

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์
Quality Houses Property Fund [QHPF]

- ❖ การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ เป็นกองทุนรวมที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว ผู้ลงทุนจึงควรตระหนักถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหน่วยลงทุน
- ❖ กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
- ❖ กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย โดยผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากส่วนของเงินลงทุนเริ่มต้นและส่วนของผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้

ชื่อโครงการจัดการ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์
ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ)	:	Quality Houses Property Fund
ชื่อย่อ	:	QHPF
ประเภทโครงการ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำร้องขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อขอให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 60 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
ลักษณะโครงการ	:	ระบุเฉพาะเจาะจงโดยมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าเป็นการแน่นอนในโครงการ
อายุโครงการ	:	ไม่มีกำหนดอายุโครงการ
จำนวนเงินทุนของโครงการ	:	ไม่เกิน 7,970 ล้านบาท (เจ็ดพันเก้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาท)
มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน	:	10 บาท (สิบบาท) ต่อหน่วย
จำนวนหน่วยลงทุนของโครงการ	:	ไม่เกิน 797 ล้านหน่วย (เจ็ดร้อยเก้าสิบล้านหน่วย)
ประเภทหน่วยลงทุน	:	ระบุชื่อผู้ถือ
ราคาหน่วยที่เสนอขาย	:	10 บาท (สิบบาท)

- มูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อ : 50,000 บาท และเพิ่มเป็นจำนวนที่คูณของ 10,000 บาท
- วัตถุประสงค์ของกองทุนรวม : เพื่อระดมทุนจากผู้ลงทุนทั่วไป ในเบื้องต้น กองทุนรวมจะนำเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในเชิงพาณิชย์ โดยเน้นการลงทุนระยะยาวในโครงการที่สร้างผลตอบแทนต่อเนื่อง จะนำเงินทุนดังกล่าวเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน รวมถึงใช้เงินทุนดังกล่าวเพื่อการซ่อมแซม ปรับปรุง ก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือโดยการกระทำที่ถูกต้องหรือเหมาะสมสำหรับผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อเพิ่มรายได้และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม โดยกองทุนรวมมีความประสงค์ที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอ และประสงค์ที่จะดำเนินการให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมมีมูลค่าเพิ่มขึ้นในระยะยาว ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
- บริษัทจัดการประสงค์ที่จะจัดหาผลประโยชน์และสร้างรายได้ให้แก่กองทุนรวมโดยการให้เช่าให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนในอนาคต นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นโยบายการลงทุน และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน

ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยการซื้อ เช่า และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ดังนี้

1. โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิต
2. โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี
3. โครงการเวฟ เฟลส

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกในรูปแบบการซื้อ เช่า และ/หรือการรับโอนสิทธิการเช่าจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีรายละเอียด เงื่อนไขและข้อตกลงดังที่ปรากฏในข้อนี้ ข้อ 3.2 ของรายละเอียดโครงการ

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นหนึ่งในโครงการอาคารสำนักงานชั้นนำของกรุงเทพมหานคร ทั้ง 3 โครงการอยู่ภายใต้การบริหารอาคารสำนักงานโดยบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ภายใต้แบรนด์ “คิวเฮ้าส์” หรือ “Q. House” (ยกเว้นโครงการเวฟ เฟลส ไม่ได้ใช้แบรนด์ “คิวเฮ้าส์” หรือ “Q. House”) โดยอาคารสำนักงานแต่ละแห่งตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และมีการคมนาคมที่สะดวก อาทิ ระบบคมนาคมสาธารณะ รวมถึงรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) และ/หรือรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) รถแท็กซี่ และรถประจำทาง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งสิ้น 103,983 ตารางเมตร

ในระยะเวลา 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก



รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกแต่ละโครงการ

1. โครงการคิวเฮ้าส์ เพลินจิต

(1) โครงสร้างการลงทุน

(1.1) ลักษณะการลงทุน : เช่าที่ดินและอาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้ง
ส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

(1.2) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์/เจ้าของกรรมสิทธิ์

- ที่ดิน : บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
- อาคาร : บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
- ระบบสาธารณูปโภคพร้อม
ทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่
เกี่ยวข้อง : บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

(1.3) ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า

- ที่ดิน : 30 ปี
- อาคาร : 30 ปี
- ระบบสาธารณูปโภคพร้อม
ทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่
เกี่ยวข้อง : 30 ปี

ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และระบบ
สาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

(1.4) ราคาที่กองทุนรวมเข้าลงทุน : ไม่เกิน 819 ล้านบาท

(2) สถานที่ตั้ง

โครงการคิวเฮ้าส์ เพลินจิตเป็นอาคารสำนักงานซึ่งสร้างเสร็จเมื่อปี 2541 โดยตั้งอยู่ ณ เลขที่ 598 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน ซึ่งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจและตั้งอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต

(3) ลักษณะเฉพาะ

โครงการคิวแฮสท์ เฟลลินจิตเป็นอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่ทั้งหมด 1 ไร่ 1 งาน 63 ตารางวา หรือ 2,252 ตารางเมตร โดยมีทั้งหมด 18 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ซึ่งมีพื้นที่รวม 22,520 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมด 10,825 ตารางเมตร และพื้นที่ในชั้น B1 ถึงชั้น B3 และชั้น 1 ถึง ชั้น 4 เป็นพื้นที่สำหรับจอดรถโดยสามารถจอดรถได้ประมาณ 171 คัน

(4) ระบบสาธารณูปโภค

โครงการ คิวแฮสท์ เฟลลินจิต มีระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วย ระบบรักษาความปลอดภัย พร้อมระบบ CCTV ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัยที่มีทั้งเครื่องตรวจจับความร้อนและควันเป็นเครื่องรับสัญญาณ อีกทั้งยังมีระบบสปริงเกอร์ ในอาคารและลิฟท์จำนวน 5 ชุด

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบปรับอากาศ	ระบบ Package Water Cooled
ลิฟท์โดยสาร	ลิฟท์โดยสารจำนวน 4 ชุด บรรทุก 1,350 กิโลกรัม / 20 คน ความเร็ว 210 เมตร/นาที และลิฟท์บริการ 1 ชุด บรรทุก 1,350 กิโลกรัม
ระบบป้องกันอัคคีภัย	มีตู้ควบคุมระบบ Fire Alarm Control มีเครื่องตรวจจับควันและความร้อน มีสปริงเกอร์ ทำงานระบบอัตโนมัติ
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบ Closed Circuit Television (CCTV) และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

(5) การจัดการ

ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท ควอลิตี้ แฮสท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการและบริหารจัดการโครงการคิวแฮสท์ เฟลลินจิต โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในโครงการคิวแฮสท์ เฟลลินจิตแล้ว บริษัท ควอลิตี้ แฮสท์ จำกัด (มหาชน) จะยังคงทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการคิวแฮสท์ เฟลลินจิต เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไป

(6) ข้อมูลผู้เช่า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 โครงการคิวแฮสท์ เฟลลินจิตมีผู้เช่าจำนวน 22 ราย โดยผู้เช่า 10 อันดับแรกของโครงการคิวแฮสท์ เฟลลินจิต ที่พิจารณาจากค่าเช่ารายเดือน คิดเป็นร้อยละ 86.13 ของค่าเช่ารายเดือนรวมของโครงการคิวแฮสท์ เฟลลินจิตในเดือน มิถุนายน 2549 และคิดเป็นร้อยละ 75.5 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิมีดังนี้

1. บริษัท กรุงไทย คอมพิวเตอร์ เซอร์วิส เซส จำกัด
2. บริษัท แปซิฟิค มาร์เก็ตติ้ง แอนด์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ กรุ๊ป จำกัด
3. บริษัท วันพูนวัน คอนแทคส์ จำกัด
4. บริษัท ดูนี่ จำกัด
5. บริษัท ฟุจิชี ซีเอสดีเอ็ม บีเอสซีเนส (ประเทศไทย) จำกัด

6. บริษัท อินโดไชน่า เซอร์วิสเซส เอเชีย จำกัด
7. บริษัท เกรย์ (ประเทศไทย) จำกัด
8. บริษัท วีโอเลีย วอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
9. บริษัท บี. บราวน์ (ประเทศไทย) จำกัด
10. บริษัท แพลตตินั่ม มาร์เก็ตติ้ง แอนด์ ดิสทริบิวชัน จำกัด

(7) การประกันภัย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีการทำประกันภัยดังรายละเอียดต่อไปนี้

บริษัทประกันภัย	:	บริษัท สามัคคีประกันภัย จำกัด (มหาชน)
ทรัพย์สินที่เอาประกัน	:	อาคารและบุคคลภายนอก
ผู้เอาประกันภัย	:	บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
ผู้รับผลประโยชน์	:	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาการรับประกัน	:	1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2549 ถึง 10 เมษายน 2550
วงเงินประกัน	:	400 ล้านบาท

ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

- ก. กองทุนรวมจะเข้าเป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวแทน บริษัทควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ (โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต) ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) กำหนดว่าในกรณีที่โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต ได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ซึ่งส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต ต่อไป กองทุนรวมกับบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะพิจารณาร่วมกันว่าจะซ่อมแซมโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต โดยใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์การประกันภัยทรัพย์สิน (“ค่าสินไหมทดแทน”) หรือไม่ หาก (1) มีการตกลงว่าจะมีการซ่อมแซมโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต ต่อไป กองทุนรวมมีสิทธิในการดำเนินการดังกล่าวโดยใช้ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ หรือ (2) มีการตกลงว่าจะไม่มีการซ่อมแซมโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ (โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต) ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะระงับสิ้นลงและให้กองทุนรวมกับบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) นำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวมาแบ่งออกเป็น 360 ส่วน โดยกองทุนรวมจะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ และให้บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาเช่าที่ผ่านมาแล้ว ทั้งนี้ การนับระยะเวลาดังกล่าวให้นับเป็นเดือนโดยเริ่มนับจากในเดือนที่โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต ได้รับความเสียหายและให้นับเดือนดังกล่าวเป็นระยะเวลาเช่าที่ผ่านมาแล้วโดย 1 เดือนเท่ากับ 1 ส่วน

ข. เพื่อให้กองทุนรวมสามารถมีรายได้ในระหว่างระยะเวลาที่มีการซ่อมแซมหรือเสียหายทรัพย์สินของกองทุนรวม กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับการหยุดชะงักทางธุรกิจ (Business Interruption Insurance Policy) โดยจะจัดให้มีการชดเชยค่าสูญเสียรายได้จากค่าเช่าในระหว่างที่มีการซ่อมแซมโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต ในระยะเวลาที่กำหนด

(8) ข้อมูลเพิ่มเติมภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ (โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต) ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ในกรณีที่ส่วนราชการหรือหน่วยงานใด ๆ เว้นคืนโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต ทั้งหมดหรือบางส่วน ให้มีการแบ่งค่าชดเชยระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ดังต่อไปนี้

(ก) ให้แบ่งค่าชดเชยสำหรับการเวนคืนอาคารคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต (ไม่รวมค่าชดเชยสำหรับการเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต) โดยนำค่าชดเชยดังกล่าวมาแบ่งออกเป็น 360 ส่วน โดยกองทุนรวมจะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ และให้บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาเช่าที่ผ่านมาแล้วโดย 1 เดือนเท่ากับ 1 ส่วน ทั้งนี้ การนับระยะเวลาดังกล่าวให้นับเป็นเดือนโดยเริ่มนับจากในเดือนที่มีการเวนคืนโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต และให้นับเดือนที่มีการเวนคืนดังกล่าวเป็นระยะเวลาเช่าที่ผ่านมาแล้ว

(ข) ให้แบ่งค่าชดเชยสำหรับการเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต โดยกองทุนรวมจะได้รับค่าชดเชยดังกล่าวเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่กองทุนรวมได้ชำระให้แก่บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) สำหรับการเช่าลงทุนในโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต เฉพาะในส่วนของที่ดินตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าคงเหลือ โดยแบ่งออกเป็น 360 ส่วนและเริ่มนับจากในเดือนที่มีการเวนคืนโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต และให้นับเดือนที่มีการเวนคืนดังกล่าวเป็นระยะเวลาเช่าที่ผ่านมาแล้ว โดย 1 เดือนเท่ากับ 1 ส่วน และให้บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ได้รับส่วนแบ่งที่เหลือทั้งหมด

หากที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต ถูกเวนคืนจนเป็นเหตุให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในการดำเนินการโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต ต่อไปได้ทั้งหมดหรือบางส่วนในสาระสำคัญ ให้สัญญาเช่าที่ดินระงับสิ้นลง

2. โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี

(1) โครงสร้างการลงทุน

(1.1) ลักษณะการลงทุน : ชื่ออาคารและระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และรับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

(1.2) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์/เจ้าของกรรมสิทธิ์

- ที่ดิน (รวม 6 แปลง) :
 1. คุณหญิงเกษมา วรวรรณ ณ อยุธยา (จำนวน 3 แปลง)
 2. นายอุทัยพันธ์ จาติกวณิช (จำนวน 2 แปลง)
 3. นางสิริมา นายชาย นายชาญ และนางสาวกรกฎ ศรีวิกรม์ (จำนวน 1 แปลง)

● อาคาร : บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

- ระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วน : บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ควบคุมและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง
- (1.3) ระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าที่ดิน : ประมาณ 29 ปี (นับจากวันที่ 30 มิถุนายน 2549)
โดยสัญญาเช่าดังกล่าวสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2578

สัญญาเช่าที่ดินของ โครงการ คิวเฮ้าส์ ลุมพินี ดังกล่าว แบ่งออกเป็น 2 ส่วน โดยสัญญาเช่าในส่วนแรกมีกำหนด 30 ปี นับจากวันที่ 1 มกราคม 2541 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ซึ่งได้จดทะเบียนการเช่ากับกรมที่ดินเรียบร้อยแล้ว เมื่อสัญญาเช่าในส่วนแรกเหลืออายุการเช่าเพียง 22 ปี คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องได้จดทะเบียนการเช่าในอนาคต โดยการขอจดทะเบียนเพิ่มอีกเป็นเวลา 8 ปี นับจาก วันที่ 1 มกราคม 2571 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2578 โดยกำหนดให้สัญญาเช่าในส่วนที่สองมีผลนับแต่วันที่สัญญาเช่าในส่วนแรกครบกำหนดแล้ว

ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องนั้น การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาสามารถกำหนดระยะเวลาเช่าได้เพียงครั้งละไม่เกิน 30 ปี และเมื่อสิ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วจะต่อสัญญาอีกก็ได้แต่ต้องไม่เกิน 30 ปี นับแต่วันต่อสัญญา ดังนั้น สัญญาเช่าทั้งสองฉบับดังกล่าวข้างต้นอาจได้รับการพิจารณาว่าเป็นการกำหนดระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 30 ปี และมีผลใช้บังคับได้เพียง 30 ปี เท่านั้นซึ่งจะส่งผลให้กองทุนรวมมีสิทธิใช้ประโยชน์ในโครงการ คิวเฮ้าส์ ลุมพินี ได้อีกเพียงประมาณ 21 ปี (นับจากวันที่ 30 มิถุนายน 2549) และกองทุนรวมอาจไม่สามารถเรียกหรือค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่าได้

- (1.4) ราคาที่กองทุนรวมเข้าลงทุน : ไม่เกิน 5,102 ล้านบาท

(2) สถานที่ตั้ง

โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินีเป็นอาคารสำนักงานซึ่งสร้างเสร็จเมื่อเดือนมีนาคมปี 2549 ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร ซึ่งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และตั้งอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีลุมพินี

(3) ลักษณะเฉพาะ

โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ทั้งหมด 8 ไร่ 18.5 ตารางวา หรือ 12,874 ตารางเมตร ประกอบด้วยอาคาร 2 อาคาร มีทางเชื่อมต่อกันที่ชั้น G โดยอาคารหนึ่งเป็นอาคารสำนักงานสูง 38 ชั้น และอีกอาคารหนึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้าสูง 4 ชั้น และมีชั้นใต้ดินทั้งหมด 5 ชั้น

โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี มีด้านหน้าติดกับถนนสาทรใต้และด้านข้างติดกับถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นถนนสายหลักที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร อาคารของโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี มีพื้นที่รวม 134,123 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 68,272 ตารางเมตร โดยพื้นที่ให้เช่าสุทธิประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่าอาคารสำนักงานจำนวน 58,894 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารศูนย์การค้าจำนวน 9,378 ตารางเมตร และพื้นที่ในชั้น B1 ถึงชั้น B5 เป็นพื้นที่สำหรับจอดรถ โดยสามารถจอดรถได้ประมาณ 985 คัน

(4) ระบบสาธารณูปโภค

โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี มีระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วย ระบบรักษาความปลอดภัย พร้อมระบบ CCTV ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัยที่มีทั้งเครื่องตรวจจับความร้อนและควันเป็นเครื่องรับสัญญาณ อีกทั้งยังมีระบบสปริงเกอร์ในอาคาร ลิฟท์จำนวน 22 ชุด และบันไดเลื่อนจำนวน 6 ชุด

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบปรับอากาศ	ระบบ Central Water Cooled Chiller
ลิฟท์โดยสาร	ลิฟท์โดยสารจำนวน 6 ชุด บรรทุก 1,600 กิโลกรัม/24 คน ความเร็ว 180 เมตร/นาที สำหรับ Low Zone ลิฟท์โดยสารจำนวน 6 ชุด บรรทุก 1,600 กิโลกรัม/24 คน ความเร็ว 240 เมตร/นาที สำหรับ Medium Zone ลิฟท์โดยสารจำนวน 5 ชุด บรรทุก 1,600 กิโลกรัม/24 คน ความเร็ว 300 เมตร/นาที สำหรับ High Zone และลิฟท์บริการ 1 ชุด บรรทุก 1,600 กิโลกรัม ลิฟท์โดยสารจำนวน 2 ชุด บรรทุก 1,350 กิโลกรัม/20 คน ความเร็ว 105 เมตร/นาที ในส่วนทางเดินระหว่างอาคารสำนักงานและอาคารศูนย์การค้า ลิฟท์โดยสารจำนวน 2 ชุด บรรทุก 1,000 กิโลกรัม / 15 คน และ 2,500 กิโลกรัม ความเร็ว 60 เมตร/นาที ในส่วนอาคารศูนย์การค้า
ระบบป้องกันอัคคีภัย	มีผู้ควบคุมระบบ Fire Alarm Control มีเครื่องตรวจจับควันและความร้อน มีสปริงเกอร์ทำงานระบบอัตโนมัติ
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบ Closed Circuit Television (CCTV) และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

(5) การจัดการ

ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการและบริหารจัดการโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอาคาร ซึ่งทำกับบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ว่าจ้าง โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินีแล้ว บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จะยังคงทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินีเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไป

(6) ข้อมูลผู้เช่า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี มีผู้เช่าพื้นที่สำนักงานจำนวน 18 รายและผู้เช่ารายย่อยจำนวน 22 ราย โดยผู้เช่า 10 อันดับแรกของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ที่พิจารณาจากค่าเช่ารายเดือน คิดเป็นร้อยละ 73.75 ของค่าเช่ารายเดือนรวมของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ในเดือนมิถุนายน 2549 และคิดเป็นร้อยละ 32.4 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ มีดังนี้

1. ธนาคารซูมิโตโม มิตรูชิ แบงกิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด
2. ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน)
เดิมชื่อ บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
3. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
4. บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
5. บริษัท ธีจัส เซ็นเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
6. บริษัท จอห์นสัน สโด้คส์ แอนด์ มาสเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
7. บริษัท ฟิตเนส เฟิร์สท (ประเทศไทย) จำกัด
8. บริษัท ที่ปรึกษาด้านทรัพยากรบุคคลเมอร์เซอร์ จำกัด
9. บริษัท ซีเอ็มเอ ซีจีเอ็ม (ประเทศไทย) จำกัด
10. ธนาคารไอเวอรี่ซี-ไซนิสแบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพมหานคร

(7) การประกันภัย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีการทำประกันภัยดังรายละเอียดต่อไปนี้

บริษัทประกันภัย	:	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
ทรัพย์สินที่เอาประกัน	:	อาคารและบุคคลภายนอก
ผู้เอาประกันภัย	:	บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้รับผลประโยชน์	:	บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ระยะเวลาการรับประกัน	:	1 ปี เริ่มตั้งแต่ 18 ธันวาคม 2548 ถึง 18 ธันวาคม 2549
วงเงินประกัน	:	2,720 ล้านบาท

ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

- ก. กองทุนรวมจะเข้าเป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวแทน บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- อย่างไรก็ดี ภายใต้อำนาจหน้าที่ที่กองทุนรวมรับโอนสิทธิและหน้าที่จากบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในระหว่างปี 2556 ถึงปี 2578 กองทุนรวมอยู่ภายใต้เงื่อนไขเกี่ยวกับการประกันภัยอาคารควอลิตี้ เฮ้าส์ ลุมพินี ดังต่อไปนี้

1. กองทุนรวมต้องดำเนินการให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้รับประกันภัยร่วมในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับอาคารคิวดิเอส ลุมพินี
 2. หากอาคารคิวดิเอส ลุมพินี เป็นอันตรายด้วยอัคคีภัยหรือวินาศภัย กองทุนรวมมีสิทธิเลือกที่จะ (ก) รับค่าสินไหมทดแทนมาทั้งหมดเพื่อซ่อมแซมอาคารคิวดิเอส ลุมพินี โดยใช้ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว หรือ (ข) บอกลีกสัญญาเช่าและนำค่าสินไหมทดแทนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่ได้รับภายใต้การประกันภัยดังกล่าวมาแบ่งระหว่างเจ้าของที่ดินและกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่านับจากวันที่ 1 มกราคม 2549 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2578¹ โดยแบ่งค่าสินไหมทดแทนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่ได้รับภายใต้การประกันภัยดังกล่าวออกเป็น 360 ส่วน และให้กองทุนรวมได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ และให้เจ้าของที่ดินได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ผ่านมาแล้ว ทั้งนี้ การนับระยะเวลาดังกล่าวให้นับเป็นเดือนโดยเริ่มนับในเดือนที่อาคารคิวดิเอส ลุมพินี เกิดความเสียหาย และให้นับเดือนดังกล่าวเป็นระยะเวลาการเช่าที่ผ่านมาแล้ว
- ข. ในระหว่างปี 2556 ถึงปี 2578 กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) โดยกองทุนรวมจะได้รับค่าสินไหมทดแทนชดเชยการสูญเสียสิทธิการเช่าที่ดินในกรณีที่อาคารคิวดิเอส ลุมพินี เป็นอันตรายด้วยอัคคีภัยหรือวินาศภัย ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวมยังคงสามารถรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
- ค. เพื่อให้กองทุนรวมสามารถมีรายได้ในระหว่างระยะเวลาที่มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับการหยุดชะงักทางธุรกิจ (Business Interruption Insurance Policy) โดยจะจัดให้มีการชดเชยค่าสูญเสียรายได้จากค่าเช่าในระหว่างที่มีการซ่อมแซมโครงการคิวดิเอส ลุมพินี ในระยะเวลาที่กำหนด
- (8) ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงสร้างการลงทุนโดยการรับโอนสิทธิการเช่า
- สัญญาเช่าที่ดินที่กองทุนรวมรับโอนสิทธิและหน้าที่จากบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เจ้าของที่ดินอาจมีผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ในอาคารคิวดิเอส ลุมพินี ในกรณีดังต่อไปนี้
- ก. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินหรือสัญญาเช่าที่ดินที่กองทุนรวมรับโอนสิทธิและหน้าที่จากบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ระบุว่าสิ้นลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หากเจ้าของที่ดินประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการคิวดิเอส ลุมพินี กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการคิวดิเอส ลุมพินี ให้แก่เจ้าของที่ดินโดยเจ้าของที่ดินจะชำระค่าตอบแทนการรับโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมจำนวน 500,000 บาท โดยกองทุนรวมอาจต้องรับภาระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการคิวดิเอส ลุมพินี ทั้งหมดหรือบางส่วน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เจ้าของที่ดินไม่ประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการคิวดิเอส ลุมพินี และกำหนดให้กองทุนรวมหรือถอนโครงการคิวดิเอส ลุมพินี กองทุนรวมต้องดำเนินการดังกล่าวรวมถึงดำเนินการให้ที่ดินที่เช่ากลับสู่สภาพเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง
- ข. ในกรณีที่ส่วนราชการหรือหน่วยงานใด ๆ เวนคืนอาคารคิวดิเอส ลุมพินี ทั้งหมดหรือบางส่วน ให้มีการแบ่งค่าชดเชยสำหรับการเวนคืนอาคารคิวดิเอส ลุมพินี ที่กองทุนรวมได้รับจากส่วนราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมค่าชดเชยสำหรับการเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคิวดิเอส ลุมพินี) มาแบ่งตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า

¹ สัดส่วนของระยะเวลาการเช่าดังกล่าว เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินเดิมระหว่าง บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด กับเจ้าของที่ดินซึ่งสอดคล้องกับการกำหนดจำนวนค่าเช่าที่ดินเดิม เมื่อกองทุนรวมเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินโดยรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินจากบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีได้มีการแก้ไขอัตราค่าเช่าที่ดิน กองทุนรวมและเจ้าของที่ดินจึงมิได้แก้ไขสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าดังกล่าวแต่ประการใด

นับจากวันที่ 1 มกราคม 2549 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2578¹ โดยแบ่งค่าชดเชยดังกล่าวออกเป็น 360 ส่วน และให้กองทุนรวมได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ และให้เจ้าของที่ดินได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ผ่านมาแล้ว ทั้งนี้ การนับระยะเวลาดังกล่าวให้นับเป็นเดือนโดยเริ่มนับในเดือนที่มีการเวนคืน และให้นับเดือนดังกล่าวเป็นระยะเวลาการเช่าที่ผ่านมาแล้ว

หากที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ถูกเวนคืนจนเป็นเหตุให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในการดำเนินการโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ต่อไปได้ทั้งหมดหรือบางส่วนในสาระสำคัญ ให้สัญญาเช่าที่ดินระงับสิ้นสุด

3. โครงการเวฟ เฟลส

(1) โครงสร้างการลงทุน

(1.1) ลักษณะการลงทุน : ที่อาคารและระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และรับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

(1.2) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์/เจ้าของกรรมสิทธิ์

- ที่ดิน (รวม 2 แปลง) : 1. นางนวลสิริ แยมสอาด (จำนวน 1 แปลง)
2. นางคณินิจ เตโชพักร (จำนวน 1 แปลง)

● อาคาร : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์แอนด์เฮ้าส์

● ระบบสาธารณูปโภค : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์แอนด์เฮ้าส์
พร้อมทั้งส่วนควบและ
อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

(1.3) ระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าที่ดิน : ประมาณ 24 ปี (นับจากวันที่ 30 มิถุนายน 2549) โดยสัญญาเช่าดังกล่าวสิ้นสุด ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2573

(1.4) ราคาที่กองทุนรวมเข้าลงทุน : ไม่เกิน 1,772 ล้านบาท

อนึ่ง ที่ดินดังกล่าวข้างต้นอยู่ภายใต้ภาระจำยอมของที่ดินโฉนดเลขที่ 2674 3007 11108 และ 11109 ซึ่งตั้งอยู่ในทิศเหนือ โดยภาระจำยอมดังกล่าวมีขนาดกว้าง 8.10 เมตร ยาว 40.50 เมตร และมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางเดินส่วนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการในฐานะตัวแทนกองทุนรวมได้ดำเนินการยื่นคำขอผ่อนผันในการลงทุนในทรัพย์สินที่ติดภาระจำยอมนั้นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบในการลงทุนนั้น ๆ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(2) สถานที่ตั้ง

โครงการเวฟ เฟลส เป็นอาคารสำนักงานซึ่งสร้างเสร็จเมื่อปี 2542 ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 55 ถนนวิฑูรย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน ซึ่งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจและสามารถเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้ามหานครบีทีเอส (BTS) สถานีเพลินจิต โดยทางเดินเชื่อม ณ ชั้น 2 ของอาคาร

(3) ลักษณะเฉพาะ

โครงการเวฟ เพลส เป็นอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ทั้งหมด 2 ไร่ 3 งาน 99 ตารางวา หรือ 4,796 ตารางเมตร โดยมีทั้งหมด 21 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ซึ่งมีพื้นที่รวม 46,675 ตารางเมตรโดยเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมด 24,886 ตารางเมตร โดยอาคารสามารถแบ่งได้ออกเป็น 3 ส่วนหลักประกอบด้วย

- ส่วนที่หนึ่งเป็นพื้นที่สำหรับจอดรถ ประกอบด้วยชั้น B1 ถึง B2 เต็มชั้นและพื้นที่ทางด้านหลังของอาคารของชั้น 1 ถึง ชั้น 6 โดยสามารถจอดรถได้ประมาณ 353 คัน
- ส่วนที่สองในบริเวณชั้น 1 ถึงชั้น 6 เป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารศูนย์การค้า โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมด 5,862 ตารางเมตร โดยในส่วนนี้มีบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้เช่ารายใหญ่ได้เช่าพื้นที่ในบริเวณ ชั้น 2 ถึงชั้น 5 ซึ่งมีพื้นที่จำนวน 4,926 ตารางเมตร
- ส่วนที่สามในบริเวณชั้น 7 ถึงชั้น 21 เป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารสำนักงาน โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมด 19,024 ตารางเมตร

(4) ระบบสาธารณูปโภค

โครงการเวฟ เพลส มีระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วย ระบบรักษาความปลอดภัย พร้อมระบบ CCTV ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัยที่มีทั้งเครื่องตรวจจับความร้อนและควันเป็นเครื่องรับสัญญาณ อีกทั้งยังมีระบบสปริงเกอร์ในอาคาร ลิฟท์ จำนวน 9 ชุด และบันไดเลื่อนจำนวน 2 ชุด

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบปรับอากาศ	ระบบ Central Chiller with Variable Air Volume (VAV)
ลิฟท์โดยสาร	ลิฟท์โดยสารจำนวน 6 ชุด บรรทุก 1,600 กิโลกรัม ความเร็ว 210 เมตร/นาที ลิฟท์โดยสารในอาคารจอดรถจำนวน 2 ชุด บรรทุก 1,350 กิโลกรัม และ ลิฟท์บริการ 1 ชุด บรรทุก 1,600 กิโลกรัม
ระบบป้องกันอัคคีภัย	มีผู้ควบคุมระบบ Fire Alarm Control มีเครื่องตรวจจับควันและความร้อน มีสปริงเกอร์ ทำงานระบบอัตโนมัติ
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบ Closed Circuit Television (CCTV) และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

(5) การจัดการ

ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์แอนด์เฮ้าส์ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารเป็นผู้ดำเนินการและบริหารจัดการโครงการเวฟ เพลส โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในโครงการเวฟ เพลส แล้ว บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะยังคงทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเวฟ เพลส เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไป

(6) ข้อมูลผู้เช่า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 โครงการเวฟ เฟลส มีผู้เช่าพื้นที่สำนักงานจำนวน 41 ราย และผู้เช่ารายย่อยจำนวน 23 ราย โดยผู้เช่า 10 อันดับแรกของโครงการเวฟ เฟลส ที่พิจารณาจากค่าเช่ารายเดือน คิดเป็นร้อยละ 65.72 ของค่าเช่ารายเดือนรวมของโครงการเวฟ เฟลส ในเดือนมิถุนายน 2549 และคิดเป็นร้อยละ 74.7 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ มีดังนี้

1. บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
2. บริษัท แกล็กโซสมิทไคลน์ (ประเทศไทย) จำกัด
3. บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด
4. บริษัท ศรินสยาม อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
5. อาติตาส-ซาโลมอน อินเตอร์เนชั่นแนล ซอร์สซิง ลิมิเต็ด สำนักงานผู้แทนในประเทศไทย
6. โครงการ อาหารโลก
7. บริษัท อาติตาส (ประเทศไทย) จำกัด
8. บริษัท มินิแบไทย จำกัด
9. บริษัท ซูมิโทรนิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด
10. บริษัท โซลเวย์ (ประเทศไทย) จำกัด

(7) การประกันภัย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีการทำประกันภัยดังรายละเอียดต่อไปนี้

บริษัทประกันภัย	:	บริษัท ประกันภัย ศรีเมือง จำกัด
ทรัพย์สินที่เอาประกัน	:	อาคารและบุคคลภายนอก
ผู้เอาประกันภัย	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์แอนด์เฮ้าส์
ผู้รับผลประโยชน์	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์แอนด์เฮ้าส์
ระยะเวลาการรับประกัน	:	1 ปี เริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม 2548 ถึง 31 ธันวาคม 2549
วงเงินประกัน	:	1,116 ล้านบาท

ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

- ก. กองทุนรวมจะเข้าเป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวแทนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์แอนด์ เฮ้าส์
- ข. เพื่อให้กองทุนรวมสามารถมีรายได้ในระหว่างระยะเวลามีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับการหยุดชะงักทางธุรกิจ (Business Interruption Insurance Policy) โดยจะจัดให้มีการชดเชยค่าสูญเสียรายได้จากค่าเช่าในระหว่างที่มีการซ่อมแซมโครงการเวฟ เฟลส ในระยะเวลาที่กำหนด

(8) ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงสร้างการลงทุนโดยการรับโอนสิทธิการเช่า

- ก. ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินที่กองทุนรวมรับโอนสิทธิและหน้าที่มาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินหรือสัญญาเช่าที่ดินที่กองทุนรวมรับโอนสิทธิและหน้าที่มาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จะรับคืนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า กรรมสิทธิ์ในโครงการเวฟ เฟลส จะตกเป็นของเจ้าของที่ดินภายใน 120 วันนับจากวันที่สัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง
- ข. สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนรวมในโครงการเวฟ เฟลส มิได้กำหนดหน้าที่ของคู่สัญญาในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารเวฟ เฟลส ไว้โดยเฉพาะเจาะจง ดังนั้น หากโครงการเวฟ เฟลส อยู่ภายใต้การเวนคืน กองทุนรวมและคู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตารางสรุปรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

ชื่อโครงการ	รายละเอียด	ที่ดินโฉนด เลขที่	พื้นที่ (ไร่)	เจ้าของกรรมสิทธิ์ ในที่ดิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์ ในสิ่งปลูกสร้าง	ปีที่ก่อสร้าง แล้วเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า สุทธิ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน (ล้านบาท) โดย ซีบี ริชาร์ด เอลลิส	ราคาประเมิน (ล้านบาท) โดย กรุงเทพ ประเมินราคา	ราคาที่ กองทุน รวมเข้า ลงทุนครั้ง แรก (ล้านบาท)
คิวเฮ้าส์ เพลินจิต	อาคารสำนักงาน	3541	1-1-63	บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	2541	10,825	989.5	878.8	ไม่เกิน 819
คิวเฮ้าส์ ลุมพินี	อาคารสำนักงาน และร้านค้า	620 584 4918 619 585 617	0-0-85 $\frac{8}{10}$ 2-0-20 $\frac{5}{10}$ 0-0-04 0-1-15 $\frac{6}{10}$ 2-3-05 $\frac{9}{10}$ 2-2-86 $\frac{7}{10}$	1. คุณหญิงกษมา วรวรรณ ณ อยุธยา 2. นายอุทัยพันธ์ จาทิกวณิช 3. นางสาวสิริมา นายชาย นายชาญ และนางสาวกรกฎ ศรีวิกรม์	บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	2549	68,272	5,566.8	5,240.87	ไม่เกิน 5,102
เวฟ เพลส	อาคารสำนักงาน และร้านค้า	11106 11107	1-1-57 1-2-42	1. นางนวลสิริ แย้มสอาด 2. นางสาวคณิณี เดโชฟาร	กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	2542	24,886	1,978	1,876.36	ไม่เกิน 1,772

จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlight)

บริษัทจัดการเชื่อว่าการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความน่าสนใจดังต่อไปนี้

โครงการอาคารสำนักงานทั้ง 3 แห่งเป็นโครงการที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร และมีการคมนาคมที่สะดวก

โครงการอาคารสำนักงานซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกได้รับการบริหารงานที่เน้นด้านคุณภาพโดยได้รับการจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัย พร้อมระบบกล้อง CCTV ระบบป้องกันอัคคีภัยที่มีทั้งตัวตรวจจับความร้อนและควันเป็นตัวรับสัญญาณ อีกทั้งยังมีระบบสปริงเกอร์ ระบบลิฟท์โดยสาร และลิฟท์บริการที่มีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการ นอกจากนี้ ยังมีช่างซ่อมบำรุง เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้ทันทีที่ เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด เพื่อคอยดูแลความสะอาดเรียบร้อยของอาคาร และยังมีทีมงานที่ตรวจระบบสาธารณูปโภค สภาพของอุปกรณ์ต่าง ๆ เช่น ลิฟท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย อย่างสม่ำเสมอ และตามระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรฐาน

โครงการอาคารสำนักงานดังกล่าวยังถือได้ว่าเป็นโครงการอาคารสำนักงานชั้นนำของกรุงเทพมหานคร โดยโครงการอาคารสำนักงานแต่ละแห่งตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และมีการคมนาคมที่สะดวก อาทิ ระบบคมนาคมสาธารณะ รวมถึงรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) และ/หรือรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) รถแท็กซี่ และรถประจำทาง และอยู่ริมถนนสายหลักที่สำคัญ

มีการให้บริการและการบริหารอาคารสำนักงานภายใต้แบรนด์ชั้นนำที่เป็นที่รู้จักของลูกค้าเป้าหมายของอาคารสำนักงาน

โครงการอาคารสำนักงานซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นทรัพย์สินที่มีการบริหารอาคารสำนักงานภายใต้แบรนด์ คิวเฮาส์ และ เวฟ เพลส ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก และจะใช้แบรนด์ดังกล่าวต่อไปภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ทรานเท้าที่บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ แบรนด์ดังกล่าวเป็นแบรนด์ที่มีชื่อเสียงในด้านการให้บริการอาคารสำนักงานและเป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลายในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการอาคารสำนักงาน

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และมีชื่อเสียง ในด้านการพัฒนา บริหาร และให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ในกรุงเทพมหานครที่มีประสบการณ์และมีชื่อเสียง ในด้านการพัฒนา บริหาร และให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร โดยมีการดำเนินงานที่มีความต่อเนื่องมานานกว่า 23 ปี

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนแล้ว บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกต่อไป โดยจะบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งในด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล การจัดการกิจกรรมส่งเสริมการขายกับลูกค้าที่เป็นนิติบุคคล (Corporate Client) การจัดทำสื่อโฆษณา จัดหาเครือข่ายในการเสนอการให้บริการแก่ลูกค้า ระบบกลางในการจัดซื้อ ระบบการบำรุงรักษาอาคาร และระบบการบริหารจัดการทางการเงิน โดยการบริหารจัดการดังกล่าวถือได้ว่าการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) เนื่องจากบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีโครงการอาคารสำนักงานที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 6 โครงการ ซึ่งทำให้สามารถใช้ทรัพยากรต่าง ๆ ร่วมกันได้

ปัจจัยเหล่านี้ย่อมส่งผลให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์อันเกิดจากประสบการณ์และชื่อเสียงในการดำเนินธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น

มีผลการดำเนินงานที่ต่อเนื่อง

โครงการอาคารสำนักงานซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานโดยเฉลี่ยมากกว่าร้อยละ 90 ในปี 2547 และ 2548 สำหรับโครงการคิวเฮาส์ เพลินจิต และโครงการเวฟ เฟลส

สำหรับโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ซึ่งได้เริ่มให้บริการในเชิงพาณิชย์ในปี 2549 นั้น มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 ประมาณร้อยละ 41 โดยมีแนวโน้มผลการดำเนินงานที่น่าจะดีขึ้นในอนาคต เนื่องจากบริษัทจัดการคาดว่า อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานโดยเฉลี่ยของโครงการคิว เฮาส์ ลุมพินี จะเพิ่มสูงขึ้นภายหลังจากการให้บริการในเชิงพาณิชย์แบบเต็มศักยภาพ

มีผู้เช่าที่หลากหลายและมีความมั่นคง

เนื่องจากผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีหลายประเภทธุรกิจ โดยส่วนใหญ่เป็นบริษัทไทยที่มีชื่อเสียง ตลอดจนบริษัทข้ามชาติ และสถาบันการเงิน เช่น ธนาคารซูมิโตโม มิตรชุย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด บริษัท แกล็กโซสมิทไคลน์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท อาดิทาส (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นบริษัทที่มีฐานะการดำเนินงานที่มั่นคง ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ย่อมจะช่วยส่งผลดีต่อผลประกอบการอาคารสำนักงานของกองทุนรวม

แนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคต

ปัจจุบัน มีพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าที่จะเพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2549 ถึง 2552 รวมทั้งสิ้นประมาณ 503,825 ตารางเมตร โดยจะมาจากโครงการอาคารสำนักงานที่กำลังอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างในเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานครจำนวน 12 โครงการ ในขณะที่ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานครนั้น คาดว่าจะมีเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 200,000 ถึง 250,000 ตารางเมตรต่อปี ซึ่งจะเห็นได้ว่าการเพิ่มขึ้นของอุปทานมีอยู่อย่างจำกัด ในขณะที่อุปสงค์ยังคงมีเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งปัจจัยนี้จะทำให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีความได้เปรียบทางด้านความพร้อมที่จะรองรับความต้องการของผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่มีสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

มีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่สูงขึ้นในอนาคต ทั้งจากการบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก และจากการลงทุนของกองทุนรวมในอนาคต

เนื่องจากโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ได้เริ่มประกอบการในช่วงต้นปี พ.ศ. 2549 ดังนั้น บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด จึงให้การสนับสนุนในการดำเนินการของกองทุนรวมโดยเข้ารับประกันผลกำไรสุทธิ (Net Property Profit) ของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ในรอบปีบัญชี 2550 ปีบัญชี 2551 และปีบัญชี 2552 ในจำนวน 435 ล้านบาท 450 ล้านบาท และ 465 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ เป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 3.6 ของรายละเอียดโครงการ

นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีแนวโน้มที่จะให้ผลตอบแทนในอัตราที่สูงขึ้นในอนาคตจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน และการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราราคาเช่ารายเดือนเฉลี่ยในอนาคต

ในอนาคต นักลงทุนยังอาจได้รับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งประกอบด้วยผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับจากสิทธิในการลงทุนก่อนบุคคลภายนอก (Right of First Refusal) และผลตอบแทนที่จะได้รับจากสิทธิในการเข้าลงทุนจากโครงการของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ เป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในหัวข้อการลงทุนของกองทุนรวมในอนาคตตามข้อ 3.8 ของรายละเอียดโครงการ

ผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดกลงไม่จำหน่าย จ่าย หรือโอนหน่วยลงทุนในระยะเวลาที่กำหนดซึ่งจะส่งผลให้ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ไม่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญอันเนื่องมาจากความต้องการขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มมากขึ้น

ผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจองซื้อหน่วยลงทุนในอัตราไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายโดยตกลงที่จะไม่จำหน่าย จ่าย หรือโอนหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกภายในระยะเวลา 18 เดือนนับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก และตกลงจะถือหน่วยลงทุนในจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมเมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 18 เดือนภายหลังจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 18 เดือนแรก ซึ่งการมีข้อตกลงดังกล่าวน่าจะช่วยสนับสนุนให้ราคาหน่วยลงทุนภายหลังการเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ไม่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

มีกลยุทธ์ในการลงทุนที่มุ่งเน้นการกระจายความเสี่ยง และก่อให้เกิดความมั่นคงของอัตราผลตอบแทนและการเพิ่มขึ้นของอัตราผลตอบแทนในอนาคต

เนื่องจากกองทุนรวมนี้ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลายไม่จำกัดเฉพาะโครงการอาคารสำนักงานเพียงอย่างเดียวเท่านั้น โดยกองทุนรวมมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ซึ่งอาจมีอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอีกด้วย ทั้งนี้ วัตถุประสงค์และนโยบายในการลงทุนของกองทุนรวมในลักษณะดังกล่าวนอกจากจะเป็นการกระจายความเสี่ยงแล้ว ยังน่าจะส่งผลให้กองทุนรวมได้รับอัตราผลตอบแทนที่มีความมั่นคงและมีแนวโน้มที่สูงขึ้นกว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพียงประเภทเดียวกันอีกด้วย

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

- โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินปีละสี่ครั้ง
- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
 - (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินกำไรสะสมได้ ทั้งนี้ กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้นจะต้องเกิดขึ้นจริงจากการหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยไม่รวมรายการดังต่อไปนี้
 - (2.1) กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวม
 - (2.2) รายจ่ายในการจัดตั้งกองทุนรวมและรายจ่ายในการเสนอขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินปีละสี่ครั้ง (ยกเว้นการจ่ายเงินปันผลหลังจากวันสิ้นรอบบัญชี) ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเพื่อจ่ายเงินปันผล โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ทั้งนี้ ในการจ่ายเงินปันผลหลังจากวันสิ้นรอบบัญชี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินปีละสี่ครั้ง ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบบัญชี

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนในงวดที่พิจารณาจ่ายมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท หรือจำนวนจ่ายเงินปันผลดังกล่าว ทำให้กองทุนรวมมีผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในงวดบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับหลักเกณฑ์การจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นแล้ว และไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและ
จัดการกองทุนรวม : วันที่ 15 พฤศจิกายน 2549

การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

ระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุน
ครั้งแรก : ระหว่างวันที่ 22 พฤศจิกายน 2549 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการ – 15.30 น.
ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2549 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการ – 12.00 น.

วิธีการชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน : มีรายละเอียดดังนี้

1. การชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเงินสด / โอนเงิน

ได้ตั้งแต่วันที่ 22 พฤศจิกายน 2549 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการ – 15.30 น.

ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2549 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการ – 12.00 น.

2. ผู้ลงทุนสามารถชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค/ดราฟต์

ได้ตั้งแต่วันที่ 22 พฤศจิกายน 2549 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการ – 15.30 น.

ถึงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2549 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการ – 12.00 น.

ทั้งนี้เช็ค/ดราฟต์ดังกล่าวจะต้องเรียกเก็บเงินได้ภายในวันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก โดยจะต้องลงวันที่ภายในระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกตามที่บริษัทจัดการกำหนด

หมายเหตุ

1) ผู้จองซื้อที่เป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น หรือผู้ลงทุนสถาบันที่จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจจะชำระเงินค่าจองซื้อภายหลังจากที่ทราบผลการจัดสรร ทั้งนี้ ตามจำนวน วิธีการ และระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยบริษัทจัดการหรือผู้จัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสถาบันที่จองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนเกินกว่า 50 ล้านบาท ต้องจองซื้อผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายเท่านั้น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการการจัดจำหน่าย

2) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่เป็นบุคคลต่างด้าวหรือเป็นนิติบุคคลต่างประเทศต้องชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การจองซื้อ นอกเหนือจากค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน อาทิ ค่านายหน้าในการซื้อหลักทรัพย์ (Brokerage Fee) ค่าธรรมเนียมในการโอนเงินระหว่างประเทศ เป็นต้น รวมทั้ง ค่าธรรมเนียมในการโอนเงินระหว่างประเทศเพื่อนำส่งเงินปันผลหรือเงินที่ได้จากการลดเงินทุนกองทุนรวม

หมายเหตุ (ต่อ)

- 3) ค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการดำเนินการใด ๆ ตามความประสงค์เฉพาะตัวของผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น การโอนเงินต่างธนาคารหรือโอนข้ามเขตสำนักหักบัญชีซึ่งผู้ถือหน่วยจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นด้วยตนเอง
- 4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศจะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

กรณีสั่งซื้อหน่วยลงทุนผ่านบริษัทจัดการ และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้แก่

- (1) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ส่งจ่าย “บัญชีจองซื้อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์”

- (2) ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน)

ส่งจ่าย “บัญชีจองซื้อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์”

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน)

สาขาสำนักกลุ่มพินี่ บัญชีเดินสะพัด

เลขที่ 889-1-00789-9

กรณีสั่งซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย
ได้แก่

บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด

ส่งจ่าย “บัญชีเพื่อจองซื้อหน่วยลงทุนอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์”

ธนาคารไทยพาณิชย์ สาขา ถนนวิทญู บัญชีเดินสะพัด

เลขที่ 049-3-13501-6

ทั้งนี้ ในการจองซื้อหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างประเทศ อันได้แก่ “ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศ” ที่ประสงค์จะให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน (ต่อ)

- (1) ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นจะดำเนินการจองซื้อหน่วยลงทุนแทนผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศ รายเดียวหรือหลายราย และภายใต้การจองซื้อพร้อมกันหรือแยกต่างหากจากกัน โดยต้องนำส่งใบจองซื้อที่ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุน (ใบจองซื้อของนักลงทุนสถาบัน) ให้แก่บริษัทจัดการเพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวต้องระบุจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศประสงค์จะจองซื้อที่ตรงกับจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นจองซื้อแทนผู้ลงทุนต่างประเทศดังกล่าว
- (2) ผู้จัดการการจดทะเบียนซึ่งเป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นอาจจะสำรองจ่ายค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดการแทนผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศดังกล่าวตามจำนวนรวมของหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศได้รับการจัดสรรจริง ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด
- (3) ในกรณีที่บริษัทจัดการต้องดำเนินการตามที่กำหนดเกี่ยวกับการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนนั้นบริษัทจัดการจะเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จัดการการจดทะเบียนซึ่งเป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นภายใต้หลักเกณฑ์และวิธีการต่าง ๆ ที่กำหนด

กรณีสั่งซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ได้แก่

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)

ส่งจ่าย "บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน) เพื่อจองซื้อหุ้น"

ธนาคารกรุงเทพจำกัด (มหาชน) สาขาสาทร

เลขที่ 142-306744-4 หรือ

ส่งจ่าย "บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน) เพื่อจองซื้อหุ้น"

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสีลม

เลขที่ 001-130735-3

สถานที่ติดต่อซื้อขายหน่วยลงทุน

ผู้จัดการการจดทะเบียนและ
รับประกันการจำหน่าย (รับประกัน
การจดทะเบียนอย่างแน่นอนทั้ง
จำนวน (Firm Underwriting))

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่ : 130-132 ชั้น 2, 20, 24-26, 28
อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3
ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 0-2686-2000
โทรสาร : 0-2675-3950

ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการ
จำหน่าย

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : เลขที่ 175 อาคารสารคดี 504-03 ทาวเวอร์
ชั้น 11 ถนนสาทรใต้ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : 0-2680-4037
โทรสาร : 0-2670-9291-3

ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ : 0-2544-3666-7, 0-2544-3871-2,
0-2544-3874-6, 0-2544-3900,
0-2544-3907, 0-2544-3909,
0-2544-3941, 0-2544-3998
และสาขาต่าง ๆ ทั่วประเทศ
โทรสาร : 0-2937-7783-4

ชื่อ : ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : เลขที่ 1 อาคารคิวิเฮ้าส์ ลุมพินี
ชั้น G 1, 5 และ 6 ถนนสาทรใต้
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : 0-2677-7111
โทรสาร : 0-2677-7227

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : 1 ถนนกสิกรไทย แขวงราษฎร์บูรณะ
เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140
โทรศัพท์ : 0-2470-3200-1
โทรสาร : 0-2470-3684

นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : สายปฏิบัติการธุรกรรมทางการเงินและหลักทรัพย์ อาคาร 2 ชั้น 3
เลขที่ 1060 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี
กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ : 0-2256-2331-4
โทรสาร : 0-2256-2406

- ผู้สอบบัญชี : ชื่อ : นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล หรือ
นางสาวสุมาลี ธีรธาบัณฑิต
บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ทแอนด์ย้ง จำกัด
ที่อยู่ : ชั้น 33 อาคารเลครัชดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 0-2264-0777
โทรสาร : 0-2264-0789-90
- บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน : ชื่อ : บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่ : ชั้น 46 อาคาร ซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส
87/2 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 0-2654-1111
โทรสาร : 0-2685-3300-1
ชื่อ : บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
ที่อยู่ : 1414/1-2 ถนนพระรามที่ 4
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 0-2240-0861
โทรสาร : 0-2249-7856
- ที่ปรึกษาทางการเงิน : ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่ : 130-132 ชั้น 2, 20, 24-26, 28
อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร10330
โทรศัพท์ : 0-2686-2000
โทรสาร : 0-2675-3950
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : ชื่อ : บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี
เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 0-2677-7000
โทรสาร : 0-2677-7012

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ชื่อ : บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ที่อยู่ : อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี
เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 0-2677-7000

โทรสาร : 0-2677-7012

บริษัทจัดการ

: ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่ : 130-132 ชั้น 23-24 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3
ถนนวิฑูย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 0-2626-2280

โทรสาร : 0-2263-4001

รายนามผู้ถือหุ้น : 1. บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด ร้อยละ 68
2. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 32

การจัดสรรหน่วยลงทุน

- : (1) บริษัทจัดการจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและบุคคลที่เกี่ยวข้องทุกรายเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ ทั้งนี้ เมื่อรวมกันแล้วจะต้องไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด และบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือออกจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ซึ่งได้แก่ นักลงทุนทั่วไป
- (2) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการโดยใช้หลัก "Small Lot First" โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อ มากกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียว (เว้นแต่การจองซื้อของผู้จัดการการจดจำนำ ซึ่งเป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น) โดยบริษัทจัดการจะใช้หลักการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ตามลำดับ ดังต่อไปนี้
- (2.1) ในรอบแรกจะจัดสรรตามจำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำของผู้จองซื้อ โดยใช้จำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำนั้นเป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ทุกราย
- (2.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อในรอบต่อ ๆ ไป จะจัดสรรหน่วยลงทุนเพิ่มให้กับผู้จองซื้อที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรครบตามจำนวนที่จองซื้อ โดยจะใช้ค่าต่ำสุดของมูลค่าจองซื้อคงเหลือที่

การจัดสรรหน่วยลงทุน (ต่อ)

ยังไม่ได้รับการจัดสรรจากรอบที่แล้ว เป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนในรอบต่อไป โดยจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวนเป็นรอบไปเรื่อย ๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และสำหรับการจัดสรรในรอบสุดท้าย หากมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรร บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อทุกรายที่มีมูลค่าการจองซื้อต่ำสุด

ทั้งนี้ ให้ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศแต่ละรายที่มีชื่อปรากฏในใบจองซื้อที่ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุน (ใบจองซื้อของนักลงทุนสถาบัน) ที่ผู้จัดการจัดการจำหน่ายได้ส่งมอบให้แก่บริษัทจัดการได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเช่นเดียวกับผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 รายอื่น

การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

: หลังจากที่บริษัทจัดการแจ้งผลการจัดสรรสิทธิการจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแล้ว หากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้รับการจัดสรรไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน บริษัทจัดการจะดำเนินการให้มีการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรคืนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน หรือกรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังการสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายเนื่องจากไม่สามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนได้ถึงสองร้อยห้าสิบลาย หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ถึงสองร้อยห้าสิบลาย แต่มีมูลค่าที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดโดยคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนต่ำกว่าห้าร้อยล้านบาท หรือหากมีมูลค่าถึงห้าร้อยล้านบาท แต่มูลค่าดังกล่าวไม่เพียงพอชดเชยราคาสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะซื้อหรือเช่าตามที่ระบุไว้ในโครงการ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการคืนเงินให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนโดยชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนและส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุน หรือนำเข้าบัญชีของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ประเภทเดินสะพัดหรือออมทรัพย์ ซึ่งได้ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน (สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น)

**รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิใน
หน่วยลงทุน**

ผู้จองซื้อต้องระบุในเอกสารการจองซื้อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิใน
หน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ใบหน่วยลงทุน (Scrip) : โดยนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน
ให้ผู้จองซื้อดังกล่าวภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันจดทะเบียนกอง
ทรัยสินเป็นกองทุนรวม
2. ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless) : นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะนำ
หน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้า
ค้าหลักทรัพย์ (Broker) ที่มีบัญชีหลักทรัพย์อยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท
ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ใน
ใบจองซื้อหน่วยลงทุน

**การจดทะเบียน/ซื้อขายหน่วยลงทุนใน
ตลาดหลักทรัพย์**

หลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัยสินซึ่งเป็นเงินที่ได้จาก
การจำหน่ายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ
ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณา
รับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 60 วัน นับแต่
วันจดทะเบียนกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถเริ่มซื้อขายหน่วยลงทุน ใน
ตลาดหลักทรัพย์ได้โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

1. ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายในครั้งนี้อาจมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างทำนองก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่า กองทุนรวมจะดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ระบุในรายละเอียดโครงการฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น ทั้งนี้ เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุนรวม

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดหมายว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้น หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ และอื่น ๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของกองทุนรวมในปัจจุบันและมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทจัดการได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยบริษัทจัดการได้ศึกษารายงานของผู้ประเมินราคาและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องอันอาจทำให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในรายละเอียดโครงการ

นอกจากนี้ รายงานของผู้ประเมินราคาและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้อง ทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกที่ตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใด

รูปแบบหนึ่งที่เป็นารขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ซึ่งอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดลอกจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่กองทุนรวมมิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์ซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาผู้ประกอบวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

1. ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1.1 ผลประกอบการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งรวมถึงในการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ดังนั้น การบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น (1) การรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินให้เป็นที่ยังพอใจของผู้เช่า (2) การให้บริการแก่ผู้เช่าอย่างมีคุณภาพ (3) การหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันหลังจากที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าเพื่อเลี่ยงปัญหาการลดลงของรายได้ค่าเช่า และ (4) การบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดี จึงส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

นอกจากนี้ หาก บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือเนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกแทน บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด หรืออาจไม่สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นโดย กองทุนรวมได้พิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก่อนการแต่งตั้งแล้วและมีความเห็นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสบการณ์และความสามารถต่าง ๆ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

1.2 กองทุนรวมมีข้อจำกัดในการเรียกร้องให้มีการปฏิบัติตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนของกองทุนรวม

กองทุนรวมมีความเสี่ยงภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกบางประการ อาทิ

- (ก) เจ้าของอาคารทั้ง 3 โครงการ อาจปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนของกองทุนรวมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกได้ตามวัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุน เป็นต้น
- (ข) เจ้าของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการเวฟ เฟลส และ โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ไม่ได้ให้คำรับรองรับประกันหรือข้อตกลงชดใช้ความเสียหายใด ๆ แก่กองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ดินที่กล่าวถึงดังกล่าว
- (ค) กองทุนรวมมีข้อจำกัดในการร้องขอให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามคำรับรอง คำรับประกัน อาทิ คำรับรองและรับประกันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก การปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่มีข้อพิพาทหรือคดีความใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าลงทุนของกองทุนรวม เป็นต้น และข้อตกลงชดใช้ค่าเสียหายในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นผู้ผิดคำรับรองและรับประกัน รวมถึงการเรียกร้องค่าเสียหายภายใต้สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือ สำหรับโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี และโครงการคิว เฮ้าส์ เพลินจิต นั้น กองทุนรวมสามารถเรียกร้องค่าเสียหายอันเนื่องมาจากกรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นผู้ผิดคำรับรองและรับประกันได้ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกแต่ละโครงการต้องมีจำนวนเกินกว่า 10 ล้านบาท เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายรวมกันในจำนวนสูงสุดไม่เกิน 100 ล้านบาท โดยกองทุนรวมต้องนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยมาหักออกจากค่าเสียหายที่จะเรียกร้องต่อเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

ในส่วน of โครงการ เวฟ เฟลส กองทุนรวมสามารถเรียกร้องค่าเสียหายอันเนื่องมาจากกรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นผู้ผิดคำรับรองและรับประกันได้ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก และค่าเสียหายที่เกิดขึ้นสำหรับโครงการเวฟ เฟลส ต้องมีจำนวนเกินกว่า 10 ล้านบาท เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเวฟ เฟลส จะรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายในจำนวนสูงสุดไม่เกิน 50 ล้านบาท โดยกองทุนรวมต้องนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยมาหักออกจากค่าเสียหายที่จะเรียกร้องต่อเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผิดคำรับรองและรับประกันได้ หากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์แอนด์เฮ้าส์ ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ เวฟ เฟลส ต้องเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ก่อนครบระยะเวลาในการรับรองและรับประกันสำหรับการเข้าลงทุนในโครงการ เวฟ เฟลส อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการเชื่อว่าได้มีการดำเนินการตรวจสอบโครงการเวฟ เฟลส ก่อนที่กองทุนรวมจะลงทุนด้วยความละเอียดรอบคอบแล้ว

**1.3 การลงทุนของกองทุนรวมในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการชำระค
บกพร่องของทรัพย์สิน**

แม้ว่าบริษัทจัดการเชื่อว่าได้มีการดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกก่อนที่กองทุนรวมจะ
ลงทุนในทรัพย์สินเหล่านั้นด้วยความละเอียดรอบคอบแล้ว เนื่องจากมีข้อจำกัดเกี่ยวกับขอบเขตของการตรวจสอบ
เทคโนโลยีหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ รวมทั้งปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

(ก) อาจมีความชำรุดบกพร่อง และกองทุนรวมต้องดำเนินการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา ซึ่งอาจจำเป็นต้องอาศัย
เงินทุนจำนวนมาก หรือ

(ข) อาจมีภาวะผูกพันในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งซึ่งไม่สามารถจะพบได้ภายใต้กระบวนการตรวจสอบทรัพย์สินข้างต้น

นอกจากนี้ ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก อาจมีความชำรุด
บกพร่องอย่างมีนัยสำคัญและกองทุนรวมมีภาระหน้าที่ในการบำรุงซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดีโดยที่
กองทุนรวมอาจต้องใช้เงินจำนวนมากในการซ่อมแซมดังกล่าว หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินที่
ได้รับความเสียหายให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสม

**1.4 การสูญเสียผู้เช่าหลักและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทุนรวม
ได้รับผลกระทบ**

หากผู้เช่าหลักในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ภายในอาคารและสัญญาให้บริการ
สำหรับระบบสาธารณูปโภคภายในอาคารก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ภายในอาคาร
และ/หรือสัญญาให้บริการสำหรับระบบสาธารณูปโภคภายในอาคารเมื่อสัญญาครบกำหนดและกองทุนรวม
ไม่สามารถหาผู้ประกอบการใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ หรือผู้เช่าหลักดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่ง
ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งหมดหรือบางส่วน อาจส่งผลให้รายได้ของกองทุนรวมได้รับ
ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ภายใต้อสัญญาต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าหลักที่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ภายในอาคารและ
สัญญาให้บริการสำหรับระบบสาธารณูปโภคภายในอาคารก่อนกำหนดมีหน้าที่จะต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็น
ลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลาที่กำหนดเพื่อให้กองทุนรวมสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้ รวมถึงกองทุนรวมจะ
สามารถพิจารณาฐานะทางการเงินของผู้เช่าเพื่อลดความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่ารายหลัก

1.5 การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ
ของกองทุนรวม นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคต กองทุนรวมอาจมี
ภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

1.6 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวม ผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ คณะกรรมการลงทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้บริการอื่นของกองทุนรวม อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม

การหาประโยชน์และการบริหารจัดการในพื้นที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยกองทุนรวม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อาทิ

- (ก) ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัดได้รับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนั้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และบุคคลที่เกี่ยวข้องยังคงประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนใหญ่ ได้แก่ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และอาคารสำนักงานในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และอาจมีผลประโยชน์ที่สำคัญเกี่ยวข้องกับผู้ให้บริการรายอื่นของกองทุนรวม
- (ข) ผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะถือหน่วยลงทุนในจำนวนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายอาจใช้สิทธิในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอชื่อกรรมการในคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวม
- (ค) กลยุทธ์และธุรกรรมของกองทุนรวมอาจถูกพิจารณาว่าจัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- (ง) บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบุคคลที่เกี่ยวข้องอาจสนับสนุน บริหารหรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทุนรวม

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวจึงอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างระมัดระวังเพื่อจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทุนรวมที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้มีความมั่นใจว่าจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อสิทธิประโยชน์ของกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1.7 ความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยของกองทุนรวมอาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมดและอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสียหายบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เนื่องจากกองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ (หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ) เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้

1.8 การจดทะเบียนทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีความล่าช้า

กองทุนรวมมีวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการต่าง ๆ ทางทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุดภายหลังจากวันที่จดทะเบียนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมและต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 มกราคม

2550 โดยการดำเนินการดังกล่าวอาจมีความล่าช้า อาทิ กรมที่ดินกำหนดให้ต้องมีการประกาศการโอนดังกล่าวไว้ที่สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน สำหรับโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี และโครงการเวฟ เฟลด์ เป็นต้น

นอกจากนี้ แม้ว่าเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี จะได้ให้ความยินยอมล่วงหน้าในการโอนสิทธิการเช่า ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด กับเจ้าของที่ดินดังกล่าว จากบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ให้แก่กองทุนรวมแล้ว การโอนสิทธิดังกล่าวจะมีผลสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อภายหลังจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สิน เป็นกองทุนรวม กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวกับเจ้าของที่ดินและบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด อีกครั้งหนึ่ง

ในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการทางทะเบียนเกี่ยวกับการเข้าลงทุนของกองทุนรวมสำหรับทรัสต์สินที่กองทุนรวม เข้าลงทุนครั้งแรกโครงการใดโครงการหนึ่งภายใน 15 วันนับจากวันที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม กองทุนรวมอาจ พิจารณา (1) ยกเลิกการเข้าลงทุนในทรัสต์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งหมด หรือ (2) ขยายระยะเวลาดังกล่าว โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ หนึ่งใน การพิจารณาดำเนินการตาม (1) หรือ (2) ดังกล่าวให้พิจารณาถึงประโยชน์ของ กองทุนรวมและผู้ถือหุ้นลงทุน โดยหากกองทุนรวมพิจารณาจะยกเลิกการเข้าลงทุนตามรายละเอียดที่กำหนดข้างต้นหรือการ ดำเนินการทางทะเบียนเกี่ยวกับทรัสต์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกไม่แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 มกราคม 2550 ให้ถือเป็น เหตุแห่งการเลิกกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแจกจ่ายเงินของกองทุนรวมทั้งหมดภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตาม จำนวนที่เกิดขึ้นจริงในระหว่างวันที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมจนถึงวันที่บริษัทจัดการพิจารณายกเลิกการเข้าลงทุน รวมถึงค่าใช้จ่ายในการแจกจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหุ้นลงทุนถืออยู่ ตามสมุด ทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุน

1.9 กองทุนรวมอยู่ภายใต้ความเสี่ยงในการประกอบการธุรกิจอาคารสำนักงาน

การที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัสต์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยการซื้อ และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า ย่อมทำให้ กองทุนรวมอยู่ภายใต้ความเสี่ยงในลักษณะทำนองเดียวกันกับผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานรายอื่น และความเสี่ยง ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวมซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม อาทิ

- (1) การให้บริการอาคารสำนักงานเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มสูงขึ้นอีกในอนาคต อาทิ ในอนาคตอาจมีผู้ประกอบการรายอื่นให้บริการอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นในบริเวณที่ใกล้เคียงกับที่ตั้ง ของทรัสต์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม
- (2) ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจ
- (3) อุปทานส่วนเกินของการประกอบธุรกิจประเภทอาคารสำนักงานภายในประเทศซึ่งอาจเกิดขึ้นเป็นระยะ ๆ ของอาคารสำนักงาน
- (4) ความจำเป็นในการปรับปรุง การบำรุงรักษา และการพัฒนาทรัสต์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกให้ดีขึ้น
- (5) การเปลี่ยนแปลงในค่าจ้าง ราคา ต้นทุนด้านพลังงานและการก่อสร้าง และค่าบำรุงรักษา ซึ่งอาจเป็นผลมา จากภาวะเงินเฟ้อ ภาวะเบียบของรัฐบาล ความเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยหรือความผันผวนของอัตรา แลกเปลี่ยน
- (6) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากภาวะเงินเฟ้อ ซึ่งไม่อาจทดแทนได้ด้วยการเพิ่มอัตราค่าเช่า

- (7) ปัจจัยอื่น ๆ รวมถึง การก่อการร้าย ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ สภาวะอากาศที่เลวร้าย การขาดแคลนคนงาน และการนัดหยุดงาน หรือข้อพิพาททางแรงงาน

1.10 การประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอาจไม่สอดคล้องกับการลงทุนของกองทุนรวม

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินใช้การวิเคราะห์โดยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการพื้นฐานในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นครั้งแรกโดยใช้ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549

วิธีวิเคราะห์โดยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีสิทธิครอบครองหรือตลอดระยะเวลาที่เป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมโดยมีการกำหนดสมมติฐานการประเมินราคา การวิเคราะห์โครงสร้างรายได้ รายจ่ายของกิจการ อัตราการเติบโต โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เกิดจากผลรวมมูลค่าของกระแสเงินสดรับสุทธิตลอดระยะเวลาที่ลงทุนแล้วนำมาคำนวณคิดอัตราลด (Discount Rate) ในวันที่ทำการประเมิน

ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจประเมินแนวโน้มผลตอบแทนในระยะยาวจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกจากรูปแบบการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่าการคาดการณ์กระแสเงินสด มูลค่าจากการขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดการถือครองของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก หรือข้อสมมติฐานอื่นใดซึ่งกำหนดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินจะถูกต้องหรือเชื่อถือได้ และกองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่า อัตราลดซึ่งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระใช้ประกอบกับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกจะเป็นตัวบ่งบอกผลตอบแทนจากรูปแบบของการลงทุนที่เทียบเท่าหรือเป็นทางเลือกในช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมิได้ยืนยันผลประกอบการของกองทุนรวมหรือมูลค่าปัจจุบันจากการขายทรัพย์สิน ซึ่งสิ้นสุดการถือครองสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

1.11 กองทุนรวมไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างทรัพย์สินที่เสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดแล้วขึ้นใหม่

ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมไม่สามารถก่อสร้างทรัพย์สินที่เสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดขึ้นใหม่ ดังนั้น ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกถูกทำลายทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากอัคคีภัย แผ่นดินไหว หรือในกรณีอื่นใดอันเป็นผลให้ทรัพย์สินนั้นไม่สามารถนำมาใช้เพื่อประโยชน์แก่ธุรกิจของกองทุนรวมได้ กองทุนรวมอาจมีเพียงสิทธิที่จะได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยโดยไม่สามารถก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ได้

1.12 ข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับขนาดในส่วนของกองทุนรวมนั้นได้ถูกจัดทำขึ้นบนข้อสมมติฐานสำคัญหลายประการ

ข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับขนาดของกองทุนรวมได้ถูกจัดเตรียมขึ้นบนข้อสมมติฐานที่มีสาระสำคัญบางประการที่ได้รับการสอบทานโดยอิสระ แต่ไม่ได้อธิบายโดยสมบูรณ์ในรายละเอียดโครงการ ทั้งนี้ กองทุนรวมไม่สามารถรับประกันได้ว่า สมมติฐานหรือข้อมูลต่าง ๆ ที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับขนาดถูกต้องหรือเหมาะสมและไม่อาจรับรองได้ว่าข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับขนาดตามที่ระบุไว้เป็นตัวแทนที่ถึงสภาวะทางการเงินหรือผลการประกอบการของกองทุนรวมซึ่งอาจเกิดขึ้นหากกองทุนรวมซื้อหรือเช่าทรัพย์สินในระยะเวลาที่กำหนดในข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับขนาดดังกล่าว

1.13 กองทุนรวมมีความเสี่ยงหากผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนครั้งแรกไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้องฉบับใหม่กับกองทุนรวมซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนครั้งแรก

เมื่อได้เช่าลงทุนเรียบร้อยแล้ว กองทุนรวม/บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะดำเนินการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนครั้งแรกโดยนำพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนครั้งแรกทั้งหมดออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ในวันที่กองทุนรวมเช่าลงทุนครั้งแรกนั้น กองทุนรวมเข้าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการสาธารณูปโภค โดยต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ หากผู้เช่าบางรายไม่ให้ความยินยอมในการดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับชำระค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมดหรือบางส่วนจากผู้เช่าดังกล่าวซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกองทุนรวมกำหนดให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้ผู้เช่าดังกล่าวให้ความยินยอมและเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคฉบับใหม่กับกองทุนรวมภายใน 120 วันนับจากวันที่กองทุนรวมเช่าลงทุนครั้งแรก
2. กำหนดให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่นำส่งผลประโยชน์ใด ๆ ที่เป็นสิทธิของกองทุนรวมซึ่งเกิดขึ้นหลังจากวันที่กองทุนรวมเช่าลงทุนครั้งแรกตามที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากผู้เช่าดังกล่าวแทนกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าผู้เช่าดังกล่าวจะได้เข้าทำสัญญาฉบับใหม่กับกองทุนรวม

1.14 การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชีอาจส่งผลให้รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมเปลี่ยนแปลง

รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานทางบัญชีฉบับใหม่ หรือมีการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อรายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวม นอกจากนี้ผู้ลงทุนควรพึงตระหนักด้วยว่า มาตรฐานบัญชีของกองทุนรวมมีลักษณะบางประการที่แตกต่างจากมาตรฐานบัญชีของนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด อาทิ ไม่มีการตัดค่าเสื่อมราคาของสิทธิการเช่า เป็นต้น

1.15 กองทุนรวมอาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลหรือความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมลดลงเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานหรือปัจจัยอื่นที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม

กองทุนรวมมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละในแต่ละปีในจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปีหรือกำไรสะสม โดยคาดว่าจะมีการจ่ายเงินปันผลไม่เกิน 4 ครั้งในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม รายได้ของกองทุนรวมนั้นมาจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น สภาวะค่าเช่าและรายได้อื่นที่ได้รับความสามารถในการบริหารงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภาวะเศรษฐกิจและการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของอยู่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่เพียงพออาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทุนรวม และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่า กองทุนรวม

จะสามารถจ่ายเงินปันผลหรือรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้ และกองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่ารายได้รวมของกองทุนจะเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าเช่าของส่วนที่ขยายต่อหรือต่อเติมของทรัพย์สิน หรือส่วนที่ได้มีการลงทุนในอนาคต หรือผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินปันผลเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ ความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับผลกระทบจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สูงขึ้น ในขณะที่รายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากปัจจัยต่าง ๆ อาทิ

- (ก) ภาษีโรงเรือน และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ มีอัตราที่เพิ่มสูงขึ้น
- (ข) การบังคับใช้หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบหรือนโยบายของรัฐบาล ซึ่งทำให้กองทุนรวมมีต้นทุนสูงขึ้นในการที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายดังกล่าว
- (ค) ต้นทุนค่าแรงงาน ต้นทุนการบำรุงรักษาและซ่อมแซม ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคปรับตัวเพิ่มขึ้น
- (ง) อัตราเงินเฟ้อปรับตัวเพิ่มขึ้น
- (จ) ค่าเบี้ยประกันภัยปรับตัวเพิ่มขึ้น
- (ฉ) ผลประกอบการของกองทุนรวมแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการผลประกอบการของกองทุนรวมตามที่กำหนดในรายละเอียดโครงการฉบับนี้

1.16 กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการขาดสภาพคล่องของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นมีความเสี่ยงด้านการขาดสภาพคล่องมากกว่าการลงทุนประเภทอื่น เนื่องจากกองทุนรวมอาจไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อุตสาหกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ อาทิ กองทุนรวมไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจจะต้องปรับลดราคาของทรัพย์สินเพื่อที่จะได้จำหน่ายทรัพย์สินให้ได้รวดเร็ว ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลประกอบการของกองทุนรวม ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

1.17 กองทุนรวมอาจมีผลขาดทุนหรืออาจประสบปัญหาสภาพคล่องจากการลงทุนในหลักทรัพย์

กองทุนรวมสามารถลงทุนในหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นหรือการขาดผลโดยวิธีอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดที่กำหนดในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น หากหลักทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน อาทิ หน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารหนี้หรือกองทุนรวมตลาดเงิน มีมูลค่าลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงผลตอบแทน การผิมนัดชำระหนี้หรือการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือกองทุนรวมเกิดผลขาดทุนจากการลงทุนในทรัพย์สิน หรือการขาดผลโดยวิธีอื่น เหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

2. ความเสี่ยงจากการลงทุนในหน่วยลงทุน

2.1 ราคาหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงหากผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอขายหน่วยลงทุนที่ตนเองถืออยู่ให้แก่ประชาชนทั่วไปเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการห้ามขายหน่วยลงทุน

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุน ผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายจะอยู่ภายใต้ข้อจำกัดของระยะเวลาการห้ามจำหน่ายหน่วยลงทุนเมื่อพ้นระยะเวลาดังกล่าว ผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อาจเสนอขายหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งอาจส่งผลให้ราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

2.2 ผลประกอบการของกองทุนรวมและทรัพย์สินอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตตามที่ระบุไว้ในรายละเอียดโครงการฉบับนี้

รายละเอียดโครงการฉบับนี้ได้มีการระบุข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคต ซึ่งเป็นการคาดการณ์และประมาณการสำหรับรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 30 มิถุนายน 2549 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2550 โดยข้อความที่มีลักษณะดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีความไม่แน่นอน โดยอาจเกิดขึ้นหรือไม่ก็ได้และเป็นปัจจัยที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทุนรวม นอกจากนี้ ผลประกอบการของกองทุนรวมนั้นขึ้นอยู่กับการดำเนินงานต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงการได้รับรายได้ ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนครั้งแรก ซึ่งอาจลดลงได้ด้วยสาเหตุหลายประการ

เช่น การลดลงของอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่า ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมที่จะสร้างผลกำไรในจำนวนที่ได้ประมาณการไว้ เนื่องจากอาจมีบางเหตุการณ์ไม่ได้เกิดขึ้นตามที่ตั้งเป้าไว้ หรืออาจมีบางเหตุการณ์ที่ไม่ได้คาดคิดว่าเกิดขึ้นได้หรือเหตุการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญกับข้อมูลที่ได้มีการคาดการณ์หรือประมาณการไว้ ดังนั้นกองทุนรวมจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าข้อสมมติฐานที่ได้ตั้งไว้จะถูกต้องและจำนวนเงินปันผลจะเป็นไปตามที่ได้คาดการณ์และประมาณการไว้

2.3 ภาวะตลาดและเศรษฐกิจอาจส่งผลกระทบต่อราคาและความต้องการในหน่วยลงทุน

เมื่อได้รับการอนุมัติจากตลาดหลักทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ผู้ลงทุนจะสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์ได้ โดยราคาซื้อขายหน่วยลงทุนดังกล่าว อาจสูงหรือต่ำกว่าราคาที่เสนอขายครั้งแรก โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ผลประกอบการของกองทุนรวมไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ ความต้องการซื้อขายหน่วยลงทุนของผู้ลงทุน และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น

2.4 การจดทะเบียนหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ไม่สามารถถือเป็นหลักประกันได้ว่าการซื้อขายหน่วยลงทุนจะมีสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาด

เนื่องจากขณะนี้ไม่มีตลาดอื่นรองรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและบริษัทจัดการจะไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ดังนั้น เมื่อหน่วยลงทุนได้รับการจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว การซื้อขายหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจไม่มีสภาพคล่อง และการจดทะเบียนหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ไม่ได้เป็นหลักประกันว่า การซื้อขายของหน่วยลงทุนจะมีสภาพคล่องในลักษณะเดียวกับหลักทรัพย์ที่มีขนาดมูลค่าทาง

การตลาดขนาดใหญ่ นอกจากนี้ แม้ว่ากองทุนรวมจะมีวัตถุประสงค์ที่จะคงไว้ซึ่งหน่วยลงทุนให้เป็นหลักทรัพย์สิน จดทะเบียนแต่กองทุนรวมก็ไม่สามารถรับรองได้ว่า กองทุนรวมจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อดำรงสถานะ ให้หน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์สินจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ตลอดระยะเวลาที่ยังไม่มีการเลิกโครงการ

2.5 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนอาจมีมูลค่าลดลงได้หากราคาของหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขาย หน่วยลงทุนในภายหลังมีราคาต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจดำเนินการให้มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งต่อ ๆ ไปได้ ซึ่งราคาเสนอขายของหน่วยลงทุน ดังกล่าวอาจสูงหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในเวลาที่มีการดำเนินการดังกล่าว ดังนั้น หากหน่วยลงทุนที่ออกใหม่มีราคาต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้น มูลค่าหน่วยลงทุน และ/หรือมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมภายหลังการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่อาจมีมูลค่าลดลง

2.6 มูลค่าหน่วยลงทุนอาจมีมูลค่าลดลงตามส่วนเนื่องจากการลดลงของมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกบางโครงการมีลักษณะเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าจึงส่งผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย ดังนั้น เมื่อระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลง มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนไม่มีมูลค่าเลยในท้ายที่สุด

3. ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยภายนอก

ผลประกอบการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม

การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีความเสี่ยงจากความผันผวนและการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจ และการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยมหภาคอื่น ๆ ของประเทศ อาทิ การวางผังเมืองใหม่ การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้าง ประชากรหรือการโยกย้ายของชุมชนที่อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการในการใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้า ลงทุนครั้งแรกหรือความน่าสนใจและความได้เปรียบในสถานที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกลดลงซึ่ง ส่งผลให้จำนวนผู้เช่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ การประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย เช่น ภัยธรรมชาติ สงคราม การโจมตี ของผู้ก่อการร้ายและการจลาจลอื่น ๆ ดังนั้น กองทุนรวมไม่สามารถรับประกันได้ว่า สงคราม การโจมตีของ ผู้ก่อการร้ายและการจลาจลอื่น ๆ ซึ่งเกิดขึ้นแล้วหรืออาจจะเกิดขึ้นจะไม่มีผลกระทบในทางตรงและทางอ้อมอย่างมี นัยสำคัญต่อผลประกอบการและรายได้ของกองทุนรวม

การทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

การลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมโดยการซื้อ เช่า และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่านั้น มีลักษณะเป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของหรือมีสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	รายละเอียด	การลงทุนของกองทุนรวม
1.	โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต	อาคารสำนักงาน	กองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าอาคารซึ่งตั้งอยู่ ณ เลขที่ 598 ถนนเฟลินจิต และที่ดินจาก บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
2.	โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี	อาคารสำนักงาน และร้านค้า	กองทุนรวมซื้ออาคารซึ่งตั้งอยู่ ณ เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ และรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
3.	โครงการเวฟ เฟลต	อาคารสำนักงาน และร้านค้า	กองทุนรวมซื้ออาคารซึ่งตั้งอยู่ ณ เลขที่ 55 ถนนวิทญู และรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แลนด์แอนด์เฮ้าส์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

1. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (ร้อยละของมูลค่าหน่วยลงทุน)	
1.1 ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน ในการเสนอขายครั้งแรก	ไม่มี
1.2 ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ไม่มี ทั้งนี้ เมื่อหน่วยลงทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว ผู้ลงทุนจะเสีย ค่าธรรมเนียมการขายหลักทรัพย์ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด
1.3 ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน	ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนได้
2. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (ตามที่จ่ายจริง)	
2.1 ค่าธรรมเนียมในการโอนหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 50 บาทต่อรายการ
2.2 ค่าธรรมเนียมในการออกเอกสารแสดงสิทธิใน หน่วยลงทุน	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนดเป็นการทั่วไปในการให้บริการ ในกรณีที่ขอเปลี่ยน ชื่อ-สกุล ที่อยู่ การออกใบหน่วยลงทุนใหม่แก่ผู้ถือ หน่วยลงทุน ในกรณีหายและอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งพิสูจน์ได้ว่าเป็นความ ประสงค์เฉพาะตัวของผู้ถือหน่วยลงทุน
2.3 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (1) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วย ลงทุน กับนายทะเบียนหน่วยลงทุน (2) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัท จัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุน ดำเนินการให้ ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณี พิเศษ	ตามอัตราที่นายทะเบียนเรียกเก็บจริง ตามอัตราที่นายทะเบียนเรียกเก็บจริง
3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ)	
3.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
3.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.15 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 300,000 บาทต่อปี
3.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
3.4 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา (1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม (ถ้ามี) (2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.20 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าคำสั่งหาหลักทรัพย์ที่จะซื้อ เช่น จำหน่าย จ่าย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าคำสั่งหาหลักทรัพย์ หรือของราคา เสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มทุนของกองทุนรวม

3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ) (ต่อ)	
3.5 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าตอบแทนปกติ หมายถึง ร้อยละ 1 ของรายได้จากการดำเนินงาน (Gross property operating revenue : GPOR) ของทรัพย์สินแต่ละทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก และร้อยละ 2.4 ของกำไรสุทธิของแต่ละทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก (Net Property Profit) * - ค่าตอบแทนพิเศษตามผลประกอบการ เท่ากับร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิของแต่ละทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก (Net Property Profit) ที่เกิดขึ้นจริงรวมทุกทรัพย์สิน ลบด้วยกำไรสุทธิของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกตามจำนวนที่ประมาณการในแผนการดำเนินงานที่จัดทำโดยบริษัทจัดการ <p>ปีที่ 1 – 3 (พ.ศ. 2550-2552) หากผลรวมของค่าตอบแทนปกติและค่าตอบแทนพิเศษตามผลประกอบการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจริงจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีจำนวนน้อยกว่า 18.25 ล้านบาท ในรอบปีใดรอบปีหนึ่ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมเท่ากับส่วนต่างของ 18.25 ล้านบาท ลบด้วยค่าตอบแทนปกติรวมที่ได้รับจริงในรอบปีดังกล่าว</p> <p>ปีที่ 4 เป็นต้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนเท่ากับผลรวมของค่าตอบแทนปกติและค่าตอบแทนพิเศษ</p>
3.6 ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่จัดจำหน่ายที่รับประกันการจัดจำหน่าย
3.7 ค่าธรรมเนียมของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ครั้งแรก
4. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	
4.1 ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่เกิน 25,000,000 บาท
4.2 ภายหลังจากเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า
<p>หมายเหตุ :</p> <ul style="list-style-type: none"> * กำไรสุทธิ (Net Property Profit) หมายถึง กำไรสุทธิของทรัพย์สินแต่ละทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก - ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม - ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่เป็นบุคคลต่างด้าวหรือเป็นนิติบุคคลต่างประเทศต้องรับภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อออกเหนือจากค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน อาทิ ค่านายหน้าในการซื้อหลักทรัพย์ (Brokerage Fee) ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน ระหว่างประเทศ เป็นต้น รวมทั้งค่าธรรมเนียมในการโอนเงินระหว่างประเทศเพื่อนำส่งเงินปันผล หรือเงินที่ได้จากการลดเงินลงทุนกองทุนรวม - ค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการดำเนินการใด ๆ ตามความประสงค์เฉพาะตัวของผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น การโอนเงินต่างธนาคารหรือโอนข้ามเขตสำนักหักบัญชี ซึ่งผู้ถือหน่วยจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นด้วยตนเอง 	

คำเตือน / ข้อแนะนำ

- ❖ ผู้สนใจลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน และเก็บไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต หากต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม สามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการหรือผู้ขายหน่วยลงทุน
- ❖ ผู้ลงทุนควรตรวจสอบให้แน่ใจว่าผู้ขายหน่วยลงทุนเป็นบุคคลที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และควรขอคู่มือประจำตัวของบุคคลดังกล่าวที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ออกให้ด้วย
- ❖ บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่าง ๆ ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบเพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้
- ❖ บริษัทจัดการอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการเช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ ผู้สนใจจะลงทุนที่ต้องการทราบข้อมูลการลงทุนเพื่อทราบในรายละเอียดสามารถขอได้ที่บริษัทจัดการ ผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืนหน่วยลงทุน

ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 15 พฤศจิกายน 2549