

## ส่วนที่ 1

### สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (QHBREIT)

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

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

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

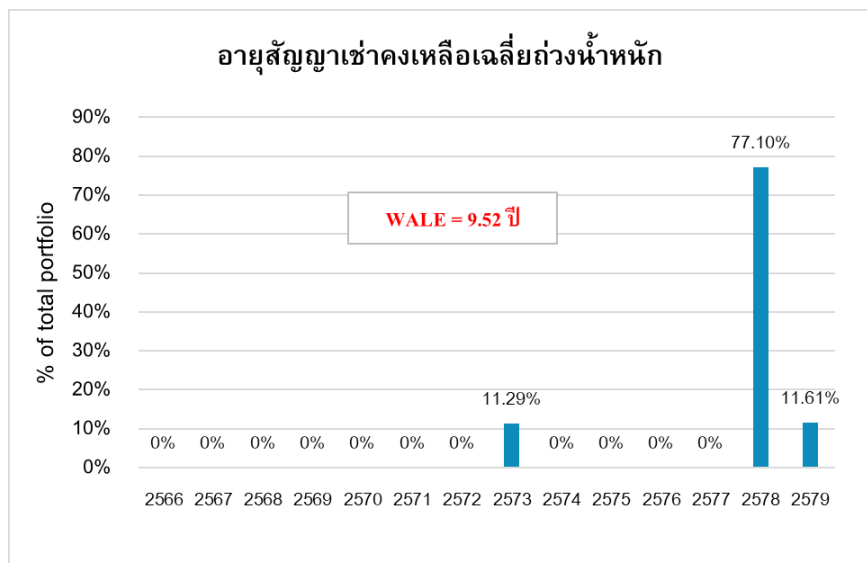
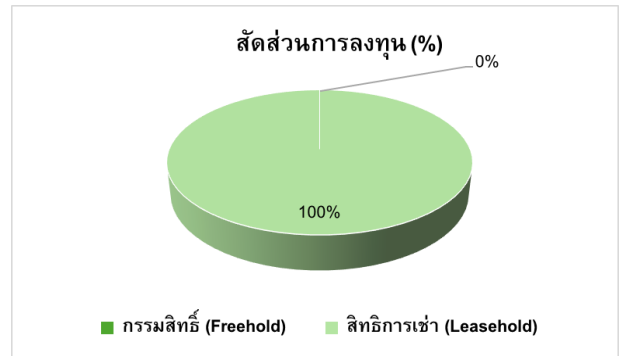
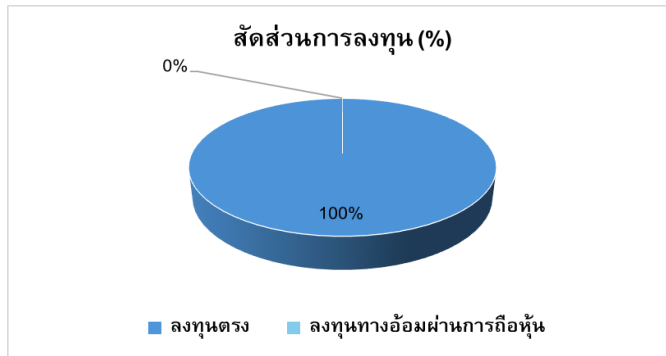
หมายเหตุ : กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ("QHBREIT") จัดตั้งขึ้นโดยการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ ("QHPT") เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2567 และโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม QHPT ให้แก่กองทรัสต์ QHBREIT แล้วเสร็จเมื่อวันที่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

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

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap)	2,741,680,000 บาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	3.44 บาท
จำนวนหน่วย	797,000,000 หน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	6,648,112,269.84 บาท
NAV ต่อหน่วย	8.3414 บาทต่อหน่วย	ทุนจดทะเบียน	6,861,930,900 บาท
		Par ต่อหน่วย	8.6097 บาท
P/NAV	0.41 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์)	9.52 ปี

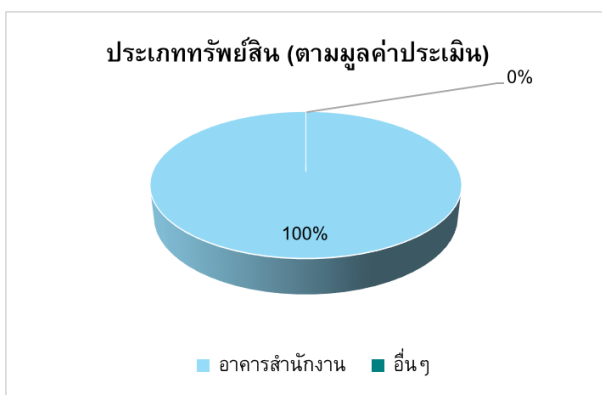
## สัดส่วนการลงทุน

100%	ลงทุนตรง	0%	ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น	0%	กรรมสิทธิ์	100%	สิทธิการเช่า
------	----------	----	----------------------------	----	------------	------	--------------



**โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์**

สินทรัพย์รวม	7,540,000,673 บาท	กำไร/ขาดทุนสะสม	(213,818,630) บาท
หนี้สินรวม	891,888,403 บาท	สัดส่วนการกู้ยืม	0 % ของ Total Asset
ส่วนทุน	6,648,112,270 บาท	Credit rating	(ไม่มี)

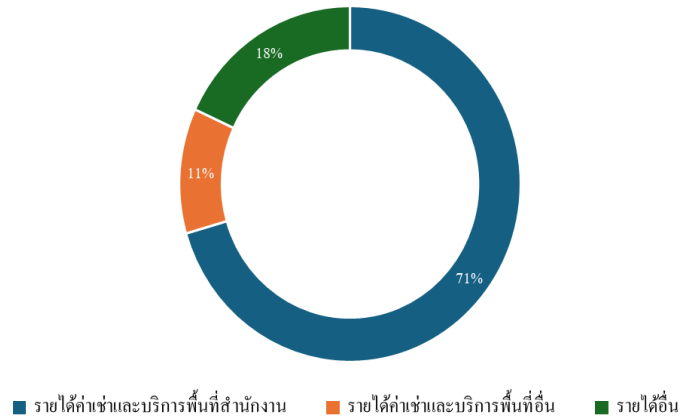
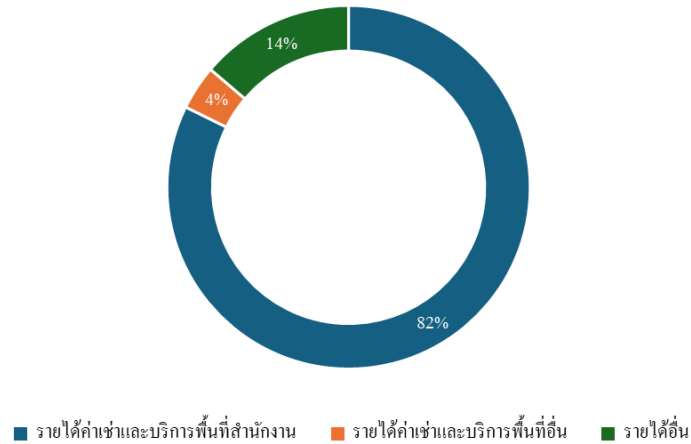
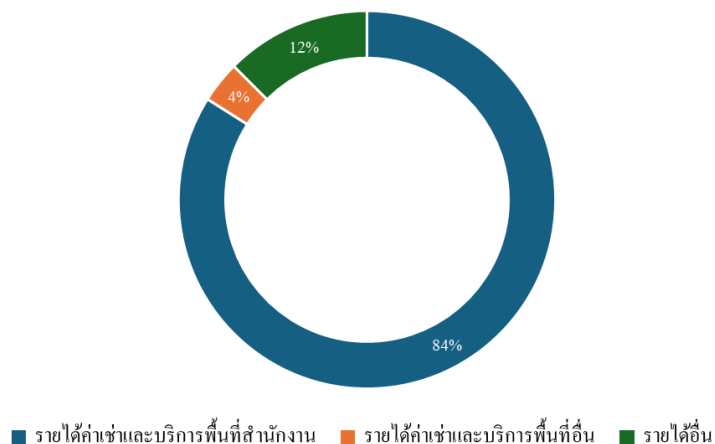
**ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)**


อาคารสำนักงาน	100%
อื่นๆ	0%

**รายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์ QHBREIT**

โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะการลงทุน	ระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าที่ดิน <sup>1</sup>
1. คิวเฮอร์ส เฟลนิจิต	เลขที่ 598 ถนนเฟลนิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงานรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบ และกรรมสิทธิ์บนอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	ประมาณ 10.95 ปี
2. คิวเฮอร์ส ลุมพินี	เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์บนอาคารและระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	ประมาณ 10.01 ปี
3. เวฟ เฟลส	เลขที่ 55 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์บนอาคารและระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	ประมาณ 4.76 ปี

หมายเหตุ: /1 ระยะเวลาการเช่าคงเหลือนับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 /Website : <https://www.qhb-reit.com/appraisalreport>

**โครงสร้างรายได้**
**โครงสร้างรายได้ (Q.House Ploenchit)**

**โครงสร้างรายได้ (Q.House Lumpini)**

**โครงสร้างรายได้ (Waveplace)**


ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
<b>ทรัพย์สิน:สิทธิการเช่า (Leasehold)</b>		
โครงการคิวเฮาส์ เฟลิจิต	585,700,000 บาท	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี	3,890,800,000 บาท	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
โครงการเวฟ เฟลิส	569,900,000 บาท	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

**ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568**

ลำดับที่	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.	นายจันทน์ วรมหาภูมิ	14,720,000	1.85%
6.	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	10,000,000	1.26%
7.	ดร.บุรณะ ขวลิตรารัง	10,000,000	1.26%
8.	MR. HIRONOBU NISHII	8,200,000	1.03%
9.	มหาวิทยาลัยมหิดล	6,623,100	0.83%
10.	นางนุติ วรมหาภูมิ	6,400,000	0.80%
Foreign Limit			100%
Current Foreign Holding			2.03%

**นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน**
**ข้อกำหนด นโยบาย และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน**

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 4 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามี ความจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

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

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

(2) กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

ก. การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ทราบล่วงหน้า

ข. การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับอนุมัติไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ทราบล่วงหน้า

ค. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์

(4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

(1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นยวทรัพย์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นยวทรัพย์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์/นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นยวทรัพย์

(4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ที่ถือหุ้นยวทรัพย์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นยวทรัพย์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นยวทรัพย์

## การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

อ้างอิงตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (QHBREIT) ข้อ 5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

### 5.1 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

### 5.2 เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

5.2.1 เป็นการลดทุนชำระแล้วตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

5.2.2 กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่า กองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

5.2.3 กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

5.2.4 กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์

5.2.5 กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินใด ๆ จากเงินสดจากการดำเนินงานโดยที่กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์หรือค่าใช้จ่ายในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่ต้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนตามมาตรฐานการบัญชีที่ถูกลดเลิก ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

5.2.6 มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2.7 กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้

5.2.8 เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

### 5.3 กระบวนการลดทุนชำระแล้ว

5.3.1 การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้อีกเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

5.3.2 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

5.3.3 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น

5.3.4 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องไม่ได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์

5.3.5 กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุตามที่ระบุในข้อ 5.2.1, ข้อ 5.2.2, ข้อ 5.2.3, ข้อ 5.2.4, ข้อ 5.2.5 หรือ ข้อ 5.2.6 สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ดี หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวิธีการ ขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ระบุไว้ในข้อ 17 ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน/การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ QHBREIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ("QHBREIT") จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2567 โดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม QHPF ให้แก่กองทรัสต์ QHBREIT แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 ด้วยมูลค่าที่ตราไว้ที่ 9.1517 บาทต่อหน่วย (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 มีมูลค่าที่ตราไว้ที่ 8.6097 บาทต่อหน่วย)

รอบผลการดำเนินงานสำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	ประโยชน์ตอบแทนรวม	เงินลดทุน	รวมประโยชน์ตอบแทนและลดทุน
04 ธ.ค. 67 - 31 ธ.ค. 67	-	0.0830	0.0830
01 ม.ค. 68 - 28 ก.พ. 68	0.0750	-	0.0750
01 มี.ค. 68 - 30 เม.ย. 68	0.0160	0.0840	0.1000
01 พ.ค. 68 - 30 มิ.ย. 68	-	0.1000	0.1000
01 ก.ค. 68 - 31 ส.ค. 68	-	0.0800	0.0800
01 ก.ย. 68 - 31 ต.ค. 68	-	0.1950	0.1950
01 พ.ย. 68 - 31 ธ.ค. 68	-	0.1950	0.1950*
<b>รวม</b>	<b>0.0910</b>	<b>0.7370</b>	<b>0.8280</b>

หมายเหตุ : \*โดยการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในวันที่ 27 มีนาคม 2569

#### ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

สมมติฐานราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 (3.44 บาทต่อหน่วย)	
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	31/12/2568
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์รวมต่อรายได้รวม <sup>1</sup>	10.45%
สัดส่วนการกู้ยืม	0%
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	0%
Expected IRR <sup>2</sup>	20.37%

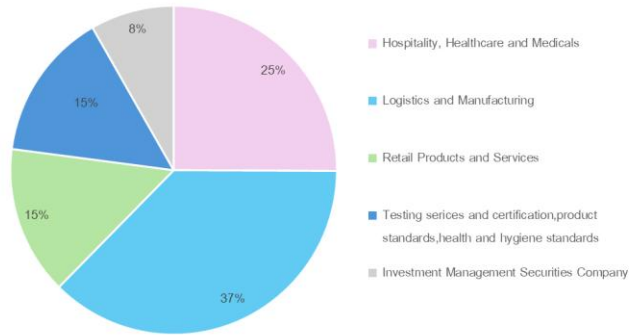
หมายเหตุ : <sup>1</sup>อ้างอิงตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

<sup>2</sup>อ้างอิงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

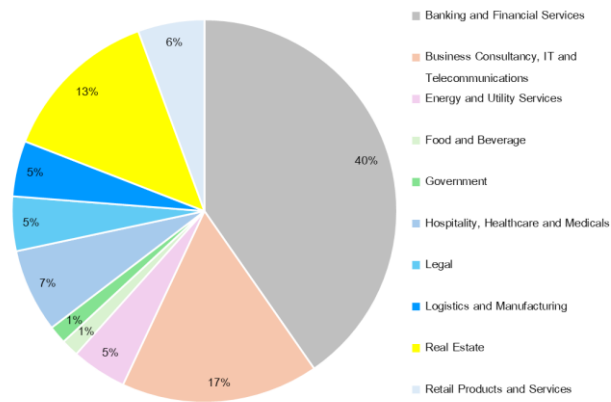


## สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ

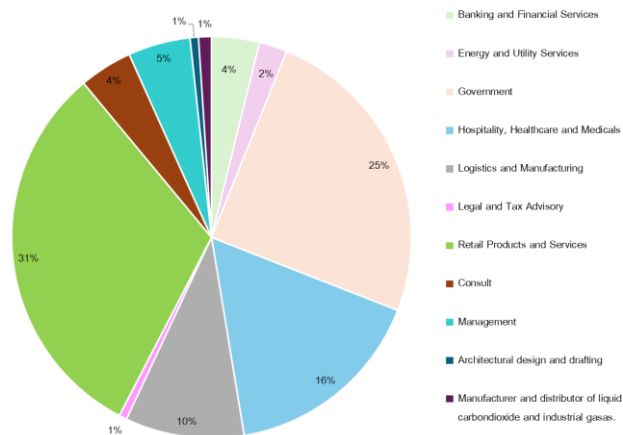
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ Q.House Ploenchit 2568

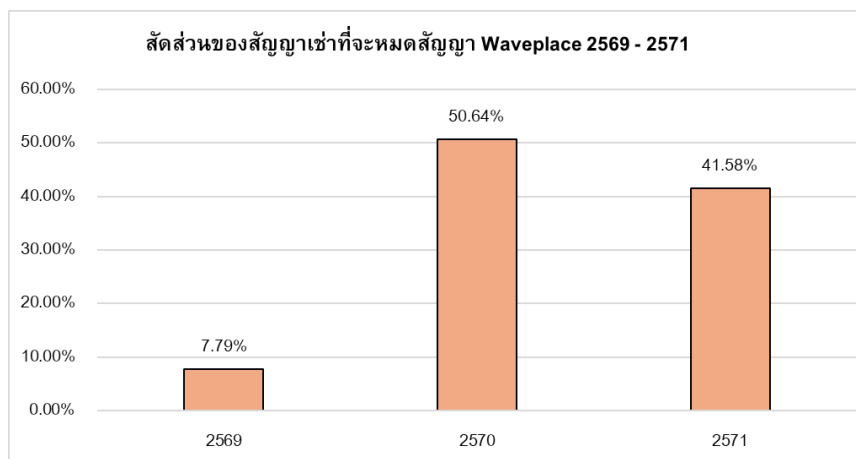
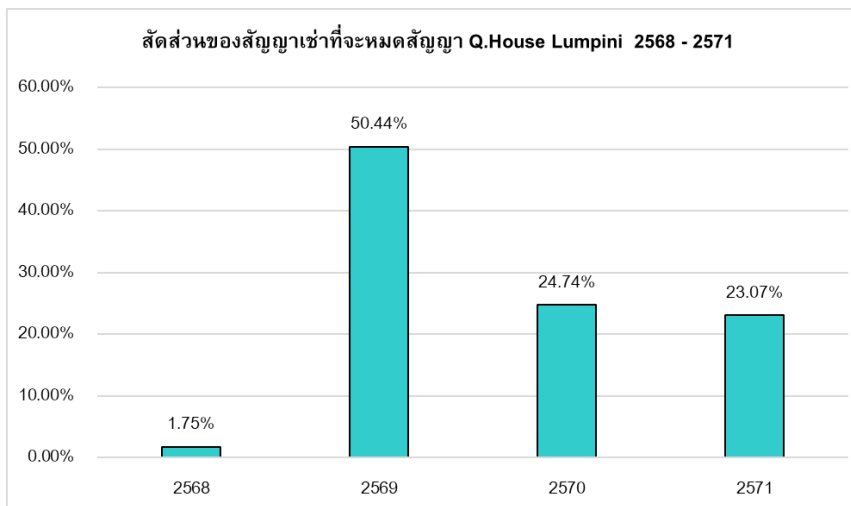
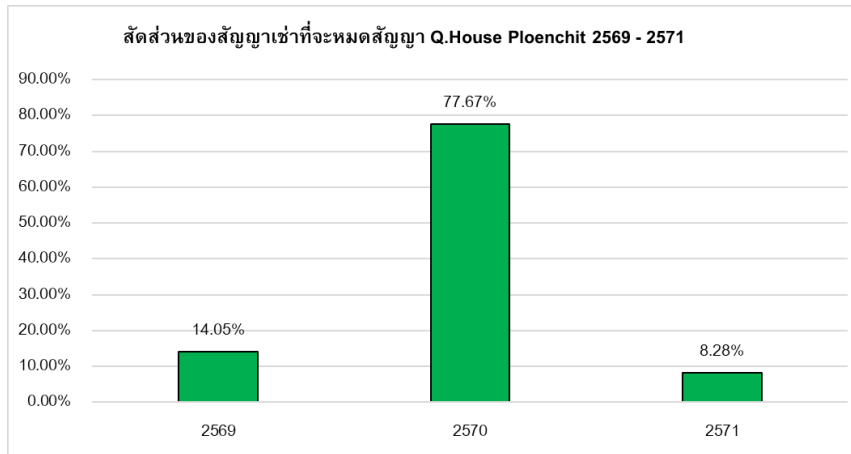


สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ Q.House Lumpini 2568



สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ Waveplace 2568

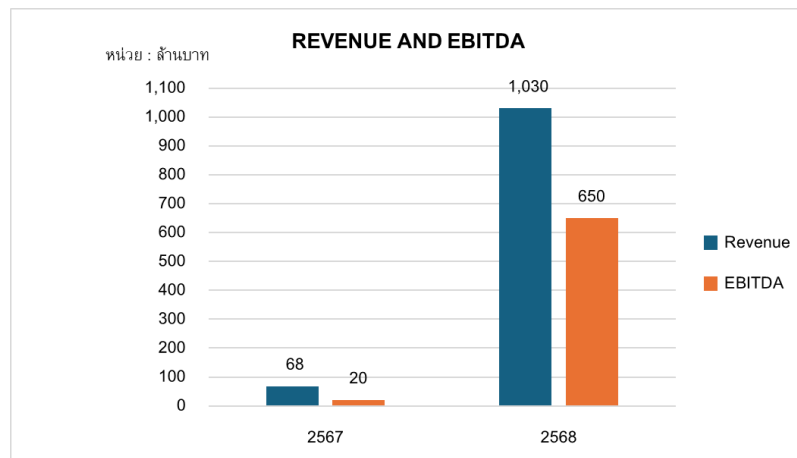
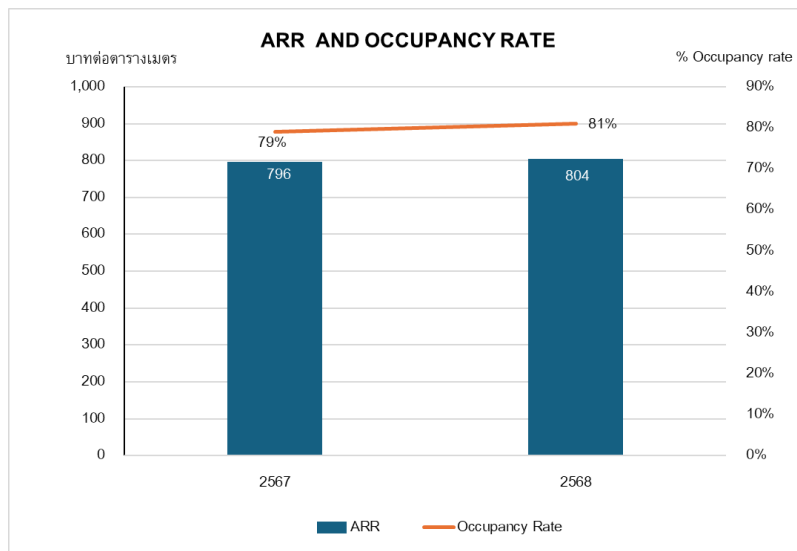


**สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาภายหลังเข้าลงทุน**


ทั้งนี้ สำหรับสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดในปี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการเจรจากับผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง และคาดว่าจะสามารถรักษาระดับอัตราการต่อสัญญาเช่าให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

**อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า**

ปี	ปัจจุบันร้อยละ
2567	92%
2568	94%

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

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


หมายเหตุ : 1/อ้างอิงสำหรับปี 2567 เป็นข้อมูล ณ วันโอนทรัพย์สินและการเข้ากองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567  
2/ข้อมูลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

**ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ**

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	31/12/2568*	กอง QHBREIT 4-31/12/2567
Revenue (THB)	1,001,274,339	65,737,657
Interest income (THB)	28,422,739	2,633,959
Net investment income (THB)	649,624,475	20,464,255
Net decrease in net assets resulting from operations (THB)	(86,978,877)	(54,312,752)
EPU (THB)	(0.11)	(0.07)
DPU (THB)	0.091	-
Capital Reduction	0.654	0.0830
Debt/Total Asset Value Ratio (%)	-	-
Interest Cost (%)	-	-
Operating Cash Flow (THB)	297,656,475	369,841,676
Investing Cash Flow (THB)	-	-
Financing Cash Flow (THB)	(565,251,227)	45,503,022
Net Cash Flow (THB)	(267,594,752)	415,344,698
NAV (THB)	6,648,112,270	7,239,592,148
P/NAV (Times)	0.41	0.52
Dividend Yield (%)	2.65%	0.00%
Market Cap (THB)	2,741,680,000	3,793,720,000
Closing Price (THB)	3.44	4.76

หมายเหตุ : \*งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

**การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์**

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการดำเนินงานรวม จำนวน 1,029.70 ล้านบาท โดยมาจากรายได้จากการให้เช่าและบริการ 1,001.27 ล้านบาท และ รายได้ดอกเบี้ย 28.42 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายรวม 380.07 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายหลักจากต้นทุนค่าเช่าและบริการ 230.24 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา, ค่าบริการพนักงานรักษาความปลอดภัย, ค่าบริการพนักงานรักษาความสะอาด และต้นทุนค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น รวมถึงค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ 61.38 ล้านบาท, ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทรัสต์ 24.70 ล้านบาท, ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 6.36 ล้านบาท, ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 18.69 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น 38.71 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 649.62 ล้านบาท

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 736.60 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 661.83 ล้านบาท หรือร้อยละ 885 จากปี 2567 โดยสาเหตุหลักจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจากรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 675.30 ล้านบาท จึงทำให้กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 86.98 ล้านบาท ลดลงประมาณ 32.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 60 จากปี 2567

อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 6,648.11 ล้านบาท หรือเท่ากับ 8.3414 บาทต่อหน่วย

**ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด**

☒ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่นๆ

**สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน**

- ไม่มี -

**ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568)**

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท <sup>1</sup>	ร้อยละของกำไรสุทธิ**
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ <sup>2</sup>	17,229.14	2.65%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,169.31	0.33%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ <sup>2</sup>	5,298.84	0.82%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	61,380.43	9.45%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	6,355.38	0.98%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	230,241.62	35.44%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	16,696.54	2.57%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,990.24	0.31%
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	38,711.10	5.96%
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>380,072.60</b>	<b>58.51%</b>

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

2. ค่าธรรมเนียมคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

\*\*กำไรสุทธิสำหรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 649,624,475 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 ความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมดและอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสียหายบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน (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 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ
- 2.7 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ คณะกรรมการลงทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 2.8 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
- 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 เฮ้าส์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 1 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ชั้น 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-286-3484
URL	<a href="http://www.lhfund.co.th/">www.lhfund.co.th/</a>

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณ์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-659-8888
URL	<a href="http://www.one-asset.com/">www.one-asset.com/</a>



**ส่วนที่ 2**
**การดำเนินงานของกองทรัสต์**
**1. ข้อมูลกองทรัสต์: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คิวอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (QHBREIT)**
**1.1 ข้อมูลสำคัญ**

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คิวอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Quality Houses Business Complex Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	QHBREIT
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
โครงการที่เข้าลงทุน	<p><b>ทรัพย์สินจำนวน 3 โครงการ ดังนี้</b></p> <p>(1) โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต สิทธิการเช่าบนที่ดินและอาคารสำนักงาน รวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบ และกรรมสิทธิ์บนอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องโดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 10.95 ปี สิ้นสุดวันที่ 7 ธันวาคม 2579</p> <p>(2) โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี สิทธิการเช่าบนที่ดินและกรรมสิทธิ์บนอาคารสำนักงาน ระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 10.01 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2578</p> <p>(3) โครงการเวฟ เฟลส สิทธิการเช่าบนที่ดินและกรรมสิทธิ์บนอาคารสำนักงาน ระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 4.76 ปี สิ้นสุดวันที่ 1 ตุลาคม 2573</p>
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
โครงการที่เข้าลงทุน	<div>คิวเฮ้าส์ เฟลินจิต</div> <div>คิวเฮ้าส์ ลุมพินี</div> <div>เวฟเฟลส</div>
อายุโครงการ	ไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ ทั้งนี้ กรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	6,861,930,900 บาท
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด

## 2. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

### 2.1 วัตถุประสงค์และเป้าหมายของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (Quality Houses Business Complex Leasehold Real Estate Investment Trust) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ QHBREIT”) จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยกองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภท อาคารสำนักงาน และอสังหาริมทรัพย์อื่น ได้แก่ โรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ที่พักอาศัยให้เช่า อาคารพักอาศัยรวม ศูนย์การค้า พื้นที่ร้านค้าปลีก ศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ ดาด้าเซ็นเตอร์ ศูนย์จำหน่ายสินค้าเฉพาะอย่าง เป็นต้น ทั้งนี้สำหรับอสังหาริมทรัพย์อื่นประเภทโรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ที่พักอาศัยให้เช่า อาคารพักอาศัยรวม ศูนย์การค้า และพื้นที่ร้านค้าปลีกจะต้องเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการหรือพื้นที่บริเวณเดียวกันกับโครงการอาคารสำนักงาน (โครงการ Mixed-Use) เท่านั้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ในรูปของรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน เพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

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

### นโยบายการลงทุน

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

## 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในปี 2568 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์

### การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญและงานซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ตามที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าในโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ได้แก่ โครงการคิวเฮอร์ส เฟลินจิต, โครงการคิวเฮอร์ส ลุมพินี และโครงการเวฟ เฟลส เพื่อปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า หรืออสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้จัดหาผลประโยชน์ หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องดำเนินการซ่อมแซม บำรุงรักษา และการพัฒนาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้ดีขึ้น เพื่อลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ และสามารถปรับกลยุทธ์ในการแข่งขันได้ทันกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

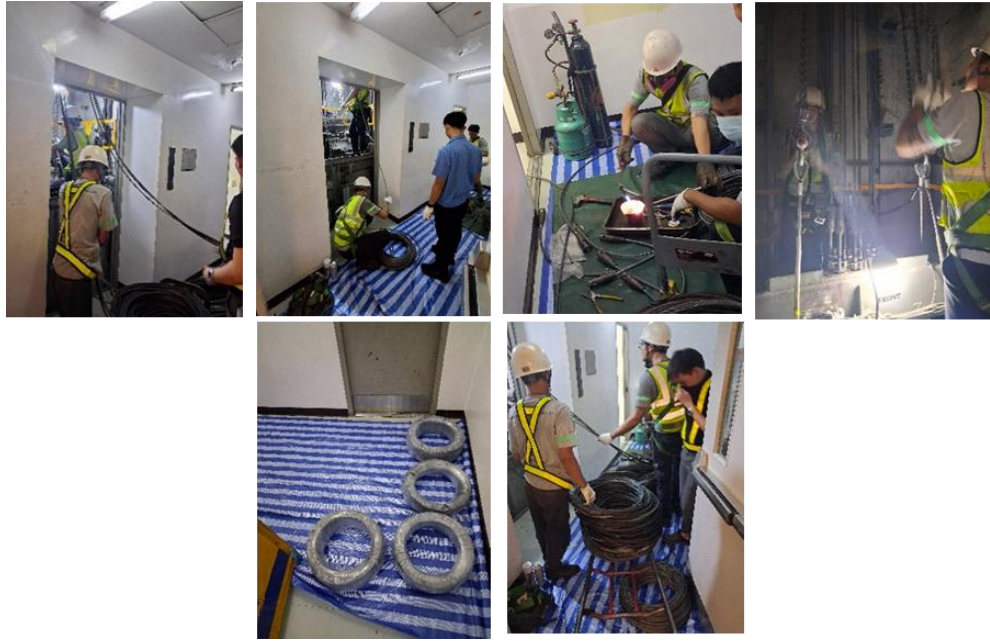
ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ใช้งบประมาณในการดำเนินงานเพื่อการปรับปรุง ซ่อมแซม และบำรุงรักษาทั้ง 3 โครงการ ดังกล่าว รวมทั้งสิ้นจำนวน 59,846,499.99 บาท เพื่อความปลอดภัยและมีประสิทธิภาพในการใช้งานของทรัพย์สิน

#### โครงการคิวเฮอร์ส เฟลินจิต

1. งานเปลี่ยนท่อภายในบ่อถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า (Roof Tank) ค่าใช้จ่ายจำนวน 119,286.60 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เป็นการดำเนินการปรับปรุงและเปลี่ยนท่อภายในบ่อถังเก็บน้ำบนดาดฟ้าที่มีการใช้งานมาเป็นระยะเวลานาน เพื่อป้องกันปัญหาการเสื่อมสภาพ การรั่วซึม หรือการอุดตันของท่อ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการจ่ายน้ำภายในอาคาร การปรับปรุงดังกล่าวช่วยให้ระบบจ่ายน้ำมีความเสถียร สะอาด และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น รวมทั้งช่วยยืดอายุการใช้งานของระบบประปาภายในอาคาร



2. งานเปลี่ยนสลิงลิฟต์หมายเลข 5 ค่าใช้จ่ายจำนวน 441,134.25 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เป็นการดำเนินการเปลี่ยนสายสลิงของลิฟต์โดยสาร ซึ่งเป็นส่วนประกอบสำคัญของระบบลิฟต์ เพื่อทดแทนสายสลิงเดิมที่มีการใช้งานมาเป็นระยะเวลานาน การเปลี่ยนสายสลิงช่วยเพิ่มความปลอดภัยในการใช้งานลิฟต์ ลดความเสี่ยงจากการเสื่อมสภาพของอุปกรณ์ช่วยให้การทำงานของระบบลิฟต์มีความเสถียร และมีประสิทธิภาพมากขึ้น



## โครงการคิวแฮส ลุมพินี (ฝ่ายบริหารอาคาร)

1. งานปรับปรุงรางระบายน้ำในลานจอดรถยนต์ชั้น B1-B4 ค่าใช้จ่ายจำนวน 268,623.30 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการระบายน้ำในพื้นที่ลานจอดรถ ลดความเสี่ยงจากปัญหาน้ำขัง น้ำรั่วซึม และความเสียหายต่อโครงสร้างพื้นลานจอดรถ รวมทั้งช่วยเพิ่มความปลอดภัยในการใช้งานพื้นที่

ก่อนดำเนินการ



หลังดำเนินการ





2. งานทาสีฝ้าและผนังโถงส่วนกลาง Tower ชั้น 4 – 38 ค่าใช้จ่ายจำนวน 506,088.60 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อปรับปรุงสภาพพื้นที่ส่วนกลางให้มีความสะอาด สวยงาม และมีภาพลักษณ์ที่ดีของอาคาร รวมทั้งช่วยยืดอายุการใช้งานของพื้นผิวอาคาร

ก่อนดำเนินการ



หลังดำเนินการ



3. งานทาสีฝ้าห้องน้ำชาย, หญิง, คนพิการ, ห้องซักล้าง ชั้น 17 – 38 ค่าใช้จ่ายจำนวน 231,590.80 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อปรับปรุงสภาพพื้นที่ให้มีความสะอาดถูกสุขลักษณะ และเสริมภาพลักษณ์ของอาคาร รวมทั้งช่วยป้องกันการเสื่อมสภาพของพื้นผิวฝ้าเพดาน

ก่อนดำเนินการ



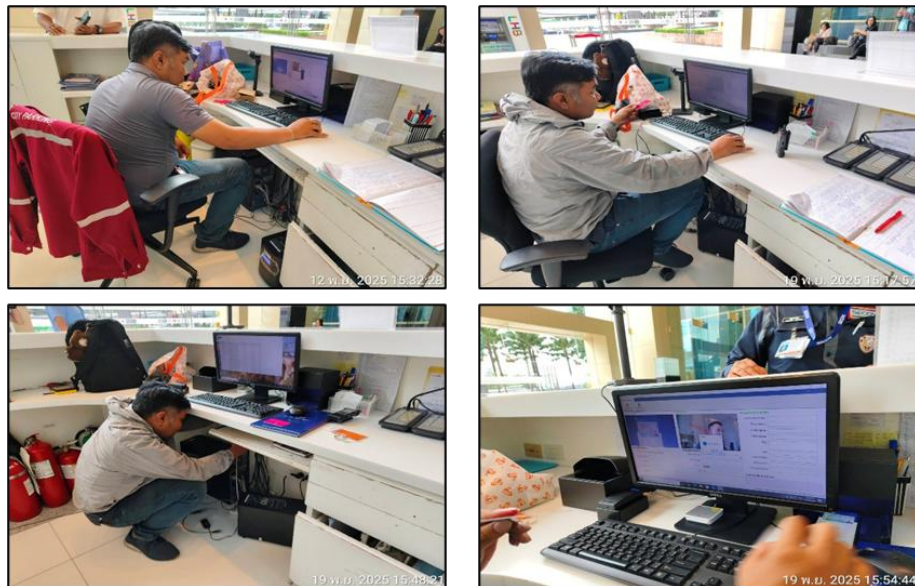
หลังดำเนินการ



4. งานทำกันซึมพื้นดาดฟ้าบริเวณ (Intermedia Tank) ค่าใช้จ่ายจำนวน 405,530.00 บาท(รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อป้องกันปัญหาการรั่วซึมของน้ำที่อาจส่งผลกระทบต่อโครงสร้างอาคารและพื้นที่ใช้งานด้านล่าง ช่วยยืดอายุการใช้งานของโครงสร้างและระบบอาคาร



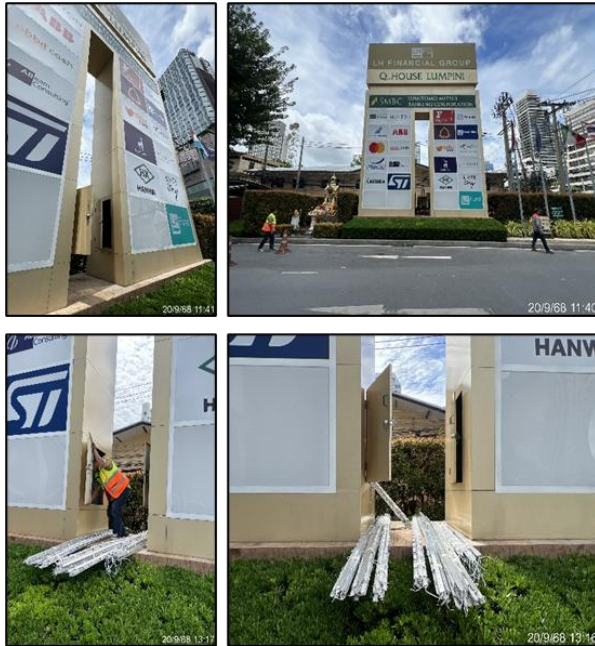
5. งานเข้าระบบ Visitor Management (ระบบ แลกบัตร) ค่าใช้จ่ายจำนวน 214,000.00 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อยกระดับระบบรักษาความปลอดภัยของอาคาร โดยช่วยควบคุมและบันทึกข้อมูลผู้มาติดต่อ เพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการผู้เข้า - ออกอาคาร



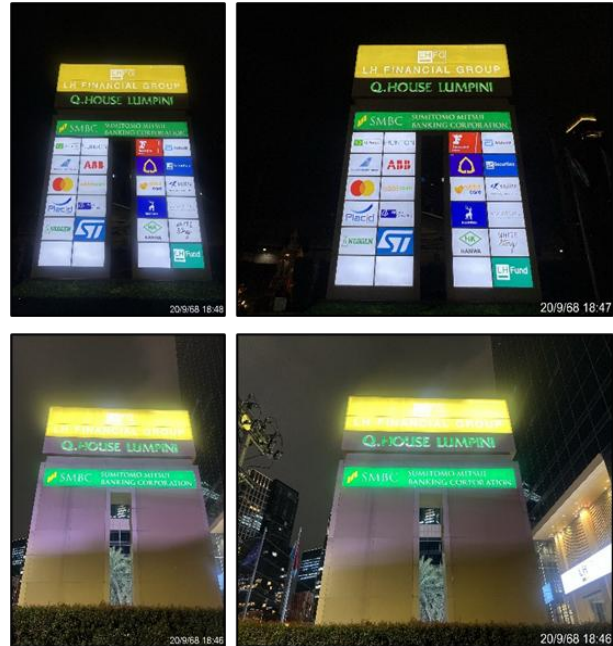


6. งานซ่อมแซมป้ายตู้ไฟบน Tower Sign ด้านหน้าอาคารป้าย Q. HOUSE LUMPINI และ SMBC ค่าใช้จ่ายจำนวน 402,833.60 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อปรับปรุงระบบไฟส่องสว่างของป้ายอาคารให้สามารถใช้งานได้มีประสิทธิภาพ และช่วยเสริมภาพลักษณ์ของอาคารให้มีความโดดเด่นและชัดเจน

ก่อนดำเนินการ

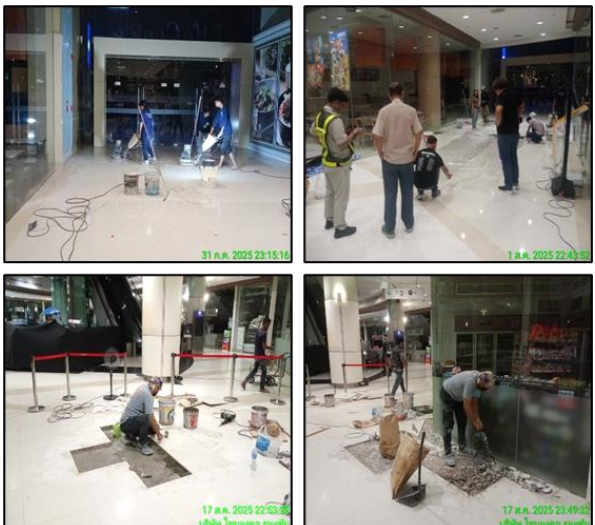


หลังดำเนินการ



7. งานเปลี่ยนพื้นหินเทียมในพื้นที่อาคาร Life Center ชั้น G (บางส่วน) ค่าใช้จ่ายจำนวน 795,699.94 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อทดแทนพื้นเดิมที่มีการเสื่อมสภาพ เพิ่มความสวยงาม ความปลอดภัย และความเหมาะสมต่อการใช้งานของพื้นที่ส่วนกลาง

ก่อนดำเนินการ



หลังดำเนินการ



8. งานปรับปรุงหุ้มเสาด้วยแผ่นลามิเนต และติดตั้งไฟ LED บริเวณ Life Center ค่าใช้จ่ายจำนวน 1,296,228.92 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์และบรรยากาศของพื้นที่ส่วนกลางให้มีความทันสมัย และเพิ่มประสิทธิภาพด้านการประหยัดพลังงานจากการใช้ไฟ LED

ก่อนดำเนินการ



หลังดำเนินการ



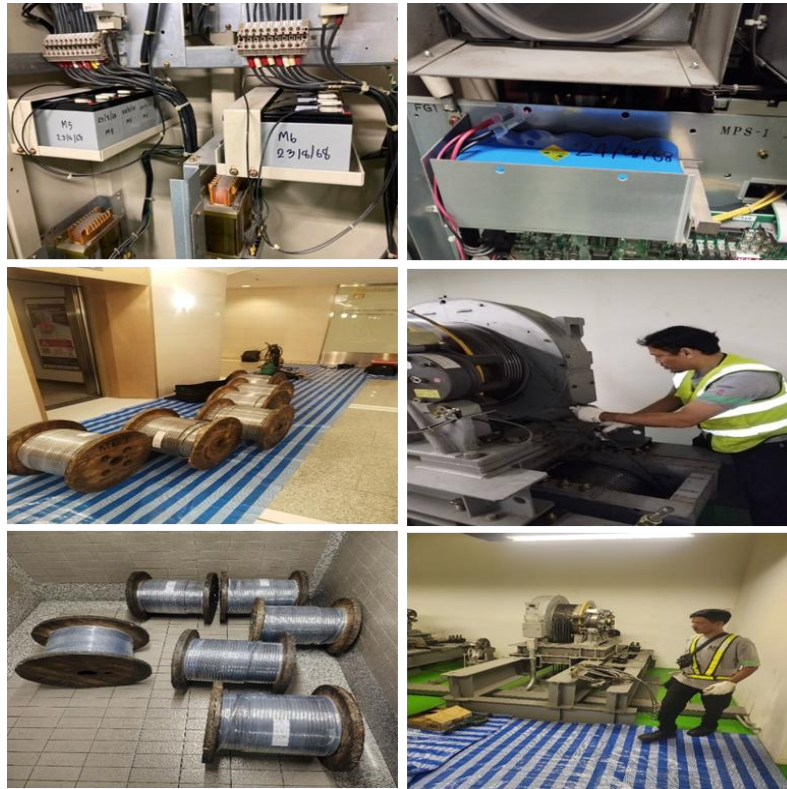
## โครงการคิวแฮส ลุมพินี (ฝ่ายงานระบบและความปลอดภัย)

9. งานเปลี่ยนสลิงลิฟต์ P1, 2 R1, 2 และอะไหล่บันไดเลื่อนอาคาร Life Center ค่าใช้จ่ายจำนวน 1,357,637.40 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อเพิ่มความปลอดภัยและประสิทธิภาพในการใช้งานของระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน ลดความเสี่ยงจากการเสื่อมสภาพของอุปกรณ์





10. งานเปลี่ยนสลิงลิฟต์ L1, L3 และแบตเตอรี่ Back Up ลิฟต์ทุกตัว ค่าใช้จ่ายจำนวน 1,663,507.60 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อเสริมความปลอดภัยและความต่อเนื่องในการให้บริการของระบบลิฟต์ โดยเฉพาะในกรณีเกิดเหตุขัดข้องหรือไฟฟ้าดับ



11. งานเปลี่ยนท่อน้ำดี ห้องน้ำชั้น 6, 11, 12, 14, 15, 16 ค่าใช้จ่ายจำนวน 1,268,905.51 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อทดแทนท่อเดิมที่มีการใช้งานมาเป็นเวลานาน ลดความเสี่ยงจากการรั่วซึมหรือการเสื่อมสภาพของระบบท่อ และเพิ่มประสิทธิภาพในการจ่ายน้ำภายในอาคาร



12. งานเปลี่ยนท่อน้ำประปา (ท่อน้ำดี) ด้านจ่ายชุด PRV ส่วน Tower ค่าใช้จ่ายจำนวน 1,117,150.75 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของระบบควบคุมแรงดันน้ำ (PRV) ให้สามารถจ่ายน้ำได้อย่างเหมาะสมและเสถียร ลดความเสี่ยงจากปัญหาแรงดันน้ำไม่สม่ำเสมอ



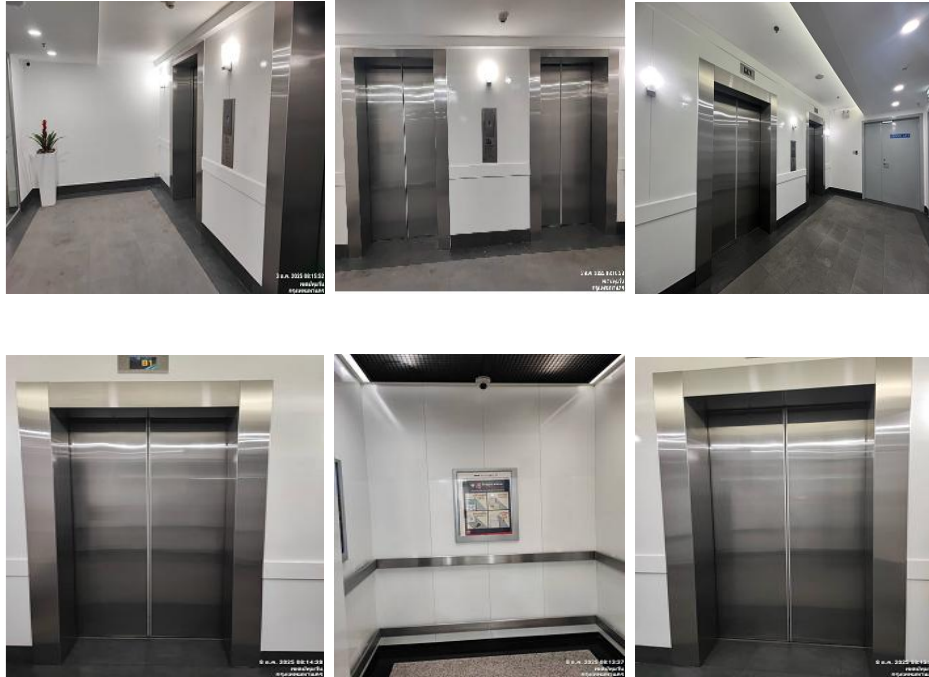
## โครงการ เวฟเพลส

1. งานปรับปรุงถนนรอบอาคาร ค่าใช้จ่ายจำนวน 353,553.68 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพพื้นผิวถนนที่มีการใช้งานมาเป็นระยะเวลานาน ให้มีความแข็งแรง ปลอดภัย และสะดวกต่อการสัญจรของผู้ใช้อาคาร รวมทั้งช่วยปรับปรุงภาพลักษณ์โดยรวมของอาคาร





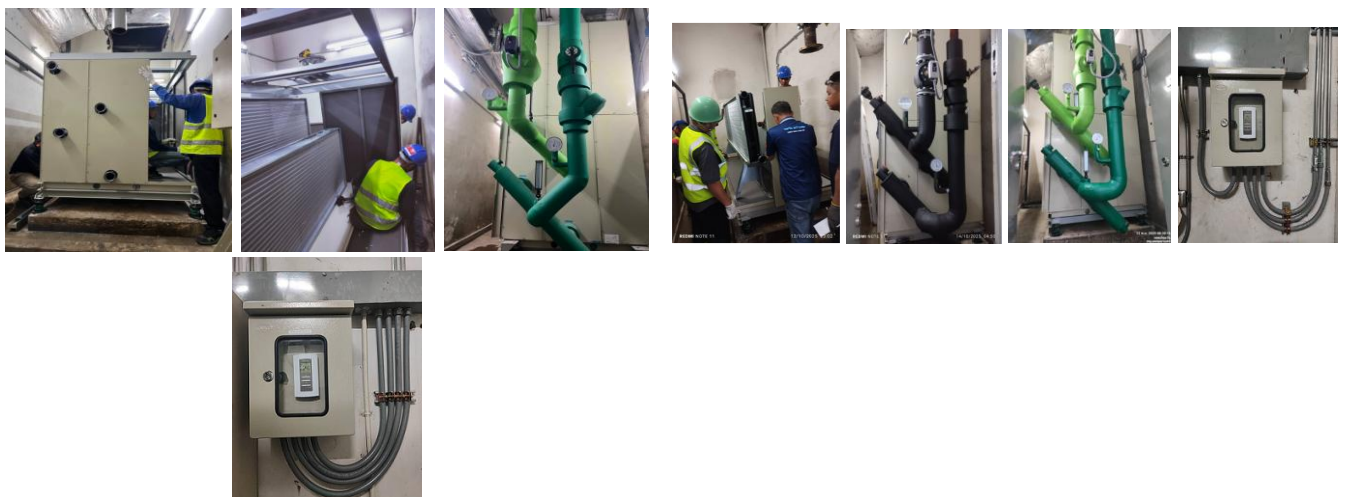
2. งานปรับปรุงโถงลิฟต์ชั้น B1, B2 และลิฟต์ตัวที่ 1, 2 ค่าใช้จ่ายจำนวน 339,749.08 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อปรับปรุงสภาพพื้นที่โถงลิฟต์ให้มีความเรียบร้อย สวยงาม และเหมาะสมต่อการใช้งาน รวมทั้งช่วยเสริมภาพลักษณ์ของอาคารและเพิ่มความสะดวกให้กับผู้ใช้อาคาร



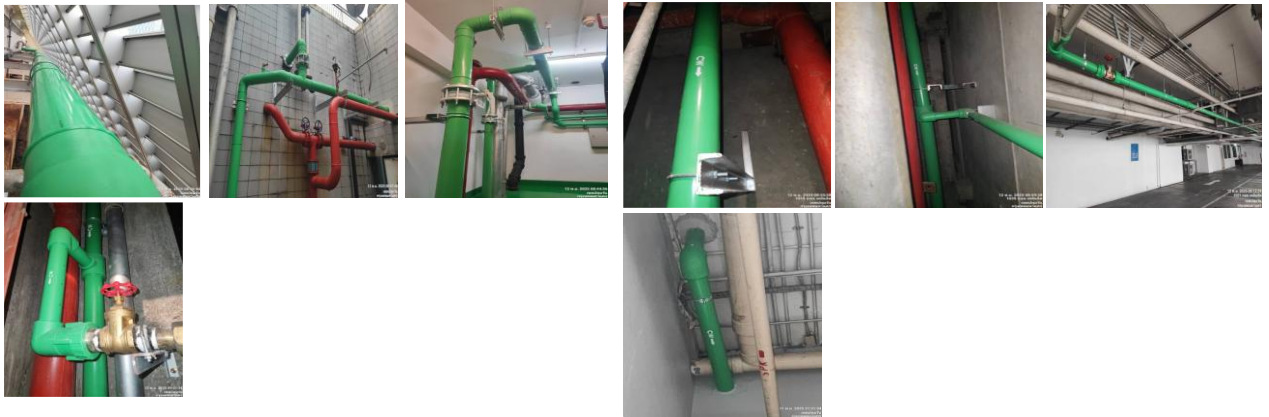
3. งานเปลี่ยนแอร์ AHU ชั้น 3, 4 ค่าใช้จ่ายจำนวน 1,605,000 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อทดแทนเครื่องปรับอากาศเดิมที่มีการใช้งานมาเป็นระยะเวลานาน ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำความเย็น ลดการใช้พลังงาน และทำให้ระบบปรับอากาศทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

AHU ชั้น 3-01

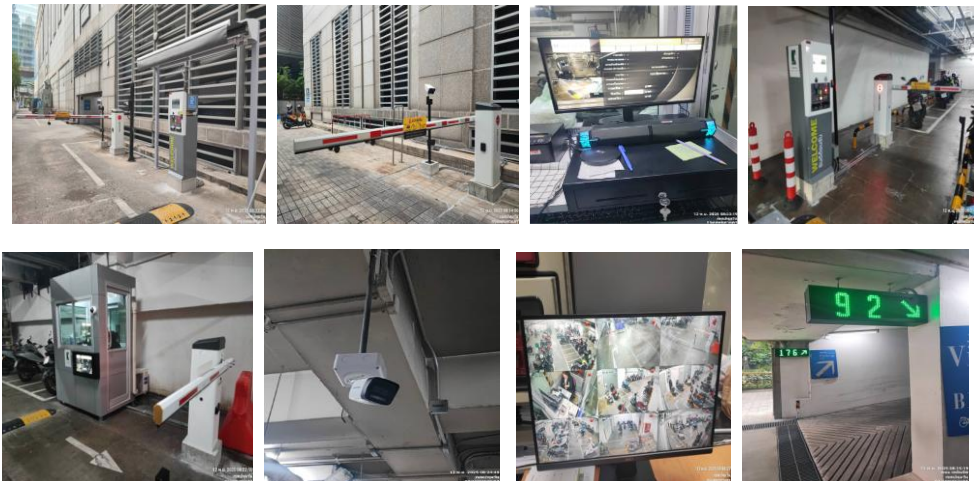
AHU ชั้น 4-01



4. งานเปลี่ยนท่อน้ำดี จากดาดฟ้า - ชั้น 4 พื้นที่ของ บมจ. โสมโปรฯ ที่รั่ว เป็นท่อ PPR ค่าใช้จ่ายจำนวน 1,499,764.43 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อแก้ไขปัญหาการรั่วซึมของระบบท่อประปาและเพิ่มความทนทานของระบบท่อ โดยท่อ PPR มีคุณสมบัติทนแรงดันและการกัดกร่อนได้ดี ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความเสถียรของระบบจ่ายน้ำภายในอาคาร



5. งานเปลี่ยนระบบบริหารลานจอดรถยนต์ และมอเตอร์ไซค์ (ระยะเวลาสัญญาเช่าใช้งาน 3 ปี) ค่าใช้จ่ายจำนวน 4,083,120 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อยกระดับระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถให้มีความทันสมัยและมีประสิทธิภาพมากขึ้น ช่วยเพิ่มความสะดวกในการเข้า - ออกพื้นที่จอดรถ และรองรับการใช้งานของผู้ใช้อาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพ



## งานซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาจากแผ่นดินไหวทั้ง 3 โครงการ

จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ที่ผ่านมาส่งผลให้บางส่วนของอาคารภายในโครงการได้รับความเสียหาย จึงมีความจำเป็นต้องดำเนินการตรวจสอบและประเมินความเสียหายโดยละเอียด พร้อมทั้งดำเนินการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาในส่วนที่ได้รับผลกระทบ โดยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมและปรับปรุงดังกล่าว สามารถนำไปดำเนินการยื่นขอรับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยตามเงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ทั้งนี้ ปัจจุบัน

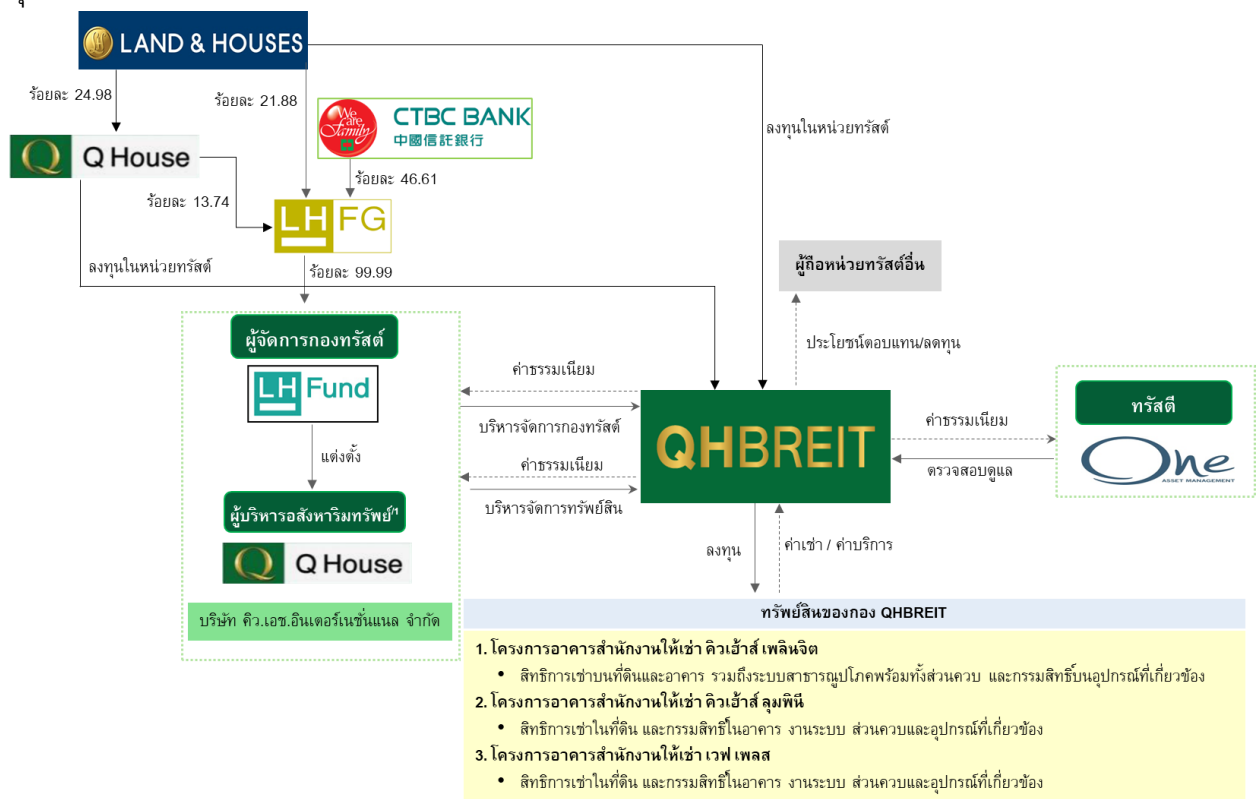
โครงสร้างอาคารของโครงการได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบอาคารที่ขึ้นทะเบียนตามกฎหมายเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยผลการตรวจสอบพบว่าโครงสร้างอาคารยังคงมีความมั่นคงแข็งแรงและสามารถใช้งานได้ตามปกติ

อย่างไรก็ตาม จากการสำรวจพบว่ายังคงมีความเสียหายบางส่วนของอาคาร อาทิ รอยร้าวบริเวณผนัง การกะเทาะของคอนกรีต กระเบื้องหลุดร่อน รวมถึงอุปกรณ์และระบบลิฟต์ที่จำเป็นต้องได้รับการตรวจสอบและบำรุงรักษาเพิ่มเติม

การดำเนินการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อคงไว้ซึ่งมาตรฐานความปลอดภัยของอาคาร และเพื่อให้การใช้งานพื้นที่ภายในโครงการสามารถดำเนินไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ

## 2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ขององค์กรสตรีในทรัพย์สินหลักที่องค์กรสตรีเข้าลงทุน  
สรุปได้ดังต่อไปนี้



**หมายเหตุ: /1** บริษัท คิวเอสดีเอส จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า คิวเอสดี เพลินจิต และโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า เวฟ เพลส และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 100 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า คิวเอสดี ลมพินี

ผู้จัดการกองทรัสต์ และ บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“QHI”) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ทั้งทางตรงและทางอ้อม) รายเดียวกัน คือ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“QH”) ซึ่งถือหุ้นทางอ้อมในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์) จำนวนประมาณร้อยละ 13.74 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และถือหุ้นทางตรงใน QHI ประมาณ ร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) นอกจากนี้ QH ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 25.66 ของจำนวน

หน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (อ้างอิงจากข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ของ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์ครั้งล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 ทั้งนี้ สัดส่วนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นกับอัตราการถือหน่วยทรัสต์)

ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 และผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอคืนสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเดิมได้ที่ทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ในวันและเวลาทำการ

## 2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

### รายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

<b>1. โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า คิวเฮาส์ เฟลินจิต</b>	
<b>ทำเลที่ตั้ง</b>	เลขที่ 598 ถนนเฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
<b>ประเภท</b>	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน 18 ชั้น
<b>ลักษณะโครงการ</b>	อาคารสำนักงาน 18 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 3 ชั้นซึ่งมีพื้นที่รวม 22,520 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่เช่าสุทธิทั้งหมด 10,880 ตารางเมตร และพื้นที่ในชั้น B1 ถึงชั้น B3 และชั้น 1 ถึง ชั้น 4 เป็นพื้นที่สำหรับจอดรถโดยสามารถจอดรถได้ประมาณ 171 คัน
<b>เลขที่โฉนดที่ดิน</b>	3541
<b>เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน</b>	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
<b>เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง</b>	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
<b>เจ้าของกรรมสิทธิ์ระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบ</b>	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
<b>เจ้าของกรรมสิทธิ์อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง</b>	กองทรัสต์ QHBREIT
<b>ขนาดที่ดิน</b>	1 ไร่ 1 งาน 63 ตารางวา
<b>ราคาประเมินปี 2568</b>	585,700,000 บาท (บริษัท เคแพค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด)
<b>ปีที่เปิดใช้อาคาร</b>	อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2541
<b>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b>	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
<b>พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.)</b>	อาคารสำนักงาน 10,880 ตารางเมตร
<b>รายได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2568</b>	55.31 ล้านบาท
<b>ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์</b>	สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 10.95 ปี โดยจะสิ้นสุดวันที่ 7 ธันวาคม 2579 และคู่สัญญาอาจพิจารณาต่ออายุสัญญาอีกเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันครบกำหนดระยะเวลาเช่า

1. โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า คิวเฮาส์ เฟลิจิต	
ภาระผูกพัน	กองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีตรวจสอบสภาพและความมั่นคงของอาคารและงานระบบสาธารณูปโภคโดยมีวิศวกรเป็นผู้รับรองความถูกต้องของรายงานการตรวจสอบดังกล่าวทุกปี
ประกันภัย	วงเงินเอาประกันภัย <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน 665,461,000 บาท</li> <li>- ประกันธุรกิจหยุดชะงัก 287,000,000 บาท</li> <li>- ประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม 50,000,000 บาท (รวมทั้ง 3 โครงการ)</li> </ul>

2. โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า คิวเฮาส์ ลุมพินี	
ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
ประเภท	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์บนอาคารและระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีจำนวน 38 ชั้น และอาคารศูนย์การค้า ซึ่งมีจำนวน 4 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 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	1. คุณหญิงเกษมา วรวรรณ 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 2568	3,890,800,000 บาท (บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด)
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2549
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า 59,411 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงาน 50,639 ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้า 8,772 ตารางเมตร
รายได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2568	730.12 ล้านบาท



2. โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า คิวเฮาส์ ลุมพินี	
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์	สัญญาเช่าที่ดินของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี แบ่งออกเป็น 2 ส่วน โดยสัญญาเช่าในส่วนแรกมีกำหนด 30 ปี นับจากวันที่ 1 มกราคม 2541 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ซึ่งได้จดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว และคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องได้จดทะเบียนการเช่าในอนาคต โดยการขอจดทะเบียนเพิ่มอีกเป็นเวลา 8 ปี นับจากวันที่ 1 มกราคม 2571 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2578 โดยกำหนดให้สัญญาเช่าในส่วนที่สองมีผลนับแต่วันที่สัญญาเช่าในส่วนแรกครบกำหนดแล้ว โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 10.01 ปี
ภาระผูกพัน	กองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดให้มีการตรวจสอบสภาพและความมั่นคงของอาคารและงานระบบสาธารณูปโภคโดยมีวิศวกรเป็นผู้รับรองความถูกต้องของรายงานการตรวจสอบดังกล่าว ตั้งแต่การเช่าในปี 2574 ถึงปี 2578 นอกจากนั้นกรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดและเจ้าของที่ดินร้องขอกองทรัสต์ต้องขายอาคารให้แก่เจ้าของที่ดิน โดยกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนจำนวน 500,000 บาท อย่างไรก็ตามในกรณีที่ผู้ให้เช่าที่ดินไม่ประสงค์จะรับโอนสิทธิในอาคารเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง ทางกองทรัสต์จะมีหน้าที่ในการรื้อถอนอาคารและดำเนินการให้ที่ดินที่เช่ากลับสู่สภาพเดิม
ประกันภัย	วงเงินเอาประกันภัย <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน 4,317,342,500 บาท</li> <li>- ประกันธุรกิจหยุดชะงัก 2,096,723,000 บาท</li> <li>- ประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม 50,000,000 บาท (รวมทั้ง 3 โครงการ)</li> </ul>
ประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance)	65,844,430 บาท

3. โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า เวฟ เพลส	
ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 55 ถนนวิบูลย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ประเภท	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์บนอาคารและระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง



3. โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า เวฟ เฟลส	
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"> <li>(1) ส่วนที่หนึ่งเป็นพื้นที่สำหรับจอดรถ ประกอบด้วยชั้น B1 ถึง B2 เต็มชั้นและพื้นที่ทางด้านหลังของอาคารของชั้น 1 ถึง ชั้น 6 โดยสามารถจอดรถได้ประมาณ 383 คัน</li> <li>(2) ส่วนที่สองในบริเวณชั้น 1 ถึงชั้น 6 เป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารศูนย์การค้า โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมดประมาณ 5,858 ตารางเมตร โดยในส่วนนี้มีบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้เช่ารายใหญ่ได้เช่าพื้นที่ในบริเวณชั้น 2 ถึงชั้น 5 ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 4,926 ตารางเมตร</li> <li>(3) ส่วนที่สามในบริเวณชั้น 7 ถึง ชั้น 21 เป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารสำนักงาน โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมดประมาณ 18,972 ตารางเมตร</li> </ol>
เลขที่โฉนดที่ดิน	11106,11107
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. นางนวลสินันท์ แยมสอาด</li> <li>2. นางคณินิจ เตโชพาร</li> </ol>
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	กองทรัสต์ QHBREIT
เจ้าของกรรมสิทธิ์ระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	กองทรัสต์ QHBREIT
ขนาดที่ดิน	2 ไร่ 3 งาน 99 ตารางวา
ราคาประเมินปี 2568	569,900,000 บาท (บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด)
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2542
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่ารวม 18,644 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงาน 12,864 ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้า 5,780 ตารางเมตร
รายได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2568	190.02 ล้านบาท

<b>3. โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า เวฟ เฟลส</b>	
<b>ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์</b>	กรรมสิทธิ์ในอาคารและระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และรับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 4.76 ปี สิ้นสุด 1 ตุลาคม 2573
<b>ภาระผูกพัน</b>	สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเวฟ เฟลส ผู้ให้เช่าอาจมีผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการเวฟ เฟลส ในกรณีดังต่อไปนี้ (1) ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเวฟ เฟลส เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าที่ดินหรือสัญญาเช่าที่ดินจะบังคับส่งมอบก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่ากรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการเวฟ เฟลส จะตกเป็นของเจ้าของที่ดินภายใน 120 วัน นับจากวันที่สัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง (2) สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในโครงการเวฟ เฟลส ของกองทรัสต์ ซึ่งปัจจุบันโอนมายังกองทรัสต์แล้วนั้น มิได้กำหนดหน้าที่ของคู่สัญญาในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินที่ตั้งโครงการเวฟ เฟลส ไว้โดยเฉพาะเจาะจง ดังนั้น หากโครงการเวฟ เฟลส อยู่ภายใต้การเวนคืน กองทรัสต์และคู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
<b>ประกันภัย</b>	วงเงินเอาประกันภัย <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน 1,373,677,500 บาท</li> <li>- ประกันธุรกิจหยุดชะงัก 599,000,000 บาท</li> <li>- ประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม 50,000,000 บาท (รวมทั้ง 3 โครงการ)</li> </ul>

**2.4.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568**

- ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมากองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

**2.4.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568**

- ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาไม่มีการจำหน่าย

## 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

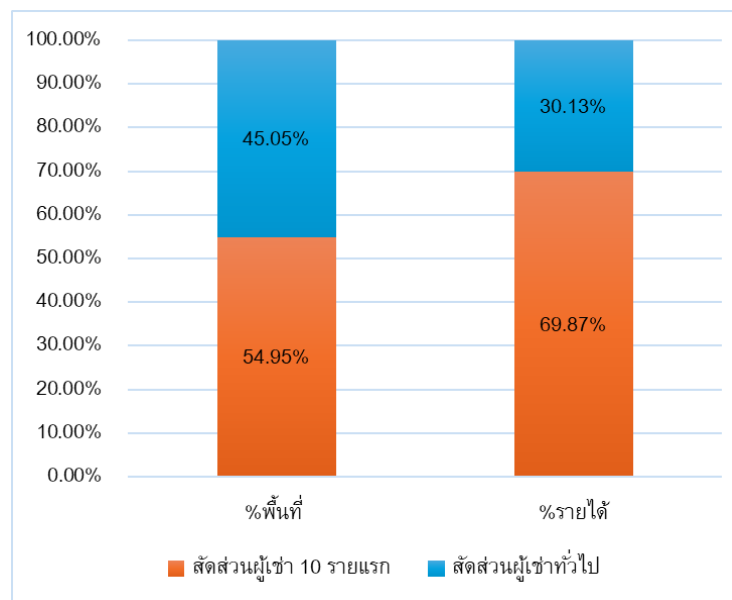
### 2.5.1 ลักษณะการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์จัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยการนำพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงพื้นที่ใช้สอยอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยผู้บริหารทรัพย์สินจะเป็นผู้ดำเนินกิจกรรมทางการตลาด ดำเนินการติดต่อหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงเจรจาต่อรองอัตราค่าเช่า เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ รวมทั้งทำการปรับปรุงทรัพย์สินให้มีสภาพสมบูรณ์และดำรงความเป็นอาคารสำนักงานคุณภาพดีอยู่เสมอ

ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้บริหารทรัพย์สินได้กระจายความเสี่ยงในกระจุกตัวของผู้เช่าและระยะเวลาในการครบกำหนดต่อสัญญาไม่ให้เกิดการกระจุกตัวมากที่สุดและมีมาตรการในการคัดเลือกลูกค้าที่จะมาเช่าโดยพิจารณาจากลักษณะธุรกิจของผู้เช่าและความน่าเชื่อถือของกิจการ รวมถึงแนวโน้มที่จะขยายพื้นที่เพิ่มเติมกรณีที่ธุรกิจมีการขยายตัวในอนาคต รวมทั้งพยายามที่จะจัดสรรพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่ารายใหญ่และรายเล็กให้มีความสมดุลกัน

### 2.5.2 สัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายใหญ่

กองทรัสต์มีสัดส่วนผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ 10 รายแรกของแต่ละอาคารรวมกันทั้งสิ้นคิดเป็นประมาณร้อยละ 55 ของพื้นที่ทั้งหมด และมีสัดส่วนในการสร้างรายได้ค่าเช่าของโครงการทั้งหมดประมาณร้อยละ 70 อย่างไรก็ตามผู้เช่ารายใหญ่ของแต่ละโครงการมีลักษณะการประกอบธุรกิจที่แตกต่างกันในภาคธุรกิจต่าง ๆ อาทิ สถาบันการเงิน อสังหาริมทรัพย์ เวชภัณฑ์ธุรกิจพลังงาน บริการพื้นที่สำนักงานชั่วคราว และอุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภค เป็นต้น ซึ่งจากการกระจายประเภทของธุรกิจดังกล่าวเป็นกลยุทธ์หนึ่งของกองทรัสต์และผู้บริหารทรัพย์สินในการรักษาระดับราคาเช่าเฉลี่ยของพื้นที่เช่าและกระจายความเสี่ยงในการกระจุกตัวของผู้เช่าของโครงการในช่วงที่เศรษฐกิจมีการผันผวน



### 2.5.3 กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้เช่าหลัก

- 1) ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
  - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("LHFG") โดย LHFG ถือหุ้นทางตรง คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
  - เป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ประมาณ 12,831.39 ตารางเมตร โดยกำหนดอายุสัญญาเช่า 3 ปี และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยต่อตารางเมตรเสมือนผู้เช่าทั่วไป
- 2) บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ("QH")
  - 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) ("LH")
  - 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 บลจ. LH หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ถือหุ้นทางตรง คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 30.23 และ 19.87 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
  - เป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารของโครงการเวฟ เฟลส ประมาณ 4,926.21 ตารางเมตร โดยอายุสัญญาเช่าประมาณ 9 ปี คงเหลือประมาณ 5 ปี และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยต่อตารางเมตรเสมือนผู้เช่าทั่วไป
- 5) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ("บลจ. LH")
  - เป็นผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ QHBREIT
  - เป็นบริษัทย่อยของ LHFG โดย LHFG ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ซึ่ง LHFG ถือหุ้นโดย QH คิดเป็นร้อยละ 13.74 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
  - เป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ประมาณ 1,355.72 ตารางเมตร โดยกำหนดอายุสัญญาเช่า 3 ปี และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยต่อตารางเมตรเสมือนผู้เช่าทั่วไป
- 6) บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ("LHSEC")
  - เป็นบริษัทย่อยของ LHFG โดย LHFG ถือหุ้นทางตรง LHSEC คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.91 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
  - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ QHBREIT ร้อยละ 9.98 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
  - เป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ประมาณ 826.87 ตารางเมตร โดยกำหนดอายุสัญญาเช่า 3 ปี และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยต่อตารางเมตรเสมือนผู้เช่าทั่วไป

#### 2.5.4 ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นนิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อปี 2526 มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 10,714 ล้านบาท และได้รับอนุญาตให้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2534 และเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลางจนถึงระดับสูงมานานกว่า 30 ปี โดยอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าจะเป็นเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์และอาคารสำนักงาน ขณะที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกรายคือ บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อปี 2538 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 96 ล้านบาทเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 76.8 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์หลักคือประกอบธุรกิจเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์และรับจ้างบริหารอาคารสำนักงานของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ (รวมถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งเป็นผู้ให้บริการและผู้บริหารชั้นนำในการให้เช่าเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ และอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร และมีเครือข่ายความสัมพันธ์อันดีกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นและผู้ให้บริการประเภทเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์และอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอาคารคิวเฮาส์ เฟลินจิต และอาคารเวฟเพลส และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (ร้อยละ 100 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) 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 37.50 ของกำไรสุทธิของทรัพย์สิน (Net Property Profit) ที่เกิดขึ้นจริง ลบด้วยกำไรสุทธิของทรัพย์สินตามจำนวนที่ประมาณการในแผนการดำเนินงานที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- 3) ค่าตอบแทนการในการจัดหาผู้เช่าสำหรับพื้นที่สำนักงานรายใหม่ และ/หรือการต่อสัญญาเช่าและบริการกับผู้เช่ารายเดิม เป็นไปตามอัตราที่ได้ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### 2.6 การกู้ยืมเงิน

- ไม่มี -

### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

#### 3.1 ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2568 และแนวโน้มในปี 2569

ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2569 แสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เร่งขึ้นจากร้อยละ 1.2 ในไตรมาสที่สามของปี 2568 โดยการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 1.9 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สหรัฐ. ขยายตัวร้อยละ 2.0 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ  $(-0.3) - 0.7$  และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP

การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.1 ต่อเนื่องจากร้อยละ 2.7 ในปี 2568 และเท่ากับการประมาณการครั้งก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคบริการตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และแนวโน้มเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับต่ำท่ามกลางการดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายเป็นระยะ อย่างไรก็ดี การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มชะลอตัวลงจากฐานการบริโภคในปี 2568 ที่ส่วนหนึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการภาครัฐ และการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาครัฐบาล คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.2 เทียบกับร้อยละ 0.6 ในปี 2568 และเท่ากับการประมาณการครั้งก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณรายจ่ายประจำ ทั้งในส่วนของงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2569 และงบประมาณรายจ่ายเหลื่อมปี

ภาวะการเงินในไตรมาสที่ 4 ของปี 2568 อัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยลดลงจากร้อยละ 1.50 เป็นร้อยละ 1.25 ต่อปี ซึ่งเป็นการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายครั้งที่ 4 ของปี 2568 เพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและช่วยบรรเทาภาระหนี้ให้กับกลุ่มเปราะบาง ทั้งนี้ การปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายของ กนง. สอดคล้องกับการดำเนินนโยบายการเงินประเทศในภูมิภาค ได้แก่ อินเดีย และฟิลิปปินส์ และประเทศเศรษฐกิจหลัก ได้แก่ สหรัฐฯ อังกฤษ แคนาดา และนิวซีแลนด์ ที่ปรับลดดอกเบี้ยนโยบายลง ขณะที่ธนาคารกลางของประเทศจีน เกาหลีใต้ เวียดนาม มาเลเซีย อินโดนีเซีย และสหภาพยุโรป คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ระดับเดิม ส่วนธนาคารกลางญี่ปุ่น ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 สู่ระดับร้อยละ 0.75 ต่อปี และเป็นอัตราดอกเบี้ยที่สูงที่สุดในรอบ 30 ปี สอดคล้องกับอัตราเงินเฟ้อที่ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่ากรอบเป้าหมายนโยบายการเงินและยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2569 มีแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างช้า ๆ ตามการลดลงของแรงขับเคลื่อนจากการส่งออกตามแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและอุปสงค์ในประเทศยังมีแนวโน้มที่จะสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการขยายตัวของอุปสงค์ภาครัฐตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณ และการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนตามการเพิ่มขึ้นของเม็ดเงินการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศและแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของการก่อสร้างภาคเอกชน อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในช่วงที่เหลือของปียังเผชิญกับข้อจำกัดจากภาระหนี้สินภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง รวมทั้งมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจการเงินโลก ความผันผวนของสภาพภูมิอากาศ รวมทั้งเงื่อนไขทางการเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณและบรรยากาศทางเศรษฐกิจที่อาจทำให้การขยายตัวทั้งปีแตกต่างจากการประมาณการ โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญดังนี้ (1) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ (2) การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณภาครัฐ (3) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการเกี่ยวเนื่อง (4) ปริมาณน้ำที่เอื้ออำนวยต่อการผลิตภาคเกษตร

อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2569 ได้แก่ 1) ความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการค้าโลก 2) หนี้สินภาคครัวเรือนและธุรกิจที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง 3) ความผันผวนของสภาพภูมิอากาศ (4) เงื่อนไขและบรรยากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองหลังการเลือกตั้ง

### 3.2 สภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

สภาวะตลาดอาคารสำนักงานประจำปี 2568 โดยข้อมูลวิจัยของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เกี่ยวกับภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 พื้นที่สำนักงานรวมอยู่ที่ 6.49 ล้านตารางเมตร ไม่เปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อนหน้า แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากไตรมาสก่อนหน้ามีพื้นที่เช่ารวมเพิ่มขึ้นเป็น 5 ล้านตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ปรับตัวขึ้นสู่ระดับร้อยละ 77 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 จากไตรมาสก่อนหน้า ค่าเช่าเฉลี่ยที่เสนอในตลาดโดยรวมปรับลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 850 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตาม ค่าเช่ายังคงสูงขึ้นเมื่อเทียบรายปี โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบกับปีก่อน

	6.49M SUPPLY (sq m)	5.00M OCCUPIED SPACE (sq m)	77.0% OCCUPANCY RATE	850.- ASKING RENT (THB / sq m / month)
% Change				
Q-o-Q	0.0%	▲ 0.5%	▲ 0.4% pts.	▼ 0.3%
Y-o-Y	▲ 2.9%	▲ 2.8%	0.0% pts.	▲ 1.0%

#### เศรษฐกิจไทยขยายตัวในไตรมาส 4 ปี 2568 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

อุปทาน ทางเศรษฐกิจปรับตัวดีขึ้น โดยผลผลิตภาคการผลิตเพิ่มขึ้น ได้รับแรงสนับสนุนจากคำสั่งซื้อทั้งในประเทศและต่างประเทศที่แข็งแกร่งขึ้น รวมถึงการกลับมาดำเนินการผลิตของโรงงานที่เคยปิดชั่วคราวเพื่อปรับปรุงกระบวนการผลิต การฟื้นตัวของภาคการผลิตยังช่วยหนุนภาคบริการที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะภาคที่เชื่อมโยงกับการค้าและโลจิสติกส์

อุปสงค์ การใช้จ่ายภายในประเทศมีความแข็งแกร่งมากขึ้น การบริโภคภาคเอกชนเพิ่มขึ้น ส่วนหนึ่งได้รับานิสงส์จากมาตรการสนับสนุนของภาครัฐ ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนยังคงขยายตัวต่อเนื่อง การใช้จ่ายของรัฐบาลกลางก็เพิ่มขึ้นเช่นกัน ซึ่งช่วยเสริมแรงขับเคลื่อนโดยรวมของเศรษฐกิจ ขณะเดียวกัน อุปสงค์จากต่างประเทศปรับตัวดีขึ้น โดยการส่งออกสินค้าเติบโตในหลายหมวดหมู่ โดยเฉพาะสินค้าอิเล็กทรอนิกส์และสินค้าเกษตร

ในเดือนธันวาคม ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) โดยรวมทรงตัว สำหรับภาพรวมทั้งปี 2568 ดัชนีปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยมีแรงหนุนหลักจากภาคการผลิต ตามการเร่งส่งมอบสินค้าในช่วงครึ่งแรกของปี ก่อนการบังคับใช้มาตรการภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ โดยดัชนี BSI ภาคการก่อสร้าง 3 เดือนเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนหน้า มาอยู่ที่ 54.4 โดยได้รับแรงหนุนจากความเชื่อมั่นที่ดีขึ้นในภาคนอกการผลิต โดยเฉพาะธุรกิจค้าปลีก ท่ามกลางความคาดหวังต่อโครงการ “Half-Half Plus ระยะที่ 2” ในช่วงต้นปี 2569 อย่างไรก็ตาม ความเชื่อมั่นได้อ่อนตัวลงบ้างภายหลังการยุบสภา



อุปทาน (Supply) พื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ยังคงทรงตัวในไตรมาส 4 ปี 2568 อยู่ที่ 6.49 ล้านตารางเมตร แม้ว่าในช่วงไตรมาสดังกล่าวจะไม่มีโครงการใหม่ขนาดใหญ่แล้วเสร็จ แต่ตลาดยังคงขยายตัวร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงการเพิ่มขึ้นของพื้นที่จำนวน 183,000 ตารางเมตร ในช่วงไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 ทั้งนี้พื้นที่สำนักงานสีเขียว (Green Space) ยังคงอยู่ที่ 2.35 ล้านตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 36 ของอุปทานทั้งหมด

#### การเปลี่ยนอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

Table 1 : Bangkok Office Supply Change

	Q4 2025 (sq m)	Supply % Change		
		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	10 Yr. Avg. Growth Rate
Market	6,488,000	0.0%	▲ 2.9%	▲ 3.6%
Green	2,346,000	0.0%	▲ 11.3%	▲ 11.4%

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

อุปทานในอนาคต จากการที่โครงการขนาดใหญ่หลายแห่งได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ และมีโครงการใหม่เข้าสู่แผนพัฒนา (pipeline) ในจำนวนจำกัด ทำให้อุปทานในอนาคตปรับลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 851,000 ตารางเมตร โดยประมาณร้อยละ 68 ของอุปทานดังกล่าวอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ในปี 2569 ถือเป็นปีสำคัญของตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ โดยคาดว่าจะมีพื้นที่ใหม่แล้วเสร็จประมาณ 436,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 51 ของอุปทานที่อยู่ในแผนพัฒนาที่ยังเหลืออยู่ ทั้งนี้มีหลายโครงการที่เดิมมีกำหนดแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2568 ถูกเลื่อนออกไปเป็นปีถัดไป ส่งผลให้อุปทานใหม่กระจุกตัวในช่วงเวลาที่สั้นลง ซึ่งคาดว่าจะทำให้สภาพการแข่งขันในตลาดเช่ายังคงอยู่ในระดับสูง

Fig. 2 : Bangkok Office Net Supply Change (Cumulative)

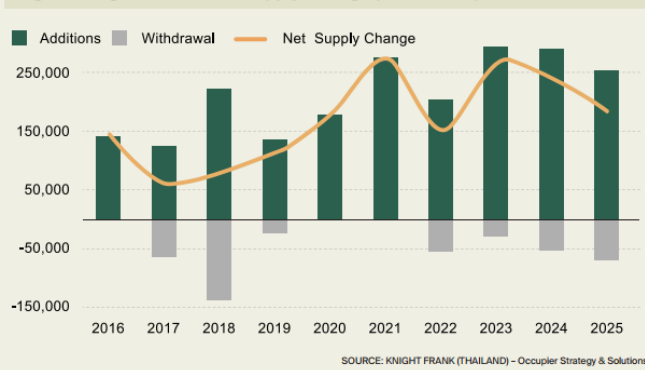
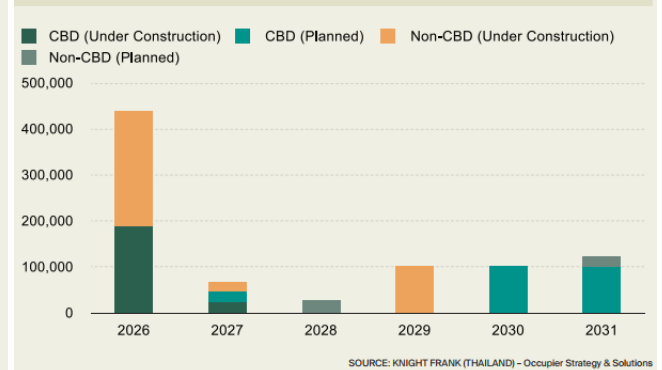


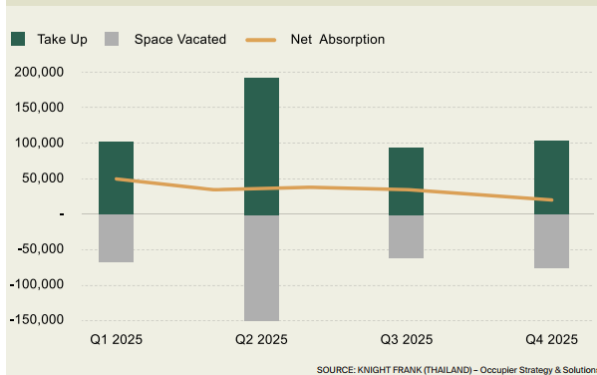
Fig. 3 : Bangkok Office Future Supply



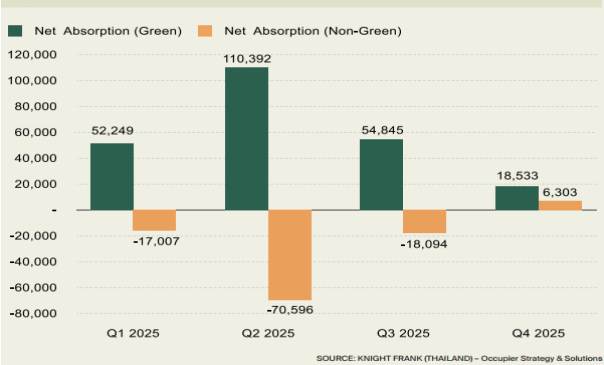
อุปสงค์ (Demand) ความต้องการเช่ายังคงอยู่ในระดับที่ดีเมื่อเทียบกับมาตรฐานในอดีต โดยปริมาณการเช่าพื้นที่ (take-up) ทรงตัวจากไตรมาสก่อนหน้า และปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยมาอยู่ที่ 102,000 ตารางเมตร ขณะเดียวกันการดูดซับสุทธิ (net absorption) อยู่ที่ 25,000 ตารางเมตร ซึ่งช่วยหนุนให้พื้นที่เช่าที่มีผู้ใช้งานรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสต่อไตรมาส มาอยู่ที่ประมาณ 5.0 ล้านตารางเมตร อย่างไรก็ตาม ช่องว่างด้านผลการดำเนินงานระหว่างอาคารสีเขียวและอาคารทั่วไปยังคงกว้างขึ้น แม้ว่าพื้นที่อาคารทั่วไปจะกลับมามีการดูดซับสุทธิเป็นบวก แต่เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยประมาณ 6,300 ตารางเมตร ในทางตรงกันข้าม อาคารสีเขียวมีการดูดซับสุทธิสูงถึง 18,500 ตารางเมตร สะท้อนให้เห็นถึงความต้องการพื้นที่ทำงานที่ยั่งยืนที่ ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง



**Fig. 4 : Bangkok Office Demand Dynamics (Net Absorption)**  
SQ.M

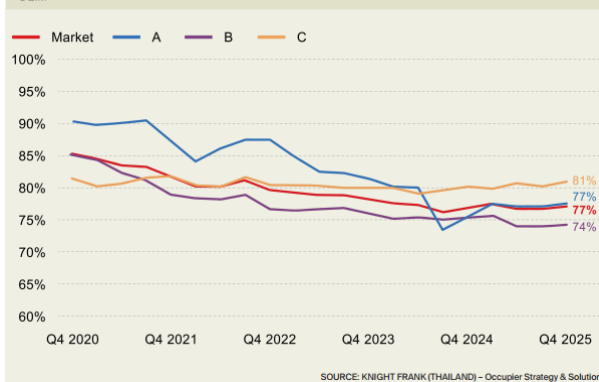


**Fig. 5 : Bangkok Office Demand Dynamics (Net Absorption Green Vs Non-Green)**  
SQ.M



อัตราการเช่าพื้นที่ในตลาดปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ร้อยละ 77 สำหรับการเปรียบเทียบแบบรายปี อัตราการเช่ายังคงทรงตัว แสดงให้เห็นว่าการเติบโตของอุปสงค์ในปัจจุบันสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของอุปทาน โดยอาคารเกรด A และเกรด B มีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 QoQ ส่วนอาคารเกรด C ปรับตัวเพิ่มขึ้นมากที่สุดที่ร้อยละ 0.8 สำหรับการเปรียบเทียบแบบรายปี อาคารเกรด A แสดงการปรับตัวดีขึ้นมากที่สุด โดยอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 สะท้อนถึงแนวโน้มที่ผู้เช่าให้ความสำคัญกับคุณภาพของอาคารมากขึ้น

**Fig. 6 : Bangkok Office Occupancy Rate By Grade**  
SQ.M



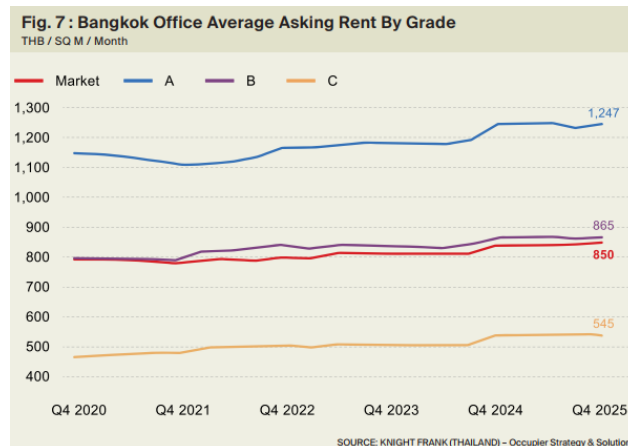
**Table 2 : Bangkok Office Occupancy Rate By Grade**  
SQ.M

	Occupancy Rate % Change				10 Yr. Avg. Occupancy Rate
	Q4 2025	(Q-o-Q)	(Y-o-Y)		
Market	77%	▲ 0.4% pts	0.0% pts		85%
Grade A	77%	▲ 0.3% pts	▲ 1.8% pts		89%
Grade B	74%	▲ 0.3% pts	▼ 1.1% pts		85%
Grade C	81%	▲ 0.8% pts	▲ 0.7% pts		83%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) – Occupier Strategy & Solutions

แนวโน้มค่าเช่าเฉลี่ยในกรุงเทพฯ ปรับลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.3 QoQ อยู่ที่ 850 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แยกตามเกรด อาคารเกรด A มีค่าเช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.5 QoQ อยู่ที่ 1,247 บาท อาคารเกรด B ปรับเพิ่มร้อยละ 0.2 QoQ อยู่ที่ 865 บาท ส่วนอาคารเกรด C ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.5 QoQ อยู่ที่ 545 บาท

ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งตามเกรดอาคาร



ตลาดสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) มีแนวโน้มค่าเช่าปรับลดลง ค่าเช่าเฉลี่ยลดลงร้อยละ 0.4 QoQ อยู่ที่ 965 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ปรับตัวลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.4 QoQ อยู่ที่ร้อยละ 75

- พื้นที่เพลินจิต-ชิดลม-วิทยุ มีค่าเช่าปรับเพิ่มเล็กน้อยร้อยละ 0.3 QoQ อยู่ที่ 1,075 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.5 QoQ อยู่ที่ร้อยละ 75
- พื้นที่นาana-อโศก-พร้อมพงษ์ มีค่าเช่าปรับลดลงร้อยละ 1.4 QoQ มาอยู่ที่ 920 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.2 QoQ อยู่ที่ร้อยละ 79
- พื้นที่สีลม-สาทร-พระราม 4 มีค่าเช่าปรับลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.1 QoQ อยู่ที่ 988 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงร้อยละ 0.5 QoQ อยู่ที่ร้อยละ 75

ตลาดสำนักงานนอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) มีค่าเช่าปรับลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.1 QoQ อยู่ที่ 688 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 QoQ อยู่ที่ร้อยละ 79

- พื้นที่เพชรบุรี-พระราม 9-รัชดา มีค่าเช่าปรับลดลงร้อยละ 0.5 QoQ อยู่ที่ 731 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 QoQ อยู่ที่ร้อยละ 83
- พื้นที่พหลโยธิน-วิภาวดี มีค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.5 QoQ อยู่ที่ 719 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.4 QoQ อยู่ที่ร้อยละ 71
- พื้นที่บางนา-ศรีนครินทร์ มีค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 QoQ อยู่ที่ 630 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญร้อยละ 5.3 QoQ อยู่ที่ร้อยละ 76

**Table 3 : Bangkok Office Selected Sub-Market Indicators**

	Q4 2025	Rent % Change		10 Yr. Annual Growth Rate
		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	
Market	850	▼ 0.3%	▲ 1.0%	▲ 2.3%
Grade A	1,247	▲ 0.5%	▲ 0.1%	▲ 3.1%
Grade B	865	▲ 0.2%	▼ 0.5%	▲ 2.8%
Grade C	545	▼ 0.5%	▲ 0.8%	▲ 3.1%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) - Occupier Strategy & Solutions

Table 4 : Bangkok Office Selected Sub-Market Indicators

Area	Average Asking Rent (THB / SQ M / Month)	Rent % Change		Occupancy Rate (%)	Occupancy Rate % Change	
		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)
<b>CBD</b>	<b>965</b>	▼ 0.4%	▼ 0.5%	<b>75%</b>	▼ 0.4%	▼ 0.7%
Ploenchit - Chidlom - Wireless	1,075	▲ 0.3%	▼ 1.4%	75%	▼ 0.5%	▼ 1.4%
Nana - Asoke - Phrom Phong	920	▼ 1.4%	▼ 2.4%	79%	▼ 0.2%	▼ 0.9%
Silom - Sathorn - Rama IV	988	▼ 0.1%	▲ 2.2%	75%	▼ 0.5%	▲ 1.0%
<b>Non - CBD</b>	<b>688</b>	▼ 0.1%	▲ 2.6%	<b>79%</b>	▲ 1.5%	▲ 0.8%
Petchburi - Rama IX - Ratchada	731	▼ 0.5%	▲ 0.5%	83%	▲ 2.0%	▲ 3.3%
Phaholyothin - Viphavadi	719	▼ 0.5%	▲ 5.6%	71%	▼ 0.4%	▼ 6.6%
Bangna - Srinagarindra	630	▲ 0.8%	▲ 1.7%	76%	▲ 5.3%	▲ 6.3%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) – Occupier Strategy & Solutions

ตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงดำเนินงานอยู่ในสภาพแวดล้อมที่มีการแข่งขันสูง อย่างไรก็ตาม ตัวเลขล่าสุดบ่งชี้ว่าตลาดเริ่มมีแนวโน้มที่จะทรงตัว โดยอุปสงค์สามารถตามทันอุปทานตลอดปีที่ผ่านมา เมื่อเปรียบเทียบแบบรายปี ทั้งตลาด CBD และ Non-CBD ขยายตัว โดยทุกพื้นที่ย่อยนอกจากพื้นที่นาา – อโศก – พร้อมพงษ์ มีการดูดซับสุทธิเป็นบวก

ความสนใจของผู้เช่ายังคงมุ่งไปที่อาคารคุณภาพสูง โดยเฉพาะอาคารที่มีมาตรฐานทันสมัยและได้รับการรับรองด้านสิ่งแวดล้อม ในทางตรงกันข้าม อาคารเก่าหรืออาคารที่ไม่ได้รับการรับรองมักมีช่วงเวลาวางเช่านานกว่า และต้องพึ่งพาความยืดหยุ่นด้านราคาและสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมเพื่อดึงดูดผู้เช่า ดังนั้น ความแตกต่างด้านผลการดำเนินงานระหว่างประเภทสินทรัพย์ยังคงเป็นลักษณะเด่นของตลาด การลดลงของอุปทานใหม่ที่อยู่ในแผนพัฒนาเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา อาจช่วยลดแรงกดดันต่อปัจจัยพื้นฐานของตลาดอย่างค่อยเป็นค่อยไป อย่างไรก็ตามในระยะสั้น ผู้เช่ายังคงมีตัวเลือกหลากหลายและมีแนวโน้มใช้โอกาสนี้เพื่อเจรจาเงื่อนไขที่เอื้อต่อผู้เช่า โดยเฉพาะในปี 2569 ซึ่งคาดว่าจะมีพื้นที่ใหม่ประมาณ 436,000 ตารางเมตรเข้าสู่ตลาด

ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

#### 4. ปัจจัยความเสี่ยง

##### ■ ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

##### 1) ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่ส่งผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทรัสต์

##### 2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของ

กองทรัสต์แล้ว อาจยังก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

### 3) ความเสี่ยงจากการเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

นอกจากนี้ จากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ / ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง 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 ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้น ๆ อาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้ก่อตั้งทรัสต์ / ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทรัสต์เกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

## 5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือ การปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี ซึ่งอาจไม่ได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายใด

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

## 6) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

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

ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจประเมินแนวโน้มผลตอบแทนในระยะยาวจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจากรูปแบบการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าการคาดการณ์กระแสเงินสดมูลค่าจากการขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดการถือครองของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือข้อสมมติฐานอื่นใดซึ่งกำหนดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินจะถูกต้องหรือเชื่อถือได้ และกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่า อัตราคิดลด (Discount Rate) ซึ่งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระใช้ประกอบกับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะเป็นตัวบ่งบอกผลตอบแทนจากรูปแบบของการลงทุนที่เทียบเท่าหรือเป็นทางเลือกในช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น มูลค่าประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมิได้ยืนยันผลประโยชน์ประกอบของกองทรัสต์ หรือมูลค่าปัจจุบันจากการขายทรัพย์สินซึ่งสิ้นสุดการถือครองสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือการเลิกกองทรัสต์

## 7) ความเสี่ยงด้านภาษี

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

**8) ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่**

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่าพื้นที่หรือค่าบริการพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

**9) ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์**

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ สภาพค่าเช่าและรายได้อื่นที่ได้รับ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันในธุรกิจ ความสามารถในการบริหารงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับ ข้อกำหนด มาตรฐาน และภาษีอากรและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาพทางการเมือง

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

นอกจากนี้ ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยอาจได้รับผลกระทบจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สูงขึ้น 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) ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) อาจไม่ใช่ว่าราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

**11) ความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมด และอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสี่ยงบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน**

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เนื่องจากแม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดทำมีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอ และเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น (หรือแม้ว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ) หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้ โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครอง หรือชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดทำให้มีการประกันภัยได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

**12) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง**

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์เข้าทำสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ซึ่งอาจรวมถึงกรณีที่ผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ไม่ยินยอมหรือไม่อำนวยความสะดวกให้แก่กองทรัสต์ในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามที่ตกลงกันในสัญญา แม้ว่าการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม อาจเป็นผลให้กองทรัสต์ขาดรายได้และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์

ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม โดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยา ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมี



คำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล และ/หรือได้รับค่าเสียหายตามที่ร้องขอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

### 13) กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการเรียกร้องให้มีการปฏิบัติตามสัญญาต่าง ๆ

ในการลงทุนและบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และเพื่อผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา

- (ก) อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ และสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจากกองทุนรวม กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงบางประการ อาทิเจ้าของที่ดินที่ตั้งของโครงการเวฟ เฟลส และเจ้าของที่ดินที่ตั้งโครงการคิวแฮส ลุมพินี ไม่ได้ให้คำรับรอง รับประกันหรือข้อตกลงใด ๆ ในส่วนที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเวฟ เฟลส และสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการคิวแฮส ลุมพินี และสำหรับโครงการคิวแฮส เฟลลิจิตกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหายอันเนื่องมาจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นผู้ผิดคำรับรองและรับประกันภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องได้แล้ว เนื่องจากปัจจุบันครบกำหนดสิทธิการเรียกร้องดังกล่าวแล้ว
- (ข) นอกจากนี้ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์จากกองทุนรวมนั้น กองทรัสต์ไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหายอันเนื่องมาจากกรณีผู้จำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมตกเป็นผู้ผิดคำรับรองและรับประกันได้แล้ว เนื่องจากปัจจุบันครบกำหนดสิทธิการเรียกร้องดังกล่าวแล้ว

### 14) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ไม่มีการกู้ยืมเงิน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น โดยในการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

### 15) การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคต กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

**16) กองทรัสต์อาจมีหน้าที่ปฏิบัติงานในรายละเอียดร่วมกับผู้ให้เช่าจากการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน**

กองทรัสต์ต้องมีหน้าที่ปฏิบัติงานในรายละเอียดที่ต้องดำเนินการร่วมกับผู้ให้เช่า เช่น รายละเอียดเรื่องการบำรุงรักษาทรัพย์สิน รายละเอียดเรื่องลักษณะการส่งมอบทรัพย์สิน เมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง และรายละเอียดของรายงานการตรวจสอบที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดทำ เป็นต้น

■ **ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน**

**1) ความเสี่ยงที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และความเสี่ยงที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการสิ้นสุดลง**

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่โดยส่วนใหญ่มีระยะเวลาของสัญญาระหว่าง 1 ถึง 3 ปี โดยค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่จะเป็นไปตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จึงเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมาก ในขณะที่ขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ต้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์จะต้องวางเงินประกันการเช่าตลอดอายุสัญญาให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ชำระค่าเช่าหรือยกเลิกสัญญาที่กำหนดภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้น ๆ ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน หรือผู้เช่าพื้นที่รายเดิมหรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่อาจไม่ตกลงยินยอมในอัตราค่าเช่าที่ปรับเปลี่ยนขึ้นจากราคาเช่าเดิม ทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าที่ได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ค่าเช่า ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 6 เดือนก่อนสัญญาเช่าจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าและไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาแทนที่

**2) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน**

กองทรัสต์แต่งตั้งบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบันของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่าง ๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ในการกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาทิ (1) การรักษาหรือพัฒนา

ทรัพย์สินให้เป็นที่พักพิงของผู้เช่า (2) การให้บริการแก่ผู้เช่าอย่างมีคุณภาพ (3) การหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันหลังจากที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่า เพื่อเลี่ยงปัญหาการลดลงของรายได้ค่าเช่า และ (4) การบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ โดยความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

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

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยกองทรัสต์ได้พิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบันก่อนการแต่งตั้งแล้ว และมีความเห็นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบันมีประสบการณ์และความสามารถต่าง ๆ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการพิจารณาผลดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุก ๆ ปี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบ และประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินในโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นแทน บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาคูณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งต่อไป

### 3) ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจอาคารสำนักงาน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอาคารสำนักงาน โดยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนมีรายได้หลักมาจากค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและค่าบริการพื้นที่ ย่อมทำให้กองทรัสต์อยู่ภายใต้ความเสี่ยงในลักษณะทำนองเดียวกันกับผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานรายอื่น

นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวทั้งในระดับประเทศและระดับโลก และความเสี่ยงที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อาทิ (1) ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในค่าจ้าง ราคาต้นทุนด้านพลังงานการก่อสร้าง และค่าบำรุงรักษา ซึ่งอาจเป็นผลมาจากภาวะเงินเฟ้อ ภาวะเบี้ยบะของรัฐบาล ความเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย หรือความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน (3) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากภาวะเงินเฟ้อซึ่งไม่อาจทดแทนได้ด้วยการเพิ่มอัตราค่าเช่า และ (4) ปัจจัยอื่น ๆ เช่น การวางผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติ

ทางธรรมชาติ สภาพอากาศที่เลวร้าย โรคระบาด การก่อการร้าย การเกิดความไม่สงบในประเทศ ตลอดจนการขาดแคลนคนงานและการนัดหยุดงาน หรือข้อพิพาททางแรงงาน เป็นต้น

- 4) ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) การระบาดของไข้หวัดนก (H5N1) การระบาดของโรคโควิด-19 (COVID-19) นั้น ได้ส่งผลต่อภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก จึงพิจารณาได้ว่าในอนาคตอาจมีความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจในการลงทุน และอาจส่งผลให้ตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง หรืออาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ต่าง ๆ รวมถึงมาตรการของภาครัฐที่กำหนดขึ้นเพื่อควบคุมการระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก และกลายเป็นข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อันอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน รายได้ของโครงการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

- 5) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

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

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 เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่อง 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 ซึ่งอาจต้องอาศัยเงินทุนจำนวนมาก หรืออาจมีภาระผูกพันในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง ซึ่งไม่สามารถจะพบได้ภายใต้กระบวนการตรวจสอบทรัพย์สินข้างต้น

นอกจากนั้น ภายหลังจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุง เพื่อให้สอดคล้องกับทรัพย์สินใหม่ มีความทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของผู้เช่าพื้นที่รายปัจจุบันและรายใหม่อยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่อย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อภาระดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็น การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในของอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญ ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าเหมาะสมและ กองทรัสต์ยอมรับ และโดยปกติจะไม่มีการหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้น ๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วน ๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้จะเกิดขึ้นเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุง ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาสภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อสัญญาเช่าดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์มีหน้าที่ในการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้เงินทุนในการดำเนินการให้ทรัพย์สินเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

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

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เงินสดสภาพคล่องของ กองทรัสต์ (โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมลดลงจำนวนประมาณ 268 ล้านบาท และมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวนประมาณ 1,668 ล้านบาท) หรืออาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์และเป็นไปตามข้อสัญญาที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของ กองทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

**7) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ คณะกรรมการลงทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์**

การจัดหาประโยชน์และการบริหารจัดการในพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบัน และหนึ่งในเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบัน และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ยังคงประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนใหญ่ได้แก่ เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ และอาคารสำนักงานในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และอาจมีผลประโยชน์ที่สำคัญเกี่ยวข้องกับผู้ให้บริการรายอื่นของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การบริหารงานในโครงการแต่ละแห่งของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด มีผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกัน โดยแบ่งเป็นทีมบริหาร และทีมขายประจำโครงการ ซึ่งการแบ่งผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกันนี้ จะทำให้เกิดการจัดสรรลูกค้าระหว่างโครงการอย่างเป็นธรรม นอกจากนี้ ยังเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ เนื่องจากผู้เช่าแต่ละรายมีความต้องการที่แตกต่างกันในการเลือกอาคารสำนักงาน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่จะเช่า เช่น สถานที่ตั้งโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ งบประมาณ การเช่า ความสะดวกในการเดินทาง สภาพแวดล้อมของแต่ละโครงการ และความชอบในสไตล์การตกแต่งแต่ละโครงการที่ไม่เหมือนกัน เป็นต้น ดังนั้น ความต้องการและวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกันดังกล่าว จึงเป็นปัจจัยเบื้องต้นที่สำคัญประการหนึ่งในการตัดสินใจของผู้เช่าพื้นที่ เพื่อให้ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก จึงทำให้ลดโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารและการขายแต่ละโครงการ

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างระมัดระวัง เพื่อจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้มีความมั่นใจว่าจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์

**8) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น**

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาล ซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)



- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

**9) ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์**

ผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย เช่น

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือมีการเลิกสัญญากับผู้เช่าพื้นที่ที่ทำให้อัตราการใช้พื้นที่ลดลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- การเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญากับผู้เช่าพื้นที่ และการทำสัญญากับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ตึงเครียดกว่าสัญญาเดิม
- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย
- ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคารหรือการวางผังเมือง (เช่น มีการออกกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นใดในอนาคต ซึ่งอาจก่อให้เกิดข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์) หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการได้รับผลกระทบจากผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว

ปัจจัยตามตัวอย่างข้างต้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบต่อกองทรัสต์โดยตรง หรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวม เช่น การลดลงและการหยุดชะงักของกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่าง ๆ จนส่งผลกระทบต่อประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่ และนำไปสู่ผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าพื้นที่ในการชำระค่าเช่า และ/หรือค่าบริการ ภายใต้สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ยังอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการใช้พื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งในที่สุดอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน และการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการในการบรรเทาความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยตามตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องและใกล้ชิด และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อรักษาผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงแนวทาง ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด โดยในกรณีที่เกิดเหตุปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบ ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการกำหนดมาตรการต่าง ๆ เพื่อบรรเทาและเยียวยาผลกระทบจากสถานการณ์ตามความเหมาะสม

## ■ ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

### 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดเงินในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการของกองทรัสต์

### 2) ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

ภายหลังจากการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ไม่มีหลักประกันว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังการเริ่มทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาทุนของผู้ลงทุนแต่ละราย หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์

**3) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง**

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

**4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์ โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทย อาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

**5) กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้**

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้นจึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ออหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ

อย่างไรก็ดี หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะยื่นขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งราคาของหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

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

ในกรณีที่ ควอลิตี้เฮาส์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ (ถ้ามี) ไม่ว่ารายเดียวหรือหลายราย ทำการขายหน่วยทรัสต์ของตนในจำนวนที่มีนัยสำคัญ หรือมีความคาดหมายในตลาดหลักทรัพย์ว่าอาจมีการขายหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่มีนัยสำคัญเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ และผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองได้ นอกจากนี้ เหตุดังกล่าวยังอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบต่อราคาเสนอขายหรือความยากลำบากในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่มีการเพิ่มทุน (หากมี) ซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินหรือคาดการณ์ล่วงหน้าถึงผลกระทบดังกล่าวในอนาคตได้ (หากมี)

7) กองทรัสต์อาจต้องเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ซึ่งทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยเงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

หลังจากวันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ อาจทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเลิกกองทรัสต์

- (1) จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย
- (2) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว
- (3) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (4) เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินคืนเต็มจำนวนหรือไม่ได้รับคืนเลย เนื่องจากกองทรัสต์ต้องดำเนินการชำระบัญชี ซึ่งค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์จะถูกหักก่อนที่จะคืนเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5. ข้อพิพาททางกฎหมายหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-