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินจำนวนที่กฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดใด ๆ ที่กำหนดสัดส่วนการลงทุนของ ผู้ลงทุนต่างด้าวไว้

ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

# การจอง การจัดจำหน่ายและการจัดสรร เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม BKKCP

## วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม BKKCP โดย  
ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินการตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ไม่มีการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

## วิธีการจัดส่งหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด จะนำส่งหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่  
กองทุนรวม BKKCP ณ สำนักงานของบริษัทจัดการ ภายในวันที่ [•] ในเวลาทำการของบริษัทจัดการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินการตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้อง

## วันและวิธีการจองและการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

กองทุนรวม BKKCP ต้องนำส่งใบจองซื้อให้แก่ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ภายในเวลาจองซื้อ   
คือ วันที่ [•] เฉพาะในวันและเวลาทำการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

## วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ จำนวน 100,000,000 หน่วย ให้แก่กองทุนรวม BKKCP โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ โดยที่บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวม BKKCP โดยจะแจ้งการเลิกกองทุนรวม BKKCP ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม BKKCP ตลาดหลักทรัพย์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการเลิกกองทุนรวม BKKCP   
เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ และภายหลังจากการเลิกกองทุนรวม BKKCP แล้ว ผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม BKKCP จะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA ที่กองทุนรวม BKKCP ได้มาจากการแปลงสภาพ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้าต่อไป

# ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

การแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีของกองทุนรวม มีค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

| **ค่าใช้จ่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)** | **ประมาณการ /1** |
| --- | --- |
| **ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั่วไป** | |
| 1. ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ | 8,400,000 |
| 1. ค่าเอกสารเชิญประชุมและจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP | 250,000 |
| 1. ค่าธรรมเนียมของผู้ชำระบัญชีกองทุนรวม BKKCP | 500,000 |
| 1. ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุน | ตามที่จ่ายจริง |
| 1. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP | ตามที่จ่ายจริง |
| **ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่าง ๆ** | |
| 1. ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์ | ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่  31 ธันวาคม 2567 /2 |
| 1. ค่าอากรแสตมป์สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์ | ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่  31 ธันวาคม 2567 /2 |
| 1. ค่าภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปเป็นใบทรัสต์ของกองทรัสต์ | ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่  31 ธันวาคม 2567 /2 |
| 1. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์ | ในอัตราร้อยละ 0.01 แต่ไม่เกิน 100,000 บาท จนถึงวันที่  31 ธันวาคม 2567 ต่อหนึ่งนิติกรรม /3 |
| **ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย** | |
| 1. ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ | 300,000 บาท /4 |
| 1. ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (filing) ของสำนักงาน ก.ล.ต. | ร้อยละ 0.01 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขาย /5 |
| 1. ค่าธรรมเนียมการเข้าจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย | ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่  31 ธันวาคม 2567 /6 |

หมายเหตุ: /1  ค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็นเพียงประมาณการ ณ วันที่ 18 มิถุนายน 2567 ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นใด  
ที่เกี่ยวข้องกับการชำระบัญชีซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการขีดชื่อกองทุนรวม  
ออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าใช้จ่ายในการวางทรัพย์ ค่าใช้จ่ายทางด้านกฎหมาย ค่าเดินทาง ค่าถ่ายเอกสาร ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงในระหว่างการชำระบัญชี ค่าใช้จ่ายทดรองจ่าย (out of pocket) และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

/2 ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566

/3  ตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567

/4  ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กม. 31/2565 เรื่อง การกำหนดค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับ  
การขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ และการขออนุมัติโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

/5  ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สบ. 28/2547 เรื่อง การกำหนดค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการจดทะเบียน และการยื่นคำขอต่าง ๆ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

/6  ตามหนังสือเวียนตลาดหลักทรัพย์ ที่ สผล (ว). 001/2566 เรื่อง การยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับ  
การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ลงวันที่   
24 กรกฎาคม 2566

หมายเหตุ: ข้อมูลตามตารางข้างต้นเป็นข้อมูลประมาณการ โดยค่าใช้จ่ายจริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า