

เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (“QHBREIT”) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	คิวเฮาส์ เฟลินจิต	คิวเฮาส์ ลุมพินี	เวฟเพลส
ประเภท	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานจำนวน 18 ชั้น	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมกรรมสิทธิ์อาคารสำนักงาน ซึ่งมีจำนวน 38 ชั้น และอาคารศูนย์การค้าซึ่งมีจำนวน 4 ชั้น	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมกรรมสิทธิ์อาคารสำนักงานและร้านค้าซึ่งมีจำนวน 21 ชั้น
ที่ตั้ง	เลขที่ 598 ถ.เฟลินจิต แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กทม.	เลขที่ 1 ถ.สาทรใต้ แขวง ทွ่มมหาเมฆ เขตสาทร กทม.	เลขที่ 55 ถ.วิทยุ แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กทม.
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด		
วันที่ประเมิน/สอบทานมูลค่า	มูลค่าประเมิน/สอบทานโดยวิธีรายได้		
31 ธันวาคม 2568	585,700,000 บาท	3,890,800,000 บาท	569,900,000 บาท
ระยะเวลาที่ใช้ในการคำนวณเพื่อหามูลค่าของแต่ละโครงการ	สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 10 ปี 11 เดือน 7 วัน โดยใช้อัตราคิดลด (Discount rate) ที่ 9.50%	สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 10 ปี 1 วัน โดยใช้อัตราคิดลด (Discount rate) ที่ 9.50%	สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 4 ปี 9 เดือน 1 วัน โดยใช้อัตราคิดลด (Discount rate) ที่ 9.50%

หมายเหตุ : ผู้ลงทุนสามารถเข้าดูข้อมูลรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านช่องทางเว็บไซต์ <https://www.qhb-reit.com/appraisalreport>