

รายงาน ประจำปี 2567

QHBREIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
(QHBREIT)



รายงานประจำปี 2567

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

Quality Houses Business Complex Leasehold Real Estate Investment Trust
(QHBREIT)



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์



Q.HOUSE LUMPINI



Q.HOUSE PLOENJIT



WAVE PLACE

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	
1. ข้อมูลทั่วไป	16
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	17
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	35
4. ปัจจัยความเสี่ยง	41
5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	55
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	55
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี	
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์	56
8. โครงสร้างการจัดการ	60
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	94
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	105
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	106
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	108
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	117
14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	121
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	126
รายงานผู้สอบบัญชี และงบการเงิน	128

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (QHBREIT)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ดังนั้นผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวน ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Quality Houses Business Complex Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	QHBREIT
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	30 ตุลาคม 2567

กรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า :
 โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิต สิ้นสุดสัญญาเช่า ณ วันที่ 7 ธันวาคม 2579, โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2578, โครงการเวฟ เฟลส สิ้นสุด ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2573

หมายเหตุ : กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ ("QHBREIT") จัดตั้งขึ้นโดยการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ ("QHPT") เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2567 และโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม QHPT ให้แก่กองทรัสต์ QHBREIT แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567

อัตราสับเปลี่ยน (Swap ratio) : 1 หน่วยเดิมของกองทุนรวม QHPT: 1 หน่วยใหม่ของกองทรัสต์ QHBREIT
 จำนวนหน่วยที่เสนอขาย : 797,000,000 หน่วย
 ช่วงเวลาเสนอขาย : 2 ธันวาคม 2567

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap)	3,793,720,000 บาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	4.76 บาท
จำนวนหน่วย	797,000,000 หน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	7,239,592,148.02 บาท
NAV ต่อหน่วย	9.0835 บาทต่อหน่วย	ทุนจดทะเบียน	7,293,904,900 บาท
P/NAV	0.52 เท่า	Par ต่อหน่วย	9.1517 บาท
		อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (สิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์)	10.48 ปี

สัดส่วนการลงทุน

100%

ลงทุนตรง

0%

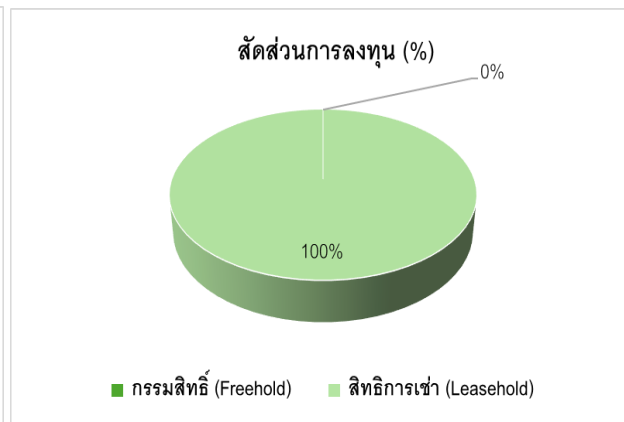
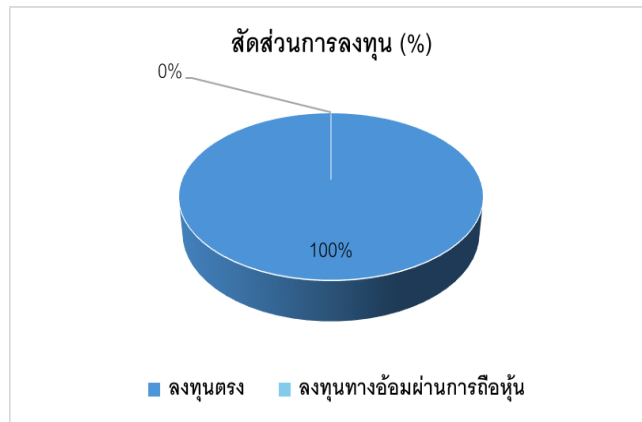
ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น

0%

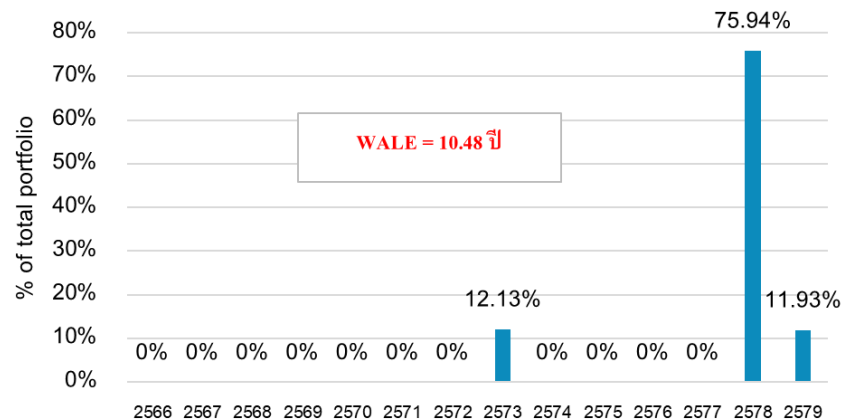
กรรมสิทธิ์

100%

สิทธิการเช่า

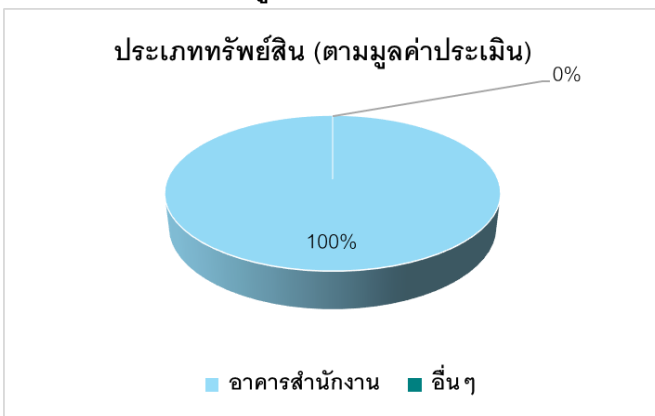


อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	8,100,840,935 บาท	กำไร/ขาดทุนสะสม	(54,312,752) บาท
หนี้สินรวม	861,248,787 บาท	สัดส่วนการกู้ยืม	0 % ของ Total Asset
ส่วนทุน	7,239,592,148 บาท	Credit rating	(ไม่มี)

ประเภททรัพย์สิน(ตามมูลค่าประเมิน)


อาคารสำนักงาน	100%
อื่นๆ	0%

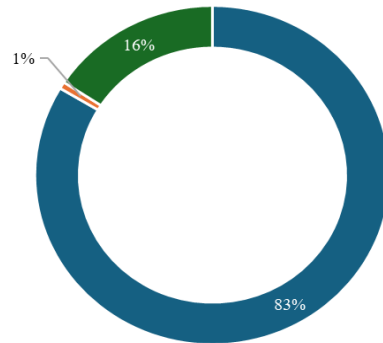
ข้อมูลเบื้องต้นของทรัพย์สินหลักที่โอนจากกองทุนรวม QHPF มายังกองทรัสต์ QHBREIT

โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะการลงทุน	ระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าที่ดิน ¹
1. คิวแฮสส์ เฟลนิจิต	เลขที่ 598 ถนนเฟลนิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน รวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบ และกรรมสิทธิ์บนอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	ประมาณ 11.95 ปี
2. คิวแฮสส์ ลุมพินี	เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์บนอาคารและระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	ประมาณ 11.01 ปี
3. เวฟ เฟลส	เลขที่ 55 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์บนอาคารและระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	ประมาณ 5.76 ปี

หมายเหตุ: /1 ระยะเวลาการเช่าคงเหลือนับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567/Website : <https://www.qhb-reit.com/appraisalreport>

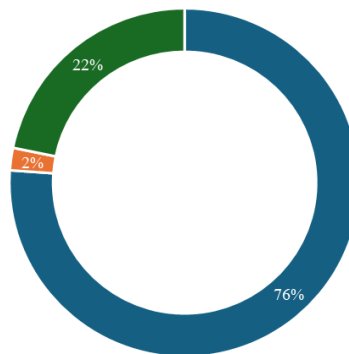
โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ (Q.House Lumpini)



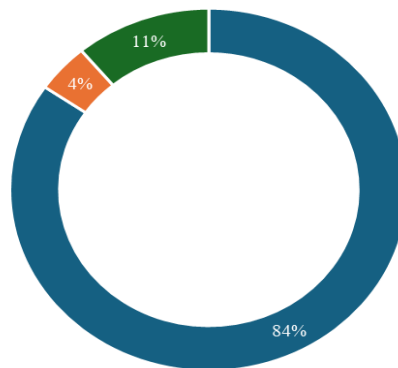
■ รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน ■ รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่อื่น ■ รายได้อื่น

โครงสร้างรายได้ (Q.House Ploenchit)



■ รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน ■ รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่อื่น ■ รายได้อื่น

โครงสร้างรายได้ (Waveplace)



■ รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน ■ รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่อื่น ■ รายได้อื่น

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
ทรัพย์สิน: สิทธิการเช่า (Leasehold)		
โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต	682,700,000 บาท	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี	4,345,200,000 บาท	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
โครงการเวฟ เฟลส	693,800,000 บาท	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1.	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	204,512,000	25.66%
2.	บริษัท หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	79,560,100	9.98%
3.	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	41,442,900	5.20%
4.	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	29,249,000	3.67%
5.	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	10,000,000	1.26%
6.	ดร.บุรณะ ขวลิตรำรง	9,300,000	1.17%
7.	มหาวิทยาลัยมหิดล	8,302,300	1.04%
8.	PRUDENTIAL LIFE ASSURANCE (THAILAND) PUBLIC COMPANY LIMITED	7,955,800	1.00%
9.	MR. HIRONOBU NISHII	6,100,000	0.77%
10.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	6,001,800	0.75%
Foreign Limit			100%
Current Foreign Holding			2.34%

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ข้อกำหนด นโยบาย และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 4 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีคามจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในวรรคหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงข้อมูลที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และ/หรือ กองทรัสต์อาจดำเนินการตามที่กฎหมายอาจกำหนดเพิ่มเติมในอนาคต

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

- (2) กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
 - ก. การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - ข. การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - ค. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

- (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่เกิดคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์/นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน/การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ QHBREIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คิวเอชบี รีท จำกัด (มหาชน) (“QHBREIT”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2567 โดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม QHPF ให้แก่กองทรัสต์ QHBREIT แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 ด้วยมูลค่าที่ตราไว้ที่ 9.1517 บาทต่อหน่วย

รอบผลการดำเนินงานสำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	ประโยชน์ตอบแทนรวม	เงินลงทุน	รวมประโยชน์ตอบแทนและลดทุน
04 ธ.ค. 67 - 31 ธ.ค. 67	-	0.0830*	0.0830

หมายเหตุ : *โดยการจ่ายเจียดเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในวันที่ 28 มีนาคม 2568

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ สำหรับงวด 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี)

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์	ตามประมาณการซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี
เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ (ล้านบาท)	675.30
เงินลดทุน (ล้านบาท)	-
รวมอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	675.30
ประมาณการจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน (91.50%) (ล้านบาท)	617.90
ประมาณการจำนวนเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วยทรัสต์)	0.78

หมายเหตุ : ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างแน่นอน และข้อมูลที่ประมาณการไว้ในข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ อาจแตกต่างจากที่เกิดขึ้นจริง

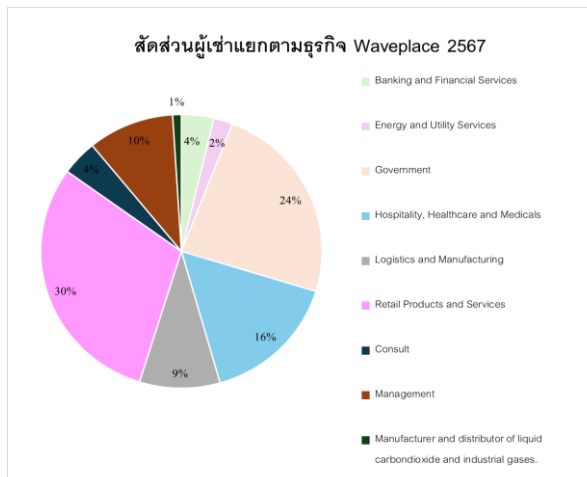
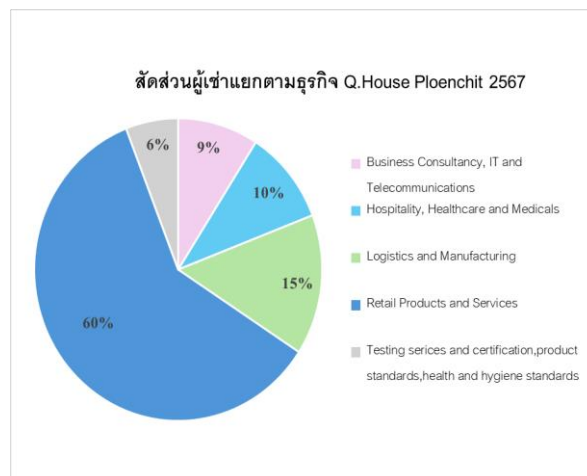
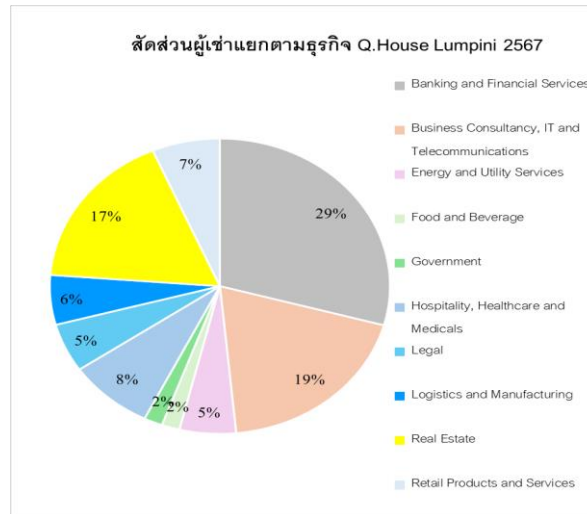
ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

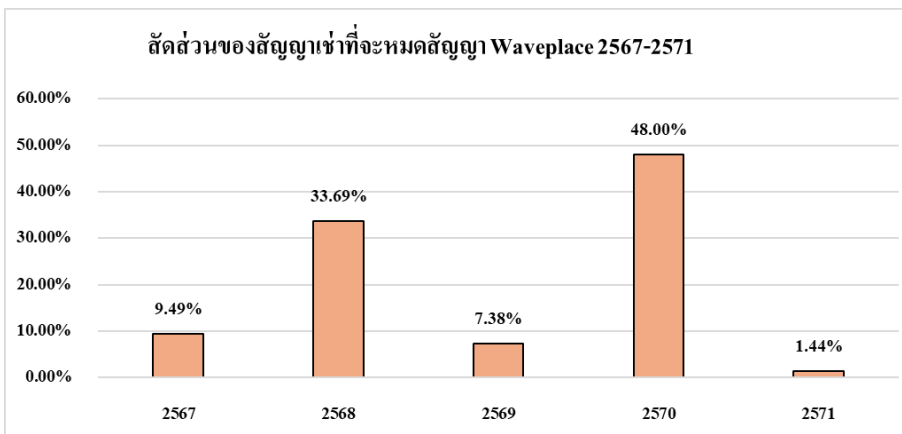
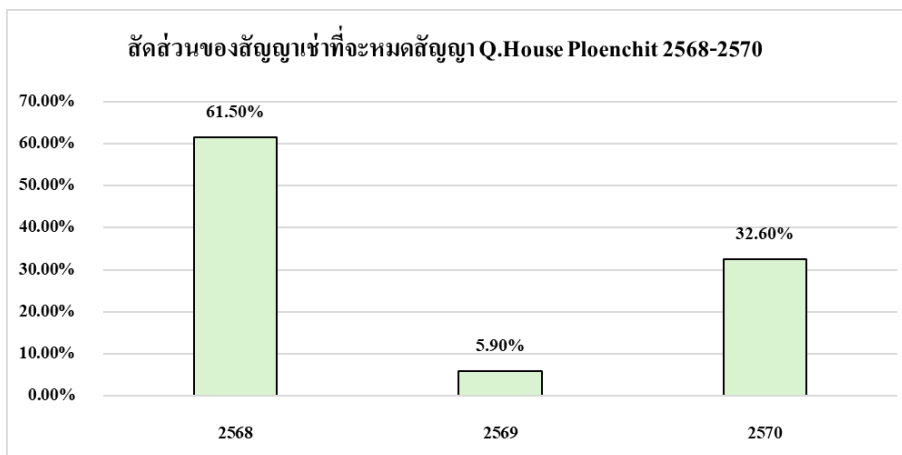
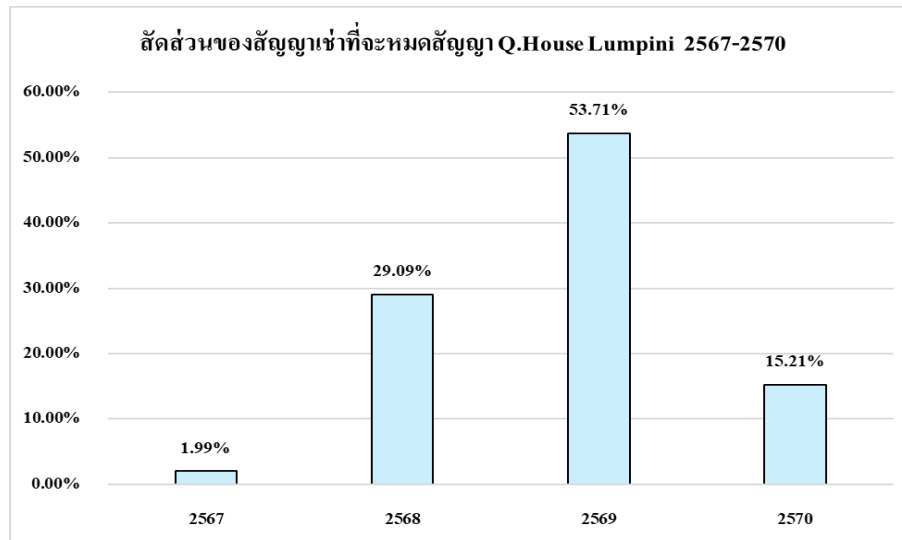
สมมติฐานราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 (4.76 บาทต่อหน่วย)	
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	01/01/2568
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์รวมต่อรายได้รวม ¹	24.47%
สัดส่วนการกู้ยืม	0%
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	0%
Expected IRR ²	11.14%

หมายเหตุ : ¹อ้างอิงตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

²อ้างอิงตามประมาณการที่ปรึกษาการเงิน (FA)

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ

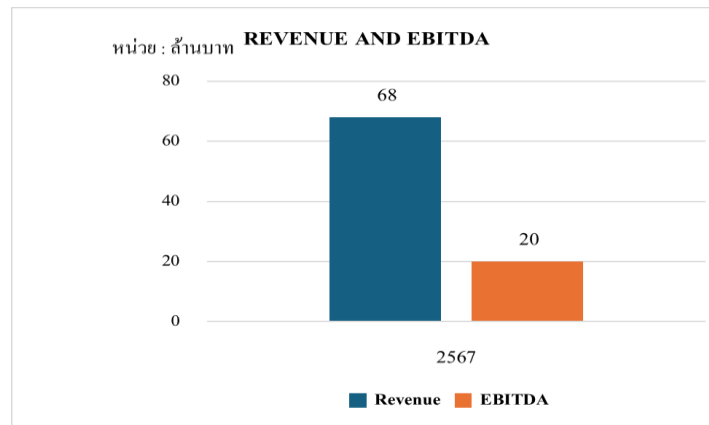
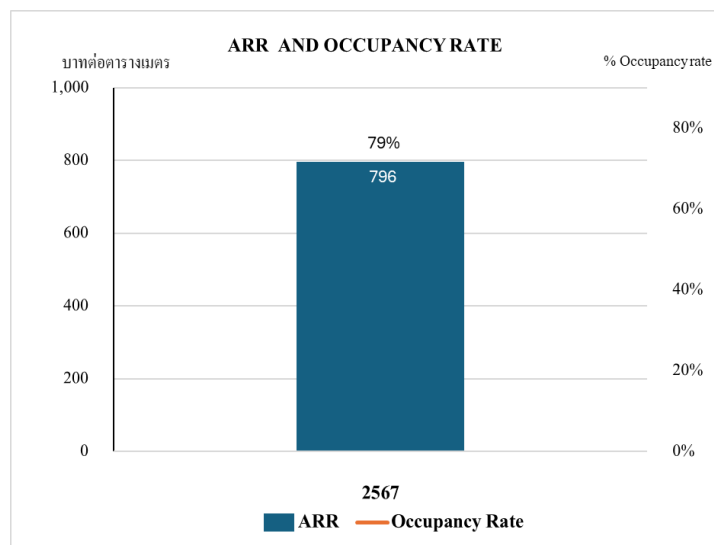


สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาภายหลังจากลงทุน


ทั้งนี้สัญญาเช่าที่กำลังจะหมดในปี 2567 กองทรัสต์ได้ดำเนินการเจรจากับผู้เช่า ซึ่งคาดว่าจะสามารถรักษาระดับอัตราการต่อสัญญาเช่าใกล้เคียงกับ 3 ปีที่ผ่านมา

อัตราผลตอบแทนของผู้เช่า

ปี	ปัจจุบันร้อยละ
2567	92%

รายได้ (Revenue) (ล้านบาท)
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)

ผลการดำเนินงาน
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate) (บาท/ตร.ม.)

หมายเหตุ : อ้างอิงข้อมูล ณ วันโอนทรัพย์สินและการเข้ากองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	กอง QHBREIT 4-31/12/2567
Revenue (THB)	65,737,657
Interest income (THB)	2,633,959
Net investment income (THB)	20,464,255
Net increase in net assets resulting from operations (THB)	(54,312,752)
EPU (THB)	(0.07)
DPU (THB)	0.0830
Capital Reduction	-
Debt/Total Asset Value Ratio (%)	-
Interest Cost (%)	-
Operating Cash Flow (THB)	369,841,676
Investing Cash Flow (THB)	-
Financing Cash Flow (THB)	45,503,022
Net Cash Flow (THB)	415,344,698
NAV (THB)	7,239,592,148
P/NAV (Times)	0.52
Dividend Yield (%)	1.74%
Market Cap (THB)	3,793,720,000
Closing Price (THB)	4.76

หมายเหตุ : งบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวม 68.37 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ 65.74 ล้านบาท และเป็นส่วนของรายได้ดอกเบี้ย 2.63 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 47.91 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการ 28.15 ล้านบาท เป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 3.30 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 8.62 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นประมาณ 7.83 ล้านบาท กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 20.46 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์มีการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (74.78) ล้านบาท ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 54.31 ล้านบาท อ้างอิงข้อมูล ณ ตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 7,239.59 ล้านบาท หรือเท่ากับ 9.0835 บาทต่อหน่วย

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่น ๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

➤ - ไม่มี -

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567)

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน	ร้อยละของกำไรสุทธิ**
	หน่วย : พันบาท ¹	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ²	1,120.92	5.48%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	120.43	0.59%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ²	406.20	1.98%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5,039.32	24.63%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,932.64	9.44%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	28,154.57	137.58%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	2,104.73	10.28%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,197.96	5.85%
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	7,830.60	38.26%
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	47,907.37	234.10%

หมายเหตุ : 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน(ถ้ามี)แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

2. ค่าธรรมเนียมคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

**กำไรสุทธิสำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 20,464,255 บาท (กำไรสุทธิก่อนหักราคาประเมิน)

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1.1 ความเสี่ยงทางการเมือง
- 1.2 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
- 1.3 ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน
- 1.4 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน
- 1.5 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.6 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์
- 1.7 ความเสี่ยงด้านภาษี
- 1.8 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- 1.9 ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- 1.10 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 1.11 ความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมด และอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสียหายบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน (บริษัทประกันภัยไม่รับประกันสำหรับบางเหตุการณ์)
- 1.12 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 1.13 กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการเรียกร้องให้มีการปฏิบัติตามสัญญาต่าง ๆ
- 1.14 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน
- 1.15 การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์
- 1.16 กองทรัสต์อาจมีหน้าที่ปฏิบัติงานในรายละเอียดร่วมกับผู้ให้เช่าจากการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

- 2.1 ความเสี่ยงที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และความเสี่ยงที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการสิ้นสุดลง
- 2.2 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 2.3 ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจอาคารสำนักงาน
- 2.4 ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้
- 2.5 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
- 2.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการขาดบกพร่องของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ
- 2.7 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ คณะกรรมการลงทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 2.8 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น
- 2.9 ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- 3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป
- 3.2 ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้
- 3.3 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- 3.4 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- 3.5 กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- 3.6 การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ได้
- 3.7 กองทรัสต์อาจต้องเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ซึ่งทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยเงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

หมายเหตุ : ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2 ข้อ 4 “ปัจจัยความเสี่ยง”

ข้อมูลเบื้องต้น	
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์ สาทร ชั้น 10,14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-286-3484
URL	www.lhfund.co.th/

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณหาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-659-8888
URL	www.one-asset.com/

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ข้อมูลกองทรัสต์: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คิวลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (QHBREIT)

1.1 ข้อมูลสำคัญ

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คิวลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Quality Houses Business Complex Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	QHBREIT
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ประเภทของการเสนอขาย	<p>การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ QHBREIT ให้แก่กองทุนรวม QHPF เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม QHPF ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ โดยสรุปมีรายละเอียดดังนี้</p> <p>ทรัพย์สินของกองทุนรวม QHPF</p> <p>(1) โครงการคิวเฮาส์ เฟลินจิต สิทธิการเช่าบนที่ดินและอาคารสำนักงาน รวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบ และกรรมสิทธิ์บนอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องโดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 11.95 ปี สิ้นสุดวันที่ 7 ธันวาคม 2579</p> <p>(2) โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี สิทธิการเช่าบนที่ดินและกรรมสิทธิ์บนอาคารสำนักงาน ระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 11.01 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2578</p> <p>(3) โครงการเวฟ เฟลส สิทธิการเช่าบนที่ดินและกรรมสิทธิ์บนอาคารสำนักงาน ระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 5.76 ปี สิ้นสุดวันที่ 1 ตุลาคม 2573</p> <p>ภาระของกองทุนรวม QHPF หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม ในสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ</p>
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
โครงการที่เข้าลงทุน	อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี
	อาคารคิวเฮาส์ เฟลินจิต
	อาคารเวฟเฟลส
อายุโครงการ	ไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	7,293,904,900 บาท
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด

2. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

2.1 วัตถุประสงค์และเป้าหมายของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (Quality Houses Business Complex Leasehold Real Estate Investment Trust) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ QHBREIT”) จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยกองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภท อาคารสำนักงาน และอสังหาริมทรัพย์อื่น ได้แก่ โรงแรม และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ที่พักอาศัยให้เช่า อาคารพักอาศัยรวม ศูนย์การค้า พื้นที่ร้านค้าปลีก ศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ ดาด้าเซ็นเตอร์ ศูนย์จำหน่ายสินค้าเฉพาะอย่าง เป็นต้น ทั้งนี้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ที่พักอาศัยให้เช่า อาคารพักอาศัยรวม ศูนย์การค้า และพื้นที่ร้านค้าปลีกจะต้องเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการหรือพื้นที่บริเวณเดียวกันกับโครงการอาคารสำนักงาน (โครงการ Mixed-Use) เท่านั้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน เพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาออกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

นโยบายการลงทุน

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปโดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาออกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

2.2.1 ที่มาและเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

บลจ. LH ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม QHPF ได้ดำเนินการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (Quality Houses Business Complex Leasehold Real Estate Investment Trust) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ QHBREIT”) แล้วเสร็จตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 34/2559”) โดยเล็งเห็นถึงประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ กล่าวคือ ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละลงทุน รวมทั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินโดยคิดเป็นสัดส่วนหนี้สินต่อทุนในระดับที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์แล้วจะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ โดยเป็นการเปิดโอกาสให้กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ภายหลังการแปลงสภาพ และหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น

ประกอบกับการที่มีมาตรการสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการแปลงสภาพตามพระราชบัญญัติการออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหุ้นรายละลงทุนของกองทุนรวมได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการให้สิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 (รวมเรียกว่า “สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”)

ในการนี้ บลจ. LH ซึ่งได้รับความเห็นชอบในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. จึงเข้ามาเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

2.2.2 การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 อยู่ระหว่างดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามกฎหมายที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม QHPF ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2567 ณ ปัจจุบันกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เอ็นท์รี บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (“QHBREIT”) จัดตั้งขึ้นโดยการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เอ็นท์รี (“QHPF”) เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2567 และโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม QHPF ให้แก่กองทรัสต์ QHBREIT แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ใช้เงินลงทุนในการปรับปรุงอาคารและงานระบบในปี 2567 เพื่อให้มีความปลอดภัยและมีประสิทธิภาพในการใช้งานได้มากขึ้น โดยได้ดำเนินการเปลี่ยน Air Circuit Breaker Transformer No.1, No.2 และงานเปลี่ยนชุดระบายความร้อนเครื่องปรับอากาศ (AHU) 4 เครื่อง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการระบายความร้อนภายในอาคารสำหรับอาคารคิวเอนท์รีเพลนิจิต, งานเปลี่ยน Cooling Tower No.2 , No.6 เพื่อช่วยลดการใช้น้ำในกระบวนการทำงาน เช่น การใช้ระบบหมุนเวียนน้ำภายในเครื่องเพื่อช่วยประหยัดน้ำและยังช่วยจัดการน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพ ช่วยประหยัดทรัพยากรและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม, งานปรับปรุงระบบ Gate Barrier & Access Door (ฝ่ายงานระบบและความปลอดภัย) เพื่อป้องกันผู้บุกรุก หรือผู้ที่มิได้รับอนุญาตให้เข้า-ออกสถานที่ที่ต้องการความปลอดภัยสูง, งานปรับปรุงพื้นถนนจุด DROP OFF ด้าน SCB เพื่อให้เกิดความสะดวกและปลอดภัย รวมถึงงานติดตั้งป้าย PYLON SIGN พร้อมงานรื้อถอน (ฝ่ายบริหารอาคาร) สำหรับอาคารคิวเอนท์รี ลุมพินี, และงานซ่อมแซมผนังอาคาร เพื่อฟื้นฟูความแข็งแรงและความปลอดภัยของอาคาร และงานเปลี่ยนเครื่องปรับอากาศชั้น 2, 5 โซนผู้เช่าโฮมโปร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานและลดค่าใช้จ่ายด้านพลังงานสำหรับอาคารเวฟเพลส รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 25,509,908.60 บาท

อาคารคิวเอนท์รี เพลนิจิต

1. งานเปลี่ยน Air Circuit Breaker Transformer No.1, No.2 ค่าใช้จ่าย 1,111,000 บาท



อาคารคิวเฮาส์ เฟลินจิต

2. งานเปลี่ยนชุดระบายความร้อนเครื่องปรับอากาศ (AHU) 4 เครื่อง ค่าใช้จ่าย 1,007,510 บาท

AHU PWC.6-1



AHU PWC.7-1



AHU PWC.10-1



AHU PWC.16-1



อาคารคิวเฮาส์ลุมพินี (ฝ่ายงานระบบและความปลอดภัย) ปี 2567

1. งานเปลี่ยน Cooling Tower No.2 , No.6 ค่าใช้จ่าย 2,157,360 บาท

Cooling Tower No.6



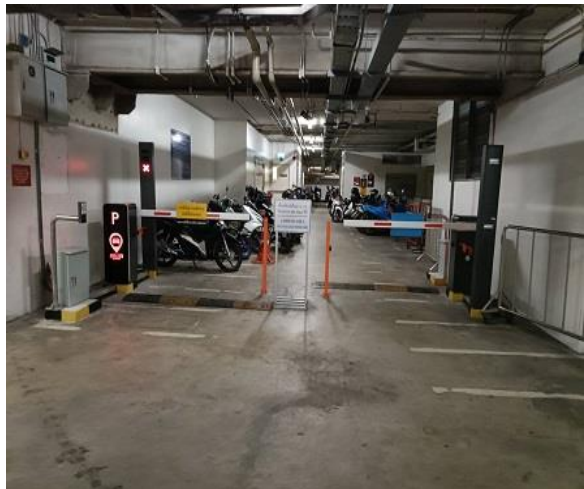
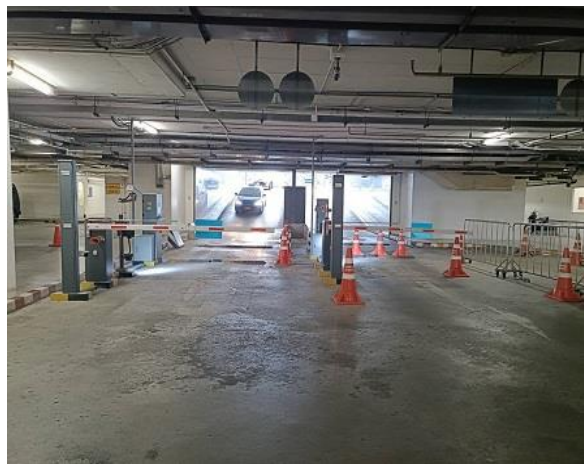
Cooling Tower No.2



2. งานปรับปรุงระบบ Gate Barrier & Access Door ค่าใช้จ่าย 2,536,970 บาท



3. งานเปลี่ยนระบบบริหารลานจอดรถรถยนต์และมอเตอร์ไซด์ ระยะเวลาสัญญาเช่าใช้งาน 3 ปี ค่าใช้จ่าย 4,140,000 บาท ต่อระยะเวลา 3 ปี



งานปรับปรุงอาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี (ฝ่ายบริหารอาคาร) ปี 2567

1. สัญญาว่าจ้างงานปรับปรุงพื้นถนนจุด DROP OFF ด้าน SCB ปี 2567-2568 มูลค่างาน 1,995,956.60 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ก่อนดำเนินการ



หลังดำเนินการ



2. สัญญาว่าจ้างงานติดตั้งป้าย PYLON SIGN พร้อมงานรื้อถอน มูลค่างาน 1,061,226.00 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)



อาคารเวฟเพลส

1. งานซ่อมแกรนิตผนังอาคาร ค่าใช้จ่าย 9,894,886 บาท



2. งานเปลี่ยนเครื่องปรับอากาศชั้น 2, 5 โชนผู้เช่าโฮมโปร ค่าใช้จ่าย 1,605,000 บาท

ก่อนดำเนินการ

หลังดำเนินการ

ก่อนติดตั้ง AHU ชั้น 2



ขณะติดตั้ง AHU ชั้น 2



ก่อนติดตั้ง AHU ชั้น 5

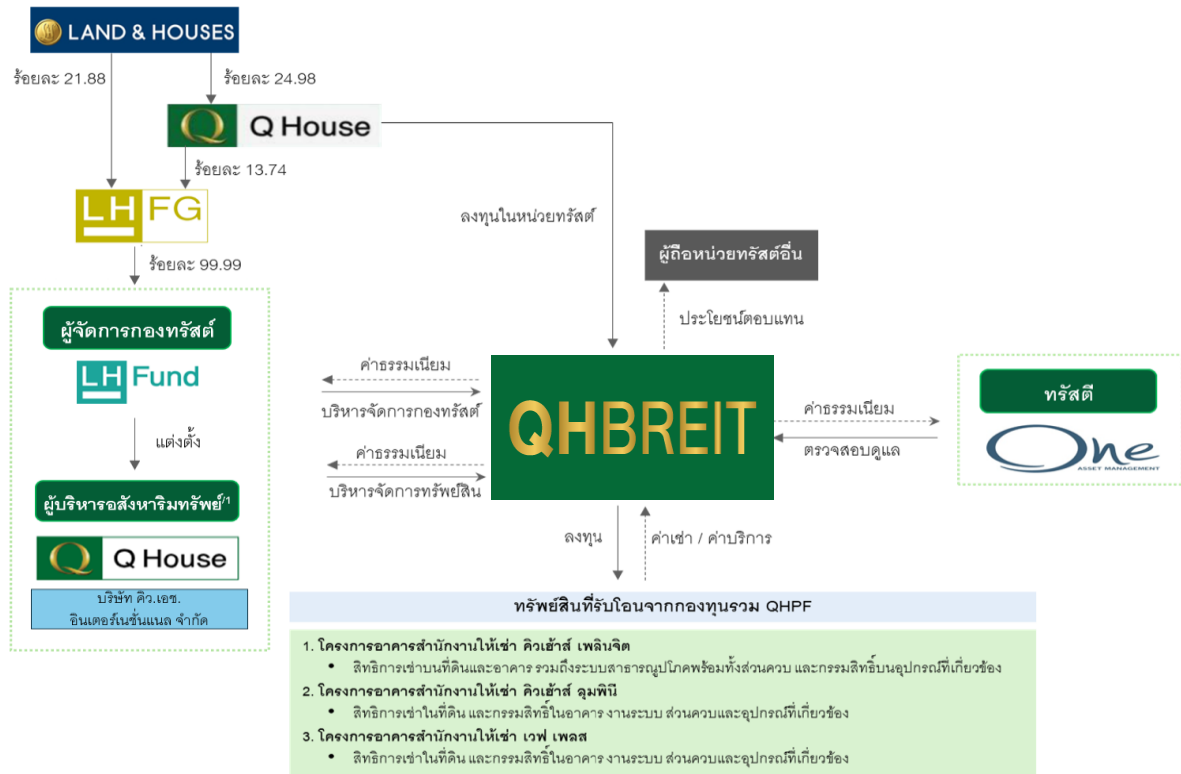


หลังติดตั้ง AHU ชั้น 5



2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสรุปได้ดังต่อไปนี้



หมายเหตุ: 1 บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า คิวเฮาส์ เฟลนิจิต และโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า เวฟ เฟลต และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 100 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า คิวเฮาส์ ลุมพินี

ผู้จัดการกองทรัสต์ และ บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“QHI”) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ทั้งทางตรงและทางอ้อม) รายเดียวกัน คือ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“QH”) ซึ่งถือหุ้นทางอ้อมในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์) จำนวนประมาณร้อยละ 13.74 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และถือหุ้นทางตรงใน QHI ประมาณ ร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) นอกจากนี้ QH ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 25.66 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (อ้างอิงจากข้อมูลการถือหุ้นรายของ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ครั้งล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ สัดส่วนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นกับอัตราการถือหุ้นรายของกองทรัสต์)

ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 และผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถขอเสนอแนะสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเพิ่มเติมได้ที่ทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ในวันและเวลาทำการ

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า คิวเฮาส์ เฟลินจิต	
ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 598 ถนนเฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ประเภท	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน 18 ชั้น
ลักษณะโครงการ	อาคารสำนักงาน 18 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ซึ่งมีพื้นที่รวม 22,520 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่เช่าสุทธิทั้งหมด 10,880 ตารางเมตร และพื้นที่ในชั้น B1 ถึงชั้น B3 และ ชั้น 1 ถึง ชั้น 4 เป็นพื้นที่สำหรับจอดรถโดยสามารถจอดรถได้ประมาณ 171 คัน
เลขที่โฉนดที่ดิน	3541
เจ้าของกรรมสิทธิในที่ดิน	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
เจ้าของกรรมสิทธิในสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
เจ้าของกรรมสิทธิ์ระบบ สาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบ	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
เจ้าของกรรมสิทธิ์อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	กองทรัสต์ QHBREIT
ขนาดที่ดิน	1 ไร่ 1 งาน 63 ตารางวา
ราคาประเมินปี 2567	682,700,000 บาท (บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด)
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2541
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	อาคารสำนักงาน 10,880 ตารางเมตร
รายได้สำหรับระยะเวลา 4 ธ.ค. 2567 ถึง 31 ธ.ค. 2567	6.52 ล้านบาท
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของ กองทรัสต์	สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 11.95 ปี โดยจะสิ้นสุด 7 ธันวาคม 2579 และคู่สัญญาอาจพิจารณาต่ออายุสัญญาอีกเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันครบกำหนดระยะเวลาเช่า
ภาระผูกพัน	กองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีตรวจสอบสภาพและความมั่นคงของอาคารและงานระบบสาธารณูปโภคโดยมีวิศวกรเป็นผู้รับรองความถูกต้องของรายงานการตรวจสอบดังกล่าวทุกปี

ประกันภัย	<p>วงเงินเอาประกันภัย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน 665,461,000 บาท - ประกันธุรกิจหยุดชะงัก 298,000,000 บาท - ประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม 50,000,000 บาท (รวมทั้ง 3 โครงการ)
-----------	--

2. โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า คิวแฮส ลุมพินี	
ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
ประเภท	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์บนอาคารและระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีจำนวน 38 ชั้น และอาคารศูนย์การค้าซึ่งมีจำนวน 5 ชั้น
ลักษณะโครงการ	อาคารสำนักงาน 38 ชั้น อาคารศูนย์การค้า 4 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 5 ชั้นซึ่งมีพื้นที่รวม 134,123 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 66,613 ตารางเมตร โดยพื้นที่ให้เช่าสุทธิประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่าอาคารสำนักงานประมาณ 57,215 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารศูนย์การค้าจำนวนประมาณ 9,398 ตารางเมตร และพื้นที่ในชั้น B1 ถึงชั้น B5 เป็นพื้นที่สำหรับจอดรถโดยสามารถจอดรถได้ประมาณ 985 คัน
เลขที่โฉนดที่ดิน	620,584,4918,619,585,617
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	<ol style="list-style-type: none"> 1. คุณหญิงเกษมา วรารณ ณ อยุธยา 2. นายอุทัยพันธ์ จาติกวณิช 3. บริษัท เกษร สาทร จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	กองทรัสต์ QHBREIT
เจ้าของกรรมสิทธิ์ระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	กองทรัสต์ QHBREIT
ขนาดที่ดิน	7 ไร่ 2 งาน 71.5 ตารางวา
ราคาประเมินปี 2567	4,345,200,000 บาท (บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด)
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2549
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า 66,613 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงาน 57,215 ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้า 9,398 ตารางเมตร
รายได้สำหรับระยะเวลา 4 ธ.ค. 2567 ถึง 31 ธ.ค. 2567	48.98 ล้านบาท

ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของ กองทรัสต์	<p>สัญญาเช่าที่ดินของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี แบ่งออกเป็น 2 ส่วน โดยสัญญาเช่าในส่วนแรกมีกำหนด 30 ปีนับจากวันที่ 1 มกราคม 2541 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ซึ่งได้จดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว และคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องได้จดทะเบียนการเช่าในอนาคต โดยการขอจดทะเบียนเพิ่มอีกเป็นเวลา 8 ปี นับจากวันที่ 1 มกราคม 2571 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2578 โดยกำหนดให้สัญญาเช่าในส่วนที่สองมีผลนับแต่วันที่สัญญาเช่าในส่วนแรกครบกำหนดแล้ว โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 11.01 ปี</p>
ภาระผูกพัน	<p>กองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดให้มีการตรวจสอบสภาพและความมั่นคงของอาคารและงานระบบสาธารณูปโภคโดยมีวิศวกรเป็นผู้รับรองความถูกต้องของรายงานการตรวจสอบดังกล่าว ตั้งแต่การเช่าในปี 2574 ถึงปี 2578 นอกจากนั้นกรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดและเจ้าของที่ดินร้องขอกองทรัสต์ต้องขายอาคารให้แก่เจ้าของที่ดิน โดยกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนจำนวน 500,000 บาท อย่างไรก็ตามในกรณีที่ผู้ให้เช่าที่ดินไม่ประสงค์จะรับโอนสิทธิในอาคารเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง ทางกองทรัสต์จะมีหน้าที่ในการรื้อถอนอาคารและดำเนินการให้ที่ดินที่เช่ากลับสู่สภาพเดิม</p>
ประกันภัย	<p>วงเงินเอาประกันภัย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน 4,317,342,500 บาท - ประกันธุรกิจหยุดชะงัก 2,067,888,000 บาท - ประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม 50,000,000 บาท (รวมทั้ง 3 โครงการ)
ประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance)	<p>104,431,645 บาท</p>

3. โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า เวฟ เฟลส	
ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 55 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ประเภท	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์บนอาคารและระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง
ลักษณะโครงการ	<p>อาคารสำนักงาน 21 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 46,675 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมดประมาณ 24,830 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานประมาณ 18,972 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าประมาณ 5,858 ตารางเมตร โดยอาคารสามารถแบ่งได้ออกเป็น 3 ส่วนหลัก ประกอบด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ส่วนที่หนึ่งเป็นพื้นที่สำหรับจอดรถ ประกอบด้วยชั้น B1 ถึง B2 เต็มชั้นและพื้นที่ทางด้านหลังของอาคารของชั้น 1 ถึง ชั้น 6 โดยสามารถจอดรถได้ประมาณ 383 คัน (2) ส่วนที่สองในบริเวณชั้น 1 ถึงชั้น 6 เป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารศูนย์การค้า โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมดประมาณ 5,858 ตารางเมตร โดยในส่วนนี้มีบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้เช่ารายใหญ่ได้เช่าพื้นที่ในบริเวณชั้น 2 ถึงชั้น 5 ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 4,926 ตารางเมตร (3) ส่วนที่สามในบริเวณชั้น 7 ถึง ชั้น 21 เป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารสำนักงาน โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมดประมาณ 18,972 ตารางเมตร
เลขที่โฉนดที่ดิน	11106,11107
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	<ol style="list-style-type: none"> 1. นางนวลสินันท์ แยมสอาด 2. นางคณินิจ เตโชฬาร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	กองทรัสต์ QHBREIT
เจ้าของกรรมสิทธิ์ระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	กองทรัสต์ QHBREIT
ขนาดที่ดิน	2 ไร่ 3 งาน 99 ตารางวา
ราคาประเมินปี 2567	693,800,000 บาท (บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด)
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2542
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่ารวม 24,830 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงาน 18,972 ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้า 5,858 ตารางเมตร

รายได้สำหรับระยะเวลา 4 ธ.ค. 2567 ถึง 31 ธ.ค. 2567	14.54 ล้านบาท
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของ กองทรัสต์	กรรมสิทธิ์ในอาคารและระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และรับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 5.76 ปี สิ้นสุด 1 ตุลาคม 2573
ภาระผูกพัน	สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเวฟ เฟลส ผู้ให้เช่าอาจมีผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการเวฟ เฟลส ในกรณีดังต่อไปนี้ (1) ภายใต้อสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเวฟ เฟลส เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินหรือสัญญาเช่าที่ดินฉบับสิ้นลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า กรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการเวฟ เฟลส จะตกเป็นของเจ้าของที่ดินภายใน 120 วัน นับจากวันที่สัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง (2) สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในโครงการเวฟ เฟลส ของกองทรัสต์ ซึ่งปัจจุบันโอนมายังกองทรัสต์แล้วนั้น มิได้กำหนดหน้าที่ของ คู่สัญญาในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินที่ตั้งโครงการเวฟ เฟลส ไว้โดยเฉพาะเจาะจง ดังนั้น หากโครงการเวฟ เฟลส อยู่ภายใต้การเวนคืน กองทรัสต์และคู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
ประกันภัย	วงเงินเอาประกันภัย - ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน 1,373,677,500 บาท - ประกันธุรกิจหยุดชะงัก 598,000,000 บาท - ประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม 50,000,000 บาท (รวมทั้ง 3 โครงการ)

2.4.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ สำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567

- ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมากองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

2.4.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567

- ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาไม่มีการจำหน่าย

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

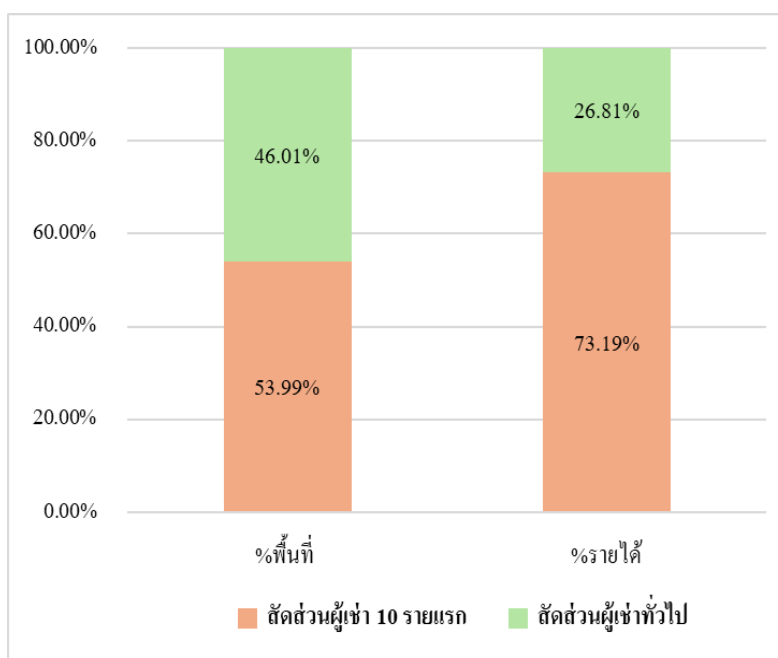
2.5.1 ลักษณะการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์จัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยการนำพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักให้เช่าแก่ผู้เช่าโดยผู้บริหารทรัพย์สินจะเป็นผู้ดำเนินกิจกรรมทางการตลาด ดำเนินการติดต่อหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงเจรจาต่อรองอัตราค่าเช่า เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ รวมทั้งทำการปรับปรุงทรัพย์สินให้มีสภาพสมบูรณ์และดำรงความเป็นอาคารสำนักงานคุณภาพดีอยู่เสมอ

ทั้งนี้กองทรัสต์และผู้บริหารทรัพย์สินได้กระจายความเสี่ยงในกระจุกตัวของผู้เช่าและระยะเวลาในการครบกำหนดต่อสัญญาไม่ให้มีการกระจายตัวมากที่สุดและมีมาตรการในการคัดเลือกลูกค้าที่จะมาเช่าโดยพิจารณาจากลักษณะธุรกิจของผู้เช่าและความน่าเชื่อถือของกิจการ รวมถึงแนวโน้มที่จะขยายพื้นที่เพิ่มเติมกรณีที่ธุรกิจมีการขยายตัวในอนาคต รวมทั้งพยายามที่จะจัดสรรพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่ารายใหญ่และรายเล็กให้มีความสมดุลกัน

2.5.2 สัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายใหญ่

กองทรัสต์มีสัดส่วนผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ 10 รายแรกของแต่ละอาคารรวมกันทั้งสิ้นคิดเป็นประมาณร้อยละ 54 ของพื้นที่ทั้งหมด และมีสัดส่วนในการสร้างรายได้ค่าเช่าของโครงการทั้งหมดประมาณร้อยละ 73 อย่างไรก็ตามผู้เช่ารายใหญ่ของแต่ละโครงการมีลักษณะการประกอบธุรกิจที่แตกต่างกันในภาคธุรกิจต่าง ๆ อาทิ สถาบันการเงิน อสังหาริมทรัพย์ เวชภัณฑ์ธุรกิจพลังงาน บริการพื้นที่สำนักงานชั่วคราว และอุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภค เป็นต้น ซึ่งจากการกระจายประเภทของธุรกิจดังกล่าวเป็นกลยุทธ์หนึ่งของกองทรัสต์และผู้บริหารทรัพย์สินในการรักษาระดับราคาค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่เช่าและกระจายความเสี่ยงในการกระจุกตัวของผู้เช่าของโครงการในช่วงที่เศรษฐกิจมีการผันผวน



2.5.3 กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องที่เป็นผู้เช่าหลัก

1) ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

- เป็นบริษัทย่อยของ LHFG โดย LHFG ถือหุ้นทางตรง คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- เป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ประมาณ 6,214.87 ตารางเมตร โดยกำหนดอายุสัญญาเช่า 3 ปี และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยต่อตารางเมตรเสมือนผู้เช่าทั่วไป

2) บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บลจ. LH หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่านการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHFG โดยถือหุ้นทางตรงใน LHFG คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 13.74 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- เป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ประมาณ 2,848.80 ตารางเมตร โดยกำหนดอายุสัญญาเช่า 3 ปี และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยต่อตารางเมตรเสมือนผู้เช่าทั่วไป

3) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ QH โดยถือหุ้นทางตรง คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 24.98 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บลจ. LH หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่านการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHFG โดยถือหุ้นทางตรงใน LHFG คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 21.88 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- เป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ประมาณ 4,249.00 ตารางเมตร โดยกำหนดอายุสัญญาเช่า 3 ปี และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยต่อตารางเมตรเสมือนผู้เช่าทั่วไป

4) บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

- เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH และ QH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LH Fund หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ถือหุ้นทางตรง คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 30.23 และ 19.87 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- เป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารของโครงการเวฟ เฟลส ประมาณ 4,926.21 ตารางเมตร โดยอายุสัญญาเช่าประมาณ 9 ปี คงเหลือประมาณ 5 ปี และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยต่อตารางเมตรเสมือนผู้เช่าทั่วไป

2.5.4 ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นนิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อปี 2526 มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 10,714 ล้านบาทและได้รับอนุญาตให้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2534 และเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลางจนถึงระดับสูงมานานกว่า 30 ปี โดยอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าจะเป็นเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์และอาคารสำนักงานขณะที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกรายคือ บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อปี 2538 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 96 ล้านบาทเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 76.8 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์หลักคือ

ประกอบธุรกิจเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์และรับจ้างบริหารอาคารสำนักงานของ บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ในเครือ (รวมถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งเป็นผู้ให้บริการและผู้บริหารชั้นนำในการให้เช่าเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ และอาคาร สำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร และมีเครือข่ายความสัมพันธ์อันดีกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นและผู้ให้บริการ ประเภทเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์และอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอาคารคิวเฮาส์ เฟลินจิต และอาคารเวฟเพลส และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (ร้อยละ 100 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.5.5 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยมีอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน ดังนี้

- 1) ค่าตอบแทนปกติ ในอัตราร้อยละ 1.25 ของรายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue : GPOR) ของทรัพย์สิน และร้อยละ 3.00 ของกำไรสุทธิของทรัพย์สิน (Net Property Profit)
- 2) ค่าตอบแทนพิเศษตามผลประกอบการในอัตราร้อยละ 37.5 ของกำไรสุทธิของทรัพย์สิน (Net Property Profit) ที่เกิดขึ้นจริง ลบด้วยกำไรสุทธิของทรัพย์สินตามจำนวนที่ประมาณการในแผนการดำเนินงานที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- 3) ค่าตอบแทนการในการจัดหาผู้เช่าสำหรับพื้นที่สำนักงานรายใหม่ และ/หรือการต่อสัญญาเช่าและบริการกับผู้เช่ารายเดิม เป็นไปตามอัตราที่ได้ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.6 การกู้ยืมเงิน

- ไม่มี -

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.1 ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2567 และแนวโน้มในปี 2568

ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2568 แสดงให้เห็นว่า เศรษฐกิจไทยปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 2.0 ในปี 2566 โดยการบริโภคภาคเอกชนและการอุปโภค ภาครัฐบาลขยายตัว ร้อยละ 4.4 และร้อยละ 2.5 ตามลำดับ การลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 4.8 ขณะที่การลงทุนภาคเอกชน ลดลงร้อยละ 1.6 ส่วนมูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 5.8 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.4 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 ของ GDP

การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 3.4 ต่อเนื่องจากร้อยละ 3.3 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการปรับตัวดีขึ้นของการใช้จ่าย เป็นผลจากมาตรการของรัฐสอดคล้องกับความเชื่อมั่นที่เพิ่มขึ้น โดยการใช้จ่ายหมวดบริการขยายตัว ร้อยละ 6.4 ต่อเนื่องจากร้อยละ 6.3 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวในเกณฑ์ดีของการใช้จ่ายในกลุ่มโรงแรมและภัตตาคาร การบริการด้านสุขภาพ และการบริการขนส่ง การใช้จ่ายหมวดสินค้าไม่คงทนขยายตัวร้อยละ 2.3 ต่อเนื่องจากร้อยละ 2.2 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของการใช้จ่ายกลุ่มอาหาร และเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์ และการใช้จ่ายกลุ่มไฟฟ้า ก๊าซ และเชื้อเพลิงอื่น ๆ การใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนขยายตัวร้อยละ 3.7 ต่อเนื่อง จากร้อยละ 3.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของการใช้จ่ายกลุ่มเสื้อผ้าและรองเท้า และการใช้จ่ายเพื่อซื้อเครื่องเรือนและเครื่องตกแต่ง ขณะที่การใช้จ่าย หมวดสินค้าคงทนลดลงร้อยละ 9.5 จากร้อยละ 9.9 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของการใช้จ่ายเพื่อซื้อยานพาหนะ โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเพิ่มความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในไตรมาสนี้อยู่ที่ระดับ 50.5 เพิ่มขึ้นจากระดับ 50.1 ในไตรมาสก่อนหน้า การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล ขยายตัวร้อยละ 5.4 ชะลอตัวจากร้อยละ 6.1 ในไตรมาสก่อนหน้า

ภาวะการเงินอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยลดลงร้อยละ 0.25 จากร้อยละ 2.50 ต่อปี เป็นร้อยละ 2.25 ต่อปี ในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 เพื่อช่วยบรรเทาภาระหนี้สินของประชาชน ทั้งนี้การดำเนินนโยบายการเงินของไทยสอดคล้องกับธนาคารกลางของประเทศเศรษฐกิจหลัก อาทิ ธนาคารกลางสหรัฐฯ สหภาพยุโรป อังกฤษ และแคนาดา ที่ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย เนื่องจากอัตราเงินเฟ้อมีสัญญาณที่จะกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายอย่างชัดเจนมากขึ้น

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.3 - 3.3 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 2.8) โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุน ภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.3 และร้อยละ 3.2 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 3.5 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย อยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 - 1.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญดังนี้

1. การเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากรายจ่ายภาครัฐโดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของกรอบวงเงินงบประมาณรายจ่ายประจำปีและงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติมปีประจำปีงบประมาณ 2568
2. การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศตามแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุน ภาคเอกชนและการขยายตัวต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนใน

- อุตสาหกรรมดิจิทัล โดยเฉพาะกิจการ Data Center และ Cloud Service อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์, อุตสาหกรรมยานยนต์ชิ้นส่วน และอุตสาหกรรมเกษตรและแปรรูปอาหาร เป็นต้น
3. การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว แนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ระดับปกติมากขึ้นจากมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ขอวีซ่า รวมทั้งการจัดกิจกรรมกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องในช่วงไตรมาสแรกของปี 2568 อาทิ เทศกาลดอกไม้เชียงใหม่, งานบางกอกดีไซน์วีค, พิธีวิวาห์ได้สมมุทรวงจังหวัดตรัง และการแข่งขันโมโตจีพี ไทยแลนด์ปรีซ์ รวมถึงการเป็นเจ้าภาพกีฬาซีเกมส์ในช่วงเดือนธันวาคม 2568
 4. การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการส่งออกตามแรงส่งของการขยายตัวของมูลค่าการส่งออกที่อยู่ในเกณฑ์สูงนับตั้งแต่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 โดยเฉพาะในสินค้าส่งออกสำคัญ อาทิ คอมพิวเตอร์ อุปกรณ์และส่วนประกอบ ยางพาราและผลิตภัณฑ์ยาง เครื่องจักรกล และส่วนประกอบ เคมีภัณฑ์ รวมถึง โทรศัพท์ อุปกรณ์และส่วนประกอบ สอดคล้องกับการขยายตัวของยอดคำสั่งซื้อใหม่ (New orders) ในกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมหลัก

อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2568 ได้แก่ 1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก 2) ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูงภายใต้มาตรฐานสินเชื่อที่มีความเข้มงวดมากขึ้น 3) ความเสี่ยงความผันผวนในภาคการเกษตรทั้งผลผลิตและราคาสินค้าเกษตรที่สำคัญ

3.2 สภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

สภาวะตลาดอาคารสำนักงานประจำปี 2567 โดยข้อมูลวิจัยของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เกี่ยวกับภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ได้รับแรงหนุนจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานจำนวนมากและกิจกรรมการเช่าที่เพิ่มขึ้น โดยพื้นที่ทำงานที่หนาแน่นมากขึ้นถูกถ่วงดุลด้วยความมุ่งมั่นในการออกแบบคุณภาพสูงที่เน้นด้านสุขภาพเป็นหลัก และแนวโน้มตลาดสำนักงานในอนาคต แม้เศรษฐกิจจะมีผลการดำเนินงานในเชิงบวก แต่นักวิเคราะห์เตือนถึงความท้าทายในการรักษาโมเมนตัมการเติบโต อันเนื่องมาจากภาระหนี้ครัวเรือนในระดับสูง ความต้องการที่ซบเซาจากจีน และต้นทุนการกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น

แนวโน้มในไตรมาสที่ 4 ของปี 2567 อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ มีพื้นที่รวม 6.31 ล้านตารางเมตร เนื่องจากไม่มีการเพิ่มหรือถอนพื้นที่สำนักงานในไตรมาสนี้ สำหรับทั้งปี 2567 แสดงให้เห็นถึงโมเมนตัมที่แข็งแกร่ง โดยได้รับแรงหนุนจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานจำนวนมากและกิจกรรมการเช่าที่เพิ่มขึ้นการแล้วเสร็จของโครงการสำคัญ เช่น วัน แบงค็อก ทำให้พื้นที่สำนักงานทั้งหมดของเมืองเพิ่มขึ้นเป็น 6.31 ล้านตารางเมตร สะท้อนถึงความโดดเด่นที่เพิ่มขึ้นของการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่แบบมิกซ์ยูสที่กำลังเปลี่ยนแปลงทัศนียภาพของเมือง นอกจากนี้ อาคารที่ได้รับการรับรองด้านสิ่งแวดล้อมยังมีบทบาทสำคัญมากขึ้น โดยปัจจุบันคิดเป็นร้อยละ 28 ของอุปทานทั้งหมด ในด้านอุปสงค์มีกิจกรรมการเช่าที่เติบโตอย่างน่าพอใจ โดยกิจกรรมการเช่าเพิ่มขึ้นเกือบสองเท่าเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และผู้เช่าจำนวนมากกำลังเปลี่ยนให้พนักงานกลับมาทำงานในสำนักงานแบบเต็มรูปแบบ

ตัวชี้วัดตลาดอาคารสำนักงาน

OFFICE PROPERTY MARKET INDICATORS				
	6.31M	4.86M	77.0%	842.-
	SUPPLY	OCCUPIED SPACE	OCCUPANCY RATE	ASKING RENT
	(sq m)	(sq m)		(THB / sq m / month)
% Change				
Q-o-Q	0.0%	▲ 1.0%	▲ 0.8% pts.	0.0%
Y-o-Y	▲ 3.9%	▲ 2.2%	▼ 1.3% pts.	▲ 3.3%

อุปทาน (Supply)

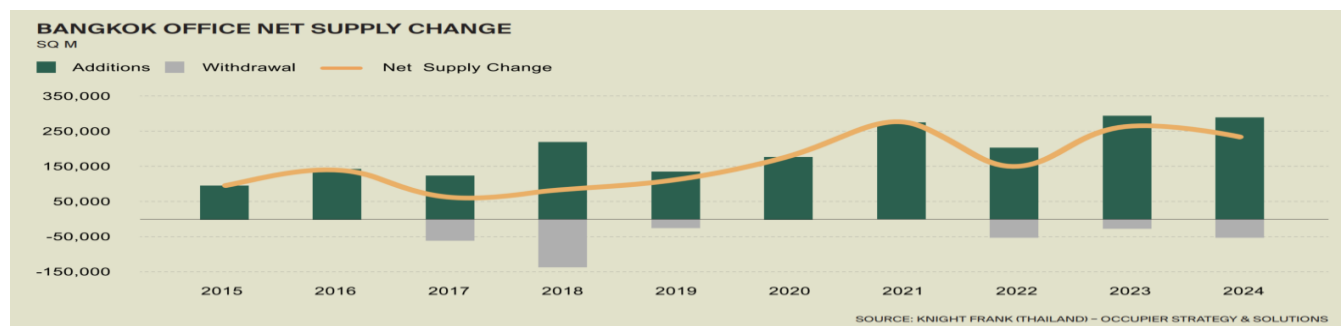
พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นในไตรมาสนี้พื้นที่รวมเพิ่มเป็น 6.31 ล้านตารางเมตร โดยเป็นผลมาจากการเปิดให้บริการของ วัน แบงค็อก (One Bangkok) อาคาร 3 และ อาคาร 4 รวมถึงรังสิตบิซิเนส พาร์ค (Rangsit Business Park) โดยสัดส่วนอาคารสีเขียวเพิ่มขึ้นของอุปทานทั้งหมด

การเปลี่ยนอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

BANGKOK OFFICE SUPPLY CHANGE				
	Q4 2024	Supply % Change		
	(sq m)	(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	10 Yr. Avg. Growth Rate
Market	6,307,000	0.0%	▲ 3.9%	▲ 3.5%
Green	1,940,000	0.0%	▲ 15.9%	▲ 12.6%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) - OCCUPIER STRATEGY & SOLUTIONS

การเปลี่ยนแปลงอุปทานสุทธิของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร

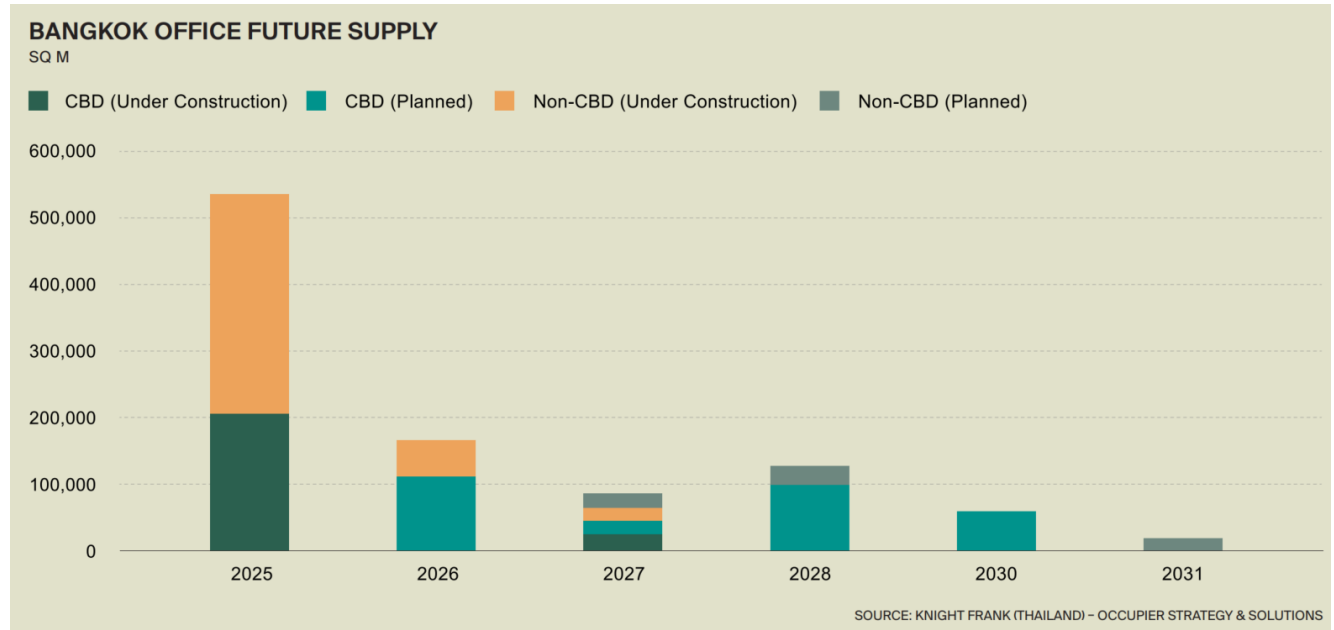


SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) - OCCUPIER STRATEGY & SOLUTIONS

อุปทานในอนาคต (Future Supply)

พื้นที่สำนักงานใหม่ที่รอเปิดให้เช่าลดลงเหลือ 1.1 ล้านตารางเมตร สะท้อนถึงการแล้วเสร็จของอาคารใหม่และการปรับลดขนาดอุปทานในอนาคต โดยในจำนวนนี้มีพื้นที่ 640,000 ตารางเมตรที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ขณะเดียวกันมีการคาดการณ์ว่าในปี 2568 จะมีอุปทานเข้าสู่ตลาดมากที่สุด คาดว่าจะเพิ่มขึ้นถึง 550,000 ตารางเมตร

อุปทานในอนาคตในกรุงเทพมหานคร เปรียบเทียบระหว่างพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และนอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)



พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 2.4% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 964 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่อัตราการเช่าลดลงเหลือ 75% ลดลง 3.2% ไตรมาสต่อไตรมาส

- **ทำเลสีลม-สาทร-พระราม 4** มีการเติบโตของค่าเช่าสูงสุดในเขต CBD โดยเพิ่มขึ้น 5% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 969 บาทต่อตารางเมตร โดยได้รับแรงหนุนจากโครงการ วัน แบงค็อก ที่เพิ่มพื้นที่ให้เช่าเกือบ 200,000 ตารางเมตร ด้วยราคาประมาณ 1,500 บาทต่อตารางเมตร อย่างไรก็ตาม ทำเลนี้ยังเผชิญกับการลดลงของอัตราการเช่าสูงสุดในเขต CBD โดยลดลง 6.9% ไตรมาสต่อไตรมาส เหลือ 73%
- ในทางกลับกัน **ทำเลเพลินจิต-ชิดลม-วิทยุ** มีผลการดำเนินงานที่ค่อนข้างคงที่ โดยอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 3% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 76% และค่าเช่าเพิ่มขึ้น 0.5% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 1,090 บาทต่อตารางเมตร
- **นานา-ไอที-พร้อมพงษ์** มีค่าเช่าลดลงเล็กน้อย 8% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 938 บาทต่อตารางเมตร และอัตราการเช่าลดลงเล็กน้อย 0.3% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 79%

เขตนอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) มีค่าเช่าเฉลี่ยค่อนข้างคงที่ โดยเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.2% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 665 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อัตราการเช่าเฉลี่ยดีขึ้น โดยเพิ่มขึ้น 1.9% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 77%

- **ทำเลบางนา-ศรีนครินทร์** มีผลงานดีที่สุดในเขต Non-CBD โดยค่าเช่าเพิ่มขึ้น 0% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 618 บาทต่อตารางเมตร และอัตราการเช่าพุ่งขึ้น 3.8% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 69%
- **ทำเลเพชรบุรี-พระราม 9-รัชดา** มีการเติบโตของค่าเช่าเล็กน้อยที่ 2% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 722 บาทต่อตารางเมตร และอัตราการเช่าก็เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเช่นกันที่ 0.3% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 80% ซึ่งเป็นอัตราการเช่าที่สูงที่สุดในตลาด Non-CBD

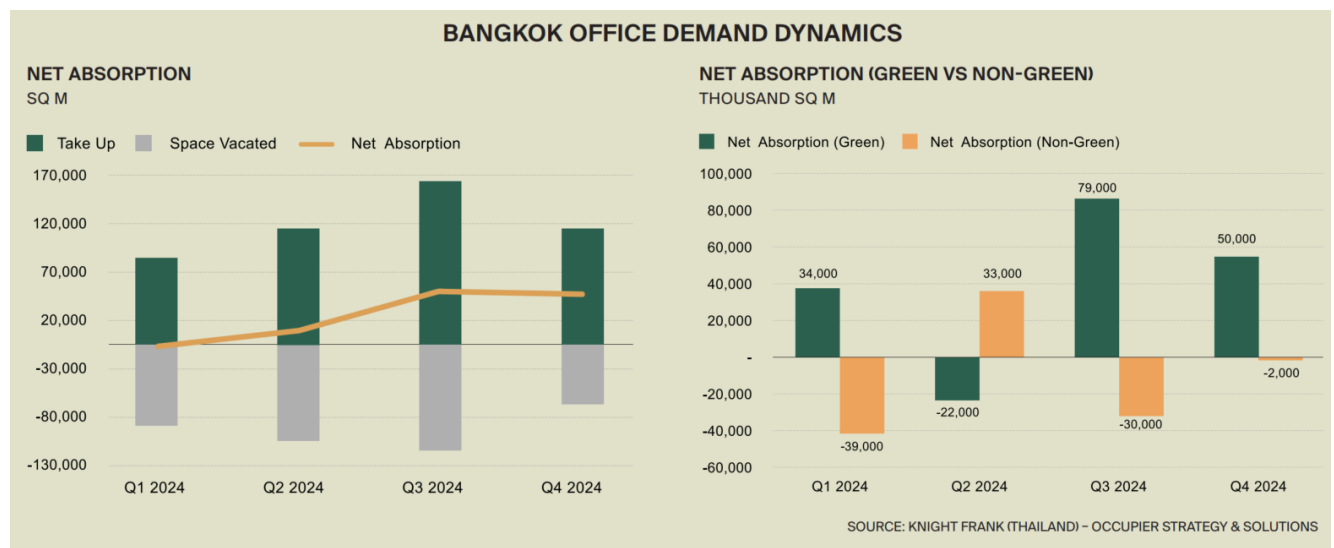
- ขณะที่ทำเลย่านพลโยธิน-วิภาวดี มีค่าเช่าลดลง 7% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 685 บาทต่อตารางเมตร แต่มีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1.5% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 75%

อุปสงค์ (Demand)

ความต้องการพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน โดยมีการเช่าพื้นที่รวม 164,000 ตารางเมตร ขณะที่การดูดซับสุทธิ (Net Absorption) เพิ่มขึ้นเป็น 50,000 ตารางเมตร โดยได้รับแรงหนุนจากการเช่าพื้นที่ที่แข็งแกร่งในโครงการ วัน แบงค็อก ส่งผลให้พื้นที่ใช้สอยรวมเพิ่มขึ้น 1% อยู่ที่ 4.81 ล้านตารางเมตร

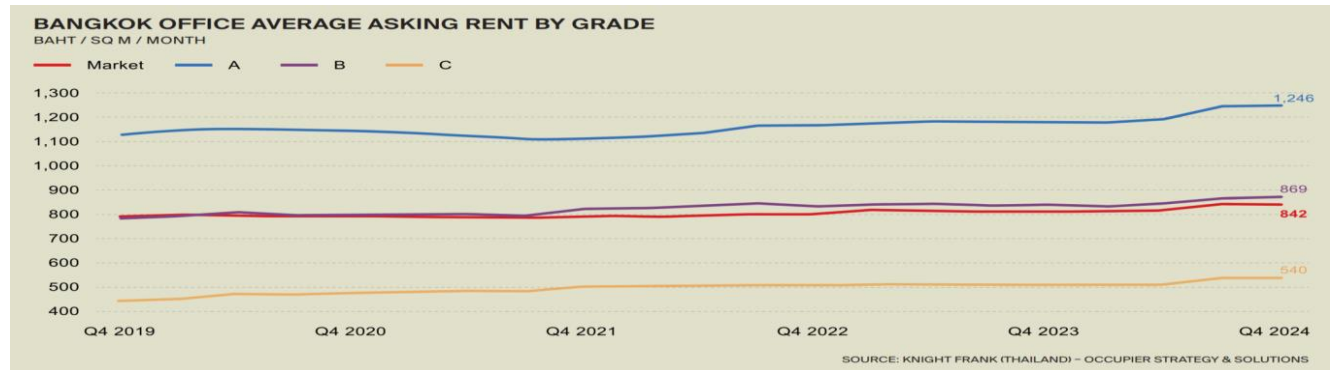
อาคารเขียว (Green Buildings) มีบทบาทสำคัญในการตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้น โดยมีการดูดซับสุทธิถึง 80,000 ตารางเมตร ในขณะที่อาคารที่ไม่ใช่อาคารเขียวมีการลดลงสุทธิ -30,000 ตารางเมตร แนวโน้มความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเป็นบวกทั้งในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และนอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) โดยมีการดูดซับสุทธิ 24,000 ตารางเมตร และ 26,000 ตารางเมตร ตามลำดับ

ความเคลื่อนไหวของอุปสงค์พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร (การดูดซับสุทธิ) และเปรียบเทียบระหว่างการดูดซับสุทธิของพื้นที่สีเขียวและพื้นที่ทั่วไป



ค่าเช่าเฉลี่ยในไตรมาส 4 ปี 2567 อยู่ที่ 842 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้น 0.0% ไตรมาสต่อไตรมาส และ 3.3% ปีต่อปี สูงกว่าค่าเฉลี่ยการเติบโต 10 ปีที่ 3.1% ค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นในทุกเกรด โดยเกรด A อยู่ที่ 1,241 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้น 4.0% จากไตรมาสก่อนหน้า เกรด B เฉลี่ยอยู่ที่ 867 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้น 2.6% ไตรมาสต่อไตรมาส ขณะที่เกรด C มีการเติบโตสูงสุด เพิ่มขึ้น 5.7% ไตรมาสต่อไตรมาส เป็น 540 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเป็นผลมาจากการลดอุปทานที่มีผลการดำเนินงานต่ำในกลุ่มนี้มากกว่าการปรับเพิ่มค่าเช่าในทรัพย์สินที่มีอยู่

ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งตามเกรดอาคาร



BANGKOK OFFICE OCCUPANCY RATE BY GRADE				
	Occupancy Rate % Change			10 Yr. Avg. Occupancy Rate
	Q4 2024	(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	
Market	77%	▲ 0.8% pts	▼ 1.3% pts	87%
Grade A	76%	▲ 2.1% pts	▼ 5.8% pts	90%
Grade B	75%	▲ 0.3% pts	▼ 0.8% pts	86%
Grade C	80%	▲ 0.4% pts	▲ 0.2% pts	84%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) - OCCUPIER STRATEGY & SOLUTIONS

อย่างไรก็ตามในช่วงไตรมาสที่ผ่านมาผู้พัฒนาพื้นที่สำนักงานยังคงเลือกที่จะรักษาระดับราคาเช่าเดิมไว้ เพื่อจูงใจให้ผู้เช่ารายใหม่ และเพื่อเติมเต็มพื้นที่เช่าเดิมที่ว่างลง โดยส่วนใหญ่เลือกที่จะมอบส่วนลดราคาพิเศษให้ผู้เช่ารายใหม่ที่ต้องการเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ และพบว่าผู้พัฒนาบางส่วนยินดีที่จะปรับราคาค่าเช่าลงหากผู้เช่ารายเดิมหมดสัญญาเช่าและต้องการต่อสัญญาเช่าในอาคารเดิม เพื่อต้องการรักษาผู้เช่าไว้ ทั้งนี้ผู้เช่าจำนวนมากยังคงต้องการหาพื้นที่สำนักงานใหม่ที่มีการออกแบบและก่อสร้างโดยมุ่งหวังให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และอนุรักษ์พลังงาน นอกจากนี้ คาดว่าค่าอัตราค่าเช่าโดยรวมที่ลดลงมีแนวโน้มจะทำให้การแข่งขันรุนแรงขึ้นผ่านการปรับลดอัตราค่าเช่า เพื่อดึงดูดทั้งกลุ่มผู้เช่าเดิมและผู้เช่ารายใหม่ ส่งผลให้อัตราค่าเช่าสำนักงานโดยเฉลี่ยจึงมีแนวโน้มปรับตัวลดลง ดังนั้นผู้เสนอเช่าจึงมีการเสนอส่วนลดค่าเช่าหรืออัตราค่าเช่าที่ถูกลงเพื่อรักษาผู้เช่าเดิมไว้

ทั้งนี้ในอนาคตตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ จะต้องเผชิญกับความท้าทายในการรักษาสสมดุลระหว่างอุปทานจำนวนมากและความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้เช่าที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า การแข่งขันระหว่างเจ้าของอาคารคาดว่าจะยังคงรุนแรง ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดนวัตกรรมใหม่ๆ ในด้านการออกแบบอาคาร บริการ และกลยุทธ์การกำหนดราคา อาคารเกรด A ที่มีค่าเช่าสูง จำเป็นต้องสร้างความแตกต่างด้วยข้อเสนอที่โดดเด่น เช่น สิ่งอำนวยความสะดวกที่ล้ำสมัย การออกแบบที่เน้นสุขภาพและการเข้าถึงที่สะดวกสบาย นอกจากนี้ อาคารที่ได้รับการรับรอง WiredScore และ SmartScore กำลังมีบทบาทสำคัญมากขึ้น ซึ่งสะท้อนถึงความสำคัญที่เพิ่มขึ้นของโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัลและเทคโนโลยีอาคารอัจฉริยะ การรับรองเหล่านี้ ซึ่งประเมินและเน้นย้ำการเชื่อมต่อและความสามารถอัจฉริยะของอาคารได้กลายเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความแตกต่างสำหรับเจ้าของอาคารที่ต้องการดึงดูดผู้เช่าที่เชี่ยวชาญด้านเทคโนโลยีและขับเคลื่อนด้วยนวัตกรรม

ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

4. ปัจจัยความเสี่ยง

■ ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

1) ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทรัสต์

2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจยังก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

3) ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

นอกจากนี้ จากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ / ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะเข้าลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ / ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ก่อตั้งทรัสต์ / ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม ทั้งนี้ รายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ / ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้น ๆ อาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้ก่อตั้งทรัสต์ / ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทรัสต์เกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎ ข้อบังคับ ดังกล่าว

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี ซึ่งอาจมิได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยแต่อย่างใด

นอกจากนี้ การแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน สถานะ รายได้ ผลกำไร และสภาพคล่องทางการเงินของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์หรือราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

6) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินใช้การวิเคราะห์โดยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการพื้นฐานในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยใช้ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 15 ตุลาคม 2566

วิธีวิเคราะห์โดยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์มีสิทธิครอบครองหรือกรรมสิทธิ์ โดยมีการกำหนดสมมติฐานการประเมินราคาการวิเคราะห์โครงสร้างรายได้ รายจ่ายของกิจการ อัตราการเติบโต โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เกิดจากผลรวมมูลค่าของกระแสเงินสดรับสุทธิตลอดระยะเวลาที่ลงทุนแล้วนำมาคำนวณคิดอัตราคิดลด (Discount Rate) ในวันที่ทำการประเมิน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจประเมินแนวโน้มผลตอบแทนในระยะยาวจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจากรูปแบบการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าการคาดการณ์กระแสเงินสด มูลค่าจากการขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดการถือครองของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือข้อสมมติฐานอื่นใดซึ่งกำหนดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินจะถูกต้องหรือเชื่อถือได้ และกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่า อัตราคิดลด (Discount Rate) ซึ่งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระใช้ประกอบกับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะเป็นตัวบ่งบอกผลตอบแทนจากรูปแบบของการลงทุนที่เทียบเท่าหรือเป็นทางเลือกในช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นมูลค่าประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมิได้ยืนยันผลประโยชน์ประกอบการของกองทรัสต์ หรือมูลค่าปัจจุบันจากการขายทรัพย์สินซึ่งสิ้นสุดการถือครองสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือการเลิกกองทรัสต์

7) ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า/เช่าช่วง หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ในขนาดนั้น อาจมีภาระภาษีที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

8) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงอัตราการเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่าพื้นที่หรือค่าบริการพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

9) ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ สภาพค่าเช่าและรายได้อื่นที่ได้รับ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันในธุรกิจ ความสามารถในการบริหารงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันในธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับข้อกำหนด

มาตรฐาน และภาษีอากรและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาวะทางการเมือง

หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีต่อ ๆ ไป

นอกจากนี้ ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สูงขึ้น ในขณะที่รายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากปัจจัยต่าง ๆ อาทิ

- (ก) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ มีอัตราที่เพิ่มสูงขึ้น
- (ข) การบังคับใช้หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบหรือนโยบายของรัฐบาล ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีต้นทุนสูงขึ้นในการที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายดังกล่าว
- (ค) ต้นทุนค่าแรงงาน ต้นทุนการบำรุงรักษาและซ่อมแซม ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคปรับตัวเพิ่มขึ้น
- (ง) อัตราเงินเฟ้อปรับตัวเพิ่มขึ้น
- (จ) ค่าเบี้ยประกันภัยปรับตัวเพิ่มขึ้น
- (ฉ) ผลประกอบการของกองทรัสต์แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการผลประกอบการของกองทรัสต์ตามที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวน

10) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) อาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

11) ความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมดและอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสี่ยงบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เนื่องจากแม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอ และเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครอง

ความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น (หรือแม้ว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ) หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยไม่ใช้ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครอง หรือชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

12) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์เข้าทำสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ซึ่งอาจรวมถึงกรณีให้ผู้เช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ไม่ยินยอมหรือไม่อำนวยความสะดวกให้แก่กองทรัสต์ในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามที่ตกลงกันในสัญญา แม้ว่า การเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม อาจเป็นผลให้กองทรัสต์ขาดรายได้และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์

ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยี่ยวยา ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล และ/หรือได้รับค่าเสียหายตามที่ร้องขอ ผู้ถือหุ้นยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

13) กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการเรียกร้องให้มีการปฏิบัติตามสัญญาต่าง ๆ

ในการลงทุนและบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และเพื่อผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา

- (ก) อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ และสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนจากกองทุนรวม กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงบางประการ อาทิเจ้าของที่ดินที่ตั้งของโครงการ เวฟ เพลส และเจ้าของที่ดินที่ตั้งโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ไม่ได้ให้คำรับรอง รับประกันหรือข้อตกลงชัดเจน ใดๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเวฟ เพลส และสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี และสำหรับโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิตกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหายอันเนื่องมาจากเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ตกเป็นผู้ผิดคำรับรองและรับประกันภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องได้แล้ว เนื่องจากปัจจุบันครบ กำหนดสิทธิการเรียกร้องดังกล่าวแล้ว
- (ข) นอกจากนี้ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์จากกองทุนรวมนั้น กองทรัสต์ไม่สามารถเรียกร้อง ค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมตกเป็นผู้ผิดคำรับรองและรับประกันได้แล้ว เนื่องจากปัจจุบันครบกำหนดสิทธิการเรียกร้องดังกล่าวแล้ว

14) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ไม่มีการกู้ยืมเงิน อย่างไรก็ดี ในกรณีกองทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตรา ดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์ อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของ กองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการ ชำระหนี้ เป็นต้น โดยในการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็น สำคัญ

15) การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบ ธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคต กองทรัสต์อาจมีภาระ ค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

16) กองทรัสต์อาจมีหน้าที่ปฏิบัติงานในรายละเอียดร่วมกับผู้ให้เช่าจากการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน

กองทรัสต์ต้องมีหน้าที่ปฏิบัติงานในรายละเอียดที่ต้องดำเนินการร่วมกับผู้ให้เช่า เช่น รายละเอียดเรื่องการ บำรุงรักษาทรัพย์สิน รายละเอียดเรื่องลักษณะการส่งมอบทรัพย์สินเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง และรายละเอียดของ รายงานการตรวจสอบที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดทำ เป็นต้น

■ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) ความเสี่ยงที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และความเสี่ยงที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการสิ้นสุดลง

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่โดยส่วนใหญ่มีระยะเวลาของสัญญาระหว่าง 1 ถึง 3 ปี โดยค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่จะเป็นไปตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จึงเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์จะต้องวางเงินประกันการเช่าตลอดอายุสัญญาให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ชำระค่าเช่าหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้น ๆ ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน หรือผู้เช่าพื้นที่รายเดิมหรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่อาจไม่ตกลงยินยอมในอัตราค่าเช่าที่ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าที่ได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ค่าเช่า ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 6 เดือนก่อนสัญญาเช่าจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าและไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาแทนที่

2) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ประกอบกิจการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กองทรัสต์แต่งตั้งบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบันของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่าง ๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ในการกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาทิ (1) การรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินให้เป็นที่พึงพอใจของผู้เช่า (2) การให้บริการแก่ผู้เช่าอย่างมีคุณภาพ (3) การหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันหลังจากที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่า เพื่อเลี่ยงปัญหาการลดลงของรายได้ค่าเช่า และ (4) การบำรุงรักษาทรัพย์สินหลัก

ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ โดยความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบันไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่ได้วางไว้ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบันไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือเนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบัน หรืออาจไม่สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบัน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจ และอาจส่งผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยกองทรัสต์ได้พิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบันก่อนการแต่งตั้งแล้ว และมีความเห็นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบันมีประสบการณ์และความสามารถต่าง ๆ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการพิจารณาผลดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุก ๆ ปี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบ และประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินในโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นแทน บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิว.เอส. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งต่อไป

3) ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจอาคารสำนักงาน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอาคารสำนักงาน โดยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุน มีรายได้หลักมาจากค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและค่าบริการพื้นที่ ย่อมทำให้กองทรัสต์อยู่ภายใต้ความเสี่ยงในลักษณะทำนองเดียวกันกับผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานรายอื่น

นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องทั้งในระดับประเทศและระดับโลก และความเสี่ยงที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อาทิ (1) ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในค่าจ้าง ราคาต้นทุนด้านพลังงาน การก่อสร้าง และค่าบำรุงรักษา ซึ่งอาจเป็นผลมาจากภาวะเงินเฟ้อ กฎระเบียบของรัฐบาล ความเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย หรือความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน (3) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากภาวะเงินเฟ้อ ซึ่งไม่อาจทดแทนได้ด้วยการเพิ่มอัตราค่าเช่า และ (4) ปัจจัยอื่น ๆ เช่น การวางผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ สภาวะอากาศที่เลวร้าย โรคระบาด การก่อการร้าย การเกิดความไม่สงบในประเทศ ตลอดจนการขาดแคลนคนงานและการนัดหยุดงาน หรือข้อพิพาททางแรงงาน เป็นต้น

4) ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) การระบาดของไข้หวัดนก (H5N1) การระบาดของโรคโควิด-19 (COVID-19) นั้น ได้ส่งผลกระทบต่อภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก จึงพิจารณาได้ว่าในอนาคตอาจมีความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลก อาจส่งผลกระทบต่อความตัดสินใจในการลงทุน และอาจส่งผลกระทบต่อตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ต่าง ๆ รวมถึงมาตรการของภาครัฐที่กำหนดขึ้นเพื่อควบคุมการระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก และกลายเป็นข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อันอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน รายได้ของโครงการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

5) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง ทั้งนี้ ในทำเลเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น มีอาคารสำนักงานให้เช่าอื่น ๆ ที่ให้บริการด้วย ทั้งที่กำหนดอัตราค่าเช่าในราคาที่สูงกว่า ใกล้เคียงกัน หรือต่ำกว่า ทำให้มีการแข่งขันในการหาผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งบางโครงการอาจมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับกลุ่มลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หากมีอาคารสำนักงานให้เช่าระดับเดียวกันสร้างเสร็จเพิ่มเติม และเปิดดำเนินการจำนวนหลาย ๆ โครงการในเวลาใกล้เคียงกัน อาจส่งผลให้การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เช่น ทำให้เกิดการแข่งขันในด้านราคา โดยการปรับลดอัตราค่าเช่า และ/หรือ ทำให้อัตราการเช่าลดลง เนื่องจากอุปทานในทำเลดังกล่าวมีเพิ่มขึ้นมากกว่าอุปสงค์ และ/หรือ ทำให้กองทรัสต์ต้องปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า เพื่อให้ประโยชน์แก่ผู้เช่าพื้นที่มากขึ้น และ/หรือ อาจทำให้กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องดำเนินการปรับปรุง บำรุงรักษา และการพัฒนาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้ดีขึ้น เป็นต้น ซึ่งในที่สุดแล้วอาจจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ หากไม่สามารถปรับกลยุทธ์ในการแข่งขันได้ทันกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนไป

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และมีการคมนาคมที่สะดวก อาทิ ระบบคมนาคมสาธารณะ รวมถึง รถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) และ/หรือรถไฟฟ้าหมอหนอน (MRT) รถแท็กซี่ และรถประจำทาง ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดผู้เช่าพื้นที่ได้อย่างดี นอกจากนี้ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และให้พื้นที่อาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีความเชี่ยวชาญ ในระบบงานที่เกี่ยวข้อง และมีการบริหารการตลาด การบริหารทรัพยากรบุคคล การจัดหาเครือข่ายในการเสนอการให้บริการแก่ลูกค้าระบบกลางในการจัดซื้อ ระบบการบำรุงรักษาอาคาร และระบบการบริหารจัดการทางการเงิน ทำให้มีการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) ส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับประโยชน์ในการประหยัดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยรวม

6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการชำระดอกเบี้ยของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มีการดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ด้วยความละเอียดรอบคอบแล้ว เนื่องจากมีข้อจำกัดเกี่ยวกับขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ รวมทั้งปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง และกองทรัสต์อาจต้องดำเนินการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา ซึ่งอาจจำเป็นต้องอาศัยเงินทุนจำนวนมาก หรืออาจมีภาระผูกพันในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง ซึ่งไม่สามารถจะพบได้ภายใต้กระบวนการตรวจสอบทรัพย์สินข้างต้น

นอกจากนั้น ภายหลังจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุง เพื่อให้สอดคล้องกับทรัพย์สินใหม่ มีความทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของผู้เช่าพื้นที่รายปัจจุบันและรายใหม่อยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่ต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในของอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญ ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าเหมาะสมและกองทรัสต์ยอมรับ และโดยปกติจะไม่มีการหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้น ๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วน ๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้จะเกิดขึ้นเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุง ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาดัชนีภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

นอกจากนี้ ภายใต้อำนาจของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อสัญญาเช่าดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์มีหน้าที่ในการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้เงินทุนในการดำเนินการให้ทรัพย์สินเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซม/ปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อให้มีสภาพในการจัดหาประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมและเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการวางแผนในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สิน เพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินดังกล่าว โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เงินสดสภาพคล่องของกองทรัสต์ (โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมจำนวนประมาณ 415 ล้านบาท และมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวนประมาณ 1,219 ล้านบาท) หรืออาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ยืมตราสารหนี้ เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์และเป็นไปตามข้อสัญญาที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

7) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ คณะกรรมการลงทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์

การจัดหาประโยชน์และการบริหารจัดการในพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบัน และหนึ่งในเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบัน และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ยังคงประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนใหญ่ได้แก่ เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ และอาคารสำนักงานในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และอาจมีผลประโยชน์ที่สำคัญเกี่ยวข้องกับผู้ให้บริการรายอื่นของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี การบริหารงานในโครงการแต่ละแห่งของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด มีผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกัน โดยแบ่งเป็นทีมบริหาร และทีมขายประจำโครงการ ซึ่งการแบ่งผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกันนี้จะทำให้เกิดการจัดสรรลูกค้าระหว่างโครงการอย่างเป็นธรรม นอกจากนี้ ยังเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ เนื่องด้วยลูกค้าผู้เช่าแต่ละรายมีความต้องการที่แตกต่างกันในการเลือกอาคารสำนักงาน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่จะเช่า เช่น สถานที่ตั้งโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการงบประมาณการเช่า ความสะดวกในการเดินทาง สภาพแวดล้อมของแต่ละโครงการ และความชอบในสไตล์การตกแต่งแต่ละโครงการที่ไม่เหมือนกัน เป็นต้น ดังนั้น ความต้องการและวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกันดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยเบื้องต้นที่สำคัญประการหนึ่งในการตัดสินใจของผู้เช่าพื้นที่ เพื่อให้ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลักจึงทำให้ลดโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารและการขายแต่ละโครงการ

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวจึงอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างระมัดระวัง เพื่อจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้มีความมั่นใจว่าจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์

8) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาล ซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

9) ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย เช่น

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือมีการเลิกสัญญากับผู้เช่าพื้นที่ที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- การเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญากับผู้เช่าพื้นที่ และการทำสัญญากับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย
- ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่พาณิชย์ และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่อำนาจรัฐ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคารหรือการวางผังเมือง (เช่น มีการออกกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นใดในอนาคต ซึ่งอาจก่อให้เกิดข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์) หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด โรคติดต่ออันตราย เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว

ปัจจัยตามตัวอย่างข้างต้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบต่อกองทรัสต์โดยตรง หรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อเศรษฐกิจ โดยภาพรวม เช่น การลดลงและการหยุดชะงักของกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่าง ๆ จนส่งผลต่อการประกอบกิจการของผู้เช่า พื้นที่ และนำไปสู่ผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าพื้นที่ในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ภายใต้สัญญา กับผู้เช่าพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ยังอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่าย ในการดำเนินงาน ซึ่งในที่สุดอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการในการบรรเทาความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยตามตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะ ประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องและใกล้ชิด และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อรักษาผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุง แนวทาง ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด โดยในกรณีที่เกิดเหตุปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจก่อให้เกิด ผลกระทบในทางลบ ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการกำหนดมาตรการต่าง ๆ เพื่อบรรเทา และเยียวยาผลกระทบจากสถานการณ์ตามความเหมาะสม

■ ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลาย ประการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดเงินใน ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือ ทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศ และระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและ บริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของ ปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการ บริหารจัดการของกองทรัสต์

2) **ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้**

ภายหลังจากการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ไม่มีหลักประกันว่าสภาพการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังการเริ่มทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาทุนของผู้ลงทุนแต่ละราย หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์

3) **ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง**

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประนีประนอมจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) โดยปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

4) **การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทย อาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

5) **กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้**

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้นจึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ออกรับหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ

อย่างไรก็ดี หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะยื่นขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งราคาของหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

6) **การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ อาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ได้**

ในกรณีที่ ควอลิตี้เฮาส์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ (ถ้ามี) ไม่ว่ารายเดียวหรือหลายราย ทำการขายหน่วยทรัสต์ของตนในจำนวนที่มีนัยสำคัญ หรือมีความคาดหมายในตลาดหลักทรัพย์ว่าอาจมีการขายหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่มีนัยสำคัญเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ และผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองได้ นอกจากนั้น เหตุดังกล่าวยังอาจส่งผลกระทบต่อราคา

เสนอขายหรือความยากลำบากในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการเพิ่มทุน (หากมี)
ซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินหรือคาดการณ์ล่วงหน้าถึงผลกระทบดังกล่าวในอนาคตได้ (หากมี)

7) กองทรัสต์อาจต้องเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ซึ่งทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยเงินคืน
ทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

หลังจากวันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ อาจทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้อง
เลิกกองทรัสต์

- (1) จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย
- (2) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้
กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ
75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว
- (3) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (4) เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินคืนเต็มจำนวนหรือไม่ได้รับคืนเลย เนื่องจาก
กองทรัสต์ต้องดำเนินการชำระบัญชี ซึ่งค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์จะถูกหักก่อนที่จะคืนเงิน
ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5. ข้อพิพาททางกฎหมายหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

7.1 หน่วยทรัสต์ หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

จำนวนเงินทุนของโครงการ	7,293,904,900 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	9.1517 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	797,000,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน
ราคาของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก	4.80 บาท
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนปัจจุบัน	7,293,904,900 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	9.0835 บาท

7.1.2 ข้อมูลหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	4.76 บาท
ราคาสูงสุดของปี 2567	4.86 บาท
ราคาต่ำสุดของปี 2567	4.68 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	3,793,720,000 บาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี (AOM Value)	12.88 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	7,239,592,148.02 บาท

7.1.3 ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือลดทุนจดทะเบียนย้อนหลัง

- กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือลดทุนจดทะเบียน ในปี 2567 อย่างไรก็ตาม สำหรับงวดผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วของกองทรัสต์จำนวน 66,151,000 บาท โดยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.0830 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ กำหนดวันจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2568

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี -

7.3 ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

7.3.1 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

ลำดับที่	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1.	บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	204,512,000	25.66%
2.	บริษัท หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	79,560,100	9.98%
3.	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	41,442,900	5.20%
4.	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	29,249,000	3.67%
5.	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	10,000,000	1.26%
6.	ดร.บุรณะ ขวลิตรำรง	9,300,000	1.17%
7.	มหาวิทยาลัยมหิดล	8,302,300	1.04%
8.	PRUDENTIAL LIFE ASSURANCE (THAILAND) PUBLIC COMPANY LIMITED	7,955,800	1.00%
9.	MR. HIRONOBU NISHII	6,100,000	0.77%
10.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	6,001,800	0.75%

7.3.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	204,512,000	25.66

7.3.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

7.4.1 นโยบาย และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 4 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในวรรคหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงข้อมูลที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และ/หรือ กองทรัสต์อาจดำเนินการตามที่กฎหมายอาจกำหนดเพิ่มเติมในอนาคต

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

- (2) กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- ก. การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- ข. การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- ค. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

- (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์/นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์ สาทร ชั้น 10, 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105551006645
โทรศัพท์	:	02 286 3484
เว็บไซต์	:	http://www.lhfund.co.th

รายละเอียดบริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2553 จากชื่อเดิมคือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูไนเต็ด จำกัด ซึ่งจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2551 ปัจจุบันบริษัทมีทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 300 ล้านบาท บริษัทได้รับใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ ดังนี้

- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ แบบ ค จากกระทรวงการคลัง ใบอนุญาตเลขที่ ลค-0013-01 ตั้งแต่วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2554
- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า จากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) การเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ใบอนุญาตเลขที่ สด 04-0013-10 ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2554
- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า จากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) การเป็นที่ปรึกษาสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ใบอนุญาตเลขที่ สด 03-0013-11 ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2554

บริษัทได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ดังนี้

- ให้เริ่มประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนและกองทุนส่วนบุคคล เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2554
- ให้เริ่มประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2555
- ให้เริ่มเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2557
- ให้เริ่มเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,999,995	99.99

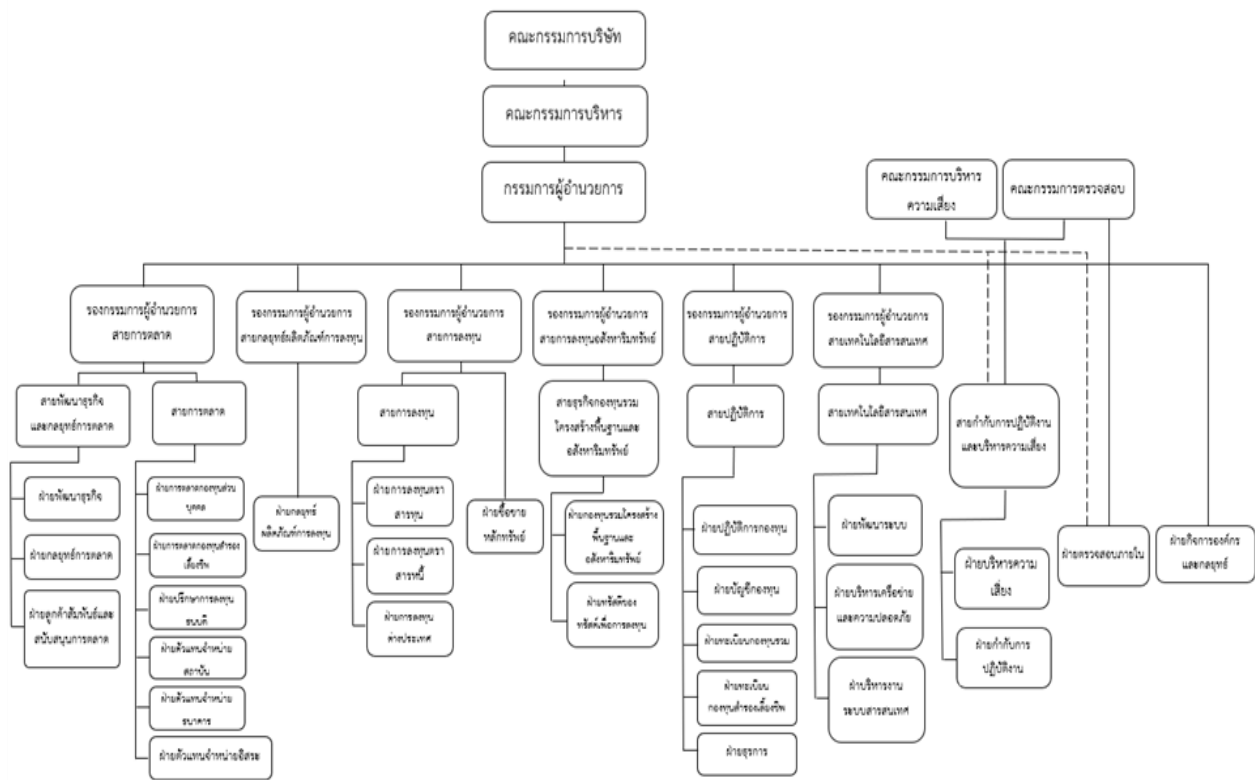
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เนื่องด้วยบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“QH”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางตรง คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 13.74 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ตามรายละเอียดข้างต้น ซึ่งสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากข้อมูลสารสนเทศที่เปิดเผยแพร่ใน website ของตลาดหลักทรัพย์ (www.set.or.th)

8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการทุจริต ข้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวัง โดยคำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

ตลอดจน เพื่อให้การทำงานเป็นระบบ Check and balance โดยกำหนดให้งานด้านการเงินและบัญชี สายปฏิบัติการทำหน้าที่ฝ่ายบัญชี ตรวจสอบค่าใช้จ่ายก่อนทำเช็คจ่าย และ/หรือ สายปฏิบัติการทำหน้าที่ฝ่ายงานทะเบียนส่งรายชื่อทะเบียนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อให้ฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงานและตรวจสอบ พิจารณารายชื่อก่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ ฝ่ายโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ จัดการจัดทำชาวประชาสัมพันธ์เพื่อให้ฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงานและตรวจสอบพิจารณาความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ก่อนสื่อสาร เป็นต้น

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยสายงานหลัก 7 สายงานประกอบด้วยสายพัฒนาธุรกิจและกลยุทธ์การตลาด, สายการตลาด, สายการลงทุน, สายธุรกิจกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์, สายปฏิบัติการ, สายเทคโนโลยีสารสนเทศ และสายกำกับกับการปฏิบัติงานและบริหารความเสี่ยง ดังนี้



โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักว่า มีหน้าที่สำคัญในการดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ลงทุนรายย่อย ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดให้มีคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอีก 5 คณะ ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะทำงานทั้งหมดรวม 6 คณะ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการตรวจสอบ
3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
4. คณะกรรมการจัดการ
5. คณะกรรมการการลงทุน
6. คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

1. คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย 9 คน ดังนี้

1. นายรัตน์ พานิชพันธ์	ประธานกรรมการ
2. นายอดุลย์ วินัยแพทย์	กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
3. นางศศิธร พงศธร	กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
4. นายเกษม อาคเนย์สุวรรณ	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
5. นายปรีชา ปรมหาพจน์	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
6. นายกวง ฮั่ว หลาย	กรรมการ และกรรมการบริหาร
7. นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์	กรรมการ และกรรมการบริหาร
8. นายชื้อ ผิง ถาน	กรรมการ
9. นายหยู่ เจ้อ จาง	กรรมการ

โดยกรรมการและผู้บริหารซึ่งมีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน ทั้งนี้ รายละเอียดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและกรรมการอิสระ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะเป็นไปตาม คู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

2. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกกรรมการและผู้บริหาร โดยเป็นบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ มีคุณสมบัติที่เหมาะสม มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

1) ผู้บริหารระดับสูงสุด

ในการคัดเลือกผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ผู้บริหารระดับสูงสุดต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ
- (ข) มีคุณสมบัติเหมาะสมกับงานในหน้าที่และความรับผิดชอบ
- (ค) มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ

นอกจากนี้ ผู้บริหารระดับสูงสุดต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ในด้านต่าง ๆ ดังนี้

- (ก) มีความบกพร่องในด้านความสามารถตามกฎหมาย หรืออยู่ระหว่างถูกดำเนินการตามกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลตลาดทุน
- (ข) มีประวัติถูกดำเนินการหรือลงโทษที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานที่มีลักษณะหลอกลวง ข้อโกง หรือทุจริตเกี่ยวกับทรัพย์สิน
- (ค) มีเหตุที่ควรเชื่อในพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ บริษัท หรือตลาดทุน โดยรวมในเรื่องที่มีนัยสำคัญ

3. ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัท ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระวังระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ขององค์กรโดยรวม โดยไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกลุ่มใดหรือรายใด โดยมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ และของหน่วยงานภายนอกที่เกี่ยวข้องตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) กำหนดทิศทางและเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ในภาพรวมของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งพิจารณาอนุมัตินโยบายและทิศทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่คณะกรรมการจัดการเสนอ และกำกับ ควบคุม ดูแลให้ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับการอนุมัติไว้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล เพื่อระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุน
- (3) อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

4. ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบประจำปีของฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในอย่างสม่ำเสมอ
- (2) พิจารณาให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย หรือเลิกจ้าง ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน และพิจารณาอัตราค่าจ้างของฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อความเป็นอิสระของฝ่ายตรวจสอบภายใน

- (3) สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าวอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- (4) สอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัท และการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5. ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- (1) กลั่นกรองและเสนอระบบการกำกับดูแลการบริหารและการจัดการความเสี่ยง โดยกำหนดนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยง ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาในเรื่องการบริหารความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ ต้องครอบคลุมความเสี่ยงในเรื่องต่างๆ เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ หรือความเสี่ยงอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อบริษัทและกองทรัสต์
- (2) กำหนดกลยุทธ์ โครงสร้างองค์กร และทรัพยากรที่ใช้ในการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยสามารถวิเคราะห์ ประเมิน วัดผลและติดตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (3) ติดตามผลการประเมินความเสี่ยงของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือ เมื่อมีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ

6. ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดการ

- (1) บริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบาย และแผนงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- (2) พิจารณาและอนุมัติอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับบริษัทในการก่อตั้งกองทรัสต์ และการจัดการกองทรัสต์ กองทุนส่วนบุคคล และผลิตภัณฑ์ หรือบริการอื่น ๆ ของบริษัท และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

7. ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุน

- (1) มีหน้าที่ในการวางกรอบ หรือ กลยุทธ์ในการจัดการลงทุน นโยบายการลงทุน และแผนการลงทุนในสินทรัพย์อื่น (บริหารสภาพคล่อง) ของกองทรัสต์
- (2) กำหนดอำนาจอนุมัติหลักทรัพย์ที่อยู่ในเกณฑ์ลงทุนได้ (Securities Universe) หรือลงทุนไม่ได้ และอนุมัติการจัดสรรน้ำหนักการลงทุนตามระดับของความเสี่ยง
- (3) กำกับ ดูแล และติดตามผลการลงทุนให้เป็นไปตามกรอบ นโยบาย จรรยาบรรณการจัดการลงทุน กฎและระเบียบที่ได้กำหนดไว้
- (4) พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุนของกองทุนรวม กองทุนส่วนบุคคล และอื่นๆ เป็นต้น

8. ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

- (1) ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (2) พิจารณออนุมัติงบประมาณประจำปี แผนการบริหารทรัพย์สิน แผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการปรับปรุงทรัพย์สิน รายการค่าใช้จ่ายพิเศษ หรือรายการที่อยู่นอกเหนืองบประมาณของกองทรัสต์
- (3) พิจารณออนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ การลดทุน แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (4) พิจารณออนุมัติแนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (5) พิจารณออนุมัติการดำเนินการกับคู่สัญญา ในกรณีที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน
- (7) พิจารณออนุมัติการดำเนินการในกรณีที่การจัดการกองทรัสต์ไม่ชัดเจน ซึ่งต้องมีการพิจารณากฎหมายอื่นหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์
- (8) พิจารณออนุมัติวาระหรือเรื่องใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (9) พิจารณออนุมัติเรื่องอื่น ๆ ที่ต้องการให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ อีกทั้งให้เป็นไปตามเงื่อนไขของเรื่องนั้น ๆ ตามที่ปรากฏในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน
- (10) พิจารณออนุมัตินโยบายการลงทุนของกองทรัสต์
- (11) พิจารณออนุมัติเห็นชอบการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนการได้มา และ/หรือ การจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
- (12) พิจารณออนุมัติกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (13) พิจารณออนุมัติการคัดเลือก การแต่งตั้ง การเปลี่ยนแปลง และ/หรือ การถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- (14) พิจารณานุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้มีส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ สำหรับธุรกรรมที่มีเงื่อนไขหรือข้อกำหนดพิเศษ
- (15) พิจารณานุมัติการคัดเลือก การแต่งตั้ง การเปลี่ยนแปลง และ/หรือ การถอดถอน Service Provider ต่าง ๆ ของกองทรัสต์ รวมถึงผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษา และผู้เชี่ยวชาญอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
- (16) พิจารณานุมัติประเภทและวงเงินประกันภัยของกองทรัสต์
- (17) พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์
- (18) พิจารณานุมัติผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์
- (19) พิจารณานุมัติเรื่องอื่นใดที่จำเป็น หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในหัวข้อ 1 ถึงข้อ 18

9. การมอบหมายงานให้ผู้ให้บริการภายนอกดำเนินการ (Outsource)

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายงานให้ผู้ให้บริการภายนอกดำเนินการ (Outsource) งานต่าง ๆ ของบริษัท ดังนี้

- (1) งานด้านกฎหมาย บัญชีบริษัท ตรวจสอบภายใน และทรัพยากรบุคคล ให้แก่ บริษัท แอล เอช ไฟแนนเชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เพื่อให้การบริหารจัดการเป็นไปตามนโยบายของกลุ่มการเงิน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้มอบหมายงานด้านกฎหมาย และการจัดการบัญชีเฉพาะในส่วนของบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้แก่ บริษัท แอล เอช ไฟแนนเชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินงานและแนะนำ รวมถึงงานทรัพยากรบุคคล
- (2) อย่างไรก็ตาม งานทรัพยากรบุคคล ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่ในการควบคุม/คัดเลือกและพิจารณาตัดสินใจเพื่อให้ได้บุคคลากรที่มีคุณสมบัติตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในปัจจุบัน และ/หรือ อนาคต

8.1.3 หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหรือ ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วง ในกรณีเช่าเหมา (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

● หน้าทีต่อกองทรัสต์

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้

(ก) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

(ค) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด

(ง) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

(จ) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(ฉ) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สังการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

(ช) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีงานตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

- (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินหลัก และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ข) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (ค) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (ง) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
- (จ) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
- (ฉ) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
- (ช) การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
- (ฌ) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (ฉ) การติดต่อสื่อสารทั้งช่องทางสื่อสารอิเล็กทรอนิกส์ และ/หรือ ช่องทางที่บริษัทดำเนินการเปิดรับให้ผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (ญ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ (3)

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- (ก) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ข) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (ค) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้อนี้ ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 2(ก) 2(ข) 2(ค) 2(ง) และ 2(ฉ)

- (4) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
- (5) ไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาลงมติในกรณีต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น
- (8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

- (9) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย หรือโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - (2) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
- (10) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นต้น
- (11) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่าง ๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนกับผู้ประกอบวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่น ๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใด ๆ

(12) ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

- กรณีที่เป็นการเสนอขายครั้งแรกและยังไม่ได้จัดตั้งกองทรัสต์ ดำเนินการเข้าลงทุนภายใน 60 วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ
- กรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ดำเนินการเข้าลงทุนภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

(13) ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารสิทธิเป็น น.ส.3 ก. หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ หรือ สิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก. เท่านั้น

(14) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(15) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

(16) จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาดตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลักกับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสม

(17) ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม และสาระของรายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม และ/หรือ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม

(18) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม และ/หรือ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ การขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

หรือผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี ขึ้นอยู่กับขนาดของรายการ) รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(19) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัพย์สิน ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัพย์สินรายใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งสามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ตามสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัพย์สินรายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป

(20) ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ผู้จัดการกองทรัพย์สินจะนำเสนอสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)

(21) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน

- กรณีทรัพย์สินลาออกให้ดำเนินการแจ้งการลาออกของทรัพย์สินผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่ทราบการลาออกของทรัพย์สิน
- กรณีถอดถอนทรัพย์สิน หากเกิดจากทรัพย์สินมิได้จัดการกองทรัพย์สินตามหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน หรือ พ.ร.บ.ทรัพย์สิน เมื่อได้รับมติถอดถอนจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแล้ว ให้แจ้งมติถอดถอนผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มามีมติ หรือกรณีอื่นใดโดยดำเนินการตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน ทั้งนี้ เมื่อได้ทรัพย์สินรายใหม่แล้ว ให้ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อขอมติแต่งตั้งทรัพย์สิน โดยเมื่อดำเนินการแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการแจ้งมติการแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับแต่มีมติ และดำเนินการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินให้แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

(22) ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัพย์สินพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัพย์สิน พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน

(23) ในกรณีที่กองทรัพย์สินมีการประกันรายได้ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญาประกันรายได้ โดยหากผู้รับประกันรายได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัพย์สิน ต้องจัดให้มีการความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินด้วย

(24) ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนของทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

(25) ดำเนินการใดๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด ๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

(1) ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

(2) ดูแล และติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตามแผนการดำเนินงานประจำปี และติดตามให้ผู้เช่าเหมา (ถ้ามี) ดำเนินการตามสัญญาจัดหาประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ มีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงจัดให้มีรายงานการตรวจสอบอาคาร กรณีที่อาคารดังกล่าวเข้าข่ายต้องดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(3) จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลักตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าลงทุน หรือสัญญาจัดหาประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง อาทิ สัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อนดำเนินการ

(4) ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน

(5) บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(6) ควบคุม ดูแล และติดตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินหลัก รวมถึงดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินหลัก เพื่อทำให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินหลักได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

(7) อำนวยความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลักตามวิธีการที่ตกลงร่วมกัน ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

(8) อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลัก เพื่อการประเมินมูลค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

(9) จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับ การร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น

(10) ควบคุม ดูแล และติดตาม รวมถึงติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร ทั้งช่องทางสื่อสารอิเล็กทรอนิกส์ และ/หรือ ช่องทางที่บริษัทดำเนินการเปิดรับเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องนำเสนอค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเกิดจากทรัพย์สินหลัก ภาษีหัก ณ ที่จ่าย และ/หรือ ภาษีอื่นใดอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

(11) ควบคุม ดูแล และติดตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอค่าธรรมเนียมและค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเกิดจากทรัพย์สินหลัก รวมถึงการติดต่อประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำเสนอภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย และ/หรือ ภาษีอื่นใดอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก)

ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใด ๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าพื้นที่หรือคู่สัญญาใด ๆ ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

(12) ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสภาพตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่า หรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

(13) ควบคุมดูแลทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อป้องกันไม่ให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์เกิดการสูญหาย

- การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

(1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือแจ้งการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two – way communication) ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

(2) จัดให้มีการจัดทำบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งรายงาน และเอกสารให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการลงบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ

(3) ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ตกลงกันในสัญญาก่อตั้งทรัสต์รวมถึงสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งภายในระยะเวลาตามที่ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

1. รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยจัดส่งภายใน 30 วันนับแต่วันที่การประเมิน หรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ

2. รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับรอง แล้วนำส่งสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

3. ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งครั้งแรกเมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์ และจัดส่งทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการจัดส่งสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทรัสต์เพื่อพิจารณา ก่อนเข้าทำธุรกรรม

4. ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี และงบการเงินของกองทรัสต์

5. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้มีส่วนได้เสียในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำการต่างๆ

6. รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ โดยรายงานทุกรอบระยะเวลา 6 เดือน นับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และเปิดเผยรายงานดังกล่าวภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือน โดยเมื่อพัฒนาทรัพย์สินตามข้างต้นจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ จะดำเนินการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติม เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจัดหาประโยชน์

7. ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และเผยแพร่ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบทันทีที่เกิดรายการ

8. ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์

9. ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม

10. ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์

11. ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีความสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม

12. งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์

13. รายงานเหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์ในกรณีกองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมด หรือบางส่วน กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์หรือนโยบายการลงทุน รวมถึงเหตุการณ์ที่ทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ โดยต้องรายงานเหตุการณ์ตามข้างต้นให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น อาจจะมีการปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงาน โดยรูปแบบให้สามารถการจัดส่งทางอิเล็กทรอนิกส์หรือช่องทางอื่นใดที่ตกลงร่วมกันกับหน่วยงานนั้น ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
 - (1) การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักจะกระทำได้โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ หรือการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์
 - (2) ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วง รวมถึงผู้เช่าเหมา (ถ้ามี) ให้ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้บริการ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้บุคคลภายนอกผู้ให้บริการ และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้รับบริการปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างการให้บริการ สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ หรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงการควบคุมดูแล เรียกเก็บ และส่งคืนเงินประกันการเช่า และ/หรือ เงินประกันการตกแต่งภายในพื้นที่เช่า (ถ้ามี)

- การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

(1) การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องดังต่อไปนี้

วาระที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท

วาระที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ เช่น นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

(2) องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนนและสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัทจะจัดทำบันทึกถ้อยแถลงการประชุม (Minutes of Meeting) คณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยรายงานการประชุมดังกล่าวจะบันทึกสาระสำคัญของเรื่องที่เสนอเพื่อพิจารณา ความเห็น และมติของที่ประชุม โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาของเอกสารดังกล่าวในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัทอาจจัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดก็ได้

(3) จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี) ให้มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์ และเจ้าของทรัพย์สินหลัก

8.1.4 บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด มีพนักงานรวมทั้งหมดจำนวน 105 คน โดยจำนวนพนักงานในสายงานหลักและรายละเอียดประสบการณ์ของบุคลากรผู้รับผิดชอบหลัก มีดังนี้

หน่วยงาน	จำนวน บุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้าง พื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์	7	นายณัฐกรวิน เจียมโชติพัฒน์กุล	ผู้อำนวยการอาวุโส/ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน และอสังหาริมทรัพย์ 15 ปี
		นางณัฐพัชร ตันกิตติรัตนกุล	ผู้อำนวยการ/ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน และอสังหาริมทรัพย์ 16 ปี
		นางสาวปัทมชนิต นิลรัตน์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 9 ปี
		นางสาวรัตนภรณ์ นวรัตน์	ผู้จัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 9 ปี
		นางสาวธุมมาวดี อินญา	ผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 13 ปี
		นางสาวสุปราณี นิลละออ	เจ้าหน้าที่อาวุโส ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 8 ปี
		นางสาววาสนา ชัยธง	เจ้าหน้าที่ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 0.8 ปี

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายการลงทุนตราสารหนี้	3	นายพัชสัณณ์ ธนวรกิจสกุล	ผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 16 ปี
ฝ่ายซื้อขายหลักทรัพย์	6	นางสาวจันทรา ธาดานิพนธ์	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 20 ปี
ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน	4	นางสาวลัดดาวัลย์ คงศรี	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 16 ปี
ฝ่ายบัญชีกองทุน	5	นางนฤมล เส้นทอง	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 23 ปี
ฝ่ายงานทะเบียน	7	นายนิติพัฒน์ กมลศุภจิโรจน์	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 15 ปีและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 17 ปี
ฝ่ายกลยุทธ์การตลาด	4	นายอิฐบูรณ์ เจนชัยจิตรวนิช	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 10 ปีและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 12 ปี
ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์และ สนับสนุนการตลาด	2	นายวิฑิต บาทำว	เจ้าหน้าที่อาวุโส ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 13 ปี
สายเทคโนโลยีสารสนเทศ	12	นายพีระพันธ์ สังข์พันธุ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในบริษัทหลักทรัพย์ 8 ปี
สายกำกับกำกับการปฏิบัติงานและ บริหารความเสี่ยง	8	นางสาวภาวนุช เอี่ยมนวชาต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงาน 33 ปี

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) การให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ล้มเหลว และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ดำเนินการยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัทหรือการชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งทรัสต์เห็นว่าส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (7) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

- (1) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์และทำหนังสือแจ้งต่อทรัสต์ให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และทรัสต์ โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (2) หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตาม ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

(ข) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่

(ค) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากไม่มีผู้คุณสมบัติเหมาะสมหรือไม่ มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และภายใต้กฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

8.1.6 การบริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นดังต่อไปนี้

- (1) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์ ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า
- (2) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม
- (3) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม
- (4) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์ ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ อาคาร บ้านพักอาศัยให้เช่า

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นนั้นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร

ผู้บริหารอาคารคิวเฮ้าส์เพลินจิต และอาคารเวฟเพลส

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ :	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง :	เลขที่ 1 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ชั้น 7 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท :	0107536000579
โทรศัพท์ :	02-677-7000
โทรสาร :	02-677-7012
ทุนจดทะเบียน :	10,714,426,091 บาท
ทุนชำระแล้ว :	10,714,381,645 บาท

ผู้บริหารอาคารคิวเฮ้าส์ลุมพินี

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ :	บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
ที่ตั้ง :	เลขที่ 1 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ชั้น 7 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท :	0105538045098
โทรศัพท์ :	02-677-7000
โทรสาร :	02-677-7012
ทุนจดทะเบียน :	25,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว :	25,000,000 บาท

8.2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่บริหาร ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและให้อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมที่จะสร้างรายได้ให้สม่ำเสมอให้แก่กองทรัสต์ พร้อมทั้งต้องจัดให้มีการซ่อมแซม บำรุงรักษา อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีสภาพดีอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้ง มีหน้าที่จัดหา ดูแล รักษา และสร้างความสัมพันธ์กับผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงของกองทรัสต์ ดำเนินการจัดเก็บรายได้ ดำเนินกิจการทางการตลาด ติดต่อหา ผู้สนใจเช่าพื้นที่รวมถึงเจรจาต่อรองอัตราค่าเช่า และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด และ ดำเนินการอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของทรัสต์

ชื่อทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณ์ทาวเวอร์ ชั้น 9 และ 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535050244
โทรศัพท์	:	02-659-8888
ทุนจดทะเบียน	:	105,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	105,000,000 บาท

ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องทรัสต์ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 20 ธันวาคม 2556

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

โครงสร้างถือหุ้นของทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	10,456,900	99.59
2. นางสาวจันทร์เพ็ญ ชูวงษ์	11,381	0.11
3. นางสาวพรอุมา เทวหุดี	9,041	0.09
4. นางสาวอรนุช อิศวปรีชา	6,919	0.07
5. นางสาวเบญจมาศ สุริยาเดช	6,028	0.06

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
6. นางสาวสะการะ ชาติสุทธิพันธุ์	3,254	0.03
7. นางสาวเปรวฟ้า กิจรุ่งเรืองศรี	3,108	0.03
8. นางจิตรวรรณ คำสุวรรณ	1,793	0.02
9. นายสมชาย เขียมอุ่น	544	0.00
10. นายสยาม ระเบียบธรรม	537	0.00
11. นายนวพร เนียมนาค	495	0.00
รวม	10,500,000	100.00

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

(1) ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และในกรณีที่เกิดความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจาก ทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ให้ทรัสต์รับผิดชอบต่อความเสียหายนั้น ๆ โดยไม่มีข้อจำกัดความรับผิด

(2) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(3) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

(ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(4) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น

- (5) ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมาย หลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (6) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (7) ทรัสต์ตกลงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์
- (8) ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (9) ห้ามทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ และในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
- (10) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (11) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย
- (12) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
- (13) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

- (ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - (ค) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (ง) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
- (14) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- (15) การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- (ก) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - (ข) การทำธุรกรรมที่มีประโยชน์ซึ่งต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
 - (ค) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
 - (ง) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ การติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการได้
 - (จ) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศ กร. 14/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงกรณีที่เกิดกรณีการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวและไม่ผูกพัน กองทรัสต์

(16) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กษ. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้

(ก) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์

(ข) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ได้รับมอบหมายงาน

(ค) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

(17) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบวก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ

(ข) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูป หรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

(18) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง โดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์

สิทธิในการได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ให้หมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมาย ซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินสดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบใช้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดใดๆ อันทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้

(19) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อกำหนดสัญญาก่อตั้งทรัสต์ จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(20) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(21) ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสหประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

(ค) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้นตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง

(22) ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

(ก) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ข) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

(ค) การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ง) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(จ) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

(23) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(ข) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร

(24) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการ ตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(25) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาลดผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่ง ความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ใน ฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

(26) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาต ให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็น นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนาย ทะเบียนหลักทรัพย์

(27) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่ กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(28) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบ หน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการ ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

8.3.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน อัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีอัตราที่ คาดว่าจะเรียกเก็บปีที่ 1 อัตรา 5,130,000 บาทต่อปี ปีที่ 2 อัตรา 6,000,000 บาทต่อปี ปีที่ 3 อัตรา 6,440,000 บาทต่อปี ปีที่ 4 เป็นต้นไป อัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 6,750,000 บาทต่อปี

8.4 คณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการการลงทุนของสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วย

- 1) นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์ ประธานกรรมการ
- 2) นายณัฐกรวิน เจียมโชติพัฒนกุล กรรมการ
- 3) นางณัฐพัชร ตันกิตติรัตนกุล กรรมการ
- 4) นางสาวปัทมชนิต นิลรัตน์ กรรมการ

ทั้งนี้ คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการผู้มีสิทธิออกเสียงต้องไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ และหากมีส่วนได้เสียกับงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ประธานจะเชิญกรรมการผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวออกจากที่ประชุม

8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

8.5.4 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
 ที่อยู่ : ชั้น 33 อาคารเลครัชดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์
 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย
 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
 โทรศัพท์ : 0-2264-9090
 โทรสาร : 0-2264-0789-90

8.5.5 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
 โทรศัพท์ : 0-2009-9000
 โทรสาร : 0-2009-9991

8.5.6 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
 ที่อยู่ : 364/8 ชั้นที่ 1 อาคารรอยัลไนน์ เรสซิเดนซ์ ถนนพระราม 9 ซอย 17 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง
 กรุงเทพมหานคร 10310
 โทรศัพท์ : 0-2318-6791-96
 โทรสาร : 0-2318-6797

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์อย่างเคร่งครัด และมีการจัดตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาการลงทุน และคณะกรรมการลงทุน เพื่อพิจารณาในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และมีรหัสคัดกรองสอบทานการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์อีกด้วย โดยทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระบบการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน รวมถึงมาตรการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วยดังนี้

1) นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์	ประธานกรรมการ
2) นายณัฐกรวิญ เจียมโชติพัฒนกุล	กรรมการ
3) นายสุชวัฒน์ ภาวสันต์	กรรมการ
4) นางณัฐพัชร ตันกิตติรัตนกุล	กรรมการ
5) นางสาวปณิชนิต นิลรัตน์	กรรมการ

ทั้งนี้คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการผู้มีสิทธิออกเสียงต้องไม่มีส่วนได้เสียใน เรื่องนั้น ๆ และหากมีส่วนได้เสียกับงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องประธานจะเชิญกรรมการผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวออกจากที่ประชุม

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การจัดประชุมเป็นไปตามวาระการประชุมของคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

9.4 กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อม โดยถือหุ้นผ่านบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

-ไม่มี-

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน โดยจะทำการควบคุมในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

(1) การควบคุมการแบ่งแยกพื้นที่และการควบคุมพื้นที่เข้าออก

(ก) การแบ่งแยกพื้นที่และการควบคุมพื้นที่เข้าออกของฝ่ายงานฯ ด้วยระบบ Access Control

(ข) กรณีที่มีฝ่ายงานอื่นต้องการเข้ามาติดต่อในพื้นที่ควบคุม จะต้องได้รับอนุญาตจากหัวหน้าฝ่ายกองทุนรวม
โครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ก่อน และบันทึกลงในทะเบียนควบคุมการเข้า-ออก

(2) การซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน โดยกำหนดให้มีขั้นตอนในการอนุมัติการซื้อขายหลักทรัพย์และหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเคร่งครัด

(3) ฝ่ายกำกับกำกับการปฏิบัติงานติดตามการทำความผิดที่เกี่ยวกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Watch List) และบัญชีรายชื่อ

หลักทรัพย์ที่ต้องจำกัดการทำความผิดที่เกี่ยวกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Restricted List) โดยกำหนดขั้นตอนตาม
รายละเอียดธุรกรรมที่กำกับดูแล

(ก) กรณีที่บริษัทจัดการ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ลงนามทำข้อตกลงเกี่ยวกับการศึกษา
ข้อมูลของทรัพย์สินหลักของบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์

(ข) กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ อยู่ระหว่างเตรียมการเพิ่มทุน ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)

(ค) กรณีผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างเตรียมการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนและลดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ (REIT)

(4) การเปิดเผยการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ โดยมี
ขั้นตอน ดังนี้

(ก) ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะเป็นผู้ดำเนินการควบคุมการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยจะกำหนดบุคคล
ที่เกี่ยวข้องในส่วนของกองทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องไว้ในระบบการลงทุน (Bonanza Investment) โดยฝ่าย
บริหารความเสี่ยงเป็นผู้จัดทำและฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้อนุมัติ เพื่อให้ทุกครั้งที่ฝ่ายการลงทุนได้มีการ
ลงทุนในบุคคลดังกล่าว จะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจในการอนุมัติในระบบก่อนถึงจะทำรายการต่อไป

(ข) กรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ ได้จัดให้กองทรัสต์มี
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการเปิดเผยการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่เกี่ยวกับการ
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในวันที่มีเหตุการณ์ต่อตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ การกำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นไปตามนโยบายการป้องกันความขัดแย้งทาง
ผลประโยชน์ รวมถึงระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์

9.6 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอน ที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ความเป็นไปได้ทางการเงิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน ด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานรวม 14 ระบบงาน ตามที่ระบุด้านบน และมีความพร้อมทางด้านบุคลากร ทั้งในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ ส่วนงานปฏิบัติการ และส่วนงานสนับสนุนต่าง ๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ มีงานระบบที่สำคัญในการดำเนินงาน ดังนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ ระบบการพิจารณาเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และระบบอนุมัติการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ระบบการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง การจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ ระบบการตรวจสอบประเภทและวงเงินประกันภัย ระบบการวิเคราะห์ความสามารถของผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์
ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> การควบคุมบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ระบบการควบคุมบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ ระบบการคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบการคัดเลือกผู้ให้บริการ (service provider) หรือผู้เชี่ยวชาญและที่ปรึกษา
ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์/ผู้เช่าเหมา ● ระบบดูแลผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดำรงคุณสมบัติและปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม ● ระบบงานของฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน
ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง
ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบการกำกับดูแลการจัดเก็บรายได้ และการเบิกค่าใช้จ่าย ● ระบบงานปฏิบัติการ อาทิ ระบบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์, ระบบการจัดทำมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าหน่วยทรัสต์ (NAV) โดยฝ่ายปฏิบัติการกองทุน ● ระบบงานของฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน
ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบ
ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> ● แนวทางการปฏิบัติงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียน
ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> ● การดำเนินงานเกี่ยวกับข้อพิพาท

9.7 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีการคัดเลือก ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์และความสามารถในการดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนี้

- 1) คุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน หรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์
- 2) พิจารณาจากฐานะการเงินและผลการดำเนินงานย้อนหลัง 3 ปี ซึ่งต้องไม่ปรากฏข้อเท็จจริงอันเป็นที่สงสัยว่าบริษัทมีฐานะการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 3) พิจารณาข้อมูลของฝ่ายงานที่รับผิดชอบงานที่ได้รับมอบหมาย

- โครงสร้างฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบ
 - มาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้มอบหมายและผู้รับมอบหมาย
 - มาตรการในการรักษาความลับในงานที่ได้รับมอบหมาย
 - ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย / จรรยาบรรณของกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- 4) ประวัติการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่ผ่านมา
- 5) ความสะดวกในการติดต่อกันระหว่างผู้รับมอบหมายและผู้มอบหมาย เป็นต้น

9.8 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยได้กำหนดแนวทางในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- 1) กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้รับผิดชอบบริหารจัดการกองทรัสต์) เป็นผู้จัดทำข้อมูลเกี่ยวกับแผนกลยุทธ์และข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดทำงบประมาณประจำปีที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการจัดทำงบประมาณประจำปีของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้รับผิดชอบบริหารจัดการกองทรัสต์) จัดทำแผนการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุกปี
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้รับผิดชอบบริหารจัดการกองทรัสต์) ติดตามผลการบริหารงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้มีการประชุมเพื่อรายงานผลการดำเนินงานของทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ
- 4) กรณีที่มีการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายผ่านบัญชี Working Capital ในกรณีค่าใช้จ่ายที่มีมูลค่าสูงและมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้รับผิดชอบบริหารจัดการกองทรัสต์) จะกำหนดให้มีการขออนุมัติก่อนที่จะทำการเบิกจ่ายค่าใช้จ่าย (Pre – Approve) โดยผู้จัดการกองทรัสต์เข้าร่วมเพื่อพิจารณาความเหมาะสมและรายละเอียดของค่าใช้จ่ายก่อนพิจารณาจัดซื้อหรือจัดจ้าง เพื่อให้การจัดซื้ออยู่ในงบประมาณที่กำหนด และในกรณีทั่วไปจะดำเนินการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายโดยการตรวจสอบการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของค่าใช้จ่ายดังกล่าว หลังจาก que ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ดำเนินการเบิกจ่ายไปแล้ว (Post – Audit) ซึ่งตรวจในช่วงเวลาที่ได้มีการกำหนดร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 5) จัดทำ KPI (Key Performance Indicator) เพื่อเป็นเครื่องมือในการควบคุมประสิทธิภาพการทำงานที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

6) สอบทานการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น

- การจัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายปี เช่น ในสัญญากำหนดว่าอัตราการปล่อยเช่าต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละเท่าใดของอัตราที่กำหนด จะมีการประเมินเรื่องดังกล่าวและแจ้งผลการประเมินต่อคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์
- ในกรณีที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จะดำเนินการควบคุมโดยการสุ่มตรวจการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ตรวจสอบการเรียกเก็บรายได้ และลูกหนี้ค้างชำระ เป็นต้น

9.9 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของทรัพย์สินหลักไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์หาละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด แก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ

4) ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลัก ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง

- การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สินหลัก โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
- การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินหลัก เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
- การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลัก การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินหลักให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

9.10 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ที่กระทำในนามของกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 9,000,000 บาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้ ทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

(ข) ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

(1) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) กรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว

(2) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) กรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ อัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว

(3) ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว

(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะเป็นแรงจูงใจแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการสรรหาทรัพย์สินหลักใหม่แก่กองทรัสต์

อันก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

9.11 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุน ทั้งในรูปของรายงาน ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจน ข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางสื่อสารต่างๆ ได้แก่ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ และเอกสารส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งการรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ตามที่ กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลที่ผ่านมาการจัดทำและสอบทานตามขั้นตอนของผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว ต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเป็นประจำ

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
งบการเงินรายไตรมาส* พร้อมหนังสือรับรองงบการเงิน	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส
งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบ และแสดงความเห็น พร้อมหนังสือรับรองงบการเงิน	ภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะนำเสนองบการเงินรายไตรมาส ภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีขยายเป็น 3 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
รายงานสถานการณ์ลงทุนของกองทรัสต์	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาสผ่านระบบ OFAR
รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และรายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส ซึ่งรายงานดังกล่าวได้ผ่านการรับรองจากทรัสต์
รายงานสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	นำเสนอพร้อมกับการนำเสนองบการเงินทุกครั้ง
รายงานชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20.00 จากงวดเดียวกันของปีก่อน	นำเสนอพร้อมกับการนำเสนองบการเงินทุกครั้ง
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี	ภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี
รายงานประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Report)	ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี

หมายเหตุ: *การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(ข) เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า

- (1) เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์
- (2) กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง
- (3) กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน
- (4) กองทรัสต์ได้เปลี่ยนวัตถุประสงค์หรือเปลี่ยนนโยบายการลงทุน

ทั้งนี้ การรายงานดังกล่าวต้องแสดงรายละเอียดตามที่กำหนดในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มิประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

9.12 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
 - (2) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (3) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าวในวาระหนึ่ง ทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เองก็ได้

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบเพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่

ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอาจได้รับการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม ในกรณีที่เป็นการประชุม

ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนทรัพย์สินของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในกรณีอื่น ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย

การมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มอบฉันทะ

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุมก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

องค์ประชุม

(ก) การประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินต้องมีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทั้งหมด และต้องมีทรัพย์สินนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนทรัพย์สินที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

(ข) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรัพย์สินร้องขอ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินนั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัพย์สินร้องขอ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทน

วิธีการนับคะแนนเสียง

ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

(ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

(จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์

(ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(ซ) การเลิกกองทรัสต์

- (3) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

9.13 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

-ไม่มี-

9.14 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้ชำระค่าธรรมเนียมสอบบัญชีให้กับบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ตามที่ได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 650,000 บาท

9.15 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 นโยบายภาพรวม

บริษัทจัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้คำนึงถึงแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมของกิจการ โดยคำนึงถึงการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม การมีนวัตกรรมและเผยแพร่ นวัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยมุ่งเน้นไปยังผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เป็นต้น

10.2 การดำเนินงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการรับผิดชอบต่อสังคมในปี 2567 ได้แก่ การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม โดย มีการควบคุมภายในและระเบียบปฏิบัติของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกำหนดให้มี Compliance Manual โดยจะระบุถึงจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของพนักงานโดยมีหลักความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) และหลักความระมัดระวัง (Duty of Care) กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ระเบียบและวิธีปฏิบัติในการทำธุรกิจจัดการกองทรัสต์ การนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การดูแลข้อมูลที่สำคัญและการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของลูกค้าและรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เป็นต้น

นอกจากนี้บริษัทจัดการยังมีการดำเนินการในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยลงนามรับทราบข้อตกลงในการเป็นแนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition) ของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต และดำเนินการปฏิบัติตามข้อตกลงมาจนถึงปัจจุบัน

10.3 กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (After Process)

ในปี 2567 กองทรัสต์ให้การสนับสนุนกิจกรรมอันเป็นคุณประโยชน์ต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมตามโอกาสที่เหมาะสม ดังนี้

กิจกรรมส่งเสริมด้านสังคม

- กิจกรรมบริจาคโลหิต
- มอบทุนการศึกษาและสิ่งของเพื่อสนับสนุนกิจกรรมวันเด็กให้กับโรงเรียนวัดยานนาวา
- กิจกรรมปลูกป่าชุมชน เพื่อเป็นการปลูกจิตสำนึกใส่ใจในสิ่งแวดล้อม และเพิ่มพื้นที่สีเขียวในกรุงเทพมหานคร
- บันขอรักส่งน้องเรียนร่วมกับมูลนิธิยุวพัฒน์ เพื่อขอรับบริจาคเสื้อผ้าและของใช้สภาพดี เพื่อนำไปเป็นสินค้าในร้านปันกัน ซึ่งรายได้จากการขายสินค้านำมาเป็นทุนการศึกษาให้แก่เด็กด้อยโอกาส
- ติดตั้งเครื่อง Automated External Defibrillator : AED
- “โครงการไม่ถูกอย่าทิ้ง” บริจาคเลือดเตอรีที่ไม่ถูกรางวัล ให้กับวัดห้วยหนู เพื่อศูนย์พัฒนาเด็กพิเศษเพิ่มรายได้ และอาชีพให้กับน้องๆ ผู้พิการศูนย์พัฒนาเด็กพิเศษ วัดห้วยหนู จังหวัดราชบุรี

กิจกรรมส่งเสริมด้านสิ่งแวดล้อม

- กิจกรรมปลูกป่า ปล่อยปู ฟันปูป่าชายเลน เพื่อสร้างสมดุลและฟื้นฟูให้กับระบบนิเวศตามธรรมชาติ
- จัดทำถังขยะแยกประเภท เพื่อเป็นการลดปริมาณขยะและลดขั้นตอนการแยกขยะของ กทม.
- กำจัดขยะอันตราย ช่วยลดการปนเปื้อนของสารเคมีและสารพิษที่อาจเกิดขึ้นจากการทิ้งขยะอย่างไม่ถูกวิธี
- การปิดไฟ 1 ชั่วโมงเพื่อลดโลกร้อน 60+ Earth Hour 2024 เพื่อลดการใช้พลังงานและเป็นการรณรงค์ช่วยกันลดปัญหาภาวะโลกร้อน
- “โครงการไม่ถูกอย่าทิ้ง” บริจาคเลือดเตอรีที่ไม่ถูกรางวัล ให้กับวัดห้วยหนู เพื่อเอามารั้วเคลือบทำเป็นพวงหรีด ดอกไม้จันทร์ หมวก และแจกันดอกไม้ เป็นต้น

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายกำกับกำกับการปฏิบัติงานและตรวจสอบการปฏิบัติงาน มีหน้าที่กำกับ ตรวจสอบ และติดตามการปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และตามนโยบาย ระเบียบปฏิบัติของบริษัทจัดการ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงานของบริษัทจัดการเป็นไปตามกฎหมายกฎเกณฑ์ของทางการ และระเบียบบริษัทที่กำหนด รวมถึง กำหนดให้มี Compliance Manual โดยจะระบุถึงจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของพนักงานโดยมีหลักความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) และหลักความระมัดระวัง (Duty of Care) กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ระเบียบและวิธีปฏิบัติในการทำธุรกิจจัดการกองทรัสต์ การ

นำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวม ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การดูแลข้อมูลที่สำคัญ และการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของลูกค้า โดยรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างเป็นอิสระและอย่างสม่ำเสมอ

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานและตรวจสอบการปฏิบัติงาน เป็นผู้จัดทำแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่าง ๆ ประจำปี (Audit Plan) ซึ่งให้ครอบคลุมประเด็นสำคัญโดยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิด และความเสี่ยงที่จะได้รับ และการประเมินความเสี่ยงในเรื่องนั้น ๆ ฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานและตรวจสอบการปฏิบัติงานได้พิจารณา ร่วมกับฝ่ายบริหารความเสี่ยง ซึ่งได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีหน้าที่กำกับและตรวจสอบให้เป็นไปตามแผนงาน รวมถึงประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน และติดตามการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบาย ระเบียบหลักปฏิบัติและจรรยาบรรณในการปฏิบัติงาน

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่พิจารณาความเหมาะสมด้านคุณสมบัติและการปฏิบัติงานและให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งถอดถอนโยกย้ายหรือเลิกจ้างและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานและตรวจสอบการปฏิบัติงานเพื่อความเป็นอิสระของฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานและตรวจสอบการปฏิบัติงาน

ประวัติหัวหน้าฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานและตรวจสอบการปฏิบัติงาน

ชื่อ-สกุล : นางสาว ภานุช เอี่ยมนวชาต

ตำแหน่ง : ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายกำกับตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง

คุณวุฒิการศึกษา :ปริญญาโท มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เศรษฐศาสตร์

ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เศรษฐศาสตร์

ประวัติการทำงานในสายงานการกำกับ การปฏิบัติงานและตรวจสอบ

ชื่อหน่วยงาน	ตำแหน่ง	ระยะเวลา
บลจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	เม.ย. 2562 - ปัจจุบัน
กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	เม.ย. 2550 - มี.ค. 2562
บริษัทหลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด	รองผู้อำนวยการ	เม.ย. 2549 - เม.ย. 2550
กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	ผู้จัดการ	พ.ค. 2548 - มี.ค. 2549
สำนักงานคณะกรรมการกำกับ	เจ้าหน้าที่บริหาร	ก.ค. 2535 - เม.ย. 2548
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์		

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการบริหารการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีนโยบายที่จะหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่กองทรัสต์อาจจะยังมีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการที่กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ รวมถึง ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการในรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

12.1 รายการระหว่างกัน

12.1.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

(โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพิ่มเติม)

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“LH Fund”)	- ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ QHBREIT - บริษัทย่อยของ LHFG โดย LHFG ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ซึ่ง LHFG ถือหุ้นโดย QH คิดเป็น ร้อยละ 13.74 ของจำนวนหุ้น ทั้งหมด	รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จาก การปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์	- กองทรัสต์แต่งตั้ง LH Fund เป็นผู้จัดการ กองทรัสต์ เพื่อบริหารกองทรัสต์ โดยได้รับ ค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุ ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ - LH Fund เป็นผู้ที่มิประสพการณ์ในการ บริหารจัดการกองทรัสต์	- ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญาที่ ตกลงกัน โดยมีรายละเอียด ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามข้อ 9.10
บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“QH”)	- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LH Fund หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่านการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของ LHFG โดยถือหุ้นทางตรง ใน LHFG คิดเป็นสัดส่วน ประมาณร้อยละ 13.74 ของ จำนวนหุ้นทั้งหมด	- รับ ค่า ำ ร ร ม เนิ ย ม ผู้ บ ริ ห า ร อสังหาริมทรัพย์ จากการปฏิบัติหน้าที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- กองทรัสต์แต่งตั้ง QH เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ เพื่อบริหารทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ในโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และ โครงการเวฟ เฟลส โดยได้รับค่าธรรมเนียม จากการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - QH เป็นผู้ที่มีความเชี่ยวชาญ และมี ประสบการณ์ในการบริหารโครงการ	- ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญา ที่ตกลงกัน โดยมีรายละเอียด ค่า ำ ร ร ม เนิ ย ม ผู้ บ ริ ห า ร อสังหาริมทรัพย์ตามที่เปิดเผยในข้อ 2.5.5

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์
		- เช่าพื้นที่อาคารของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี	- กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่อาคารโครงการ กับ QH ซึ่งเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์	- อัตราค่าเช่าและบริการ เป็นอัตรา ที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้เช่า รายอื่นในโครงการ
		- ให้เช่าของโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต ซึ่ง รวมถึงที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และ งานระบบและเครื่องมือ	- กองทรัสต์รับโอนโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่โอนจากกองทุนรวม QHPF โดยโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต เป็น ทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้และ ผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์	- อัตราค่าเช่าที่ QH ได้รับจากการ ให้เช่าโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่โอนจาก กองทุนรวม QHPF มายังกองทรัสต์ QHBREIT นั้นเป็นไปตามอัตราที่ได้ ตกลงร่วมกันระหว่างกองทุนรวม QHPF และ QH โดยชำระครบถ้วน แล้ว ตั้งแต่วันที่กองทุนรวม QHPF เข้าลงทุนครั้งแรก
บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด (“QHI”)	- เป็นบริษัทย่อยของ QH ซึ่งเป็นผู้ ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการ กองทรัสต์ โดย QH ถือหุ้น QHI คิด เป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้น ทั้งหมด	- รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จากการปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	- กองทรัสต์ รับโอนสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ซึ่ง QHI เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อบริหาร ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในโครงการคิว เฮาส์ ลุมพินี โดยได้รับค่าธรรมเนียมจากการ ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - QHI เป็นผู้ที่มีความเชี่ยวชาญ และมี ประสบการณ์ในการบริหารโครงการ	- ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญาที่ ตกลงกัน โดยมีรายละเอียด ค่าธรรมเนียม ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ตามที่เปิดเผยใน ข้อ 2.5.5 - ระยะเวลาการจ้างผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ 3 ปี โดยต่อ อายุสัญญาออกไปอีกคราวละ 3 ปี เป็นเงื่อนไขทางธุรกิจปกติ อีก

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์
				ทั้ง ยังมีข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญาเพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ("LH")	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LH Fund หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่านการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHFG โดยถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม ใน LHFG คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 21.88 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และถือหุ้นทางอ้อมผ่านทาง QH ประมาณร้อยละ 3.44	- เข้าพื้นที่อาคารของโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี	- กองทรัสต์ให้เข้าพื้นที่อาคารโครงการ กับ LH ซึ่งเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์	- อัตราค่าเช่าและบริการ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้เช่ารายอื่นในโครงการ
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ("HMPRO")	- เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH และ QH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LH Fund หรือ ผู้ จั ด ก า ร กองทรัสต์ และถือหุ้น HMPRO	- เข้าพื้นที่อาคารของโครงการเวฟ เฟลด์	- กองทรัสต์ให้เข้าพื้นที่อาคารโครงการ กับ HMPRO ซึ่งเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์	- อัตราค่าเช่าและบริการ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้เช่ารายอื่นในโครงการ

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์
	ทางตรง คิดเป็นสัดส่วน ประมาณร้อยละ 30.23 และ 19.87 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด			
บริษัท แอล เอช มอลล์ จำกัด (“LHMALL”)	- เป็นบริษัทย่อยของ LH ซึ่งเป็นผู้ ถือหุ้นรายใหญ่ของ LH Fund หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้น ทางตรง ใน LHMALL คิดเป็น สัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด	- รับค่าจ้างบริหาร และการขายพื้นที่ค้า ปลีกของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี	- กองทรัสต์แต่งตั้ง LHMALL เป็นผู้บริหาร และการขายพื้นที่ค้าปลีกของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี โดยได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติ หน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา - LH MALL เป็นผู้ที่มีความเชี่ยวชาญและ ประสบการณ์ในการบริหารโครงการ	- ค่าจ้างบริหารและการขายพื้นที่ ค้าปลีกเป็นไปตามสัญญาที่ตกลง กัน โดยมีความเหมาะสมและ เป็นไปตามปกติธุรกิจ เป็นอัตราที่ สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ("LHBANK")	- เป็นบริษัทย่อยของ LHFG ซึ่งเป็น ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LH Fund หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LHFG ถือหุ้นทางตรงใน LHBANK คิดเป็น สัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด	- รับฝากเงินของกองทรัสต์ - เช่าพื้นที่อาคารของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี	- นำเงินฝากธนาคารเพื่อบริหารจัดการ โดยจะ ทำให้กองทรัสต์มีรายได้นอกเหนือจากค่าเช่า และค่าบริการ - กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่อาคารโครงการกับ LHBANK ซึ่งเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์	- อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเป็นไป ตามที่ธนาคารประกาศ ซึ่งเป็น อัตราเงื่อนไขการค้าปกติ - อัตราค่าเช่าและบริการ เป็นอัตรา ที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้เช่าราย อื่นในโครงการ
บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (“LH Mall & Hotel”)	- เป็นบริษัทย่อยของ LH ซึ่งเป็นผู้ ถือหุ้นรายใหญ่ของ LH Fund หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้น ทางตรง ใน LH Mall & Hotel คิด เป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด	- เช่าพื้นที่อาคารของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี	- กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่อาคารโครงการ กับ LH Mall & Hotel ซึ่งเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์	- อัตราค่าเช่าและบริการ เป็นอัตรา ที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้เช่าราย อื่นในโครงการ

นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

(1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

(3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการ

ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- (4) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ (3) และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

โดยการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการของกองทรัสต์ไม่ว่าจะโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

12.1.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ดังนี้

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็น
ONEAM	กองทรัสต์แต่งตั้ง ONEAM เป็นทรัสต์ภายใต้หลังการแปลงสภาพกองทุนรวม QHPF เป็นกองทรัสต์เสร็จสิ้น	ONEAM เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในหลายประเภทธุรกิจ จึงมีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทรัสต์และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี ONEAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์	โครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นประเภทเดียวกัน

นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องทำรายการกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและจะมีการดำเนินการดังนี้

- 1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

12.2 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทรัสต์ให้บริการบุคคลอื่น (soft commission)

จำนวน	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
2	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
3	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
4	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
5	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
6	ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
7	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
8	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
9	ธนาคารออมสิน	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
10	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
11	บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
12	บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
13	บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
14	ธนาคารธนาชาติ จำกัด(มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน

จำนวน	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
15	บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
16	บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
17	บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
18	ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
19	Bank of China	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
20	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
21	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
22	ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
23	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
24	บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
25	บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
26	บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
27	บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
28	บริษัท หลักทรัพย์ อินโนเวสต์ เอกซ์ จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
29	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
30	บริษัท หลักทรัพย์หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
31	บริษัท หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”) ซึ่งตรวจสอบโดย คุณสมุณา พันธุ์พงษ์สานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5872 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ให้ความเห็นต่องบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 ตารางสรุปฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2567

ก) สรุปฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

รายการสินทรัพย์	2567	
	บาท	%
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,218,523,711	15.04%
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6,281,993,977	77.55%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	415,344,698	5.13%
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	28,673,748	0.35%
เงินประกันตามสัญญาเช่าที่ดิน	120,766,140	1.49%
เงินประกันอื่น	9,868,000	0.12%
สินทรัพย์อื่น	25,670,661	0.32%
รวมสินทรัพย์	8,100,840,935	100.00%

รายการสินทรัพย์	2567	
	บาท	%
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	48,179,056	0.59%
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	244,162,679	3.01%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	541,941,032	6.69%
รายได้รับล่วงหน้า	21,983,465	0.27%
หนี้สินอื่น	4,982,555	0.06%
รวมหนี้สิน	861,248,787	10.63%
สินทรัพย์สุทธิ	7,239,592,148	89.37%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	7,293,904,900	90.04%
กำไรสะสม	(54,312,752)	(0.67%)
สินทรัพย์สุทธิ	7,239,592,148	89.37%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (หน่วย : บาท)	9.0835	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบฐานะการเงินประจำปี 2567 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2567	
	บาท	%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	65,737,657	96.15%
รายได้ดอกเบี้ย	2,633,959	3.85%
รวมรายได้	68,371,616	100.00%
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	28,154,567	41.18%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1,120,918	1.64%
ค่าธรรมเนียมทริสตี	406,195	0.59%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	120,427	0.18%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5,039,325	7.37%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,932,644	2.83%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	2,104,728	3.08%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,197,962	1.75%
ค่าใช้จ่ายอื่น	7,830,595	11.45%
รวมค่าใช้จ่าย	47,907,361	70.07%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	20,464,255	29.93%
รายการขาดทุนจากเงินลงทุน		
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(74,777,007)	
รวมรายการขาดทุนจากเงินลงทุน	(74,777,007)	
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(54,312,752)	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบฐานะการเงินประจำปี 2567 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

- ค) สรุปงบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	2567 (บาท)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	20,464,255
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(74,777,007)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(54,312,752)
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	7,293,904,900
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด	7,239,592,148
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด	7,239,592,148

- ง) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

งบกระแสเงินสด	2567 (บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	369,841,676
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	45,503,022
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	415,344,698
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	415,344,698

หมายเหตุ : งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับรอบรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis MD&A)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

(1) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวม จำนวน 68.37 ล้านบาท โดยมีรายได้หลักมาจากค่าเช่าและบริการอาคารสำนักงานให้เช่า 3 อาคาร ประกอบด้วย อาคารคิวเฮาส์ลุมพินี, อาคารคิวเฮาส์เพลินจิต และอาคารเวฟเพลส จำนวน 65.74 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้จากการรับรู้ตามสัญญา และรายได้ดอกเบี้ย จำนวน 2.63 ล้านบาท โดยกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 47.91 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายหลัก อาทิ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ จำนวน 28.15 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5.04 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 54.31 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 74.78 ล้านบาท ทั้งนี้สาเหตุหลักเนื่องจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามอายุสิทธิการเช่าที่สั้นลง

(2) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 65.74 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ย จำนวน 2.63 ล้านบาท รวมรายได้ทั้งสิ้น 68.37 ล้านบาท

(2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น จำนวน 47.91 ล้านบาท โดยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ จำนวน 28.15 ล้านบาท, ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 1.12 ล้านบาท, ค่าธรรมเนียมทรัสต์ จำนวน 0.41 ล้านบาท, ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จำนวน 0.12 ล้านบาท, ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5.04 ล้านบาท, ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ จำนวน 1.93 ล้านบาท, ค่าใช้จ่ายในการขายและจำหน่าย จำนวน 2.11 ล้านบาท, ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 1.20 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น จำนวน 7.83 ล้านบาท

(3) รายได้สุทธิของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 20.46 ล้านบาท โดยมีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 74.78 ล้านบาท ส่งผลทำให้สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลง จำนวน 54.31 ล้านบาท

ตารางอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยทั้งส่วนพื้นที่เช่าสำนักงานและร้านค้า

พื้นที่เช่าสำนักงาน

โครงการ	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	2567
		อัตราการเช่าพื้นที่
คิวเฮ้าส์ลุมพินี	57,202	80%
เวฟเพลส	18,972	69%
คิวเฮ้าส์ เพลินจิต	10,880	69%

ร้านค้า

โครงการ	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	2567
		อัตราการเช่าพื้นที่
ไลฟ์ เซ็นเตอร์	9,155	97%
เวฟเพลส รวมโฮมโปร	5,858	99%

หมายเหตุ : ข้อมูลตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม QHPF ให้แก่กองทรัสต์ QHBREIT)

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)	31 ธันวาคม 2567
อัตรากำไรขั้นต้น	58.82%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	41.38%
อัตรากำไรอื่น	(7.60%)
อัตรากำไรสุทธิ	29.93%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	0.28%

การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารโดยปล่อยพื้นที่เช่าให้แก่ผู้เช่าหลายรายโดยมีการแบ่งพื้นที่เช่าตั้งแต่พื้นที่ขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ เพื่อรองรับลูกค้าได้หลากหลายกลุ่มธุรกิจ ทั้งบริษัทไทยและบริษัทต่างชาติที่ต้องการเปิดธุรกิจใหม่หรือขยายธุรกิจมายังอาคารที่อยู่ในย่านใจกลางธุรกิจการเดินทางสะดวกใกล้รถไฟฟ้า มีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งภายในและบริเวณใกล้เคียงอาคารเพื่อรองรับลูกค้า และมีทีมบริหารอาคารที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพ เพื่อดูแลอาคารให้ดูดีอยู่เสมอการกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่า เป็นอัตราค่าเช่าทำสัญญาเช่า 3 ปี อัตราค่าเช่าจะเสนอตามราคาตลาดและเงื่อนไขการเช่าอื่นๆ จะขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่ที่ลูกค้าต้องการประกอบการพิจารณา

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

หน่วย : บาท

ค่าธรรมเนียม	31 ธันวาคม 2567
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1,120,918
ค่าธรรมเนียมทรีดี	406,195
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	120,427
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5,039,325
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,932,644

(ค) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม ณ ปี 2567 มีมูลค่า 5,722 ล้านบาท

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach ปี 2567

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2567
	(ล้านบาท)
บริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
	(วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี	4,345.00
อาคารเวฟเพลส	694.00
อาคารคิวเฮาส์ เฟลิมิจิต	683.00
รวมทุกโครงการ	5,722.00

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)	31 ธันวาคม 2567
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	0.25%
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์	0.01 เท่า

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

14.2.1 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ภายนอก

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.3 – 3.3 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การเพิ่มขึ้นของรายจ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน (2) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการบริโภคภาคเอกชนและการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน (3) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง และ (4) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.3 และร้อยละ 3.2 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 3.5 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วง ร้อยละ 0.5 - 1.5

การบริหารนโยบายเศรษฐกิจมหภาคในปี 2568

- (1) การเตรียมการรับมือผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการค้าของประเทศคู่ค้า โดย (1) การเจรจาและเตรียมมาตรการรองรับผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ (2) การปกป้องภาคการ

ผลิตจากการทุ่มตลาดและการใช้นโยบายการค้าที่ไม่เป็นธรรม (3) การเร่งรัดการส่งเสริมการส่งออกสินค้าที่มีศักยภาพ (4) การส่งเสริมให้ภาคธุรกิจบริหารจัดการความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

- (2) การเร่งรัดการลงทุนภาคเอกชนให้กลับมาขยายตัว โดย (1) การเร่งสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนต่างชาติ เพื่อดึงดูดเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (2) การเร่งรัดนักลงทุนที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในช่วงปี 2565 - 2567 ให้เกิดการลงทุนจริงโดยเร็ว (3) การพัฒนาระบบนิเวศที่เหมาะสมเพื่อดึงดูดอุตสาหกรรมและบริการเป้าหมายให้เข้ามาลงทุนในประเทศไทย (4) การเพิ่มผลิตภาพการผลิตผ่านการใช้นวัตกรรมและเทคโนโลยีขั้นสูง
- (3) การเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณเพื่อให้เม็ดเงินรายจ่ายภาครัฐเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจโดยเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนไม่ให้อำนาจร้อยละ 75 ของกรอบงบลงทุนรวม
- (4) การสร้างการรับรู้มาตรการให้ความช่วยเหลือของภาครัฐ เพื่อแก้ปัญหาหนี้สินภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจ เพื่อให้ลูกหนี้ โดยเฉพาะลูกหนี้รายย่อยและธุรกิจ SMEs ได้รับความช่วยเหลือ ในการปรับโครงสร้างหนี้และสามารถชำระหนี้ได้อย่างเหมาะสมตามศักยภาพ
- (5) การขับเคลื่อนภาคการท่องเที่ยวให้ขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับการเร่งรัดแก้ไขปัญหามลพิษทางอากาศ (PM2.5) ควบคู่ไปกับการรักษามาตรฐานความปลอดภัย และการเตรียมความพร้อมของปัจจัยแวดล้อมด้านการท่องเที่ยว อาทิ สนามบิน/เที่ยวบิน

อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2568 ได้แก่ 1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก 2) ภาระหนี้สินภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง 3) ความผันผวนของผลผลิตและระดับราคาสินค้าเกษตร

14.2.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์อื่นๆ

- ไม่มี -

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
989 อาคารสยามนิเวศน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน
กรุงเทพฯ 10330
โทร 0-2659-8888 โทรสาร 0-2659-8860-1

One Asset Management Limited
9th, 24th Floor, Siam Piwat Tower,
989 Rama 1 Road, Pathumwan,
Bangkok 10330
Tel 0-2659-8888 Fax 0-2659-8860-1

ความเห็นของทรัสต์

วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้น

บริษัท เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ขอแสดงความนับถือ

(นายพจน์ นันทกรณ์) (นายอลงกรณ์ ประธานราษฎรนิกร)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ*	
	หน่วย : พันบาท ¹	เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ²	1,120.92	0.02	ไม่เกิน 0.20%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	120.43	0.01	ไม่เกิน 0.10%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ²	406.20	0.00	ไม่เกิน 0.15%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5,039.32	0.07	ตามที่ยจ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,932.64	0.03	ตามที่ยจ่ายจริง
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	28,154.57	0.39	ตามที่ยจ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	2,104.73	0.03	ตามที่ยจ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,197.96	0.02	ตามที่ยจ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	7,830.60	0.11	ตามที่ยจ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	47,907.37	0.68	

- หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน(ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
2. ค่าธรรมเนียมคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

*มูลค่าทรัพย์สินสุทธิรายเดือนคำนวณโดยคำนวณจากวันที่ 4 ธันวาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 7,239,592,148 บาท

รายงานผู้สอบบัญชี และงบการเงิน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์
บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2567

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์
บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์
บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียด
เงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
และงบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่
31 ธันวาคม 2567 และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มี
สาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน
การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567
(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับ
ความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค
ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระ
จากกองทรัสต์ฯตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ
ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ
การตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามประมวล
จรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและ
เหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ เรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงิน 6,282 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 78 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งภายใต้วิธีการดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ดังนี้

- สอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯเกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯออกแบบไว้
- ประเมินแบบจำลองและเทคนิคที่ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยพิจารณาจากขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมิน
- ประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวโดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ
- ประเมินข้อสมมติหลักที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯในการประมาณกระแสเงินสดจากผลการดำเนินการดังกล่าว

- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น
- ประเมินการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อบงการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อบงการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่บริษัทจัดการฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือ หากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
 - ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า
- ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดใน
การตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้
ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ
หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า
เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่า
ผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว
ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



สุมนฯ พันธุ์พงษ์สานนท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5872

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
 งบแสดงฐานะการเงิน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		
(ราคาทุน 1,218,393,891 บาท)	5	1,218,523,711
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	6,281,993,977
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7, 17	415,344,698
ถูกหักจากการให้เช่าและบริการ	8, 17	28,673,748
เงินประกันตามสัญญาเช่าที่ดิน	9	120,766,140
เงินประกันอื่น		9,868,000
สินทรัพย์อื่น	17	25,670,661
รวมสินทรัพย์		8,100,840,935

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2567
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17	48,179,056
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	10, 17	244,162,679
หนี้สินตามสัญญาเช่า	11	541,941,032
รายได้รับล่วงหน้า		21,983,465
หนี้สินอื่น		4,982,555
รวมหนี้สิน		861,248,787
สินทรัพย์สุทธิ		7,239,592,148
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนจดทะเบียน		
หน่วยลงทุน 797,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.1517 บาท		7,293,904,900
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน		
หน่วยลงทุน 797,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.1517 บาท		7,293,904,900
ขาดทุนสะสม	12	(54,312,752)
สินทรัพย์สุทธิ		7,239,592,148
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		9.0835
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุดงวด (หน่วย)		797,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นายณัฐกวิน เจียม โชติพัฒกุล)

ผู้อำนวยการอาวุโส

ฝ่ายกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์



(นางนฤมล แสนทอง)

ผู้อำนวยการ

ฝ่ายบัญชีกองทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

31 ธันวาคม 2567							
ประเภทเงินลงทุน	โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	สัญญาเช่าอายุคงเหลือ (ปี)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)							
สิทธิการเช่าและอาคารสำนักงาน							
โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต	3541	1-1-63	ถนนเฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	11	691,366,256	683,408,025	9.11
โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี	584, 585, 617, 619, 620 และ 4918	8-0-18.5	ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ	11	4,889,853,795	4,847,302,454	64.63
โครงการเวฟ เฟลส	11106 และ 11107	2-3-99	ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	6	775,680,753	751,283,498	10.02
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์					6,356,900,804	6,281,993,977	83.76

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเลข/ รุ่นตราสาร	วันครบกำหนด	อัตรา ผลตอบแทน (ร้อยละ)	31 ธันวาคม 2567			ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
				จำนวนหน่วย (หน่วย)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 5)							
พันธบัตร							
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB25102A	2 มกราคม 2568	2.140	48,000	48,000,000	47,997,186	0.64
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB25109A	9 มกราคม 2568	2.235	40,000	40,000,000	39,980,415	0.53
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB25130A	30 มกราคม 2568	2.070	485,000	485,000,000	484,203,649	6.46
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB25206B	6 กุมภาพันธ์ 2568	2.065	13,000	13,000,000	12,973,577	0.17
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB25213A	13 กุมภาพันธ์ 2568	2.100	158,000	158,000,000	157,610,077	2.10
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB25220A	20 กุมภาพันธ์ 2568	2.050	150,000	150,000,000	149,579,946	1.99
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB25227A	27 กุมภาพันธ์ 2568	2.060	18,000	18,000,000	17,942,280	0.24
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB25N06A	6 พฤศจิกายน 2568	1.882	100,000	100,000,000	98,432,126	1.31
ตั๋วเงินคลัง							
กระทรวงการคลัง	TB25115A	15 มกราคม 2568	2.146	200,000	200,000,000	199,835,504	2.66
กระทรวงการคลัง	TB25226A	26 กุมภาพันธ์ 2568	2.030	10,000	10,000,000	9,968,952	0.14
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์						1,218,523,711	16.24
รวมเงินลงทุน						7,500,517,688	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	17	65,737,657
รายได้ดอกเบี้ย		2,633,959
รวมรายได้		68,371,616
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		28,154,567
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13, 17	1,120,918
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	14, 17	120,427
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	15	406,195
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	16, 17	5,039,325
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,932,644
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	17	2,104,728
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,197,962
ค่าใช้จ่ายอื่น		7,830,595
รวมค่าใช้จ่าย		47,907,361
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		20,464,255
รายการขาดทุนจากเงินลงทุน		
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5, 6	(74,777,007)
รวมรายการขาดทุนจากเงินลงทุน		(74,777,007)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(54,312,752)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วย		
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วย		(0.07)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	20,464,255
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(74,777,007)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(54,312,752)
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	7,293,904,900
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธিরะหว่างงวด	7,239,592,148
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด	7,239,592,148

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(54,312,752)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น	
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:	
เงินรับจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ครบกำหนดไถ่ถอน	295,000,000
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุน	(2,186,890)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตามสัญญาเช่า	1,368,260
ดอกเบี้ยรับจากเงินประกันตามสัญญาเช่าที่ดิน	(377,524)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(2,994,478)
เงินสดรับจากเงินประกันตามสัญญาเช่าที่ดิน	15,247,215
การเพิ่มขึ้นในเงินประกันอื่น	(9,793,000)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	1,776,646
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	33,805,933
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำการเช่าและบริการ	381,899
การเพิ่มขึ้นในรายได้รับล่วงหน้า	13,572,729
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	3,576,631
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	74,777,007
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	369,841,676
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดรับจากกองทุนฯจากการแปลงสภาพ	60,000,000
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(14,496,978)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	45,503,022
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	415,344,698
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	415,344,698

ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด

รายการที่มีใช้เงินสด

รับโอนสินทรัพย์สุทธิจากกองทุนฯจากการแปลงสภาพ	7,233,904,900
--	---------------

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์ฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2567 เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ โดยก่อตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ (“กองทุนฯ”) เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ เข้าทำสัญญารับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนฯ โดยชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ฯ ให้แก่กองทุนฯ ซึ่งเป็นหน่วยทรัสต์ที่ใช้สำหรับสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ในอัตรา 1 หน่วยทรัสต์ต่อ 1 หน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯ (Swap-ratio) ทั้งนี้ภายหลังการแปลงสภาพจากกองทุนฯ เป็นกองทรัสต์ฯ สัญญาต่างๆ ที่กองทุนฯ เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้น จะถูกโอนคู่สัญญาจากกองทุนฯ เป็นกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ ก่อตั้งขึ้นเพื่อระดมทุนเพื่อซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง กองทรัสต์ฯ เน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน และอสังหาริมทรัพย์อื่น ได้แก่ โรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ที่พักอาศัยให้เช่า อาคารพักอาศัยรวม ศูนย์การค้า พื้นที่ร้านค้าปลีก ศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ ดาด้าเซ็นเตอร์ ศูนย์จำหน่ายสินค้าเฉพาะอย่าง เป็นต้น ทั้งนี้สำหรับอสังหาริมทรัพย์อื่นประเภทโรงแรม และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ที่พักอาศัยให้เช่า อาคารพักอาศัยรวม ศูนย์การค้า และพื้นที่ร้านค้าปลีก จะต้องเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการหรือพื้นที่บริเวณเดียวกันกับโครงการอาคารสำนักงาน (โครงการ Mixed-Use) เท่านั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในตนเองเดียวกัน เพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ฯบริหารงานโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แอนด์ แอนด์ เอ๊าส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ”) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด เป็นทรัสต์ บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ คิวเอ๊าส์ ลุมพินี และบริษัท ควอลิตี้ เอ๊าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการคิวเอ๊าส์ เฟลินจิต และโครงการ เวฟ เฟลต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท ควอลิตี้ เอ๊าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 25.66

1.2 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯมีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 4 ครั้ง โดยแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี)

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ฯให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นรายได้ในส่วนของการให้เช่าหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ทำให้บริการ

รายได้ดอกเบี้ยบันทึกเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

3.2 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคาขายยุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคาขายยุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้าย ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

3.3 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือ ได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่า จะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ฯตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ฯใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

3.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

3.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินสด

3.6 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กองทรัสต์ฯในฐานะผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

กองทรัสต์ฯรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนและปรับปรุงภายหลังด้วยการวัดมูลค่ายุติธรรม ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์ฯรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ฯ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

3.7 ประเมินการหนีสิน

กองทรัสต์จะบันทึกประมาณการหนีสินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทุนฯจะสูญเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

3.9 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนีสินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนีสิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนีสินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนีสินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนีสินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนีสินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนีสิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกองทรัสต์ฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนีสินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

4. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วยอัตราการเข้าใช้พื้นที่ อัตราค่าเช่า และอัตราคิดลด เป็นต้น กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงในอนาคตจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างกันไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

สัญญาเช่า

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ฯ ในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่จะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

5. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)
	31 ธันวาคม 2567
ยอดคงเหลือต้นงวด	-
รับโอนจากกองทุนฯ (หมายเหตุ 1.1)	1,511,207
ครบกำหนดไถ่ถอน	(295,000)
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจำหน่าย	2,187
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	130
ยอดคงเหลือปลายงวด	1,218,524

6. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ในระหว่างงวด เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	โครงการ คิวเฮาส์ เฟลินจิต	โครงการ คิวเฮาส์ ลุมพินี	โครงการ เวฟ เฟลส	รวม
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2567	-	-	-	-
รับโอนจากกองทุนฯ (หมายเหตุ 1.1)	691,366	4,889,853	775,681	6,356,900
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ				
ประเมินราคาระหว่างงวด	(8,700)	(33,200)	(24,300)	(66,200)
มูลค่ายุติธรรมจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(13,506)	-	(13,506)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่ยังไม่เรียกชำระ/ รายได้รับล่วงหน้า	742	4,155	(97)	4,800
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	683,408	4,847,302	751,284	6,281,994

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	31 ธันวาคม 2567
มูลค่ายุติธรรมตามการประเมินราคา	5,721,700
บวก: มูลค่ายุติธรรมจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	548,947
บวก: ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่ยังไม่เรียกชำระ/รายได้รับล่วงหน้า	11,347
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6,281,994

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสรุปได้ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	อัตราที่ใช้	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร (บาท/เดือน)	600 - 859	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.50 - 9.75	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	36 - 56	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังนี้

ธนาคาร	เงินสด (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2567
เงินสดและเช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังมิได้นำฝาก	15,285	-
เงินสดย่อย	82	-
	15,367	
เงินฝากประเภทออมทรัพย์		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	37,489	0.40
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	260,276	0.40
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	102,213	0.10
รวมเงินฝากประเภทออมทรัพย์	399,978	
รวม	415,345	

8. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 แยกตามอายุหนี้ คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	31 ธันวาคม 2567
<u>ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ</u>	
อายุหนี้ค้างชำระ	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	26,648
ค้างชำระ	
ไม่เกิน 3 เดือน	672
3 - 6 เดือน	135
6 - 12 เดือน	783
มากกว่า 12 เดือน	436
รวม	28,674

9. เงินประกันตามสัญญาเช่าที่ดิน

ยอดคงเหลือของเงินประกันตามสัญญาเช่าที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	31 ธันวาคม 2567
เงินประกันตามสัญญาเช่าที่ดินต้นงวด	-
รับโอนจากกองทุนฯ (หมายเหตุ 1.1)	135,636
ดอกเบี้ยรับในระหว่างงวด	377
ลดลงในระหว่างงวด	(15,247)
เงินประกันตามสัญญาเช่าที่ดินปลายงวด	120,766

10. เงินมัดจำการเช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของเงินมัดจำการเช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	31 ธันวาคม 2567
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	233,296
ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	10,867
รวม	244,163

11. สัญญาเช่า

11.1 กองทรัสต์ฯในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์ฯทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินระยะยาวให้กับบุคคลธรรมดา โดยมีอายุสัญญา 8 และ 30 ปี

ก) หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	31 ธันวาคม 2567
ยอดคงเหลือต้นงวด	-
รับโอนจากกองทุนฯ (หมายเหตุ 1.1)	555,070
รับรู้ดอกเบี้ยในระหว่างงวด	1,368
จ่ายชำระในระหว่างงวด	(14,497)
ยอดคงเหลือปลายงวด	541,941

(หน่วย: พันบาท)

31 ธันวาคม 2567

ประกอบด้วย:

หนี้สินตามสัญญาเช่าหมุนเวียน

41,911

หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน

500,030

541,941

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า ณ 31 ธันวาคม 2567 สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

31 ธันวาคม 2567

	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	60,750	252,051	335,640	648,441
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(18,839)	(57,184)	(30,477)	(106,500)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	41,911	194,867	305,163	541,941

ข) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่

วันที่ 30 ตุลาคม 2567 ถึง

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

1,368

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

287

ค) อื่น ๆ

กองทรัสต์มีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 16 ล้านบาท ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

11.2 กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า

กองทรัสต์ฯ เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอายุสัญญา ระหว่าง 1 - 10 ปี

กองทรัสต์ฯ มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตตามมูลค่าที่กำหนดในสัญญาจากการให้เช่า ภายใต้สัญญาเช่าและบริการที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	31 ธันวาคม 2567
ภายใน 1 ปี	627,719
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	572,959
มากกว่า 5 ปี	15,917
รวม	1,216,595

12. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)
	31 ธันวาคม 2567
กำไรสะสมต้นงวด	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	20,464
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(74,777)
ขาดทุนสะสมปลายงวด	(54,313)

13. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ โดยคำนวณและชำระเป็นรายเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ เป็นฐานในการคำนวณ (อัตราดังกล่าว ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

14. ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสต์คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ โดยตั้งแต่ ปีที่ 4 เป็นต้นไป มีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 6,750,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าว ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

15. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายครั้ง ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

16. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยกองทรัสต์ฯจะชำระค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือนตามสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด)

อัตราค่าตอบแทนมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าตอบแทนฐานในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของร้อยละ 1.25 ของรายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สิน และร้อยละ 3 ของกำไรสุทธิของทรัพย์สิน
- (2) ค่าตอบแทนพิเศษตามผลประกอบการในอัตราร้อยละ 37.5 ของส่วนต่างของกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจริง และกำไรสุทธิประมาณการในแผนการดำเนินงานที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- (3) ค่าตอบแทนการจัดหาผู้เช่าสำหรับพื้นที่สำนักงาน เป็นไปตามอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา

17. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของกองทรัสต์ฯที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	- ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด	- ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จาก กองทรัสต์ฯ
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- รับค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ - ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- รับค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ - ผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการ
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ถือหุ้นราย ใหญ่	- ผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการ
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	- บริษัทร่วมของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการ
บริษัท แอล เอช มอลส์ จำกัด	- ผู้บริหารพื้นที่ค้าปลีก	- รับค่านายหน้าและค่าบริการพื้นที่ ค้าปลีก

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	- รับฝากเงินจากกองทรัสต์ฯ - ผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการ
กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์	- กองทุนเดิมก่อนการ แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์	- โอนทรัพย์สินและภาระให้ กองทรัสต์ฯ

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจของกองทรัสต์ฯโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 30 ตุลาคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1,121	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	406	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,926	320 บาท/ตารางเมตร/เดือน และอัตราร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 5 จากยอดขายบนพื้นที่เช่า
บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,648	865 บาท/ตารางเมตร/เดือน
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1,194	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3,845	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	4,537	970 บาท/ตารางเมตร/เดือน

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 30 ตุลาคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567	นโยบายการกำหนดราคา
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	6,525	477 - 1,048 บาท/ตารางเมตร/เดือน
ดอกเบี้ยรับ	2	ตามประกาศธนาคาร
บริษัท แอล เอช มอลล์ จำกัด		
ค่านายหน้าจ่าย	211	ร้อยละ 25 ของรายได้จากการ ออกบูธ และ 1 เดือนของรายได้ ค่าเช่าและบริการของพื้นที่ที่ ปิดได้
ค่าบริหารพื้นที่ค้าปลีก	282	ตามที่ตกลงกันในสัญญา

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.1 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ เข้าทำสัญญา
รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ โดยมูลค่าที่โอน
เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และบริษัท
ที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

31 ธันวาคม 2567

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	1,159
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด	
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย	420
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	2,196
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	5,935

(หน่วย: พันบาท)

31 ธันวาคม 2567

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

212

เงินมัดจำการเช่าและบริการ

7,553

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย

6,806

บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย

15,609

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

381

เงินมัดจำการเช่าและบริการ

12,682

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

เงินฝากธนาคาร

102,213

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

944

เงินมัดจำการเช่าและบริการ

16,147

บริษัท แอล เอช มอลส์ จำกัด

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

561

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์

สินทรัพย์อื่น

24,743

18. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงิน 295 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 4.07 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

19. ภาระผูกพัน

- 19.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 ถึง 16
- 19.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับเงินประกันตามสัญญาเช่าที่ดินของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ที่จะต้องจ่ายชำระในปี 2571 จำนวน 295 ล้านบาท
- 19.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

31 ธันวาคม 2567

จ่ายชำระ

ภายใน 1 ปี

6

มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี

1

20. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	1,219	-	1,219
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	6,282	6,282

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

21. เครื่องมือทางการเงิน

21.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ เงินประกันตามสัญญาเช่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินมัดจำ การเช่าและบริการ และหนี้สินตามสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยกำหนดให้ผู้เช่าวางเงินมัดจำการเช่าและบริการเป็นจำนวน 3 เดือนของค่าเช่าและบริการรายเดือน อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงหรือบริษัทข้ามชาติ และมีการกระจายตัวในหลายกลุ่มธุรกิจ เช่น กลุ่มธนาคาร กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มเวชภัณฑ์ เป็นต้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยและสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,219	-	-	-	-	1,219	1.88 - 2.24
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	400	15	415	0.10 - 0.40
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	-	-	29	29	-
เงินประกันตามสัญญาเช่าที่ดิน	38	83	-	-	-	121	3.52 - 3.70
	1,257	83	-	400	44	1,784	
หนี้สินทางการเงิน							
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	-	48	48	-
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	105	139	-	-	-	244	3.52 - 3.70
หนี้สินตามสัญญาเช่า	42	195	305	-	-	542	3.52 - 3.70
	147	334	305	-	48	834	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

21.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

22. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายละตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์

23. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568



Your Money
We Care

02 286 3484 www.lhfund.co.th

