

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (QHBREIT)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

กรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า :
โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิต สิ้นสุดสัญญาเช่า ณ วันที่ 8 ธันวาคม 2579, โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2578, โครงการ
เวฟ เฟลส สิ้นสุด ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2573

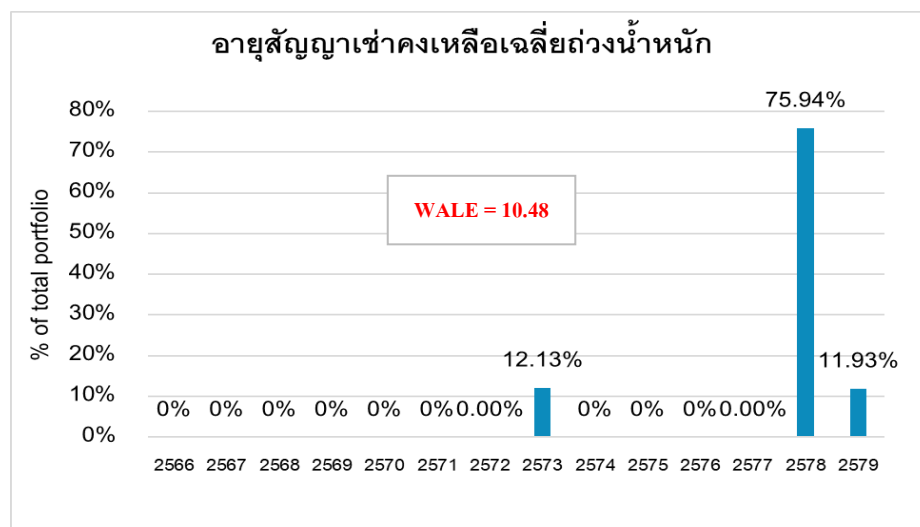
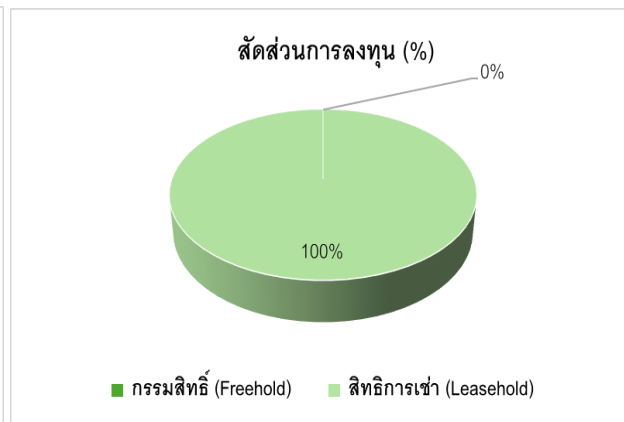
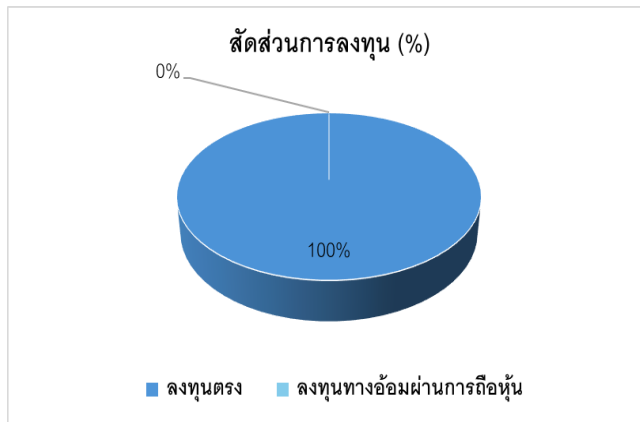
หมายเหตุ : กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ("QHBREIT") จัดตั้งขึ้นโดยการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ ("QHPPF") เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2567 และโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม QHPPF ให้แก่กองทรัสต์ QHBREIT แล้วเสร็จเมื่อวันที่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

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

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

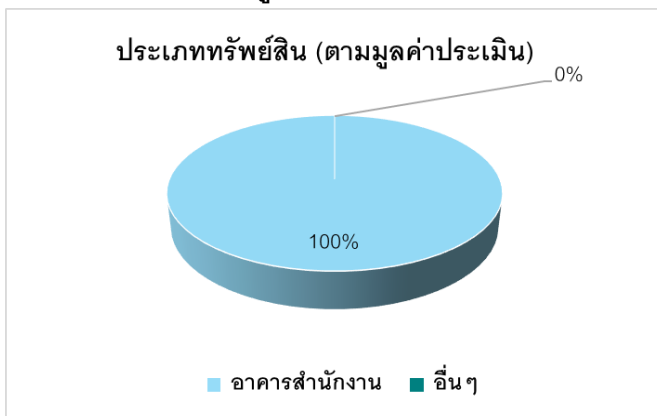
สัดส่วนการลงทุน

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



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

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

ประเภททรัพย์สิน(ตามมูลค่าประเมิน)


อาคารสำนักงาน	100%
อื่นๆ	0%

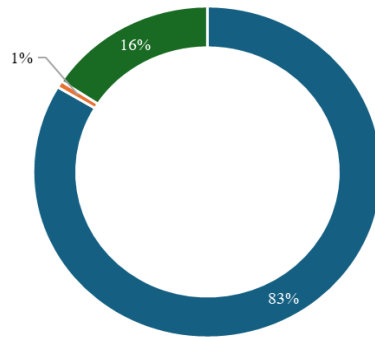
ข้อมูลเบื้องต้นของทรัพย์สินหลักที่โอนจากกองทุนรวม QHPF มายังกองทรัสต์ QHBREIT

โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะการลงทุน	ระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าที่ดิน ¹
1. คิวเฮ้าส์ เฟลนิจิต	เลขที่ 598 ถนนเฟลนิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน รวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้ง ส่วนควบ และกรรมสิทธิ์บนอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	ประมาณ 11.95 ปี
2. คิวเฮ้าส์ ลุมพินี	เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์บน อาคารและระบบสาธารณูปโภคพร้อม ทั้งส่วนควบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	ประมาณ 11.01 ปี
3. เวฟ เฟลส	เลขที่ 55 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์บน อาคารและระบบสาธารณูปโภคพร้อม ทั้งส่วนควบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	ประมาณ 5.76 ปี

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

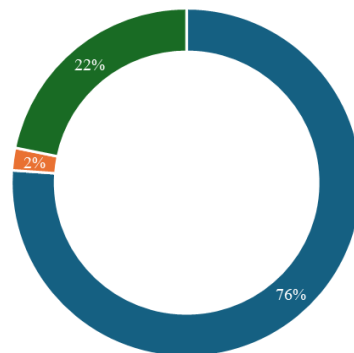
โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ (Q.House Lumpini)



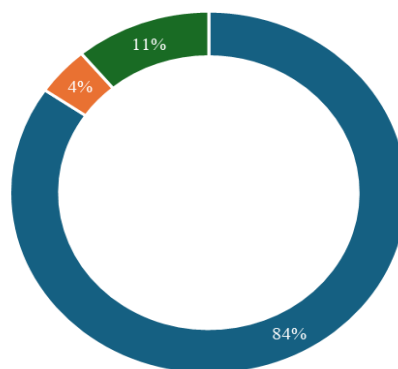
■ รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน ■ รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่อื่น ■ รายได้อื่น

โครงสร้างรายได้ (Q.House Ploenchit)



■ รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน ■ รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่อื่น ■ รายได้อื่น

โครงสร้างรายได้ (Waveplace)



■ รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน ■ รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่อื่น ■ รายได้อื่น

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

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1.	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	204,512,000	25.66%
2.	บริษัท หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	79,560,100	9.98%
3.	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	41,442,900	5.20%
4.	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	29,249,000	3.67%
5.	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	10,000,000	1.26%
6.	ดร.บุรณะ ขวลิตรำรง	9,300,000	1.17%
7.	มหาวิทยาลัยมหิดล	8,302,300	1.04%
8.	PRUDENTIAL LIFE ASSURANCE (THAILAND) PUBLIC COMPANY LIMITED	7,955,800	1.00%
9.	MR. HIRONOBU NISHII	6,100,000	0.77%
10.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	6,001,800	0.75%
Foreign Limit			100%
Current Foreign Holding			2.33%

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ข้อกำหนด นโยบาย และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 4 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีคามจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี
- ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในวรรคหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงข้อมูลที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และ/หรือ กองทรัสต์อาจดำเนินการตามที่กฎหมายอาจกำหนดเพิ่มเติมในอนาคต

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

- (2) กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
 - ก. การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทราบล่วงหน้า
 - ข. การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทราบล่วงหน้า
 - ค. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

- (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่เกิดกรณีการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์/นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน/การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ QHBREIT

จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คิวอิลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนสคอมเพล็กซ์ (“QHBREIT”) เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2567 และโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม QHPF ให้แก่กองทรัสต์ QHBREIT แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 มูลค่าที่ตราไว้อยู่ที่ 9.1517 บาทต่อหน่วย

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

หมายเหตุ : *โดยการจ่ายเจียดเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในวันที่ 28 มีนาคม 2568

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

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

หมายเหตุ : ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างแน่นอน และข้อมูลที่ประมาณการไว้ในข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ อาจแตกต่างจากที่เกิดขึ้นจริง

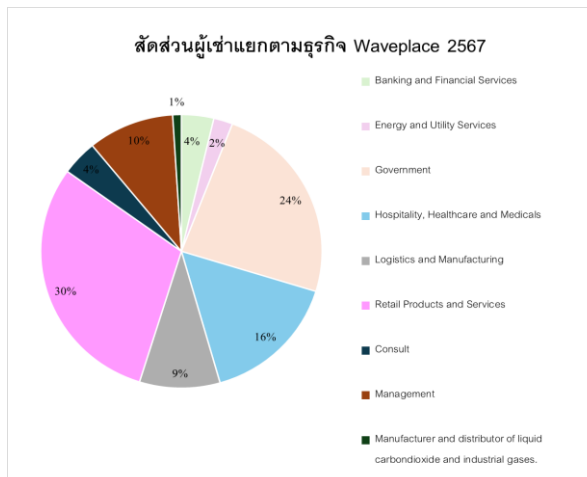
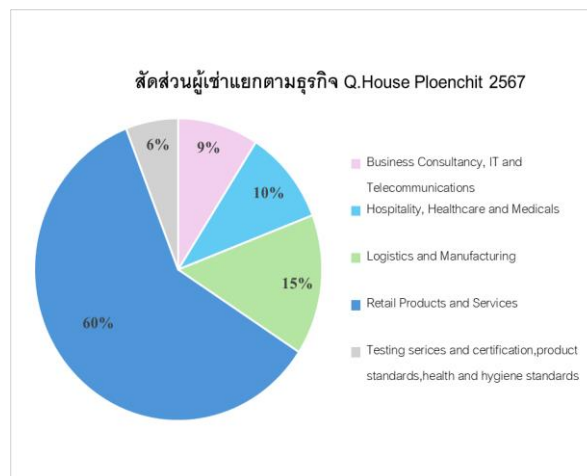
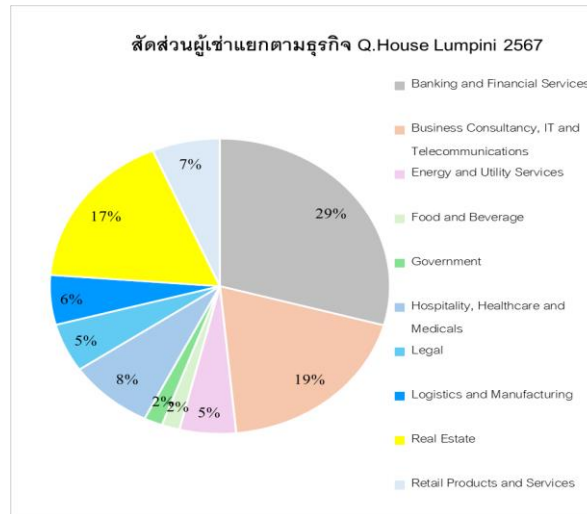
ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

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

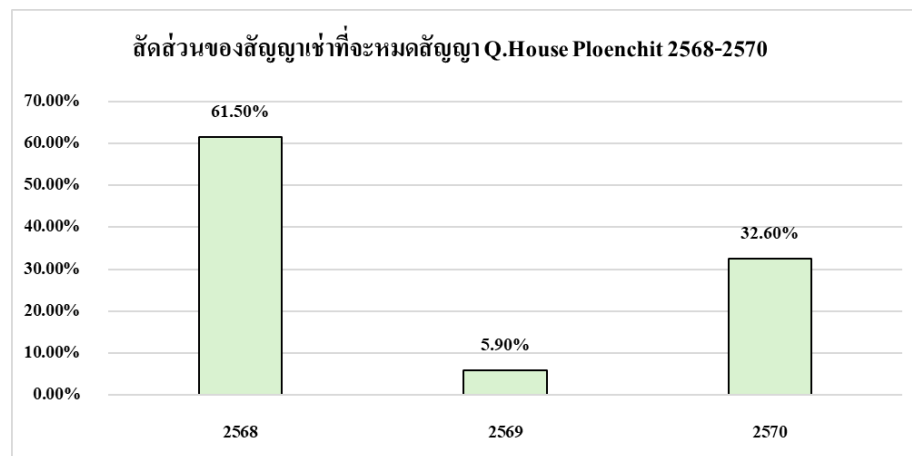
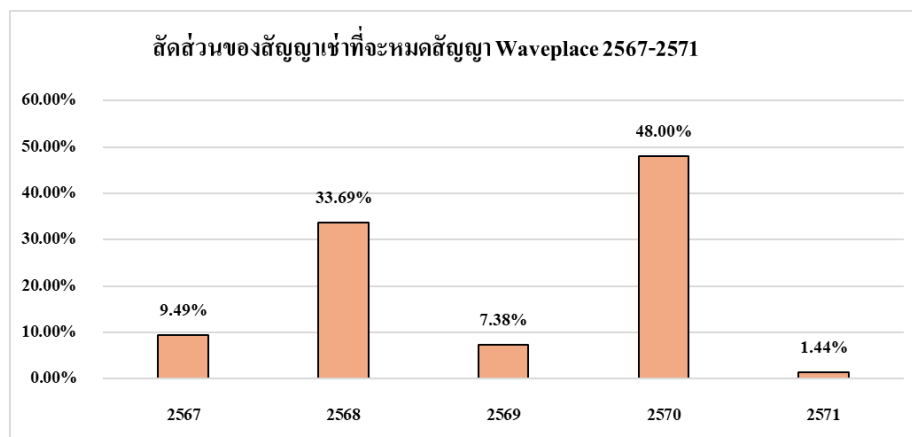
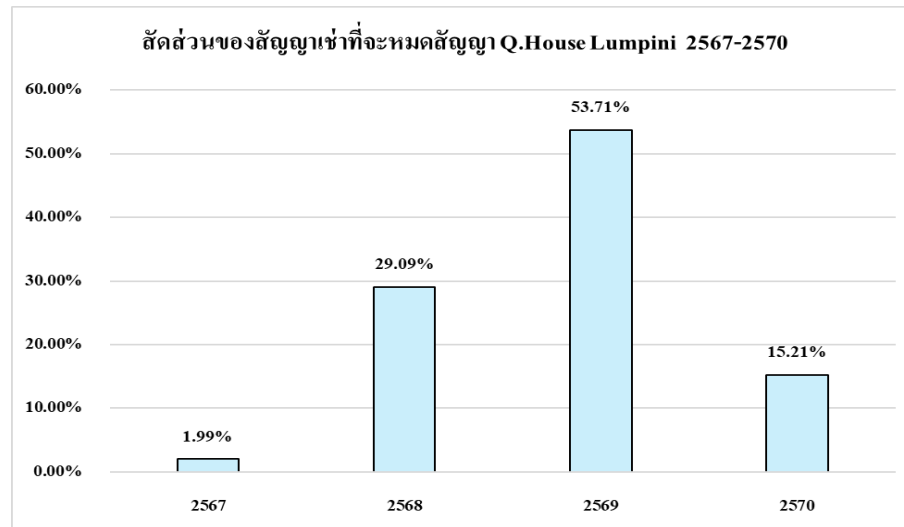
หมายเหตุ : ¹อ้างอิงตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

²อ้างอิงตามประมาณการที่ปรึกษาการเงิน (FA)

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ



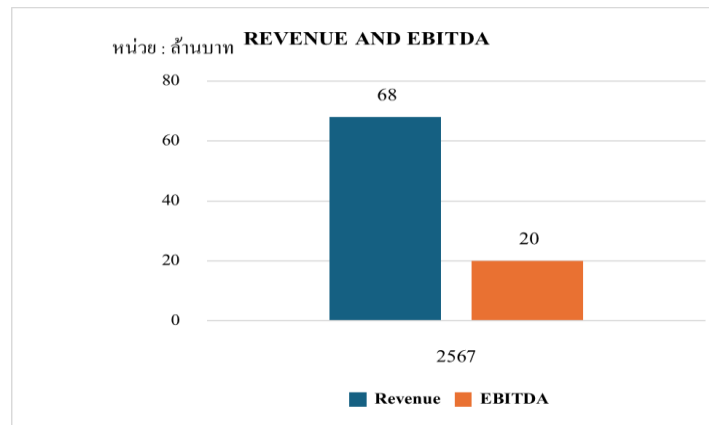
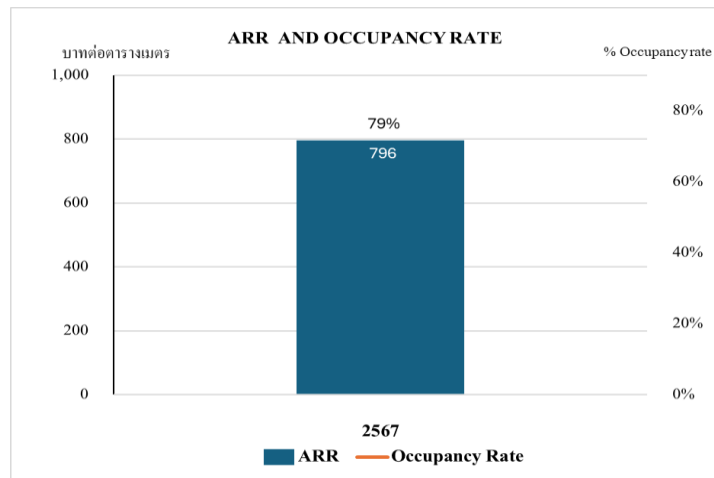
สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาภายหลังเข้าลงทุน



ทั้งนี้สัญญาเช่าที่กำลังจะหมดในปี 2567 กองทรัสต์ได้ดำเนินการเจรจากับผู้เช่า ซึ่งคาดว่าจะสามารถรักษาระดับอัตราการต่อสัญญาเช่าใกล้เคียงกับ 3 ปีที่ผ่านมา

อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

ปี	ปัจจุบันร้อยละ
2567	92%

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

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

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

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

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

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

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

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

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่น ๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

➤ - ไม่มี -

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

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

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

2. ค่าธรรมเนียมคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

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

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

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

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

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

หมายเหตุ : ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2 ข้อ 4 “ปัจจัยความเสี่ยง”

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

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

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานของกองทรัสต์

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

1.1 ข้อมูลสำคัญ

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

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	7,293,904,900 บาท
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ 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 โรงแรม และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ที่พักอาศัยให้เช่า อาคารพักอาศัยรวม ศูนย์การค้า พื้นที่ร้านค้าปลีก ศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ ดาด้าเซ็นเตอร์ ศูนย์จำหน่ายสินค้าเฉพาะอย่าง เป็นต้น ทั้งนี้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ที่พักอาศัยให้เช่า อาคารพักอาศัยรวม ศูนย์การค้า และพื้นที่ร้านค้าปลีกจะต้องเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการหรือพื้นที่บริเวณเดียวกันกับโครงการอาคารสำนักงาน (โครงการ Mixed-Use) เท่านั้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน เพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาออกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

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

นโยบายการลงทุน

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

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

2.2.1 ที่มาและเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

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

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

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

2.2.2 การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

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

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

อาคารคิวเฮาส์ เฟลินจิต

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



อาคารคิวเฮาส์ เฟลินจิต

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

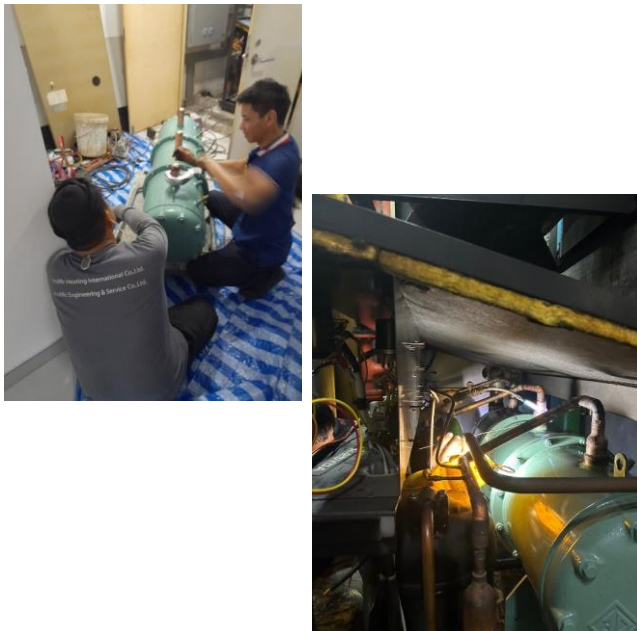
AHU PWC.6-1



AHU PWC.7-1



AHU PWC.10-1



AHU PWC.16-1



อาคารคิวเฮาส์ลุมพินี (ฝ่ายงานระบบและความปลอดภัย) ปี 2567

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

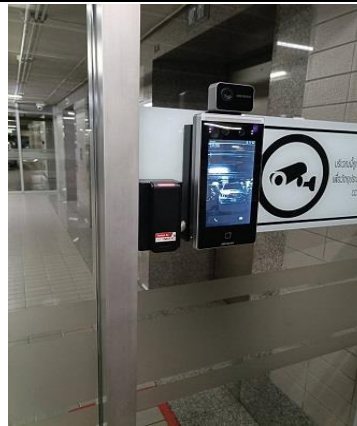
Cooling Tower No.6



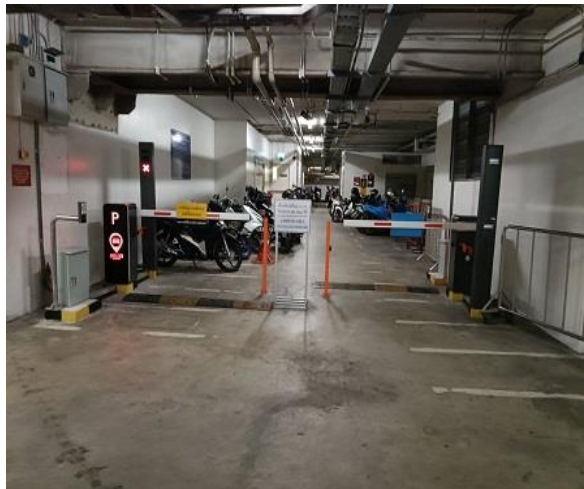
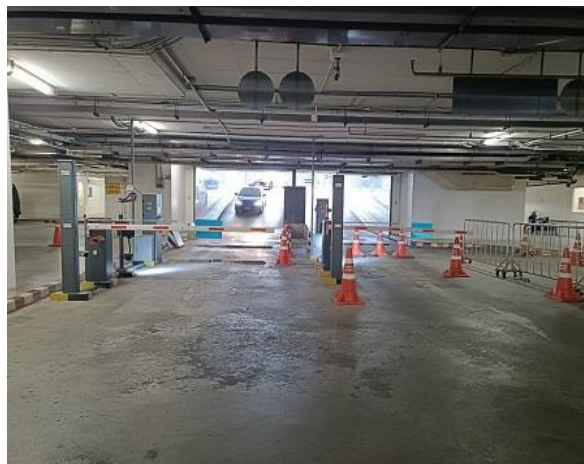
Cooling Tower No.2



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



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



งานปรับปรุงอาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี (ฝ่ายบริหารอาคาร) ปี 2567

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

ก่อนดำเนินการ



หลังดำเนินการ



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



อาคารเวฟเพลส

1. งานซ่อมแกรนิตผนังอาคาร ค่าใช้จ่าย 9,894,886 บาท



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

ก่อนดำเนินการ

หลังดำเนินการ

ก่อนติดตั้ง AHU ชั้น 2



ขณะติดตั้ง AHU ชั้น 2



ก่อนติดตั้ง AHU ชั้น 5

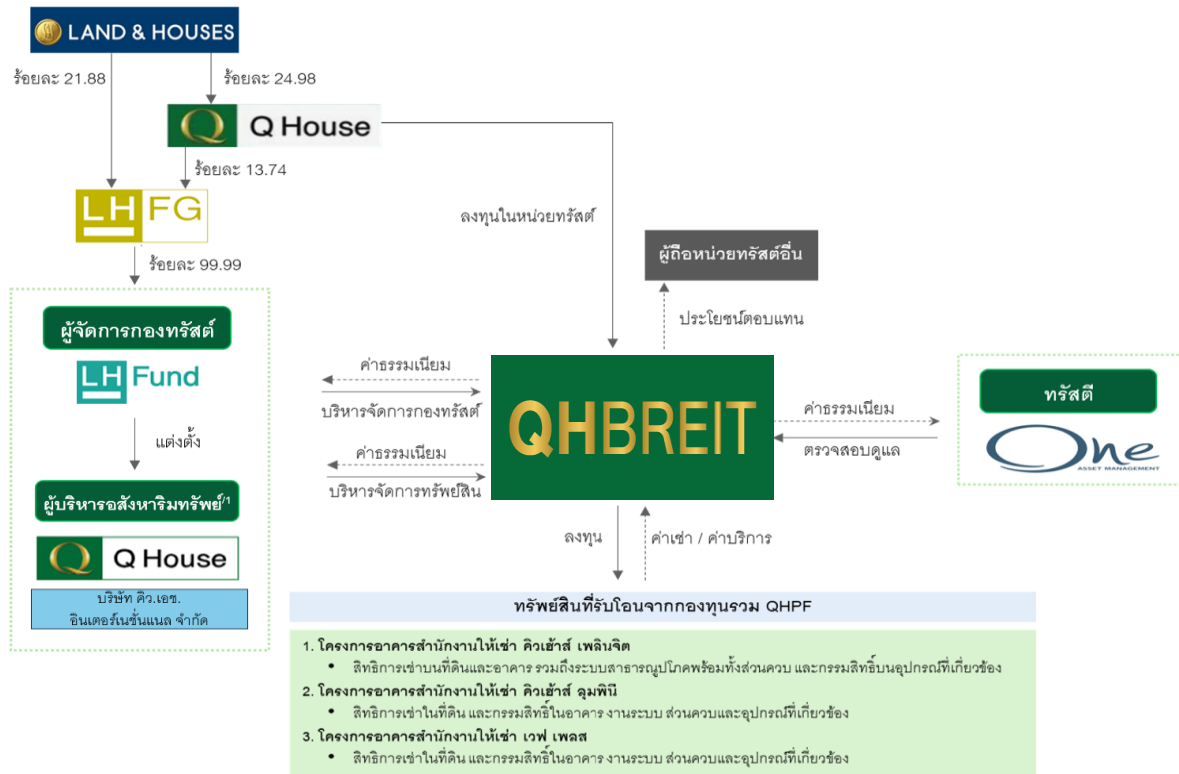


หลังติดตั้ง AHU ชั้น 5



2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสรุปได้ดังต่อไปนี้



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

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

ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 และผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถขออุทธรณ์สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเพิ่มเติมได้ที่ทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ในวันและเวลาทำการ

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

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

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

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

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

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

2.4.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ สำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567

- ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมากองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

2.4.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567

- ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาไม่มีการจำหน่าย

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

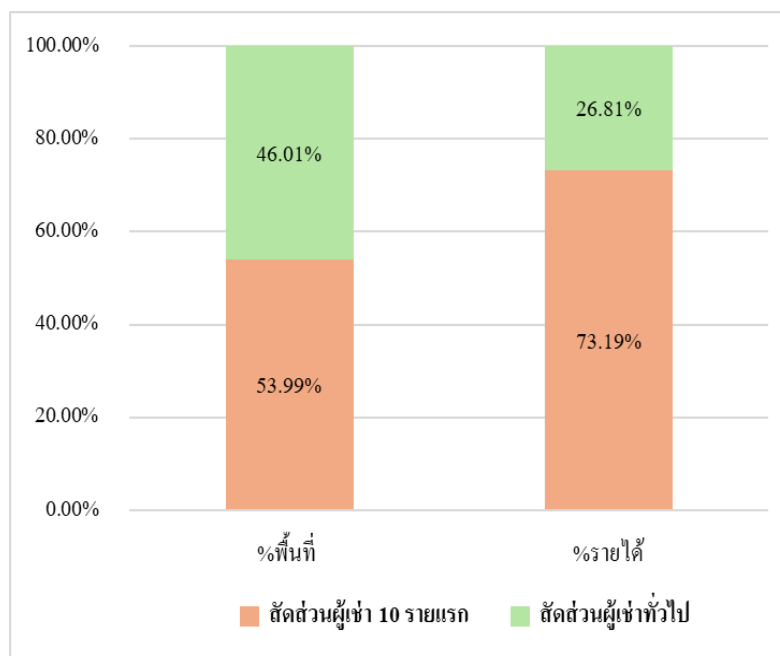
2.5.1 ลักษณะการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์จัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยการนำพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักให้เช่าแก่ผู้เช่าโดยผู้บริหารทรัพย์สินจะเป็นผู้ดำเนินกิจกรรมทางการตลาด ดำเนินการติดต่อหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงเจรจาต่อรองอัตราค่าเช่า เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ รวมทั้งทำการปรับปรุงทรัพย์สินให้มีสภาพสมบูรณ์และดำรงความเป็นอาคารสำนักงานคุณภาพดีอยู่เสมอ

ทั้งนี้กองทรัสต์และผู้บริหารทรัพย์สินได้กระจายความเสี่ยงในกระจุกตัวของผู้เช่าและระยะเวลาในการครบกำหนดต่อสัญญาไม่ให้มีการกระจายตัวมากที่สุดและมีมาตรการในการคัดเลือกลูกค้าที่จะมาเช่าโดยพิจารณาจากลักษณะธุรกิจของผู้เช่าและความน่าเชื่อถือของกิจการ รวมถึงแนวโน้มที่จะขยายพื้นที่เพิ่มเติมกรณีที่ธุรกิจมีการขยายตัวในอนาคต รวมทั้งพยายามที่จะจัดสรรพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่ารายใหญ่และรายเล็กให้มีความสมดุลกัน

2.5.2 สัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายใหญ่

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



2.5.3 กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องที่เป็นผู้เช่าหลัก

1) ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

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

2) บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

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

3) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

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

4) บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

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

2.5.4 ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

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

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอาคารคิวเฮาส์ เฟลินจิต และอาคารเวฟ เพลส และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (ร้อยละ 100 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) ซึ่งเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของอาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีความสัมพันธ์กับ กองทรัสต์ทั้งในฐานะของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.5.5 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยมีอัตราที่คาดว่าจะ เรียกเก็บตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน ดังนี้

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

2.6 การกู้ยืมเงิน

- ไม่มี -

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.1 ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2567 และแนวโน้มในปี 2568

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

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

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

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

1. การเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากรายจ่ายภาครัฐโดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของ กรอบวงเงินงบประมาณรายจ่ายประจำปีและงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติมปีประจำปีงบประมาณ 2568
2. การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศตามแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุน ภาคเอกชนและการขยายตัวต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนใน

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

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

3.2 สภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

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

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

ตัวชี้วัดตลาดอาคารสำนักงาน

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

อุปทาน (Supply)

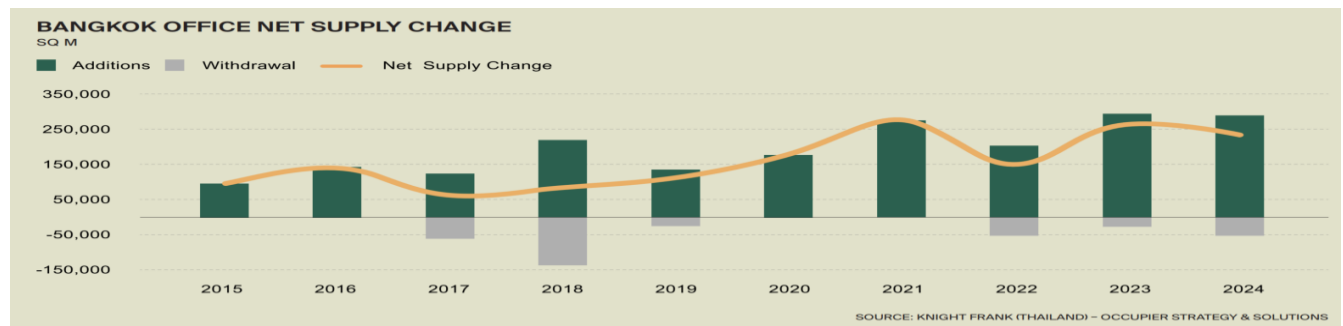
พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นในไตรมาสนี้พื้นที่รวมเพิ่มเป็น 6.31 ล้านตารางเมตร โดยเป็นผลมาจากการเปิดให้บริการของ วัน แบงค็อก (One Bangkok) อาคาร 3 และ อาคาร 4 รวมถึงรังสิตบิซิเนส พาร์ค (Rangsit Business Park) โดยสัดส่วนอาคารสีเขียวเพิ่มขึ้นของอุปทานทั้งหมด

การเปลี่ยนอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

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

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

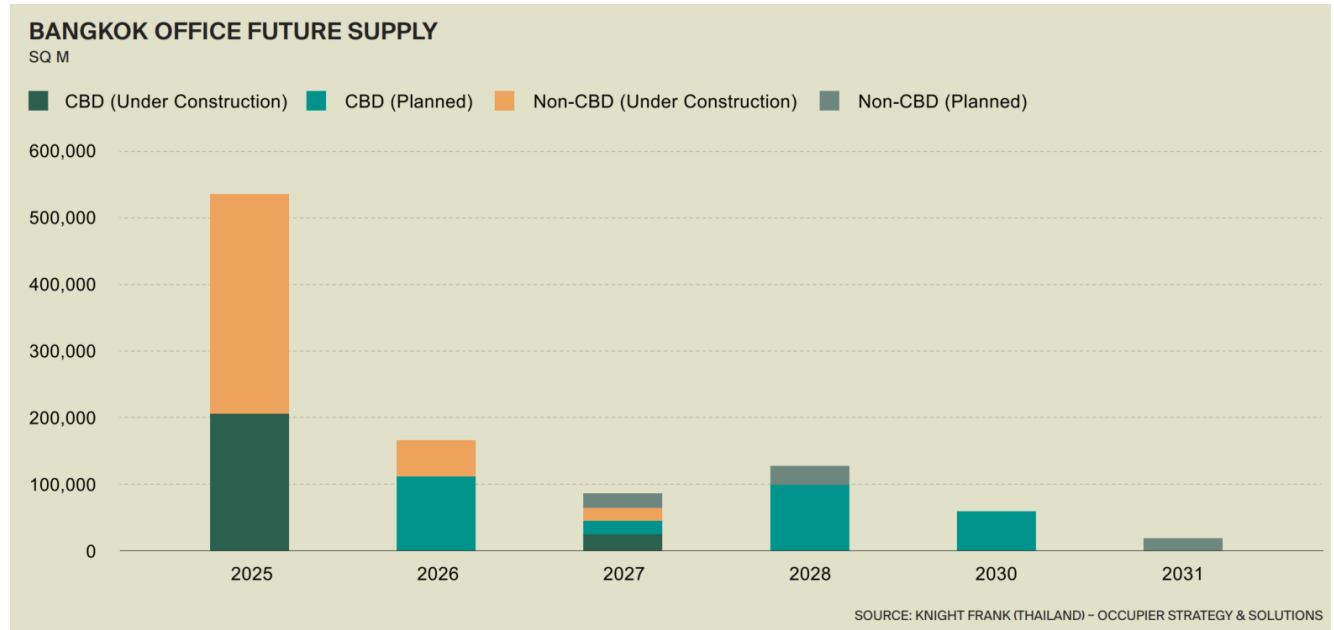
การเปลี่ยนแปลงอุปทานสุทธิของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร



อุปทานในอนาคต (Future Supply)

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

อุปทานในอนาคตในกรุงเทพมหานคร เปรียบเทียบระหว่างพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และนอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)



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

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

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

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

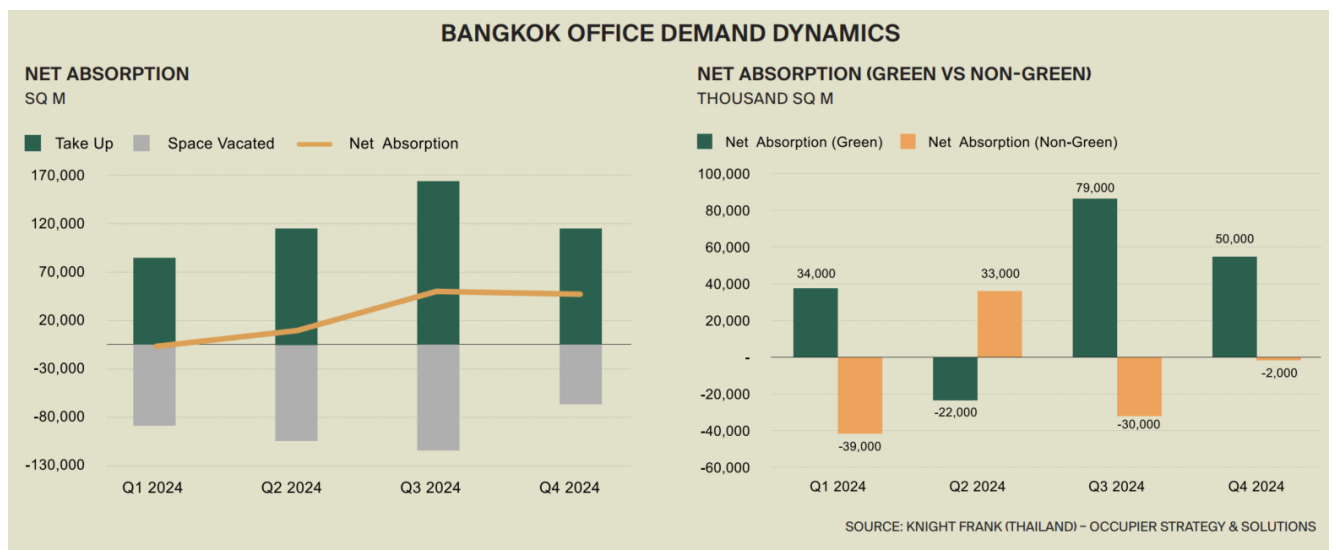
- ขณะที่ทำเลย่านพลโยธิน-วิภาวดี มีค่าเช่าลดลง 7% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 685 บาทต่อตารางเมตร แต่มีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1.5% ไตรมาสต่อไตรมาส อยู่ที่ 75%

อุปสงค์ (Demand)

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

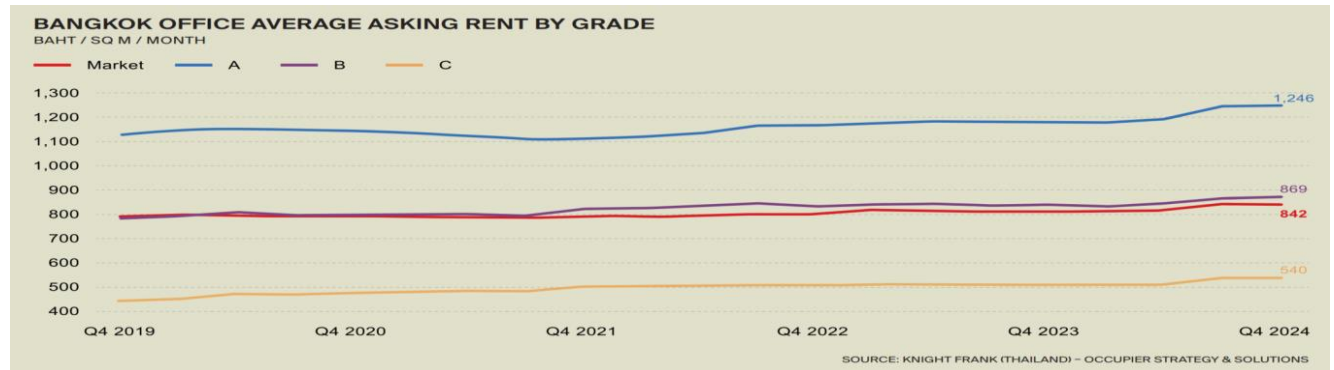
อาคารเขียว (Green Buildings) มีบทบาทสำคัญในการตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้น โดยมีการดูดซับสุทธิถึง 80,000 ตารางเมตร ในขณะที่อาคารที่ไม่ใช่อาคารเขียวมีการลดลงสุทธิ -30,000 ตารางเมตร แนวโน้มความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเป็นบวกทั้งในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และนอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) โดยมีการดูดซับสุทธิ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

ความเคลื่อนไหวของอุปสงค์พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร (การดูดซับสุทธิ) และเปรียบเทียบระหว่างการดูดซับสุทธิของพื้นที่สีเขียวและพื้นที่ทั่วไป



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

ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งตามเกรดอาคาร



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

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

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

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

ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

4. ปัจจัยความเสี่ยง

■ ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

1) ความเสี่ยงทางการเมือง

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

2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจยังก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

3) ความเสี่ยงจากการเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

นอกจากนี้ จากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ / ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะเข้าลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ / ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

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

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

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี ซึ่งอาจมิได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยแต่อย่างใด

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

6) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

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

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

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

7) ความเสี่ยงด้านภาษี

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

8) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงอัตราการเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่าพื้นที่หรือค่าบริการพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

9) ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

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

มาตรฐาน และภาษีอากรและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาวะทางการเมือง

หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถรักษาระดับการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีต่อ ๆ ไป

นอกจากนี้ ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สูงขึ้น ในขณะที่รายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากปัจจัยต่าง ๆ อาทิ

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

10) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

11) ความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมดและอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสี่ยงบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เนื่องจากแม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครอง

ความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น (หรือแม้ว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ) หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครอง หรือชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

12) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์เข้าทำสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ซึ่งอาจรวมถึงกรณีที่ผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ไม่ยินยอมหรือไม่อำนวยความสะดวกให้แก่กองทรัสต์ในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามที่ตกลงกันในสัญญา แม้ว่า การเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม อาจเป็นผลให้กองทรัสต์ขาดรายได้และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์

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

13) กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการเรียกร้องให้มีการปฏิบัติตามสัญญาต่าง ๆ

ในการลงทุนและบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และเพื่อผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา

- (ก) อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ และสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนจากกองทุนรวม กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงบางประการ อาทิเจ้าของที่ดินที่ตั้งของโครงการ เวฟ เฟลส และเจ้าของที่ดินที่ตั้งโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ไม่ได้ให้คำรับรอง รับประกันหรือข้อตกลงชัดเจนใดๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเวฟ เฟลส และสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี และสำหรับโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิตกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหายอันเนื่องมาจากเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ตกเป็นผู้ผิดคำรับรองและรับประกันภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องได้แล้ว เนื่องจากปัจจุบันครบกำหนดสิทธิการเรียกร้องดังกล่าวแล้ว
- (ข) นอกจากนี้ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์จากกองทุนรวมนั้น กองทรัสต์ไม่สามารถเรียกร้อง ค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการฉ้อโกงผู้จำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมตกเป็นผู้ผิดคำรับรองและรับประกันได้แล้ว เนื่องจากปัจจุบันครบกำหนดสิทธิการเรียกร้องดังกล่าวแล้ว

14) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

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

15) การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบ ธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคต กองทรัสต์อาจมีภาระ ค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

16) กองทรัสต์อาจมีหน้าที่ปฏิบัติงานในรายละเอียดร่วมกับผู้ให้เช่าจากการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน

กองทรัสต์ต้องมีหน้าที่ปฏิบัติงานในรายละเอียดที่ต้องดำเนินการร่วมกับผู้ให้เช่า เช่น รายละเอียดเรื่องการ บำรุงรักษาทรัพย์สิน รายละเอียดเรื่องลักษณะการส่งมอบทรัพย์สินเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง และรายละเอียดของ รายงานการตรวจสอบที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดทำ เป็นต้น

■ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) ความเสี่ยงที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และความเสี่ยงที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการสิ้นสุดลง

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

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน หรือผู้เช่าพื้นที่รายเดิมหรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่อาจไม่ตกลงยินยอมในอัตราค่าเช่าที่ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าที่ได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ค่าเช่า ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 6 เดือนก่อนสัญญาเช่าจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าและไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาแทนที่

2) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ประกอบกิจการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กองทรัสต์แต่งตั้งบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบันของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่าง ๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ในการกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เข้าลงทุน อาทิ (1) การรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินให้เป็นที่พึงพอใจของผู้เช่า (2) การให้บริการแก่ผู้เช่าอย่างมีคุณภาพ (3) การหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันหลังจากที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าเพื่อเลี่ยงปัญหาการลดลงของรายได้ค่าเช่า และ

(4) การบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ โดยความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบันไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่ได้วางไว้ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบันไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือเนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบัน หรืออาจไม่สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบัน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมทั้งโอกาสทางธุรกิจ และอาจส่งผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยกองทรัสต์ได้พิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบันก่อนการแต่งตั้งแล้วและมีความเห็นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบันมีประสบการณ์และความสามารถต่าง ๆ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการพิจารณาผลดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุก ๆ ปีและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินในโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งต่อไป

3) ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจอาคารสำนักงาน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอาคารสำนักงาน โดยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนมีรายได้หลักมาจากค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและค่าบริการพื้นที่ ย่อมทำให้กองทรัสต์อยู่ภายใต้ความเสี่ยงในลักษณะทำนองเดียวกันกับผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานรายอื่น

นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องทั้งในระดับประเทศและระดับโลก และความเสี่ยงที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อาทิ (1) ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในค่าจ้าง ราคาต้นทุนด้านพลังงาน และการก่อสร้าง และค่าบำรุงรักษา ซึ่งอาจเป็นผลมาจากภาวะเงินเฟ้อ ภาวะเบี้ยของรัฐบาล ความเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยหรือความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน (3) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากภาวะเงินเฟ้อ ซึ่งไม่อาจทดแทนได้ด้วยการเพิ่มอัตราค่าเช่า และ (4) ปัจจัยอื่น ๆ เช่น การว่างผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ สภาวะอากาศที่เลวร้าย โรคระบาด การก่อการร้าย การเกิดความไม่สงบในประเทศ ตลอดจนการขาดแคลนคนงานและการนัดหยุดงาน หรือข้อพิพาททางแรงงาน เป็นต้น

4) ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

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

5) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอาคารสำนักงานซึ่งเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง ทั้งนี้ ในทำเลเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น มีอาคารสำนักงานให้เช่าอื่น ๆ ที่ให้บริการด้วย ทั้งที่กำหนดอัตราค่าเช่าในราคาที่สูงกว่า ใกล้เคียงกัน หรือต่ำกว่า ทำให้มีการแข่งขันในการหาผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งบางโครงการอาจมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับกลุ่มลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หากมีอาคารสำนักงานให้เช่าระดับเดียวกันสร้างเสร็จเพิ่มเติมและเปิดดำเนินการจำนวนหลาย ๆ โครงการในเวลาใกล้เคียงกัน อาจส่งผลให้การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เช่น ทำให้เกิดการแข่งขันในด้านราคาโดยการปรับลดอัตราค่าเช่า และ/หรือ ทำให้อัตราการเช่าลดลงเนื่องจากอุปทานในทำเลดังกล่าวมีเพิ่มขึ้นมากกว่าอุปสงค์ และ/หรือ ทำให้กองทรัสต์ต้องปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่าเพื่อให้ประโยชน์แก่ผู้เช่าพื้นที่มากขึ้น และ/หรือ อาจทำให้กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องดำเนินการปรับปรุง บำรุงรักษา และการพัฒนาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้ดีขึ้น เป็นต้น ซึ่งในที่สุดแล้วอาจจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ หากไม่สามารถปรับกลยุทธ์ในการแข่งขันได้ทันกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนไป

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

6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการชำระดอกเบี้ยของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มีการดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนก่อนที่การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ด้วยความละเอียดรอบคอบแล้ว เนื่องจากมีข้อจำกัดเกี่ยวกับขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ รวมทั้งปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง และกองทรัสต์อาจต้องดำเนินการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา ซึ่งอาจจำเป็นต้องอาศัยเงินทุนจำนวนมาก หรืออาจมีภาระผูกพันในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งซึ่งไม่สามารถจะพบได้ภายใต้กระบวนการตรวจสอบทรัพย์สินข้างต้น

นอกจากนั้น ภายหลังจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับทรัพย์สินใหม่ มีความทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของผู้เช่าพื้นที่รายปัจจุบันและรายใหม่อยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่ต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในของอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญ ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าเหมาะสมและกองทรัสต์ยอมรับ และโดยปกติจะไม่มีการหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้น ๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วน ๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้จะเกิดขึ้นเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุง ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาดัชนีภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงาน สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

นอกจากนี้ ภายใต้อำนาจของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อสัญญาเช่าดังกล่าวสิ้นสุดลงกองทรัสต์มีหน้าที่ในการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้เงินทุนในการดำเนินการให้ทรัพย์สินเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

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

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

7) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ คณะกรรมการลงทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์

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

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวจึงอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างระมัดระวังเพื่อจำกัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้มีความมั่นใจว่าจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์

8) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น

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

9) ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย เช่น

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

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

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

■ ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

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

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

2) **ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้**

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

3) **ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง**

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

4) **การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทย อาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

5) **กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้**

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้นจึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ออกรับหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ

อย่างไรก็ดี หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะยื่นขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งราคาของหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

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

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

เสนอขายหรือความยากลำบากในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการเพิ่มทุน (หากมี)
ซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินหรือคาดการณ์ล่วงหน้าถึงผลกระทบดังกล่าวในอนาคตได้ (หากมี)

7) กองทรัสต์อาจต้องเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ซึ่งทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยเงินคืน
ทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

หลังจากวันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ อาจทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้อง
เลิกกองทรัสต์

- (1) จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย
- (2) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้
กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ
75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว
- (3) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (4) เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินจูงจูงคืนเต็มจำนวนหรือไม่ได้รับคืนเลย เนื่องจาก
กองทรัสต์ต้องดำเนินการชำระบัญชี ซึ่งค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์จะถูกหักก่อนที่จะ
คืนเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5. ข้อพิพาททางกฎหมายหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-