

## รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2566

ของ

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (QHOP)

ประชุมเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2566 เวลา 10.00 น. โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

## การแนะนำก่อนการประชุม

คุณเย็นฤดี ได้ชี้แจงเกี่ยวกับนโยบายการป้องกันการทุจริตและคอร์รัปชันของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ดังนี้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวมและเป็นบริษัทในเครือของกลุ่มยูโอบี ประเทศสิงคโปร์ ดำเนินธุรกิจด้วยความมุ่งมั่น ภายใต้กรอบระเบียบของกฎหมายที่กำกับดูแล และปฏิบัติตามมาตรฐานสูงสุดของหลักการปฏิบัติงานและหลักจริยธรรม บริษัทมีนโยบายและขั้นตอนการปฏิบัติที่เหมาะสม เพื่อป้องกันความเสี่ยงและต่อต้านการคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับหลักปฏิบัติในโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการคอร์รัปชัน โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

บริษัทตระหนักดีว่าการให้สินบนการคอร์รัปชันนั้น ส่งผลเสียหายต่อภาคธุรกิจและประเทศเป็นอย่างมาก ดังนั้น บริษัทจึงมีนโยบายไม่ยอมรับการคอร์รัปชันและการให้สินบนโดยสิ้นเชิง (Zero Tolerance Policy) และถือปฏิบัติตามกฎหมายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของประเทศไทยและประเทศอื่นๆ ที่กลุ่มยูโอบีดำเนินธุรกิจอยู่ในปัจจุบัน

สำหรับการดำเนินการ บริษัทให้พนักงานปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันและคู่มือปฏิบัติงานและการกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการป้องกันการคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด และบริษัทจะไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการให้สินบนและการคอร์รัปชันทั้งทางตรงและทางอ้อม ทั้งนี้ บริษัทจะให้ความสำคัญและคุ้มครองพนักงานผู้ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน หรือพนักงานผู้ถูกกล่าวหาเรื่องการทุจริตคอร์รัปชัน ตามที่กำหนดไว้ใน Whistleblowing Policy

หากมีการฝ่าฝืนการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน และ/หรือคู่มือปฏิบัติงานและการกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการป้องกันการต่อต้านคอร์รัปชัน จะถูกลงโทษทางวินัยตามกฎหมายข้อบังคับของบริษัท และอาจมีความผิดตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

คุณเย็นฤดี ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และแนะนำตัวแทนของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ (“บริษัทจัดการ”) ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (QHOP) (“กองทุนรวม”) ที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม และผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ที่มาร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

1. คุณเจตพันธ์ นิธยาน กรรมการผู้จัดการ สายการลงทุน
2. คุณเย็นฤดี ชอเจริญทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษากฎหมายซึ่งจะทำหน้าที่เป็นเลขานุการที่ประชุม

คุณชาญวิทย์ อมรรังสีกุล

ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมจากบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด

1. คุณธัญพร ตั้งธโนปจัย
2. คุณนันทวรรณ อุดลย์อุดมสิริ

คุณเจตพันธ์ ซึ่งทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุมและได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าสู่การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2566 และขอให้คุณชาญวิทย์ อมรรังสีกุล ที่ปรึกษากฎหมาย ได้กล่าวชี้แจงถึงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนน คุณชาญวิทย์ได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนน ดังนี้

เนื่องด้วยวาระต่างๆ ในการประชุมเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบทั้งหมด และมีความเกี่ยวเนื่องกัน ขั้นตอนการประชุมจะเริ่มจากการนำเสนอวาระทั้งหมดก่อน เมื่อนำเสนอวาระเรียบร้อยแล้ว จึงเป็นช่วงการถาม-ตอบ หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดมีข้อซักถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็น ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นได้ด้วยวิธีพิมพ์ข้อความ ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

1. ไปที่เมนูแชท (Chat) เพื่อพิมพ์ข้อความ
2. กดปุ่ม Enter เพื่อส่งข้อความเข้ามายังระบบ

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะถามคำถาม ต้องแจ้งชื่อและนามสกุล พร้อมระบุว่าเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ ก่อนเริ่มถามคำถามทุกครั้งเพื่อประโยชน์ในการจดบันทึกการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน

เมื่อการถาม-ตอบเสร็จสิ้น หากมีการเสนอวาระให้ที่ประชุมพิจารณาในวาระอื่นๆ และจะต้องมีการออกเสียงลงคะแนน

วิธีการออกเสียงลงคะแนน มีขั้นตอนดังนี้

1. ไปที่แถบหน้าต่าง E-Voting เพื่อทำการลงคะแนนภายในเวลาที่กำหนด (1 นาที) เมื่อกดเลือกการลงคะแนนแล้ว ระบบจะมี pop-up สอบถามอีกครั้งหนึ่งว่า ยืนยันการลงคะแนนหรือไม่ ถ้ายืนยัน ให้กดตกลง

2. กรณีที่ต้องการเปลี่ยนการลงคะแนน สามารถทำได้ด้วยการกดเลือกคะแนนใหม่อีกครั้ง หากสิ้นสุดระยะเวลาในการลงคะแนนแล้ว จะไม่สามารถลงคะแนน หรือเปลี่ยนการลงคะแนนได้ และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจะประมวลผลและตรวจนับคะแนนต่อไป

สำหรับผู้เข้าร่วมประชุมผ่านมือถือหรือ Tablet ขอให้สลับจากโปรแกรม Zoom กลับไปยังโปรแกรม Chrome เพื่อทำการลงคะแนนที่เมนู E-Voting และเมื่อลงคะแนนเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้กลับมายังหน้าต่าง E – meeting ผ่านโปรแกรม zoom อีกครั้ง เพื่อรับชมภาพและเสียงของการประชุมต่อไป

ผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งหน่วยสามารถออกเสียงลงคะแนนได้ตามจำนวนหน่วยที่มี หรือตามจำนวนหน่วยที่ได้รับมอบฉันทะมา โดยในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งหน่วยมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยลงทุน

หากผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งหน่วยหรือผู้รับมอบฉันทะไม่ดำเนินการทำเครื่องหมายใดๆ ระบบจะถือว่าลงคะแนนเสียงเป็นเห็นด้วย ผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งหน่วยที่ส่งหนังสือมอบฉันทะและออกเสียงลงคะแนนมาแล้ว ผู้จัดการกองทุนได้ทำการรวบรวมและบันทึกคะแนนตามความประสงค์ที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะในระบบเรียบร้อยแล้ว ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งหน่วย และ/หรือผู้รับมอบฉันทะไม่ต้องลงคะแนนอีก

ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใด จะถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์

การนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระจะนับเฉพาะคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง จากนั้นจึงจะนำมาหักจากคะแนนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียง ได้ผลลัพธ์เท่าใดถือเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย

หากผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งหน่วยมีปัญหาข้อข้องทางเทคนิคสามารถติดต่อ บริษัท โอเจ อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด ได้ที่ เบอร์โทรศัพท์หมายเลข 02-079-1811

ทั้งนี้คุณชาญวิทย์ได้สอบถามผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งหน่วยว่ามีข้อสงสัยเกี่ยวกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ชี้แจงข้างต้นหรือไม่ หากผู้ถือหุ้นรายใดมีข้อสงสัยสามารถพิมพ์เข้ามาทางแชท ถ้าไม่มีถือว่าการประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งหน่วยคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าการประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมดังกล่าว

สำหรับองค์ประชุม คุณชาญวิทย์แถลงต่อที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งหน่วยเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และรับมอบฉันทะทั้งหมด 40 ราย นับจำนวนหน่วยลงทุนได้ 137,198,600 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 71.7191 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ และเชิญประธานในที่ประชุมเริ่มการประชุมตามวาระในหนังสือเชิญประชุม

## เริ่มการประชุม

ประธานฯ จึงเริ่มการประชุมตามวาระในหนังสือเชิญประชุม

วาระที่ 1    **รับทราบการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางในการจัดการกองทุนรวมในอนาคต**

ประธานฯ ได้รายงานให้ที่ประชุมได้ทราบถึงรายละเอียดและโครงสร้างของกองทุนรวม ดังนี้

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

1. อาคาร Siam Wing มี 14 ชั้น เปิดให้บริการมาแล้ว 33 ปี
2. อาคาร Krungthep Wing มี 27 ชั้น เปิดให้บริการมาแล้ว 30 ปี

ขนาดของกองทุนในขณะเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก คือ 1,913,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน คือ 10 บาท ต่อหน่วย ผู้เช่าช่วง คือ บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด เช่าช่วงโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพ ราคาประเมินครั้งล่าสุด ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2565 อยู่ที่ 983,000,000 บาท โดยบริษัท พรสยามคอนสตรัคชั่น แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ดันทุนซื้อทรัพย์สิน อยู่ที่ 1,870,617,295 บาท มูลค่าสินทรัพย์ของกองทุนรวม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 อยู่ที่ 1,116,654,804.50 บาท กองทุนรวมจ่ายปันผลแล้วทั้งหมด 25 ครั้ง รวมทั้งสิ้น 5.06 บาท ต่อหน่วยลงทุน และมีการลดทุนจำนวน 10 ครั้ง รวมเป็นเงิน 1.71 บาทต่อหน่วยลงทุน ปัจจุบัน ราคาพาร์ของหน่วยลงทุน คือ 8.29 บาท

ประธานฯ ได้รายงานให้ที่ประชุมทราบถึงเหตุการณ์ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม ตั้งแต่ปี 2551 ถึง 2565 กล่าวคือ เหตุการณ์ปิดสนามบินในปี 2551 การชุมนุมทางการเมืองในปี 2553 เหตุการณ์น้ำท่วมในปี 2554 การชุมนุมทางการเมืองในปี 2556 ถึง 2557 และเหตุการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 ในปี 2563 ถึง 2565

ในปี 2565 ผู้เช่าช่วงดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินตามแผนการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามแผนการปรับปรุงซ่อมแซมที่ได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. งานที่ดำเนินการแล้วเสร็จ ได้แก่ งานระบบและอุปกรณ์หลัก เช่น งานไฟฟ้า งานเปลี่ยนท่อน้ำและท่อแอร์ งานระบบปรับอากาศ งานเปลี่ยนหอทำความเย็น (ระบบคูลลิ่งทาวเวอร์) และงานรอยตัวเพื่อยาแนวกระจกและกรอบหน้าต่างรอบอาคาร
2. งานที่เริ่มดำเนินการในปี 2565 และปัจจุบันยังไม่แล้วเสร็จ ได้แก่ งานระบบและงานตกแต่งภายในห้องพักและทางเดิน งานปรับปรุงภายในห้องน้ำ งานซ่อมรอยรั่วผนังปูนนอกอาคาร เพื่อป้องกันการซึม งานทาสีอาคาร งานระบบโทรศัพท์ โทรทัศน์ และกล้องวงจรปิด

โดย ณ สิ้นปี 2565 การปรับปรุงซ่อมแซมในส่วนที่แล้วเสร็จ คิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของการปรับปรุงซ่อมแซมทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทจัดการคาดว่าจะการดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า จะเสร็จสมบูรณ์ภายในปี 2566

นอกจากนี้ ในระหว่างที่ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน ผู้เช่าช่วงได้ดำเนินการสรรหาผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ควบคู่ไปด้วย โดยเมื่อคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมได้แล้ว ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเสนอชื่อผู้บริหารโรงแรมให้บริษัทจัดการนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติ ก่อนเข้าทำสัญญาว่าจ้างผู้บริหารโรงแรมต่อไป

สำหรับผลประกอบการของกองทุนรวมในปี 2565 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนรวมมีรายได้รวม 18.64 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้ดอกเบี้ยทั้งจำนวน โดยเพิ่มขึ้น 17.57 ล้านบาทจากปี 2564 และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 11.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.23 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปี 2564 เนื่องจากผู้เช่าช่วงชำระดอกเบี้ยค้างชำระ ตามสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สิน ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2563

ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทจัดการจะติดตามการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้เป็นไปตามแผนงานที่บริษัทจัดการอนุมัติ และควบคุมการเบิกจ่ายเงินของผู้เช่าช่วงให้อยู่ในงบประมาณที่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นลงทุน รวมถึงติดตามการคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ เพื่อให้โรงแรมสามารถกลับมาเปิดให้บริการโดยเร็วที่สุด

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะหารือร่วมกับผู้เช่าช่วง เพื่อหาแนวทางในการดำเนินธุรกิจ เมื่อโรงแรมพร้อมเปิดให้บริการ ภายหลังจากการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน เพื่อเพิ่มอัตราการเข้าพักและรายได้ของโครงการ ให้เท่ากับช่วงก่อนที่เกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19

สำหรับปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ภาวะทางเศรษฐกิจที่อยู่ในช่วงของดอกเบี้ยขาขึ้น รวมถึงอัตราเงินเฟ้อที่เร่งตัวขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจใช้จ่ายของผู้บริโภค จำนวนนักท่องเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศที่ยังไม่กลับมาเท่ากับช่วงก่อนเกิดเหตุการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 รวมถึงการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมที่ทวีความรุนแรงมากยิ่งขึ้น อาจส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

แต่ทั้งนี้ จากการที่โรงแรมได้รับการปรับปรุงซ่อมแซม และจะมีการแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรมในอนาคตนั้น จะเป็นปัจจัยบวกที่ช่วยสนับสนุน ให้โรงแรมสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นๆ ได้ อันจะส่งผลให้ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมปรับตัวดีขึ้น

## วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ประจำปี 2565

ประธานฯ รายงานต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2565 ของกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการได้สรุปผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี 2565 สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

รายได้ของกองทุนรวมจากการลงทุนรวมจำนวน 18,644,032 บาท ซึ่งเป็นรายได้จากดอกเบี้ยทั้งหมด ในส่วนของค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่น ค่าสอบบัญชี ค่าจัดการกองทุน ค่าธรรมเนียมต่างๆ จำนวน 7,262,402 บาท ทำให้กองทุนมีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 11,381,630 บาท นอกจากนี้ กองทุนมีรายการขาดทุนจากเงินลงทุนจำนวน 128,987,163 บาท โดยรายการดังกล่าว เกิดจากการลดลงของมูลค่าของสินทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน จากการที่มูลค่า

สินทรัพย์ในแต่ละปี เนื่องจากลักษณะการลงทุนของกองทุนรวมเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า ดังนั้น จึงมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 117,605,533 บาท

### วาระที่ 3 รับทราบงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทุนรวม ประจำปี 2565

ประธานฯ รายงานต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบงบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) และบัญชีกำไรขาดทุนประจำปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของกองทุนรวม ได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองจากบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด เสร็จสิ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้วโดยมีรายละเอียด ดังนี้

สินทรัพย์รวมของกองทุนรวมอยู่ที่ 1,156,657,614 บาท หนี้สินรวมของกองทุนรวมซึ่งเป็นยอดค้างชำระ 6,099,356 บาท กองทุนรวมไม่มีการกู้ยืมเงินระยะยาว ทำให้สินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอยู่ที่ 1,150,558,258 บาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน คือ 6.0144 บาท รายได้ของกองทุนรวม 18,644,032 บาท กำไรจากการลงทุนสุทธิ 11,381,630 บาท และการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 117,605,533 บาท การลดลงในสินทรัพย์สุทธิเกิดจากการตีมูลค่าสินทรัพย์ลดลงในแต่ละปี

### วาระที่ 4 รับทราบการจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุน ประจำปี 2565

ประธานฯ รายงานต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบการจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุน ประจำปี 2565 ดังนี้

ตามงบแสดงฐานะทางการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนรวมมีขาดทุนสะสมจำนวน 435,318,742 บาท อันมีสาเหตุจากการที่โรงแรมอยู่ระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม โดยในช่วงปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินนี้ บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ได้รับการผ่อนผันให้ค้างชำระค่าเช่าตามสัญญาปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน ทำให้กองทุนรวมขาดรายได้ที่จะมาหักล้างขาดทุนสะสมได้หมด ดังนั้น กองทุนจึงยังมีขาดทุนสะสมอยู่ ณ รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดธันวาคม 2565

ด้วยเหตุดังกล่าว กองทุนรวมจึงจ่ายเงินปันผลประจำปี 2565 เนื่องจากการจ่ายเงินปันผลต้องจะทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผล ซึ่งขัดต่อประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 37/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3))

สำหรับการจ่ายเงินลดทุนนั้น กองทุนรวมไม่สามารถจ่ายเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในปี 2565 ได้เนื่องจากสาเหตุดังนี้

1. การหยุดดำเนินการโรงแรมชั่วคราวเพื่อปรับปรุงซ่อมแซมทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถชำระค่าเช่าคงที่ได้ เป็นผลทำให้กองทุนรวมขาดรายได้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อพิจารณาจ่ายเงินลดทุนของกองทุนรวม แต่อย่างไรก็ดีผู้เช่าช่วงยังคงมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าคงที่เป็นจำนวนเงินปีละ 124.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงกับกองทุนรวม

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

3. กองทุนรวมต้องสำรองสภาพคล่องเพื่อชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับกองทุนรวม

**วาระที่ 5 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีกองทุนรวม ประจำปี 2566**

ประธานฯ รายงานต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีกองทุนรวม ประจำปี 2566 โดยประธานฯ ได้พิจารณาและเสนอให้แต่งตั้งบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมประจำปี 2566 เป็นปีที่ 7 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. นายธนระวุฒิ พิบูลย์สวัสดิ์  | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6699          |

ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่น ของบริษัททำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุนรวมแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น

บริษัทจัดการเห็นว่า บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสมและไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทุนรวม โดยมีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่

สำหรับค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 จำนวน 435,000 บาท ส่วนค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2564 และปี 2565 อยู่ที่ 420,000 บาท และ 435,000 บาท ตามลำดับ

**วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)**

ประธานฯ ชี้แจงว่า ขณะนี้วาระต่างๆ ได้รับการพิจารณาจากที่ประชุมเสร็จสิ้นแล้ว และไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องเพื่อพิจารณานอกเหนือจากที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม ประธานฯ จึงสอบถามว่ามีผู้ใดหน่วยงานลงทุนรายใดต้องการซักถามประการใดเพิ่มเติมหรือไม่

คุณเถลิงศักดิ์ เขมะลักษณ์ สอบถามว่า บริษัทจัดการจะติดตามผลการดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างไร

คุณเย็นฤดีชี้แจงว่า บริษัทจัดการติดตามการปรับปรุงซ่อมแซม โดยประชุมร่วมกับผู้เช่าช่วง และผู้รับเหมา และผู้จัดการโครงการทุกสัปดาห์ ดังนั้น บริษัทจัดการจะทราบความคืบหน้าในการปรับปรุงซ่อมแซม และปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้น

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า บริษัทจัดการได้ติดตามการปรับปรุงซ่อมแซม เพื่อให้เป็นไปตามแผนการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างสม่ำเสมอทุกสัปดาห์ โดยเข้าประชุมร่วมกับผู้เช่าช่วง ผู้รับเหมา และที่ปรึกษา ซึ่งหากเกิดปัญหาใดๆ บริษัทจัดการสามารถแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นได้อย่างทัน่วงที และ ณ ปัจจุบัน การปรับปรุงซ่อมแซมยังคงเป็นไปตามแผนการปรับปรุงซ่อมแซม

คุณเกลิงศักดิ์ เขมะลักษณ์ สอบถามว่า โรงแรมจะเปิดดำเนินการได้ภายในเดือนมิถุนายน 2566 หรือไม่

คุณเย็นฤดีชี้แจงว่า จากการได้เข้าร่วมประชุมกับผู้เช่าช่วง ผู้รับเหมา และผู้จัดการโครงการ คาดว่าจะเสร็จภายในไตรมาส 2 ของปี 2566 แต่ในการตรวจเช็ครายละเอียดของงาน คาดว่าจะใช้เวลาอีกประมาณ 1 ถึง 3 เดือน เพื่อให้โรงแรมสามารถเปิดดำเนินการได้ครบทุกส่วน ดังนั้น ตามที่ประธานฯ แจ้งให้ทราบ บริษัทจัดการคาดว่าจะแล้วเสร็จสมบูรณ์ภายในปี 2566 แต่บริษัทจัดการและผู้เช่าช่วงมีได้เนิ่งนอนใจ และจะพยายามเร่งดำเนินการให้โรงแรมกลับมาเปิดดำเนินการโดยเร็วที่สุด เพื่อให้กองทุนรวมมีรายได้

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ผู้เช่าช่วงก็พยายามเร่งให้การปรับปรุงซ่อมแซมเสร็จโดยเร็ว แต่เมื่อดำเนินการเสร็จแล้ว บริษัทจัดการก็ต้องดูแลความเรียบร้อยก่อนจะเปิดให้บริการ บริษัทจัดการคาดว่าจะให้โรงแรมเปิดดำเนินการให้ทันช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2566 โดยคาดว่าจะการปรับปรุงซ่อมแซมโดยรวมจะแล้วเสร็จกลางปี แต่ขอเวลาในการทดลองเปิดดำเนินการ และแก้ไขปรับปรุงงานเล็กๆ น้อยๆ ก่อน

คุณธรรณิทธิ์ คงคาทอง สอบถามว่าภายหลังจากการปรับปรุงซ่อมแซม ราคาห้องพักของโรงแรมจะประมาณเท่าใด ใกล้เคียงกับราคาในช่วงเวลาก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 หรือไม่

คุณเย็นฤดีชี้แจงว่า บริษัทจัดการคาดการณ์ให้ราคาห้องพักอยู่ในระดับใกล้เคียงกับโรงแรมในบริเวณใกล้เคียง ในราคา 100 ถึง 120 ดอลลาร์สหรัฐ แต่ทั้งนี้ ต้องขึ้นอยู่กับการบริหารของผู้เช่าช่วง และผู้บริหารโรงแรม มีการวางกลยุทธ์ด้านราคาไว้อย่างไร แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการคาดหวังให้ราคาห้องพักอยู่ในระดับใกล้เคียงกับราคาห้องพักในช่วงเริ่มต้นที่กองทุนรวมเข้าลงทุน มิใช่ช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 เพราะราคาห้องพักในช่วงเวลาดังกล่าวนั้นลดลง เนื่องจากสภาพของโรงแรมที่เสื่อมลงตามกาลเวลา

คุณธีรภัทร เหลี่ยมวานิช สอบถามว่า ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8. ระบุว่าผู้เช่าช่วงได้คัดเลือก NH Hotel เป็นผู้บริหารโรงแรม ไม่ทราบว่า ณ ขณะนี้ NH Hotel จะเป็นผู้บริหารโรงแรมหรือไม่ หรือว่ายังไม่ได้ข้อสรุปในการคัดเลือกผู้บริหารโรงแรม

คุณเย็นฤดีชี้แจงว่า ผู้เช่าช่วงยังอยู่ในช่วงการคัดเลือกผู้บริหารโรงแรม เพื่อให้ได้ผู้บริหารโรงแรมที่เหมาะสมกับทรัพย์สิน และสามารถดำเนินการให้ได้ตามเป้าหมายด้านรายได้

คุณเกลิงศักดิ์ เขมะลักษณ์ สอบถามว่า บริษัทจัดการจะเข้าลงนามในสัญญาว่าจ้างผู้บริหารโรงแรมหรือไม่



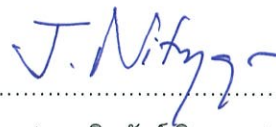
คุณเย็นฤดีชี้แจงว่า ตามที่ได้ชี้แจงไปก่อนหน้านี้ ปัจจุบัน ผู้เช่าช่วงยังอยู่ในช่วงการคัดเลือกผู้บริหารโรงแรม

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ผู้เช่าช่วงได้มีการพูดคุยกับผู้บริหารโรงแรมหลายราย NH Hotel ก็เป็นหนึ่งในผู้บริหารโรงแรมที่ผู้เช่าช่วงได้พูดคุยสอบถามความเป็นไปได้ แต่ปัจจุบัน ยังไม่ได้ข้อสรุปว่าใครจะเป็นผู้บริหารโรงแรม ถ้าหากผู้เช่าช่วงคัดเลือกแล้ว จะเสนอให้บริษัทจัดการเพื่อขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นวงลงทุน ก่อนเข้าลงนามในสัญญาว่าจ้างผู้บริหารโรงแรม

ประธานฯ ได้สอบถามผู้ถือหุ้นวงลงทุนว่าประสงค์สอบถามเพิ่มเติมหรือไม่

ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นวงลงทุนรายใดสอบถามเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นวงลงทุนรายใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ ในฐานะตัวแทนของคณะกรรมการของบริษัทจัดการ กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่เข้าร่วมประชุม และได้ปิดประชุมสามัญประจำปี 2566 ของผู้ถือหุ้นวงลงทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ เวลา 10.45 น.



(นายเจตพันธ์ นิธยาน)

ประธานที่ประชุม