

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2565

ของ

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (QHOP)

ประชุมเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565 เวลา 10.00 น. โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

การแนะนำก่อนการประชุม

คุณเย็นฤดี ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และแนะนำคณะกรรมการบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ ("บริษัทจัดการ") กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (QHOP) ("กองทุนรวม") นอกจากนี้ยังมีที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม และผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ที่มาร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

คณะกรรมการบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

- | | | |
|----------------|---------------|--|
| 1. คุณเจตพันธ์ | นิธยาน | กรรมการผู้จัดการ สายการลงทุน |
| 2. คุณเย็นฤดี | ขอเจริญทรัพย์ | รองหัวหน้าฝ่ายการลงทุน Private Equity และ
กองทุนอสังหาริมทรัพย์ |

ที่ปรึกษากฎหมายซึ่งจะทำหน้าที่เป็นเลขานุการที่ประชุม

คุณชาญวิทย์ อมรรังสิกุล

ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมจากบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด

- | | |
|----------------|----------------|
| 1. คุณธัญพร | ตั้งโนปจัย |
| 2. คุณนันทวรรณ | อดุลย์อุดมศิริ |

คุณเจตพันธ์ ซึ่งทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม กล่าวเปิดการประชุมและได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เข้าสู่การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2565 และขอให้คุณชาญวิทย์ อมรรังสิกุล ที่ปรึกษากฎหมาย ได้กล่าวชี้แจงถึงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนน คุณชาญวิทย์ได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนน ดังนี้

เนื่องด้วยวาระต่างๆ ในการประชุมมีความเกี่ยวเนื่องกันทั้งหมด ขั้นตอนการประชุมจะเริ่มจากการนำเสนอวาระทั้งหมดก่อน เมื่อนำเสนอวาระเรียบร้อยแล้ว จึงเป็นช่วงการถาม-ตอบ หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็น ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถสอบถามโดยพิมพ์เข้ามาทางแชท โดยเข้าไปที่เมนู "แชท" ทางด้านล่าง เพื่อพิมพ์ข้อความ และกดส่ง เพื่อส่งข้อความเข้ามายังระบบ ในการถามคำถามแต่ละครั้ง ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแจ้งชื่อและนามสกุล พร้อมระบุว่าเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ

เมื่อการถาม-ตอบเสร็จสิ้น จึงทำการลงมติ สำหรับการออกเสียงลงคะแนน ผ่านระบบ E-Voting ผู้ถือหุ้น
ลงทุนสามารถออกเสียงลงคะแนนได้ตามจำนวนหน่วยที่มี หรือตามจำนวนหน่วยที่ได้รับมอบฉันทะมา โดยในการนับ
คะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วย

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมสามารถลงคะแนนเสียง ในระหว่างการเปิดให้ลงคะแนน โดยการ
ลงคะแนนเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง (หรือคัดค้าน (แล้วแต่กรณี)) เพียงอย่างเดียวหนึ่งเท่านั้น ไม่สามารถ
แบ่งการออกคะแนนเสียงเป็นบางส่วนได้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาที่ได้เปิดให้ลงคะแนนแล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะไม่สามารถ
เปลี่ยนแปลงการลงคะแนนเสียงได้อีก หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะไม่ดำเนินการทำเครื่องหมายใดๆ ระบบจะ
ถือว่าลงคะแนนเสียงเป็นเห็นด้วย กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ส่งหนังสือมอบฉันทะและออกเสียงลงคะแนนมาแล้ว ผู้จัดการ
กองทุนได้ทำการรวบรวมและบันทึกคะแนนตามความประสงค์ตามหนังสือมอบฉันทะในระบบเรียบร้อยแล้ว

ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียง ผู้จัดการกองทุนจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่
เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

เนื่องด้วยวาระที่พิจารณาในคราวนี้ เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนน อย่างไรก็ตาม หาก
มีการลงมติในวาระอื่นๆ ให้ใช้มติเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีปัญหาขัดข้องทางเทคนิคสามารถติดต่อ บริษัท ควิดแล็บ จำกัด ได้ที่เบอร์โทรศัพท์
หมายเลข 02-0134322

ทั้งนี้ คุณชาญวิทย์ได้สอบถามผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนว่า มีข้อสงสัยเกี่ยวกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการ
นับคะแนนที่ระบุข้างต้นหรือไม่ หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีข้อสงสัยสามารถพิมพ์เข้ามาทางแชทในระบบ

ซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุม
เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมดังกล่าว

สำหรับองค์ประชุม คุณชาญวิทย์แจ้งต่อที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และรับ
มอบฉันทะทั้งหมด 37 ท่าน นับจำนวนหน่วยลงทุนได้ 131,007,101 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 68.4825 ของจำนวนหน่วย
ลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ และเชิญคุณเย็นฤดีชี้แจงแนวทางเกี่ยวกับการ
ป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

คุณเย็นฤดี ชี้แจงว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดการของ
กองทุนรวมและเป็นบริษัทในเครือของกลุ่มยูโอบี ประเทศสิงคโปร์ ดำเนินธุรกิจด้วยความมุ่งมั่น ภายใต้กรอบระเบียบของ
กฎหมายที่กำกับดูแล และปฏิบัติตามมาตรฐานสูงสุดของหลักการปฏิบัติงานและหลักจริยธรรม บริษัทมีนโยบายและ
ขั้นตอนการปฏิบัติที่เหมาะสม เพื่อป้องกันความเสี่ยงและต่อต้านการคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับหลักปฏิบัติ
ในโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการคอร์รัปชัน โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท
ไทย

บริษัทตระหนักดีว่าการให้สินบนการคอร์รัปชันนั้น ส่งผลเสียต่อภาคธุรกิจและประเทศเป็นอย่างมาก ดังนั้น บริษัทจึงมีนโยบายไม่ยอมรับการคอร์รัปชันและการให้สินบนโดยสิ้นเชิง (Zero Tolerance Policy) และถือปฏิบัติตามกฎหมายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของประเทศไทยและประเทศอื่นๆ ที่กลุ่มยูโอบีดำเนินธุรกิจอยู่ในปัจจุบัน

สำหรับการดำเนินการ บริษัทให้พนักงานปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันและคู่มือปฏิบัติงานและการกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการป้องกันการคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด และบริษัทจะไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการให้สินบนและการคอร์รัปชันทั้งทางตรงและทางอ้อม ทั้งนี้ บริษัทจะให้ความสำคัญเป็นธรรมและคุ้มครองพนักงานผู้ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน หรือพนักงานผู้ถูกกล่าวหาเรื่องการทุจริตคอร์รัปชัน ตามที่กำหนดไว้ใน Whistleblowing Policy

หากมีการฝ่าฝืนการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน และ/หรือคู่มือปฏิบัติงานและการกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการป้องกันการต่อต้านคอร์รัปชัน จะถูกลงโทษทางวินัยตามกฎหมายข้อบังคับของบริษัท และอาจมีความผิดตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ลำดับต่อมา คุณเย็นฤดีแจ้งวาระการประชุมให้ที่ประชุมทราบ และเชิญประธานฯ เริ่มดำเนินการประชุมตามวาระการประชุม

เริ่มการประชุม

ประธานฯ จึงเริ่มการประชุมตามวาระในหนังสือเชิญประชุม

วาระที่ 1 รับทราบการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางในการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

ประธานฯ ได้รายงานให้ที่ประชุมได้ทราบถึงรายละเอียดและโครงสร้างของกองทุนรวม ดังนี้

กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2551 โดยลงทุนในทรัพย์สิน คือ โรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ (เดิมชื่อโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด) ซึ่งมีบริษัท ควอลิตีอินน์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยโรงแรมดังกล่าวประกอบไปด้วยอาคาร 2 อาคารที่เชื่อมต่อกัน ได้แก่

1. อาคาร Siam Wing มี 14 ชั้น เปิดให้บริการมาแล้ว 32 ปี
2. อาคาร Krungthep Wing มี 27 ชั้น เปิดให้บริการมาแล้ว 29 ปี

ขนาดของกองทุนในขณะเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก คือ 1,913,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน คือ 10 บาท ต่อหน่วย กองทุนรวมได้ให้ผู้เช่าช่วง คือ บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด เช่าช่วงโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ ราคาประเมินครั้งล่าสุด ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2564 อยู่ที่ 1,013,000,000 บาท ซึ่งประเมินโดยบริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ต้นทุนซื้อทรัพย์สิน อยู่ที่ 1,870,617,295 บาท มูลค่าสินทรัพย์ของกองทุนรวม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 อยู่ที่ 1,267,238,016.74 บาท กองทุนรวมจ่ายปันผลแล้วทั้งหมด 25 ครั้ง รวมทั้งสิ้น 5.06 บาท ต่อหน่วยลงทุน และมีการลดทุนจำนวน 10 ครั้ง รวมเป็นเงิน 1.71 บาทต่อหน่วยลงทุน ปัจจุบัน ราคาพาร์ของหน่วยลงทุน คือ 8.64 บาท

ประธานฯ ได้รายงานให้ที่ประชุมทราบถึงลำดับเหตุการณ์ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม ดังนี้ ในช่วงปี 2560 ถึง ปี 2562 ผลประกอบการของกองทุนรวมลดลง เนื่องจากการเสื่อมสภาพของสินทรัพย์ของกองทุนรวม ทำให้ไม่สามารถตั้งราคาต่อหน่วยได้สูง และไม่ดึงดูดผู้พัก ประกอบกับธุรกิจโรงแรมมีการแข่งขันที่สูงขึ้น ผลประกอบการของกองทุนรวมจึงลดลงตั้งแต่ช่วงก่อนสถานการณ์โควิด-19 จึงจำเป็นต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทุนรวมครั้งใหญ่ในช่วงปีที่ผ่านมา สำหรับในช่วงปี 2563-2564 เกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ทำให้ต้องปิดกิจการโรงแรมชั่วคราวจนถึงปัจจุบัน เพื่อลดค่าใช้จ่าย ทำให้ผลประกอบการของกิจการโรงแรมขาดทุนในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในปี 2564 กองทุนรวมมีรายได้รวม 1.07 ล้านบาทซึ่งเป็นรายได้จากดอกเบี้ย ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ 91.19 และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ -5.85 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ 240.67 อย่างไรก็ตามผู้เช่าช่วงยังมีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าคงที่ให้กับกองทุนรวม เป็นเงินปีละ 124.3 ล้านบาท ตามสัญญาเช่าช่วงที่ทำกับกองทุนรวม

ต่อมา ประธานฯ ได้กล่าวถึงแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคตว่า บริษัทจัดการจะติดตามการประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วง และติดตามการจัดทำแผนปรับปรุงซ่อมแซม และการดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมให้เป็นไปตามแผนที่บริษัทจัดการอนุมัติ และเบิกจ่ายเงินให้ผู้เช่าช่วงให้อยู่ในงบประมาณที่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นรายย่อยต่อไป และจะพิจารณารายรับและรายจ่ายจากการประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วงอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงสามารถชำระค่าเช่าในแต่ละเดือนได้ และจะหารือร่วมกับผู้เช่าช่วง เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด-19 และสภาวะการแข่งขันในตลาดที่สูงขึ้น นอกจากนี้ เนื่องจากปัจจุบันผู้เช่าช่วงอยู่ระหว่างการจัดหาผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ บริษัทจัดการก็จะติดตามดูแลเรื่องนี้เช่นเดียวกัน

สิ่งที่อาจส่งผลกระทบต่อกิจการโรงแรม คือ สถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด-19 แต่คาดว่าสถานการณ์น่าจะเริ่มคลี่คลายในช่วงปลายปี 2565 หรือต้นปี 2566 และหวังว่ากิจการโรงแรมจะมีผลประกอบการที่ดีขึ้น

ประธานฯ แจ้งว่าวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงจะไม่มีการลงมติ และขอดำเนินการประชุมในวาระถัดไป

วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ประจำปี 2564

ประธานฯ รายงานต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2564 ของกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการได้สรุปผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี 2564 สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

รายได้ของกองทุนรวมจากการลงทุนรวมอยู่ที่ 1,070,194 บาท ซึ่งเป็นรายได้จากดอกเบี้ยทั้งหมด ในส่วนของค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่น ค่าสอบบัญชี ค่าจัดการกองทุน ค่าธรรมเนียมต่างๆ อยู่ที่ 6,915,588 บาท ทำให้กองทุนมียอดขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 5,845,394 บาท นอกจากนี้ กองทุนมีรายการขาดทุนจากเงินลงทุน 40,145,195 บาท โดยรายการดังกล่าว เกิดจากการลดลงของมูลค่าของกองทุนทุกปี เนื่องจากลักษณะการลงทุนของกองทุนเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า และการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 45,990,589 บาท

ประธานฯ แจ้งว่าวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงจะไม่มีการลงมติ และขอดำเนินการประชุมในวาระถัดไป

วาระที่ 3 รับทราบงบการเงินประจำปีบัญชีของกองทุนรวม ประจำปี 2564

ประธานฯ รายงานต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบงบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) และบัญชีกำไรขาดทุนประจำปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของกองทุนรวม ได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองจากบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด เสร็จสิ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้วโดยมีรายละเอียด ดังนี้

สินทรัพย์รวมของกองทุนรวมอยู่ที่ 1,270,368,424 บาทหนี้สินรวมของกองทุนรวมซึ่งเป็นยอดค้างชำระ 2,204,633 บาท กองทุนรวมไม่มีการกู้ยืมเงินระยะยาว ทำให้สินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอยู่ที่ 1,268,163,791 บาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน คือ 6.6291 บาท รายได้ของกองทุนรวม 1,070,194 บาท ขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 5,845,394 บาท และการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 45,990,589 บาท

ประธานฯ แจ้งว่าวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงจะไม่มีการลงมติ และขอดำเนินการประชุมในวาระถัดไป

วาระที่ 4 รับทราบการจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุน ประจำปี 2564

ตามงบแสดงฐานะทางการเงินของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทุนรวมมีขาดทุนสะสมจำนวน 317,713,209 บาท อันมีสาเหตุหลักเกิดจาก ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ โรคโควิด-19 ที่มีผลต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว โดยทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และจำนวนนักท่องเที่ยวจากจังหวัดอื่น ที่เข้ามาในกรุงเทพมหานครก็ลดลงเป็นจำนวนมากเช่นกัน ประกอบกับบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด หยุดประกอบกิจการโรงแรมเป็นการชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 บูลเอวาร์ดจึงไม่สามารถชำระค่าเช่า ทำให้กองทุนขาดรายได้ที่จะมาหักล้างขาดทุนสะสมได้หมด กองทุนรวมจึงยังมีขาดทุนสะสมอยู่ ณ รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ธันวาคม 2564

ด้วยเหตุดังกล่าว กองทุนรวมจึงงดจ่ายเงินปันผลประจำปี 2564 เนื่องจากการจ่ายเงินปันผลต้องจะทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผล ซึ่งขัดต่อประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 37/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3))

สำหรับการจ่ายเงินลดทุนนั้น กองทุนรวมไม่สามารถจ่ายเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในปี 2564 ได้ เนื่องจากสาเหตุดังนี้

1. การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ทำให้ผู้เช่าช่วง (บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด) จำเป็นต้องประกาศหยุดประกอบกิจการโรงแรมเป็นการชั่วคราว เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 การปิดโรงแรมทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถชำระค่าเช่าคงที่ได้ เป็นผลทำให้กองทุนรวมขาดรายได้ ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อการพิจารณาจ่ายเงินลดทุนของกองทุนรวม

2. กองทุนรวมต้องสำรองสภาพคล่องเพื่อทำการปรับปรุงโรงแรม ตามสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ ทรัพย์สินโครงการโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ ระหว่างกองทุนรวม ผู้เช่าช่วง และ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด โดยมีงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง และปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคารที่เช่า จำนวน 250 ล้านบาท

3. กองทุนรวมต้องสำรองสภาพคล่องเพื่อชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับกองทุนรวม

ประธานฯ แจ้งว่าวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงจะไม่มีการลงมติ และขอดำเนินการประชุมในวาระถัดไป

วาระที่ 5 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีกองทุนรวม ประจำปี 2565

ประธานฯ ขอเสนอต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี กองทุนรวม ประจำปี 2565 โดยประธานฯ ได้พิจารณาและเสนอให้แต่งตั้งบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี ของกองทุนรวมประจำปี 2565 จำนวน 4 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. นางสาวธัญพร ตั้งธโนปจัย | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9169 และ/หรือ |
| 2. นายพีระเดช พงษ์เสถียรศักดิ์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4752 และ/หรือ |
| 3. นางสาววันนิสา งามบัวทอง | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6838 และ/หรือ |
| 4. นายธนวุฒิ พิบุญยัสต์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6699 |

ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่น ของบริษัททำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุนรวมแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น

ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2565 จำนวน 435,000 บาท ส่วนค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2563 และปี 2564 อยู่ที่ 420,000 บาท

ประธานฯ แจ้งว่าวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงจะไม่มีการลงมติ และขอดำเนินการประชุมในวาระถัดไป

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ชี้แจงว่า ขณะนี้วาระต่างๆ ได้รับการพิจารณาจากที่ประชุมเสร็จสิ้นแล้ว และไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องเพื่อพิจารณาออกเหนือจากที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม ประธานฯ จึงสอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นรายละลงทุนท่านใด ต้องการซักถามประการใดเพิ่มเติมหรือไม่

คุณอรรณ ศรีรัตนวงศ์ สอบถามดังนี้

1. กองทุนรวมมีแผนจัดให้โรงแรมเป็น Hospitel เพื่อหารายได้ช่วงการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 หรือไม่

2. ใช้จ่ายของกองทุนรวมจำนวน 6.9 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายอะไรบ้าง

3. ควรมีการพิจารณาปรับลดค่าสอบบัญชีประจำปี 2565 หรือไม่ เนื่องจากงานสอบบัญชีลดลง

คุณเย็นฤดี ชีแจ่งดังนี้

สำหรับคำถามที่ 1. เนื่องจากปัจจุบันโรงแรมอยู่ระหว่างการปรับปรุง เพื่อให้แข่งขันกับคู่แข่งได้ จึงไม่มีแผนจัดให้โรงแรมเป็น Hospitel

สำหรับคำถามที่ 2. ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมส่วนใหญ่เป็นค่าบริหารจัดการทรัพย์สินของบริษัทจัดการ ค่าทรีสตี หรือค่าผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าใช้จ่ายส่วนนายทะเบียนกองทุนรวม ค่าผู้สอบบัญชี และค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับคำถามที่ 3 คุณเย็นฤดี เชิญผู้สอบบัญชีตอบคำถาม

คุณธัญพร ตั้งธโนปจัย ผู้สอบบัญชีชี้แจงว่า เนื่องจากเดิมค่าสอบบัญชีเดิมอยู่ที่ 450,000 และบริษัทมีการปรับลดค่าสอบบัญชีให้กับกองทุนรวมตั้งแต่ปี 2563 จำนวน 30,000 บาท และคงอัตราค่าสอบบัญชีดังกล่าวเป็นระยะเวลาเวลา 2 ปีแล้ว และเนื่องจากต้นทุนของผู้สอบบัญชีมีการเพิ่มขึ้นและงานของผู้สอบบัญชีก็ไม่ได้ลดลง จึงจำเป็นต้องเพิ่มค่าสอบบัญชีขึ้นในปี

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านหนึ่ง สอบถามว่า การปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินอยู่ในขั้นตอนใด

คุณเย็นฤดี ชีแจ่งว่า ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนจัดหาผู้รับเหมา ซึ่งสามารถจัดหาผู้รับเหมาสำหรับงานส่วนต่างๆ ได้ในหลายส่วนงานแล้ว และในส่วนของห้องพัก อยู่ในช่วงของการปรับปรุงแบบและรายละเอียดของห้องพัก ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในไม่ช้า

คุณธนภาคย์ ยงพิพัฒน์วงศ์ สอบถามว่า จะมีการดำเนินคดีกับผู้เช่าช่วงหรือไม่

คุณเย็นฤดี ชีแจ่งว่า ปัจจุบันผู้เช่าช่วงยังปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วง ดังนั้น บริษัทจัดการจึงยังไม่มีวาทะประสงค์ที่จะดำเนินคดีกับผู้เช่าช่วง

คุณปรีชญา สิทธิวรากุล สอบถามว่า เมื่อปรับปรุงโรงแรมแล้ว ผู้บริหารกิจการโรงแรมที่จะมาแทนที่ผู้บริหารโรงแรมเดิม คือ อมารี ได้มีการวางแผนอย่างไรบ้าง

คุณเย็นฤดี ชีแจ่งว่า ปัจจุบัน ผู้เช่าช่วงอยู่ในระหว่างการคัดเลือกผู้บริหารกิจการโรงแรม เมื่อการคัดเลือกเสร็จสิ้นแล้ว และได้ผู้บริหารโรงแรมที่เหมาะสม บริษัทจัดการจะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้พิจารณาต่อไป

คุณพีรพัฒน์ เหลี่ยมวานิช สอบถามว่า ขอทราบความคืบหน้าเกี่ยวกับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน

คุณเย็นฤดี ชี้แจงว่า ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนจัดหาผู้รับเหมา ซึ่งสามารถจัดหาผู้รับเหมาสำหรับงานส่วนต่างๆ ได้ในหลายส่วนงานแล้ว และในส่วนของห้องพัก อยู่ในช่วงของการปรับปรุงแบบและรายละเอียดของห้องพัก ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในไม่ช้า

คุณพีรพัฒน์ เหลี่ยมวานิช สอบถามว่า ผู้บริหารโรงแรมที่จะเข้ามาบริหารโรงแรม เป็นผู้บริหารโรงแรมจากกลุ่ม Minor Group ใช่หรือไม่

คุณเย็นฤดีตอบว่า การคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมเป็นหน้าที่ของผู้เช่าช่วง ซึ่งปัจจุบัน ผู้เช่าช่วงอยู่ในระหว่างการคัดเลือกผู้บริหารกิจการโรงแรม เมื่อการคัดเลือกเสร็จสิ้นแล้ว และได้ผู้บริหารโรงแรมที่เหมาะสม บริษัทจัดการจะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นวงลงทุนให้พิจารณาต่อไป

คุณพีรพัฒน์ เหลี่ยมวานิช สอบถามว่า การปรับปรุงทรัพย์สินจะแล้วเสร็จเมื่อใด และในช่วงที่ผ่านมาเกิดปัญหาอะไรหรือไม่ จึงทำให้ไม่สามารถปรับปรุงทรัพย์สินในช่วงเวลาดังกล่าว

คุณเย็นฤดี ชี้แจงว่า ในช่วงที่ผ่านมาเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 แต่ผู้เช่าช่วงได้พยายามจัดหาผู้รับเหมาอย่างเต็มที่ และเมื่อจัดหาผู้รับเหมาได้เรียบร้อยแล้ว ก็จะเริ่มดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซม ซึ่งคาดว่าจะเริ่มปรับปรุงทรัพย์สินได้ในไม่ช้า และคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในระยะเวลา 1 ปี

คุณเกลิงศักดิ์ เขมะรัตน์ สอบถามว่า กองทุนรวมจะติดตามการดำเนินงานของผู้เช่าช่วงในการบริหารงานอย่างไร ขอให้ชี้แจงรายละเอียดวิธีการปฏิบัติ

คุณเย็นฤดี ชี้แจงว่า กองทุนรวมมีการประชุมกับผู้เช่าช่วงทุกสัปดาห์ โดยเฉพาะเรื่องการปรับปรุงทรัพย์สิน และกำหนดให้การดำเนินการต่างๆ จะต้องผ่านความเห็นชอบของกองทุนรวม และให้แจ้งความคืบหน้าในการดำเนินการต่างๆ ตลอดเวลา

คุณอรรพรรณ ศิริรัตนวงศ์ สอบถามว่า ค่าบริหารทรัพย์สินคำนวณจากฐานรายได้ หรือมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

คุณเย็นฤดี ชี้แจงว่า ตามโครงการจัดการ ค่าทรัพย์สินจะคิดจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

คุณธณภาคย์ ยงพิพัฒน์วงศ์ สอบถามว่า ตามแผนงาน คาดหมายว่ากิจการโรงแรมจะกลับมาดำเนินการได้ในช่วงใด

ประธานฯ ชี้แจงว่า กองทุนรวมคาดหวังให้โรงแรมกลับมาดำเนินการโดยเร็วที่สุด แต่เนื่องจากระยะเวลาการปรับปรุงคาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 1 ปี ซึ่งปัจจุบัน อยู่ระหว่างการปรับปรุงแบบของพื้นที่โรงแรมที่ต้องปรับปรุงในส่วนต่างๆ และค่าใช้จ่าย และเข้าทำสัญญา เมื่อเรียบร้อยแล้วก็จะเริ่มดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซม และคาดว่าจะได้กลับมาดำเนินการกิจการโรงแรมภายในปี 2566 ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงมีความเห็นว่า โรงแรมอาจจะกลับมาดำเนินการได้ก่อนเวลาดังกล่าว แต่ทั้งนี้ ก็ต้องขึ้นอยู่กับอุปสรรค หรือปัญหาที่จะเกิดขึ้นในระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซม ซึ่งอาจจะทำให้ระยะเวลาปรับปรุงซ่อมแซมเพิ่มขึ้น แต่ทางกองทุนรวมหวังว่าโรงแรมจะเริ่มเปิดดำเนินการได้อีกครั้งในปี 2566

คุณสุชาดา เหล่าขุนสุวรรณ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่า รายได้ค้างรับ และค่าเช่าที่ผู้เช่าช่วงค้างชำระ มีแผนให้ผู้เช่าช่วงชำระอย่างไร

คุณเย็นฤดี ชีแจ่งว่า ตามสัญญาปรับปรุงทรัพย์สินที่ผ่านมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเมื่อปี 2563 ระบุไว้ให้ผู้เช่าช่วงต้องนำส่งเงิน 10 ล้านบาท เป็นการชำระหนี้ครั้งแรก เมื่อผู้เช่าช่วงยื่นขอเบิกเงินปรับปรุงทรัพย์สินครั้งแรก และชำระในอัตราเดือนละ 1.25 ล้านบาททุกเดือน

คุณสุชาดา เหล่าขุนสุวรรณ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่า กองทุนรวมจะติดตามค่าเช่าคงที่ ที่ผู้เช่าช่วงค้างชำระอย่างไร และจะได้รับชำระคืนหรือไม่

คุณเย็นฤดี ชีแจ่งว่า ตามสัญญาปรับปรุงทรัพย์สิน กำหนดให้ผู้เช่าช่วงจะต้องนำกำไรจากการดำเนินงานที่เกินอัตราค่าเช่าคงที่ใหม่ในอัตรา 127 ล้านบาทต่อเดือน ผู้เช่าช่วงจะต้องนำกำไรส่วนดังกล่าวมาชำระค่าเช่าค้างชำระ

ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดสอบถามเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดมีคำถามเพิ่มเติม ประธานฯ ในฐานะตัวแทนของคณะกรรมการของบริษัทจัดการ กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุม และได้ปิดประชุมสามัญประจำปี 2565 ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ เวลา 10.37 น.



(นายเจตพันธ์ นิธิยาน)

ประธานที่ประชุม