

รายงานประจำปี 2566

รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

Quality Hospitality Leasehold Property Fund

“ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทุนเพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ www.uobam.co.th”

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด



สารบัญ

เรื่อง	หน้า
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน	1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทุน	
1) ข้อมูลทั่วไป	9
2) นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	9
3) ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	28
4) ปัจจัยความเสี่ยง	39
5) ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	48
6) ข้อมูลสำคัญอย่างอื่น	48
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	
7) ข้อมูลหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยลงทุน	49
8) โครงสร้างการจัดการ	54
9) การกำกับดูแลกิจการ	68
10) ความรับผิดชอบต่อสังคม	73
11) การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	73
12) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	74
ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	
13) ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	76
14) การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)	80
15) ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุน	122
ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	123
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ และผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	124

สาส์นจากบริษัทจัดการ

วันที่ 3 เมษายน 2566

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี

เนื่องด้วยบริษัทจัดการได้บริหารและจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี มาจนครบรอบระยะเวลาสิ้นสุดปี 2566 บริษัทจัดการจึงใคร่ขอนำส่งรายงานประจำปีของกองทุน พร้อมทั้งรายงานของผู้สอบบัญชี และรายงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ ประจำงวดสำหรับระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 พร้อมกับรายงานสรุปถึงการลงทุนและทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุน มายังผู้ถือหุ้นลงทุนทุกท่านไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ทำยนี้ บริษัทจัดการใคร่ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจให้กับบริษัทจัดการในการบริหารเงินลงทุนของท่านมาโดยตลอด

ขอแสดงความนับถือ



(นายwana พูลผล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(คำเตือน :กองทุนมีทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด หากไม่มีการเพิ่มทุน มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 17 มีนาคม 2581)

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้		
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	Quality Hospitality Leasehold Property Fund		
ชื่อย่อหลักทรัพย์	QHOP	ชื่อบริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด
ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชัน จำกัด		
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด		
วันจัดตั้งกองทุน	14 มีนาคม 2551		

Market Cap (บาท)	485,902,000	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	2.54	จำนวนหน่วย	191,300,000
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	1,002,673,067	NAV/หน่วย	5.2413	ทุนจดทะเบียน	1,913,000,000
				Par / หน่วย	8.29
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้ง	14 มีนาคม 2551	Price/NAV	0.48 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	14.21 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทุน

สินทรัพย์รวม	1,011,387,493	กำไร/(ขาดทุน)สะสม	(583,203,933)
หนี้สินรวม	8,714,426	สัดส่วนการกู้ยืม	-
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย	1,585,877,000	Credit Rating	-ไม่มี-

สัดส่วนการลงทุน

ลงทุนตรง	100%
ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น	0%

โครงสร้างรายได้

รายได้ค่าเช่า	0.00%
ดอกเบี้ยรับ	100%



ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)

โรงแรม	100%
--------	------



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคาร โรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ	965,000,000 บาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ปิดสมุดทะเบียนล่าสุด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566)

ชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยลงทุน	ร้อยละ
บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด	63,766,600.00	33.33
สำนักงานประกันสังคม	63,000,000.00	32.93
นาย ธนภาคย์ ยงพิพัฒน์วงศ์	4,600,000.00	2.40
นาย ธรณินทร์ คงคาทอง	2,211,700.00	1.16
นาย พิภพ วีระพงษ์	2,000,000.00	1.05
นาย เกษนทร์ เบญจกุล	1,734,200.00	0.91
นาย สันติ ศันสนียเกียรติ	1,706,900.00	0.89
นาย จิรศักดิ์ เลี้ยวชัย	1,633,000.00	0.85
นาง ปัทมา เลี้ยวชัย	1,340,000.00	0.70
นาย สมลักษณ์ ทูลถาวรชัย	1,000,000.00	0.52
Foreign Limit	-	
Current Foreign Holding	0.26%	

นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนย้อนหลัง และยอดสะสม

	บาทต่อหน่วย	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	ตั้งแต่จัดตั้ง
จ่ายปันผลอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง	*เงินปันผล	0.14	0.28	0.12	-	-	-	-	5.064
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ	*เงินลงทุน	-	0.20	0.35	-	-	-	-	1.710

*คำนวณตามงวดผลการดำเนินงาน

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทุนสำหรับปี 2567 ตั้งแต่วันที่

1 ม.ค. 2567

ถึง

31 ธ.ค. 2567

-ไม่มีข้อมูล-

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทุน

^{1/} สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR (ราคาซื้อขายเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าการซื้อขายของปี 2566)	2.78 บาท/หน่วย
^{2/} กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	24 พฤศจิกายน 2566
^{4/} ค่าใช้จ่ายระดับกองทุนตามสัญญา (%ต่อรายได้รวม)	เฉลี่ย 2.56%
สัดส่วนการกู้ยืม (ถ้ามี)	-ไม่มี-
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (ถ้ามี)	-ไม่มี-

*Expected IRR	
^{3/} ไม่รวมเงินสนับสนุน	16.61% -
ผลตอบแทน	18.47%
รวมเงินสนับสนุน	-ไม่มี-
ผลตอบแทน**	

^{1/} ราคาซื้อขายเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าซื้อขายของปีที่ทำกรคำนวณ (ราคาซื้อขายระหว่างวันที่ 2 ม.ค.2566 - 28 ธ.ค.2566)

^{2/} กระแสเงินสดที่ใช้คำนวณ ระหว่างวันที่ประเมิน-วันสิ้นสุดสัญญาเช่า (ระหว่างวันที่ 1 ม.ค.2567 - 17 มี.ค. 2581)

^{3/} เป็นการคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเงินปันผล 90%-100% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

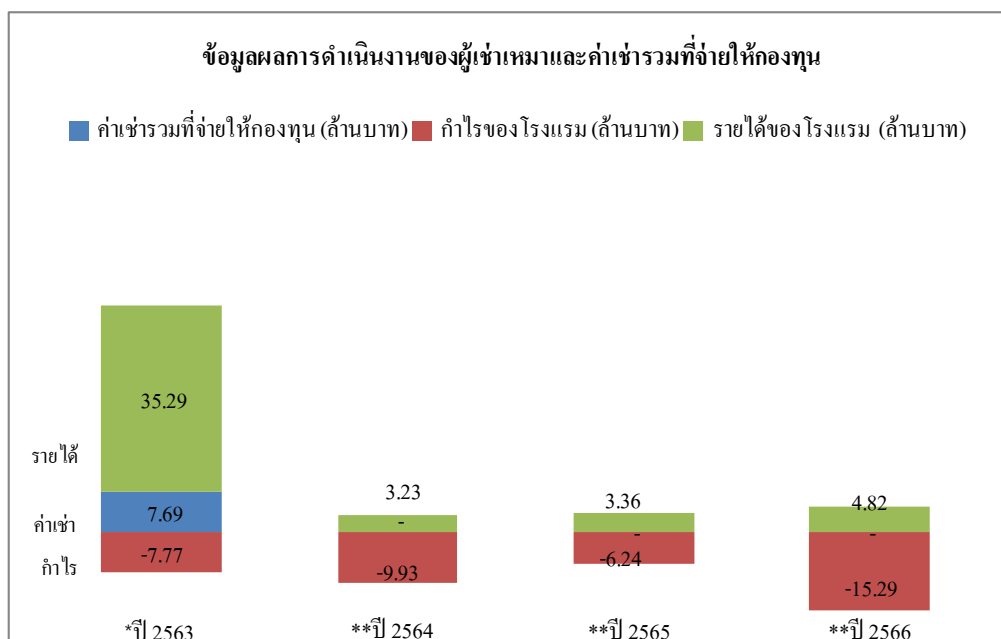
^{4/} ค่าใช้จ่ายระดับกองทุน เฉลี่ย 14.21 ปี ตามสัญญาเช่า

หมายเหตุ:

* ข้อมูลประมาณการนี้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของรายงานฉบับนี้ โดยจัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติสำหรับอนาคต ซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเกิดขึ้นจริง ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังและใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนและข้อมูลประมาณการนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับสถานการณ์อื่น ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลประมาณการเนื่องจากเหตุการณ์อื่นๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดและผลต่างอาจมีสาระสำคัญ บริษัทจัดการไม่สามารถรับรองต่อความเป็นไปได้ของความสำเร็จตามประมาณการนี้ อีกทั้งข้อมูลประมาณการนี้ยังไม่ได้ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีและตัวเลขดังกล่าวเป็นเพียงตัวเลขประมาณการและไม่ถือว่าการรับประกันผลตอบแทนแต่อย่างใด

** กองทุนไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน

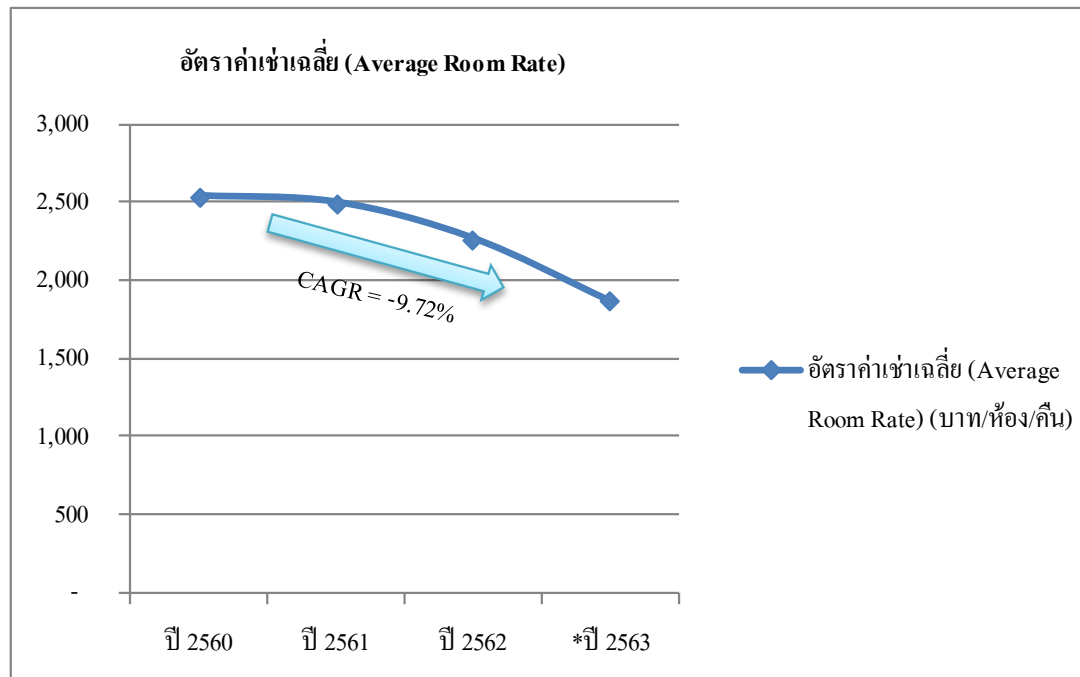
รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้ (กรณีผู้เช่าเหมาหรือสัญญาแบ่งรายได้)



หมายเหตุ * ปี 2563 เป็นข้อมูลผลประกอบการที่โรงแรมเปิดดำเนินการระหว่างวันที่ 1 ม.ค.63 -31 มี.ค.63

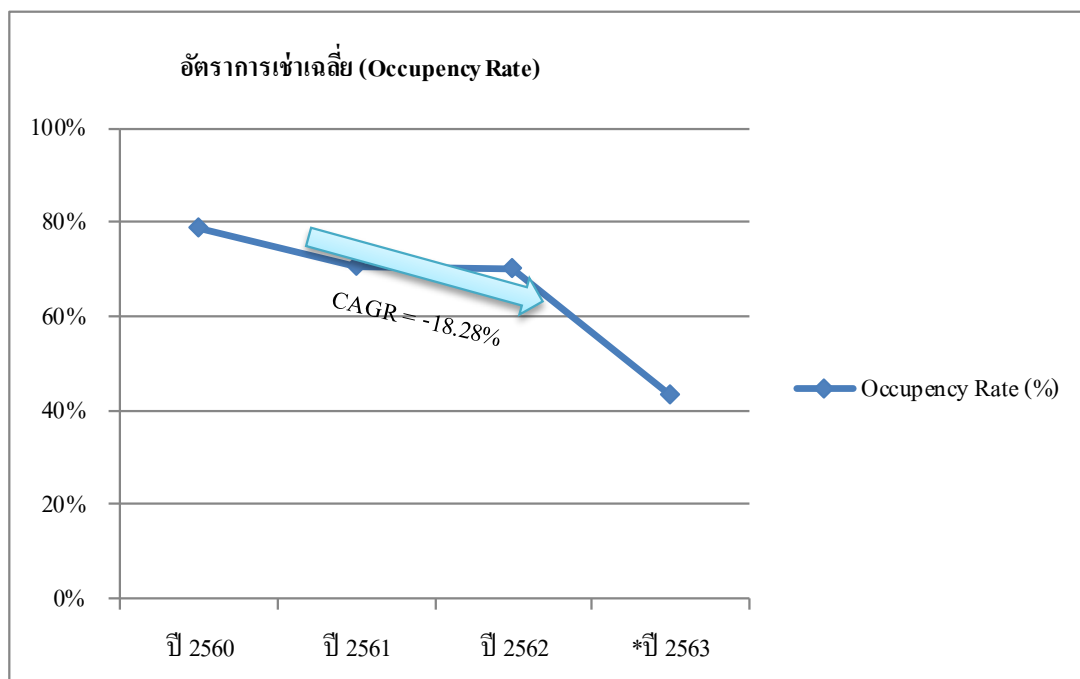
** ปี 2564 - 2566 เป็นข้อมูลผลประกอบการที่โรงแรมปิดดำเนินการเป็นการชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 63 เป็นต้นมา

ผลการดำเนินงาน



หมายเหตุ * ปี 2563 เป็นข้อมูลผลประกอบการที่โรงแรมเปิดดำเนินการระหว่างวันที่ 1 ม.ค. 63 - 31 มี.ค. 63

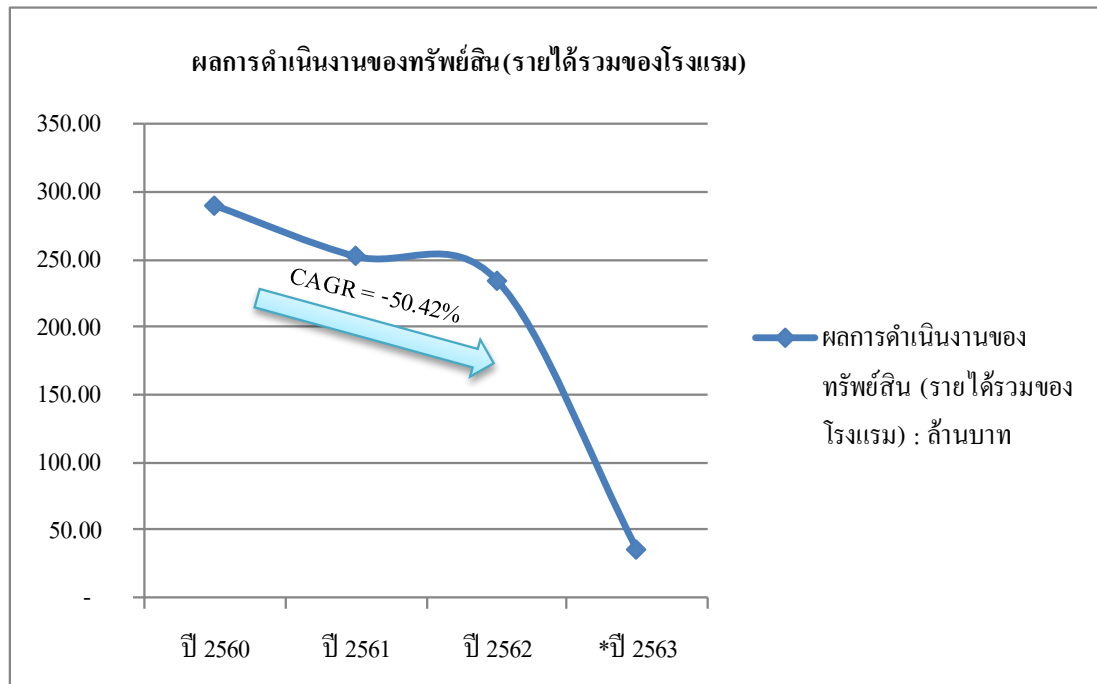
** ปี 2564-2566 ไม่มีผลประกอบการเนื่องจากโรงแรมปิดเป็นการชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 63 เป็นต้นมา



หมายเหตุ * ปี 2563 เป็นข้อมูลผลประกอบการที่โรงแรมเปิดดำเนินการระหว่างวันที่ 1 ม.ค. 63 - 31 มี.ค. 63

** ปี 2564-2566 ไม่มีผลประกอบการเนื่องจากโรงแรมปิดเป็นการชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 63 เป็นต้นมา

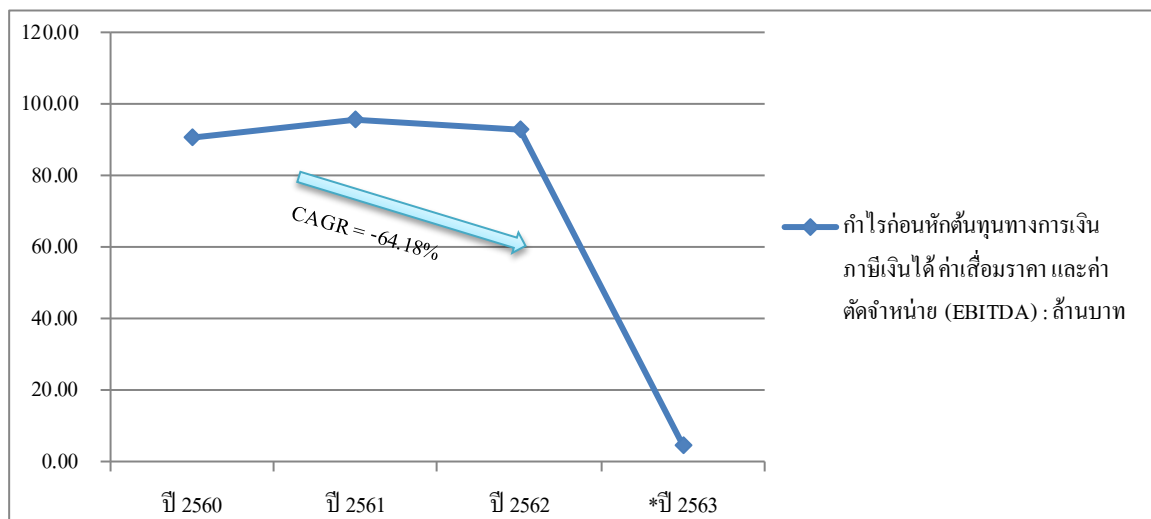
ผลการดำเนินงาน(ต่อ)



หมายเหตุ * ปี 2563 เป็นข้อมูลผลประกอบการที่โรงแรมเปิดดำเนินการระหว่างวันที่ 1 ม.ค.63 -31 มี.ค.63

** ปี 2564-2566 ไม่มีผลประกอบการเนื่องจากโรงแรมปิดเป็นการชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 63 เป็นต้นมา

กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



หมายเหตุ * ปี 2563 เป็นข้อมูลผลประกอบการที่โรงแรมเปิดดำเนินการระหว่างวันที่ 1 ม.ค.63 -31 มี.ค.63

** ปี 2564-2566 ไม่มีผลประกอบการเนื่องจากโรงแรมปิดเป็นการชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 63 เป็นต้นมา

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2564	2565	2566
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	1.07	18.64	17.38
เงินสนับสนุนผลตอบแทน (ล้านบาท)	-	-	-
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	(5.85)	11.38	11.32
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ล้านบาท)	(45.99)	(117.61)	(147.89)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหน่วย (EPU) (บาท)	(0.240)	(0.615)	(0.773)
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาท) ¹	-	-	-
เงินจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (บาท) ¹	-	-	-
หนี้สินรวม / สินทรัพย์สุทธิ (NAV) (เท่า)	0.002	0.005	0.009
อัตราคืนทุนดอกเบี้ย (%)	-	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	(29.46)	(2.34)	18.45
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	0.00	0.00	0.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	(29.46)	(2.34)	18.45
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	6.6291	6.0144	5.2413
ราคาตลาดต่อหน่วย / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) *	0.320	0.466	0.485
Dividend Yield กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน (%) *	-	-	-
Dividend Yield กรณีมีการสนับสนุนผลตอบแทน (%) *	-	-	-
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap) (ล้านบาท) *	405.56	535.64	485.90
ราคาตลาด ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี (Closing Price) (บาท)	2.12	2.80	2.54

* คำนวณ Annualized โดยใช้ราคาตลาด ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

¹ คำนวณตามงวดผลการดำเนินงาน

การวิเคราะห์และคำอธิบายการดำเนินงานและฐานะการเงิน
ผลการดำเนินงานของกองทุน QHOP สำหรับปี 2566 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเป็นจำนวนเงิน 11.32 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.50 เมื่อเทียบกับปี 2565 (ปี 2565 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 11.38 ล้านบาท) ทั้งนี้ปี 2566 กองทุนไม่มีรายได้ค่าเช่าโดยมีสาเหตุมาจากโรงแรมปิดการดำเนินการเป็นเพียงชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เป็นต้นมา ประกอบกับโรงแรมอยู่ระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ โดยในช่วงปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินนี้ บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ได้รับการผ่อนผันให้ค้างชำระค่าเช่าตามสัญญาปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน ทั้งนี้ กองทุนมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 159.21 ล้านบาท ส่งผลให้มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในปี 2566 จำนวน 147.89 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนเงิน 1,002.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 5.2413 บาทต่อหน่วย โดยกองทุนมีขาดทุนสะสมเป็นจำนวนเงิน 583.20 ล้านบาท
ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด ☒ ไม่มีเงื่อนไข ☐ อื่น ๆ

สรุปข้อมูลการกู้ยืมเงิน
- ไม่มี -

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุน สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (ล้านบาท)	* % ของกำไรสุทธิ ปี 2566	** % ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ ปี 2566
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน	3.34	N/A	29.50%
ค่าธรรมเนียมทรีดตี	1.11	N/A	9.83%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.56	N/A	4.92%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.54	N/A	4.77%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาทรัพย์สิน	-	-	-
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	-	-	-
ค่าเบี้ยประกันภัย	0.23	N/A	2.03%
ค่าภาษีที่เกี่ยวข้อง	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์	-	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	0.11	N/A	0.93%
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ¹	0.17	N/A	1.50%

* %ของกำไรสุทธิ ปี 2566 = N/A เนื่องจาก กำไรสุทธิปี 2566 = -147.89 ล้านบาท ซึ่งเป็นตัวเลขติดลบ

** %ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ ปี 2566 = 11.32

¹ ค่าธรรมเนียมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการปิดสมุดทะเบียน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (E-Meeting) และอื่นๆ

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

(ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนหรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป
2) ความเสี่ยงทางการเมือง
3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
4) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุน
5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
7) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน
8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด
9) ความเสี่ยงด้านภาษี
10) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
11) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น
12) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม
13) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน
(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่อโรงแรม
2) ความเสี่ยงจากความผันแปรของค่าเช่าแปรผัน
3) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
4) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
5) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงโรงแรม
6) ความเสี่ยงจากการลดลงของระดับความต้องการประกอบธุรกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทย
7) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน
(ค) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม
1) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วง
2) ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานที่แท้จริง และทรัพย์สินของกองทุนรวม อาจแตกต่างจากประมาณการที่ได้ระบุไว้
3) ความเสี่ยงจากสัญญา (ก) ความเสี่ยงจากการเลิกสัญญาเช่า (ข) การยกเลิกสัญญาเช่าช่วง (ค) การไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วง (ง) กระบวนการและระยะเวลาในการบังคับหลักประกัน
4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาต
5) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

ข้อมูลเบื้องต้น

บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30,31-33 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 02-786-2000 โทรสาร 02- 786-2371-74 www.uobam.co.th
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชัน จำกัด 968 อาคารเอชเอสบีซี ถนนพระราม 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ 02-614-4000 โทรสาร 02-632-4818 www.hsbc.co.th

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานของกองทุน

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ชื่อกองทุน ประเภท เงินทุน อายุกองทุน

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	QUALITY HOSPITALITY LEASEHOLD PROPERTY FUND
ชื่อย่อ	QHOP
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง
จำนวนเงินทุนของโครงการ	1,913,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยสิบสามล้านบาท)
ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน	10 บาท ต่อหน่วย
จำนวนหน่วยลงทุน	191,300,000 หน่วย (หนึ่งร้อยเก้าสิบเอ็ดล้านสามแสนหน่วย)
ประเภทของหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน

1.2 ชื่อบริษัทจัดการกองทุน และผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 23A, 25 อาคาร เอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 31-33 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์	02-786-2000
โทรสาร	02-786-2371-74
เว็บไซต์	www.uobam.co.th

ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด
ที่อยู่	968 อาคารเอชเอสบีซี ถนนพระราม 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์	02-614-4000
โทรสาร	02-632-4818
เว็บไซต์	www.hsbc.co.th

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินการของกองทุน

วัตถุประสงค์ของโครงการ :

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย

หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุน และผู้ถือหุ้น
หน่วยลงทุนรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาดอกผลอื่น โดยวิธีอื่นใด
ตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นโยบายการลงทุน :

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเป็นการลงทุนโดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโรงแรม
จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการโรงแรมอมารี ภูเก็ต (ต่อมาได้เปลี่ยนเป็นชื่อโรงแรมภูเก็ตบูเลอวาร์ด
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 เป็นต้นไป) โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2551 ซึ่งเป็นวันที่
กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเช่ากับบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และนำอสังหาริมทรัพย์
ที่เช่าดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการโรงแรม ซึ่งได้แก่ บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด เพื่อนำไป
จัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม นอกจากนี้ กองทุนรวมซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
ที่จำเป็นสำหรับ โครงการโรงแรมจากบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด และนำเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
ดังกล่าวจัดให้เช่าแก่ บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด อนึ่ง ผู้ถือหุ้นหลายรายของบริษัท อันได้แก่
นาย กิรินทร์ นฤหาล นายณรินทร์ นฤหาล นายวรินทร์ นฤหาล และนายลักขณ์ นฤหาล เป็นผู้ถือหุ้นใน บริษัท
ควอลิตี้ อินน์ จำกัด นอกจากนั้นนายกิรินทร์ นฤหาล และนายณรินทร์ นฤหาล ยังทำหน้าที่เป็นกรรมการบริษัท
ของบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ด้วย

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของกองทุนในปีที่ผ่านมา

- ในปี 2566 บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ผู้เช่าช่วงของกองทุนรวมได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่องจากปีที่แล้ว
ในการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าตามแผนการปรับปรุงซ่อมแซมที่ได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการ โดยมี
รายละเอียดดังนี้

- งานที่ดำเนินการแล้วเสร็จ ได้แก่ งานระบบและอุปกรณ์หลัก เช่น งานไฟฟ้า งานเปลี่ยนท่อน้ำและ
ท่อแอร์ งานระบบปรับอากาศ งานติดตั้งท่อดับเพลิงและทดสอบท่อดับเพลิง งานระบบไฟแสงสว่าง
- งานที่เริ่มดำเนินการในปี 2566 และปัจจุบันยังไม่แล้วเสร็จ ได้แก่ งานระบบ IT (งานระบบโทรศัพท์
โทรศัพท์สนั และกล้องวงจรปิด) รวมถึงงานตกแต่งภายในห้องพักและบริเวณทางเดินหน้าห้องพัก
ซึ่งยังคงเหลืองานตรวจสอบและการแก้ไขงานส่วนที่ยังไม่สมบูรณ์

โดย ณ สิ้นปี 2566 การปรับปรุงซ่อมแซมในส่วนที่แล้วเสร็จ คิดเป็นประมาณร้อยละ 80 ของการปรับปรุง
ซ่อมแซมทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทจัดการคาดว่าจะดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า จะเสร็จ
สมบูรณ์ประมาณเดือนพฤษภาคม 2567

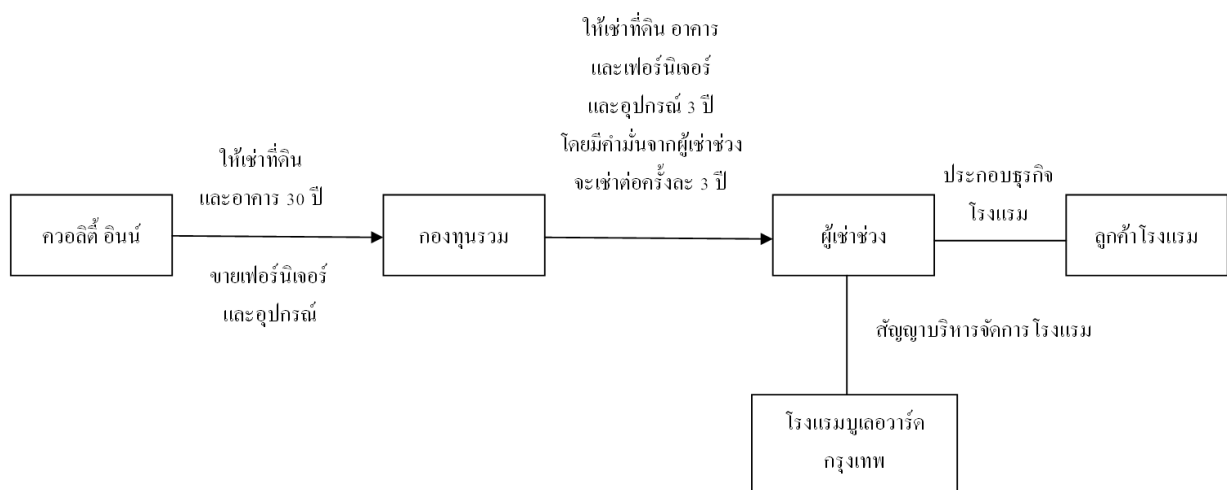
- ในระหว่างที่ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน ผู้เช่าช่วงได้ดำเนินการสรรหาผู้บริหารโรงแรมรายใหม่
ควบคู่ไปด้วย โดยเมื่อคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมได้แล้ว ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเสนอซื้อผู้บริหารโรงแรมให้
บริษัทจัดการนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติ ก่อนเข้าทำสัญญาว่าจ้างผู้บริหารโรงแรมต่อไป
- สำหรับผลประกอบการของกองทุนในปี 2566 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566
กองทุนมีรายได้รวม 17.38 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้ดอกเบี้ยทั้งจำนวน โดยลดลง 1.26 ล้านบาทจากปี 2565
และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 11.32 ล้านบาท ลดลง 0.06 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปี 2565 ทั้งนี้ ผู้เช่า
ช่วงชำระดอกเบี้ยค้างชำระ ตามสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สิน ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2563

- ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนมีค่าเช่าค้างรับ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และมีดอกเบี้ยค้างรับตามที่ระบุในสัญญาปรับปรุงซ่อมแซมที่ยังไม่ได้รับชำระเงินจากผู้เช่าช่วง ดังนี้

ปี	เดือน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)			
		ค่าเช่าคงที่	ค่าเช่าผันแปร	ดอกเบี้ยค้างรับ	รวม
2557	กุมภาพันธ์ - กรกฎาคม	28.44	-	5.10	33.54
2560	พฤศจิกายน - ธันวาคม	20.72	-	3.72	24.44
2561	ตุลาคม - ธันวาคม	28.72	-	5.11	33.83
2562	พฤษภาคม - ธันวาคม	79.53	-	16.61	96.14
2563	มกราคม-ธันวาคม	124.35	0.03	29.09	153.47
2564	มกราคม-ธันวาคม	124.35	0.08	18.06	142.49
2565	มกราคม-ธันวาคม	124.35	0.08	8.43	
2566	มกราคม-ธันวาคม	124.35	0.12	-	132.86
					124.47
รวม		654.81	0.31	86.12	741.24

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการ

2.3.1 แผนภาพโครงสร้างการจัดการกองทุน



2.3.2 การบริหารจัดการกองทุน

การบริหารจัดการกองทุนจะอยู่ภายใต้โครงการจัดการกองทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถดูสำเนาโครงการจัดการกองทุนได้ที่บริษัทจัดการ หรือสามารถดูรายละเอียดได้ในหนังสือชี้ชวนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้ ในเว็บไซต์บริษัทจัดการ www.uobam.co.th หรือเว็บไซต์สำนักงาน กสศ. www.sec.or.th

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุน

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกตามประเภททรัพย์สิน

รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี /มูลค่าตาม ราคาตลาด (บาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินฝากธนาคาร	22,317,975.48	2.23%
2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้		
ตั๋วสัญญาใช้เงินสถาบันการเงิน	-	0.00%
ตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินที่รับรองหรือรับอาวัลโดย พันธมิตร	-	0.00%
พันธบัตร	19,936,514.49	1.99%
ตัวเงินคลัง	-	0.00%
รวม	19,936,514.49	1.99%
3. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์		
อสังหาริมทรัพย์	-	0.00%
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	965,000,000.00	96.24%
รวม	965,000,000.00	96.24%
4. สินทรัพย์อื่น		
ดอกเบี้ยค้างรับ	56,046.13	0.01%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	0.00%
สินทรัพย์อื่นๆ-สุทธิ	4,076,957.57	0.41%
รวม	4,133,003.70	0.41%
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	1,011,387,493.67	100.87%
5. หนี้สินอื่น		
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุน	-	0.00%
เจ้าหนี้อื่น	-	0.00%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(545,195.12)	-0.05%
เจ้าหนี้จากการแบ่งปันส่วนทุน	(1,411,416.48)	-0.14%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	-	0.00%
เงินมัดจำการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	0.00%
เงินมัดจำการขายอสังหาริมทรัพย์	-	0.00%
หนี้สินอื่น	(6,757,814.83)	-0.68%
รวมมูลค่าหนี้สิน	(8,714,426.43)	-0.87%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน	1,002,673,067.24	100.00%

จำนวนหน่วยลงทุน

191,300,000.00

หน่วย

มูลค่าหน่วยลงทุน

5.2413

บาท

2.4.2 รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทุกรายการ แยกตามรายทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

กองทุนลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ รวมเนื้อที่ประมาณ 30,315 ตารางเมตร

ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 5 (เล็คซิน 1) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร																																																			
ลักษณะโครงการ	เป็นอาคาร 2 อาคารที่เชื่อมต่อกัน ได้แก่ (1) อาคาร Siam Wing เป็นอาคารสูง 14 ชั้น และ (2) อาคาร Krungthep Wing เป็นอาคารสูง 27 ชั้น ประกอบด้วยที่จอดรถจำนวน 178 คัน รวมห้องสำหรับให้เช่าพัก 315 ห้อง																																																			
ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 10023, 10038, 191276-191283, 192788-192795 รวม 18 โฉนด มีเนื้อที่ 2-0-57.9 ไร่																																																			
ประเภทการใช้งาน	อาคารโรงแรมให้เช่า																																																			
พื้นที่ของโครงการ และพื้นที่กองทุนลงทุน	<table><tr><th>รายละเอียด</th><th>จำนวนห้อง</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th><th>อัตราส่วนคิดเทียบกับพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)</th></tr><tr><td>1. พื้นที่ห้องพัก</td><td>315</td><td>10,516</td><td>34.69</td></tr><tr><td>Superior Rooms</td><td>127</td><td>28</td><td></td></tr><tr><td>Deluxe Rooms</td><td>138</td><td>32</td><td></td></tr><tr><td>Deluxe Terrace Rooms</td><td>16</td><td>40</td><td></td></tr><tr><td>Deluxe Corner Rooms</td><td>20</td><td>49</td><td></td></tr><tr><td>Suites</td><td>14</td><td>66</td><td></td></tr><tr><td>2. พื้นที่ให้บริการ*</td><td></td><td>10,149.50</td><td>33.48</td></tr><tr><td>3. ที่จอดรถ</td><td></td><td>6,612</td><td>21.81</td></tr><tr><td>4. ห้องเครื่องและพื้นที่อื่นๆ**</td><td></td><td>2,452.50</td><td>8.09</td></tr><tr><td>5. พื้นที่นอกอาคาร</td><td></td><td>585</td><td>1.93</td></tr><tr><td>รวม</td><td></td><td>30,315</td><td>100.00</td></tr></table>				รายละเอียด	จำนวนห้อง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	อัตราส่วนคิดเทียบกับพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)	1. พื้นที่ห้องพัก	315	10,516	34.69	Superior Rooms	127	28		Deluxe Rooms	138	32		Deluxe Terrace Rooms	16	40		Deluxe Corner Rooms	20	49		Suites	14	66		2. พื้นที่ให้บริการ*		10,149.50	33.48	3. ที่จอดรถ		6,612	21.81	4. ห้องเครื่องและพื้นที่อื่นๆ**		2,452.50	8.09	5. พื้นที่นอกอาคาร		585	1.93	รวม		30,315	100.00
	รายละเอียด	จำนวนห้อง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	อัตราส่วนคิดเทียบกับพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)																																																
	1. พื้นที่ห้องพัก	315	10,516	34.69																																																
	Superior Rooms	127	28																																																	
	Deluxe Rooms	138	32																																																	
	Deluxe Terrace Rooms	16	40																																																	
	Deluxe Corner Rooms	20	49																																																	
	Suites	14	66																																																	
	2. พื้นที่ให้บริการ*		10,149.50	33.48																																																
	3. ที่จอดรถ		6,612	21.81																																																
	4. ห้องเครื่องและพื้นที่อื่นๆ**		2,452.50	8.09																																																
	5. พื้นที่นอกอาคาร		585	1.93																																																
รวม		30,315	100.00																																																	
หมายเหตุ																																																				
* พื้นที่ให้บริการ ได้แก่ ห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง บริเวณรับแขก (Lobby) ศูนย์ออกกำลังกาย (Fitness) สระว่ายน้ำ ร้านค้า (Retail shops) และสำนักงานผู้บริหาร (Back Office)																																																				
** ห้องเครื่องและพื้นที่อื่นๆ เช่น ห้องเครื่องปรับอากาศ ห้อง Boiler ห้องอาหารและห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าสำหรับพนักงาน และพื้นที่เก็บแท็งก์น้ำมันชั้นดาดฟ้า เป็นต้น																																																				
อายุการเช่า	ตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2551-17 มีนาคม 2581 (30 ปี)																																																			

เงินลงทุน	ค่าสิทธิการเช่า	1,780,000,000.00	บาท
	ค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์	87,036,084.00	บาท
	ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร	241,209,630.60	บาท
	ต้นทุน	(2,377,558.17)	บาท
	ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ	20,115,000.00	บาท
	Revaluation	(1,160,983,156.43)	บาท
	เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	<u>965,000,000.00</u>	บาท
ราคาประเมินล่าสุด	965,000,000 บาท โดย บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2566 โดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach)		
รายได้ต่อปี	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมไม่มีรายได้ค่าเช่า* แต่มีรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 17.38 ล้านบาท *หมายเหตุ เนื่องจากโรงแรมปิดการดำเนินการเป็นเพียงชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เป็นต้นมา และโรงแรมอยู่ระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ โดยในช่วงปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินนี้บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ได้รับการผ่อนผันให้ค้างชำระค่าเช่าตามสัญญาปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน		
ภาระผูกพัน	ไม่มี		

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญบางส่วนดังต่อไปนี้

ผู้ให้เช่า	บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุน
ค่าเช่า	กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวน 1,780,000,000 บาท ในวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า
หลักประกัน	ผู้ให้เช่าตกลงจะจัดให้มีหลักประกันดังต่อไปนี้ตลอดอายุสัญญาฉบับนี้ เพื่อประกันการชำระหนี้ การปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญากระทำการ และสัญญาหรือข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้เช่า (ไม่ว่าในสถานะใดๆ) เข้าทำกับกองทุนรวม และเพื่อประกันค่าเสียหายใดๆ รวมทั้งค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของกองทุนรวม ▪ จัดจ้างนองทรัพย์สินที่เช่าแก่กองทุน ▪ จัดให้มีการจำหน่ายหุ้นบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด แก่กองทุน ▪ การโอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในบัญชีที่จัดให้มีขึ้นสำหรับการดำเนินงานของบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ให้แก่กองทุน (ตามเงื่อนไขข้างต้น)

การประกันภัย	ตลอดระยะเวลาของสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (Replacement Cost Evaluation) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่าที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด ในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ รวมถึงการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าซักแห้ง เป็นต้น โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะการเอาประกันความเสียหายบุคคลที่สาม (Public Liabilities) ภายใต้จำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ และกองทุนรวมจะได้อำนาจประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า ในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวข้างต้นแต่เพียงฝ่ายเดียว และกองทุนรวมอาจมอบหมายหน้าที่ในการจัดทำประกันภัยดังกล่าวข้างต้นให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าเป็นผู้จัดทำตามที่กองทุนรวมเห็นสมควรก็ได้ <u>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</u> 1. เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ ทำให้ไม่อาจใช้อาคารที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจได้ต่อไป ทั้งนี้จะถือว่าอาคารที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญในกรณีที่พื้นที่ของอาคารที่เช่าตั้งแต่ร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ขึ้นไปไม่สามารถนำออกใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจได้ต่อไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ภายใน 90 วันนับจากวันที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าได้รับทราบถึงความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออาคารที่เช่าและได้รับข้อมูลเกี่ยวกับการจ่ายค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยที่เกี่ยวข้อง (ก) ในกรณีที่เกิดความเสียหายดังกล่าวขึ้นในปีที่ 1-25 ของระยะเวลาการเช่าผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการสร้างอาคารหลังใหม่ขึ้นเพื่อทดแทนอาคารที่เช่า หรือซ่อมแซมอาคารที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า โดยกองทุนรวมตกลงที่จะมอบ ค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นจากการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่กองทุนรวมได้รับทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารขึ้นทดแทนอาคารที่เช่าดังกล่าว หรือการซ่อมแซมดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงร่วมกัน และภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อกำหนด บทบัญญัติแห่งกฎหมาย หรือทางปฏิบัติโดยทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับการ
----------------------------	--

การประกันภัย (ต่อ)	ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมในขณะนั้น โดยผู้ให้เช่าจะต้องทำการก่อสร้างหรือซ่อมแซมให้แล้วเสร็จภายใน 3 (สาม) ปีนับแต่เกิดความเสียหาย และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปตลอดระยะเวลาที่มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมดังกล่าวโดยให้ถือว่าอาคารที่สร้างขึ้นใหม่เป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าเพิ่มเติมอีกแต่อย่างใด) (ข) ในกรณีที่เกิดความเสียหายดังกล่าวขึ้นในปีที่ 26-30 ของระยะเวลาการเช่ากองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ โดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลาไม่เกินกว่า 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายดังกล่าวและตกลงส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นจากการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัทประกันเพื่อชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทน โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วันนับจากวันที่กองทุนรวม บอกเลิกสัญญา ในกรณีที่เกิดความเสียหายดังกล่าวขึ้นในปีที่ 26-30 ของระยะเวลาการเช่าและกองทุนรวมไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ ให้นำความในข้อ (ก) มาใช้บังคับโดยอนุโลม 2. ภายใต้บังคับของข้อ 3. และเว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้อาคารที่เช่าบางส่วนที่ไม่เสียหายเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ผู้ให้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมอาคารที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า โดยกองทุนรวมตกลงที่จะมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่เกิดขึ้นจากการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่กองทุนรวมได้รับทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันและจะทำการซ่อมแซมให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว 3. เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือการซ่อมแซมอาคารที่เช่า มีจำนวนเกินกว่าค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวหรือไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินการซ่อมแซม ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าก่อสร้าง ค่าซ่อมแซม และ/หรือค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินดังกล่าว 4. ก่อนการใช้สิทธิในข้อ 1. ดังกล่าว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติก่อน
สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการเช่าต่อ	ในระหว่างระยะเวลาการเช่าจนถึงระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าภายหลังจากรบกำหนดระยะเวลาเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้แล้ว ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะเช่าต่อก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่า

สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินอื่น	ภายในระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับจากวันที่ได้มีการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะนำที่ดินเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 3 ไร่ 2 งาน 83 ตารางวา อันเป็นที่ตั้งของอาคาร โรงแรมเชอราตัน แกรนด์ สุขุมวิท รวมทั้งอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ปัจจุบันได้แก่ อาคารเลขที่ 250 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญออกให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นเช่า หรือขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ผู้ให้เช่า ตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะเช่า หรือซื้อจากผู้ให้เช่าก่อนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น (Right of First Refusal)
---	--

2.4.3 รายละเอียดการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

-ไม่มี-

2.4.4 รายละเอียดการเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านการถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียง

-ไม่มี-

2.4.5 รายละเอียดที่ทรัพย์สินหลักตามข้อ 2.4.2 เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาภายในระยะเวลาบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566

-ไม่มี-

2.4.6 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566

-ไม่มี-

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ในการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการ กองทุนรวมให้เช่าช่วงแก่บริษัท บูลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด โดยสัญญาเช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 ปี โดยคิดค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) ค่าเช่าคงที่

ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 124,345,008 บาทต่อปี

ในกรณีที่ได้มีการต่ออายุสัญญานับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 124,345,008 บาทต่อปี โดยแบ่งจ่ายเป็นรายเดือน เดือนละ 10,362,084 บาท

(ข) ค่าเช่าแปรผัน

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้หรือในกรณีที่ได้มีการต่ออายุสัญญานี้ ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายเดือน โดยคำนวณได้ดังนี้

ค่าเช่าแปรผัน = $[ก \times (ข - ค - ง - จ - ฉ - ข)] + ฉ$

โดยที่

ก = อัตราร้อยละ 85

ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรมในเดือนนั้น ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น

ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น ทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น

ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น

จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น

ฉ = เงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและค่าปรับปรุงอาคาร (Renovation Costs) และการเปลี่ยนแปลงและซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเพิ่มเติม ซึ่งคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.50 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรมในเดือนนั้น ซึ่งไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น

ทั้งนี้ สำหรับระยะเวลาการเช่า 2 ปีแรก ให้เงินสำรองตามข้อ ฉ ดังกล่าวคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น ซึ่งไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น

ข = อัตราค่าเช่าคงที่ ในเดือนนั้น ตามที่กำหนดในข้อ ก

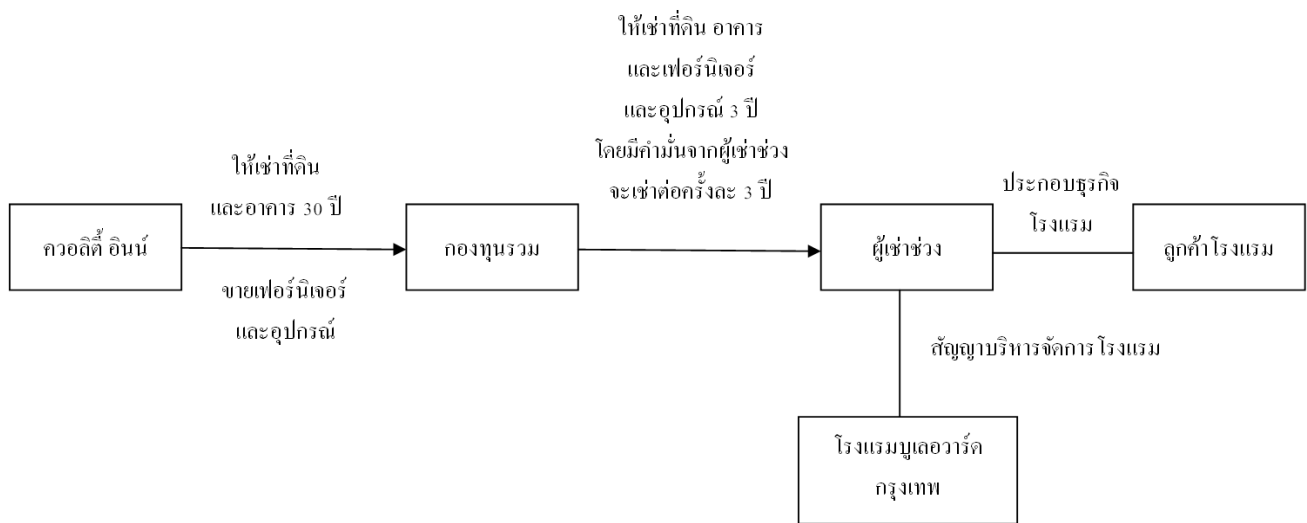
ทั้งนี้ หากผลลัพธ์รวมของสมการ $(ข - ค - ง - จ - ฉ - ข)$ ต่ำกว่า 0 บาท กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าช่วงชำระเฉพาะส่วนของเงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และค่าปรับปรุงอาคาร (Renovation Costs) และการเปลี่ยนแปลงและซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเพิ่มเติม (ตามข้อ ฉ ข้างต้น) เป็นค่าเช่าแปรผันรายเดือนแก่กองทุนรวม

นอกจากนี้ผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนรวมว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม หากกองทุนรวมมีความประสงค์และได้ใช้สิทธิในการเรียกให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้จะต้องออกไปได้ไม่เกิน 9 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ จะเหมือนกับสัญญาเช่าช่วงเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิในการขอต่ออายุสัญญาเช่าช่วงออกไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าช่วงแต่ละฉบับ ทั้งนี้ ค่าเช่าคงที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หากกองทุนรวมและผู้เช่าช่วงจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

อนึ่ง กองทุนรวมอาจพิจารณาให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดใดๆ ในสัญญาเช่าช่วง โดยในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อ กองทุนรวมจะต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือน ก่อนวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าช่วง

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนผู้เช่าช่วงใหม่นั้น อาจมีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงซึ่งรวมถึงวิธีการคำนวณค่าเช่าด้วย

รายละเอียดการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์สามารถสรุปได้ดังแผนภาพต่อไปนี้



สรุปสาระสำคัญของสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

ในการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการ กองทุนรวมให้ผู้เช่าช่วงแก่บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด โดยสัญญาเช่าช่วงจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญบางส่วนดังต่อไปนี้

ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้
ผู้เช่าช่วง	บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าช่วงเข้าทำสัญญากับกองทุนรวม เว้นแต่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาต่อไป
ค่าเช่า	(ก) ค่าเช่าคงที่ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 124,345,008 บาทต่อปี ในกรณีที่ได้มีการต่ออายุสัญญานับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 124,345,008 บาทต่อปี โดยแบ่งจ่ายเป็นรายเดือน เดือนละ 10,362,084 บาท (ข) ค่าเช่าแปรผัน ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้หรือในกรณีที่ได้มีการต่ออายุสัญญานี้ ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายเดือน โดยคำนวณได้ดังนี้ ค่าเช่าแปรผัน = $[ก \times (ข - ค - ง - จ - ฉ - ช)] + ฉ$ โดยที่ ก = อัตราร้อยละ 85 ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการ โรงแรมในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (1) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้า ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการกิจการ โรงแรมโดยตรงในเดือนนั้น

ค่าเช่า (ต่อ)	ก = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น(ตามที่ปรากฏในข้อ (2) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้า ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรงในเดือนนั้น ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (4) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (6) ของรายงาน งบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ฉ = เงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและค่าปรับปรุงอาคาร (Renovation Costs) และการเปลี่ยนแปลงและซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเพิ่มเติม ซึ่งคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.50 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น ซึ่งไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (8) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้สำหรับระยะเวลาการเช่าสอง ปีแรก ให้เงินสำรองตามข้อ ฉ ดังกล่าวคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น ซึ่งไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (8) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ช = อัตราค่าเช่าคงที่ ในเดือนนั้น ตามที่กำหนดในข้อ ก (ตามที่ปรากฏในข้อ (10) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้ หากผลลัพธ์รวมของสมการ (ช – ก – ง – จ – ฉ – ช) ต่ำกว่า 0 บาท กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าช่วงชำระเฉพาะส่วนของเงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและค่าปรับปรุงอาคาร (Renovation Costs) และการเปลี่ยนแปลงและซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเพิ่มเติม (ตามข้อ ฉ ข้างต้น) เป็นค่าเช่าแปรผันรายเดือนแก่กองทุนรวม
การตรวจสอบค่าเช่า	ภายใต้บังคับของข้อกำหนดอื่นในสัญญาเช่าช่วง ในแต่ละปีคู่สัญญาตกลงที่จะตรวจสอบจำนวนค่าเช่าซึ่งผู้เช่าช่วงได้ชำระไปในปีบัญชีใดๆ จากงบการเงินประจำปีของผู้เช่าช่วง ซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว (“งบการเงินซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว”) ในกรณีที่ค่าเช่าทั้งหมดซึ่งผู้เช่าช่วงได้ชำระแล้วในปีบัญชีใดๆ (“ค่าเช่าซึ่งได้ชำระแล้ว”) มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าซึ่งควรจะได้ชำระตามงบการเงินซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว (“ค่าเช่าซึ่งตรวจสอบแล้ว”) กองทุนรวมตกลงจะคืนเงินให้แก่ผู้เช่าช่วงในจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่างค่าเช่าซึ่งได้ชำระแล้วกับค่าเช่าซึ่งตรวจสอบแล้วในกรณีที่ค่าเช่าซึ่งได้ชำระแล้วมีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่า ซึ่งตรวจสอบแล้วผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระคืนเงินให้แก่กองทุนรวมในจำนวนเท่ากับ

การตรวจสอบค่าเช่า (ต่อ)	ส่วนต่างระหว่างค่าเช่าซึ่งตรวจสอบแล้วกับค่าเช่าซึ่งได้ชำระแล้ว ทั้งนี้ งบการเงินซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว หมายถึง รายงานงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ด.																								
หนังสือค้ำประกัน	นายกิริณทร์ นฤหาล้าและนายณรินทร์ นฤหาล้า ได้ดำเนินการวางหนังสือค้ำประกันในวงเงินค้ำประกันจำนวน 100,000,000 บาท (หนึ่งร้อยล้านบาท) ที่ระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ ให้แก่กองทุนรวมเพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงเป็นระยะเวลา 5 (ห้า) ปี โดยกองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องเงินตามหนังสือค้ำประกันเพื่อนำมาชำระเงินชำระเพิ่มครั้งแรกและค่าส่วนต่างครั้งหลัง และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ตามสัญญาเช่าช่วง และสัญญาที่เกี่ยวข้องอื่นๆ (ตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง)																								
สัญญากรรมการ	ตามข้อกำหนดของสัญญากรรมการระหว่างนายกิริณทร์ นฤหาล้าและนายณรินทร์ นฤหาล้า (รวมเรียกว่า “ผู้ให้สัญญา”) กับกองทุนรวมนั้น ผู้ให้สัญญาตกลงรับประกันว่าค่าเช่าของโครงการซึ่งผู้เช่าช่วงจะต้องชำระให้กับกองทุนรวมตามสัญญาเช่าช่วงจะต้องไม่ต่ำกว่าค่าเช่าที่รับประกันรายปีดังต่อไปนี้ (ก) ค่าเช่าที่รับประกันรายปีส่วนที่หนึ่ง - สำหรับปีที่หนึ่ง และปีที่สองของระยะเวลาการเช่า 173,044,241 บาท ต่อปี - สำหรับปีที่สามถึงปีที่ห้าของระยะเวลาการเช่า 163,479,241 บาท ต่อปี (ข) ค่าเช่าที่รับประกันรายปีส่วนที่สอง <table border="1" data-bbox="563 1137 1353 1619"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th><th>จำนวน</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีแรก</td><td>ร้อยละ 2 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรมของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าช่วง ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง (“รายได้รวม”)</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 2</td><td>ร้อยละ 2 ของรายได้รวม</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 3</td><td>ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 4</td><td>ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 5</td><td>ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม</td></tr> </tbody> </table> (ค) ค่าเช่าที่รับประกันรายปีส่วนที่สาม <table border="1" data-bbox="563 1702 1353 2033"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th><th>จำนวน</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีแรก</td><td>ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 2</td><td>ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 3</td><td>ร้อยละ 1.64 ของรายได้รวม</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 4</td><td>ร้อยละ 1.63 ของรายได้รวม</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 5</td><td>ร้อยละ 1.63 ของรายได้รวม</td></tr> </tbody> </table>	ปีที่	จำนวน	ปีแรก	ร้อยละ 2 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรมของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าช่วง ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง (“รายได้รวม”)	ปีที่ 2	ร้อยละ 2 ของรายได้รวม	ปีที่ 3	ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม	ปีที่ 4	ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม	ปีที่ 5	ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม	ปีที่	จำนวน	ปีแรก	ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม	ปีที่ 2	ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม	ปีที่ 3	ร้อยละ 1.64 ของรายได้รวม	ปีที่ 4	ร้อยละ 1.63 ของรายได้รวม	ปีที่ 5	ร้อยละ 1.63 ของรายได้รวม
ปีที่	จำนวน																								
ปีแรก	ร้อยละ 2 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรมของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าช่วง ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง (“รายได้รวม”)																								
ปีที่ 2	ร้อยละ 2 ของรายได้รวม																								
ปีที่ 3	ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม																								
ปีที่ 4	ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม																								
ปีที่ 5	ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม																								
ปีที่	จำนวน																								
ปีแรก	ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม																								
ปีที่ 2	ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม																								
ปีที่ 3	ร้อยละ 1.64 ของรายได้รวม																								
ปีที่ 4	ร้อยละ 1.63 ของรายได้รวม																								
ปีที่ 5	ร้อยละ 1.63 ของรายได้รวม																								

สัญญา ฎากระทำการ (ต่อ)	โดยการชำระค่าเช่าที่รับประกันรายปีให้อยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้ (1) ค่าเช่าที่รับประกันรายปีตามที่กำหนดข้างต้นให้แบ่งเป็น 2 (สอง) ส่วนเท่า ๆ กัน โดยเงินประกันที่คำนวณได้สำหรับระยะเวลา 6 (หก) เดือนแรกของระยะเวลาการเช่าแต่ละปีให้มีจำนวนเท่ากับครึ่งหนึ่งของค่าเช่าที่รับประกันรายปีของรอบปีบัญชีนั้น ๆ (“ค่าเช่าที่รับประกันครั้งแรก”) (2) ถ้าจำนวนค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับสำหรับระยะเวลาระหว่าง 6 (หก) เดือนแรกของระยะเวลาการเช่าแต่ละปีสำหรับรอบปีการเช่าใด ๆ (“ค่าเช่าครั้งแรกที่ได้รับจริง”) มีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าที่รับประกันครั้งแรกสำหรับระยะเวลาดังกล่าวผู้ให้สัญญาจะชำระเงินส่วนต่างระหว่างค่าเช่าที่รับประกันครั้งแรก และค่าเช่าครั้งแรกที่ได้รับจริงให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 30 (สามสิบ) ของเดือนถัดไปนับจากวันสุดท้ายของเดือนที่ 6 (หก) ของระยะเวลาการเช่าในปีดังกล่าว (“เงินชำระเพิ่มครั้งแรก”) (3) ถ้าจำนวน (ก) ค่าเช่าครั้งแรกที่ได้รับจริง (ข) ค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับสำหรับระยะเวลาระหว่าง 6 (หก) เดือนหลังของระยะเวลาการเช่าแต่ละปีสำหรับรอบปีการเช่าใด ๆ (“ค่าเช่าครั้งแรกหลังที่ได้รับจริง”) และ (ค) เงินชำระเพิ่มครั้งแรก (หากมี) มีจำนวนต่ำกว่าค่าเช่าที่รับประกันรายปีสำหรับระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้สัญญาจะชำระเงินส่วนต่างระหว่าง (1) ค่าเช่าที่รับประกันรายปี และ (2) ค่าเช่าครั้งแรกที่ได้รับจริงรวมกับค่าเช่าครั้งแรกหลังที่ได้รับจริง และเงินที่ชำระเพิ่มครั้งแรก ให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 30 (สามสิบ) ของเดือนถัดไปนับจากวันสุดท้ายของเดือนที่ 12 (สิบสอง) ของระยะเวลาการเช่าในปีดังกล่าว (“ค่าส่วนต่างครั้งแรกหลัง”) การผ่อนเวลาการชำระเงินของค่าเช่าที่รับประกันรายปีส่วนที่สาม ในกรณีที่ภายในวันที่ 30 ของเดือนถัดจากเดือนที่ 6 หากค่าเช่าครั้งแรกที่ได้รับจริงมีไม่เพียงพอที่จะชำระค่าเช่าที่รับประกันครั้งแรกหรือในกรณีที่ภายในวันที่ 30 ของเดือนถัดจากเดือนที่ 12 ของระยะเวลาการเช่าในปีใด หากจำนวน (ก) ค่าเช่าครั้งแรกที่ได้รับจริง (ข) ค่าเช่าครั้งแรกหลังที่ได้รับจริง และ (ค) เงินชำระเพิ่มครั้งแรก (หากมี) รวมกัน มีไม่เพียงพอที่จะชำระค่าเช่าที่รับประกันรายปี (แล้วแต่กรณี) ในรอบปีระยะเวลาการเช่าใด กองทุนตกลงผ่อนเวลาการชำระค่าเช่าที่ไม่เพียงพอดังกล่าวเป็นจำนวนไม่เกินจำนวนค่าเช่าที่รับประกันรายปีส่วนที่สามในปีนั้น (“ค่าเช่าที่ผ่อนเวลาให้”) ให้แก่ผู้ให้สัญญา โดยผู้ให้สัญญาจะต้องชำระค่าเช่าที่ผ่อนเวลาให้ให้แก่กองทุนภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่มีการผ่อนเวลาดังกล่าว โดยในกรณีที่มีการผ่อนเวลาดังกล่าว ให้มีการคำนวณเงินชำระเพิ่มครั้งแรก และ/หรือค่าส่วนต่างครั้งแรกหลังจากค่าเช่าที่รับประกันรายปีส่วนที่หนึ่งค่าเช่าที่รับประกันรายปีส่วนที่สอง และค่าเช่าที่รับประกันรายปีส่วนที่สาม (เท่าจำนวนที่มีเพียงพอชำระ) เท่านั้น และในกรณีที่ผู้ให้สัญญาสามารถดำเนินการได้ตามเงื่อนไขการผ่อนเวลาของกองทุน จะไม่ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาของผู้ให้สัญญาตามสัญญาฎากระทำการ
หลักประกัน	ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีหลักประกันดังต่อไปนี้ตลอดอายุสัญญาฉบับนี้ ให้แก่กองทุนรวมเพื่อประกันการชำระหนี้ การปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้และสัญญาที่เกี่ยวข้อง และค่าเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้และ

หลักประกัน (ต่อ)	สัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาฉบับนี้และสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้น ▪ ดำเนินการให้บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัดจดจำนองที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าให้แก่กองทุน ▪ จัดให้มีการจำหน่ายหุ้นบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัดแก่กองทุน ▪ โอนสิทธิในบัญชีที่จัดให้มีขึ้นสำหรับการดำเนินงานของบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัดให้แก่กองทุนรวม
สภาพของทรัพย์สินที่เช่า	กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าช่วงในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ และภายใต้ข้อกำหนดอื่นใดของสัญญาฉบับนี้ นอกจากนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าดังต่อไปนี้ (ก) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคารที่เช่า (Structural Repairs) (ข) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมแซมซึ่งมิได้เกิดขึ้นโดยปกติหรือที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนใหม่ตามคำนิยามของ Building and Appurtenances ภายใต้สัญญาจ้างบริหารงานกับ อม ารี (Extraordinary Repairs to or Replacements of Equipment included in the definition of Building and Appurtenances) (ค) เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม และให้ถือว่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่ได้เปลี่ยนใหม่นั้นเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมและเป็นเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป ในการเบิกค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นจากกองทุนรวม ผู้เช่าช่วงจะต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าตามสมควรเพื่อให้กองทุนรวมพิจารณาและอนุมัติการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายได้ทันกำหนดชำระ โดยการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นดุลพินิจของกองทุนรวมแต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลสมควร อนึ่ง ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละของกองทุนรวม กองทุนรวมตกลงจะคำนึงถึงค่าใช้จ่ายตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้นและสำรองเงินไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบตามที่ได้ระบุไว้ในข้อนี้

การประกันภัย	ตลอดระยะเวลาของสัญญา ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (Replacement Cost Evaluation) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่าที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด ในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม และผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์แต่เพียงผู้เดียว ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าเช่าแห่ง เป็นต้น ตลอดระยะเวลาการเช่า และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์แต่เพียงผู้เดียว ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้น กองทุนรวมตกลงจะดำเนินการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน (Fixed Charge) ให้แก่ผู้เช่าช่วง ภายในระยะเวลาอันสมควร (โดยปราศจากดอกเบี้ย) ทั้งนี้ การส่งมอบค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจะไม่เกินกว่าระยะเวลา 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทนนั้น โดยกองทุนรวมตกลงให้ถือว่าเงินค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทุนได้รับจำนวนดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าที่รับประกันรายปีที่จะต้องจ่ายให้แก่กองทุนรวมตามสัญญากระทำการระหว่างกองทุนรวมและนายกีรินทร์ นฤหล้า และนายณรินทร์ นฤหล้า ซึ่งเข้าทำในฐานะกรรมการบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities) ภายใต้นับจำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ นอกจากนี้ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะจัดให้มีการเอาประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า ในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่าซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวข้างต้นแต่เพียงฝ่ายเดียว
--------------	--

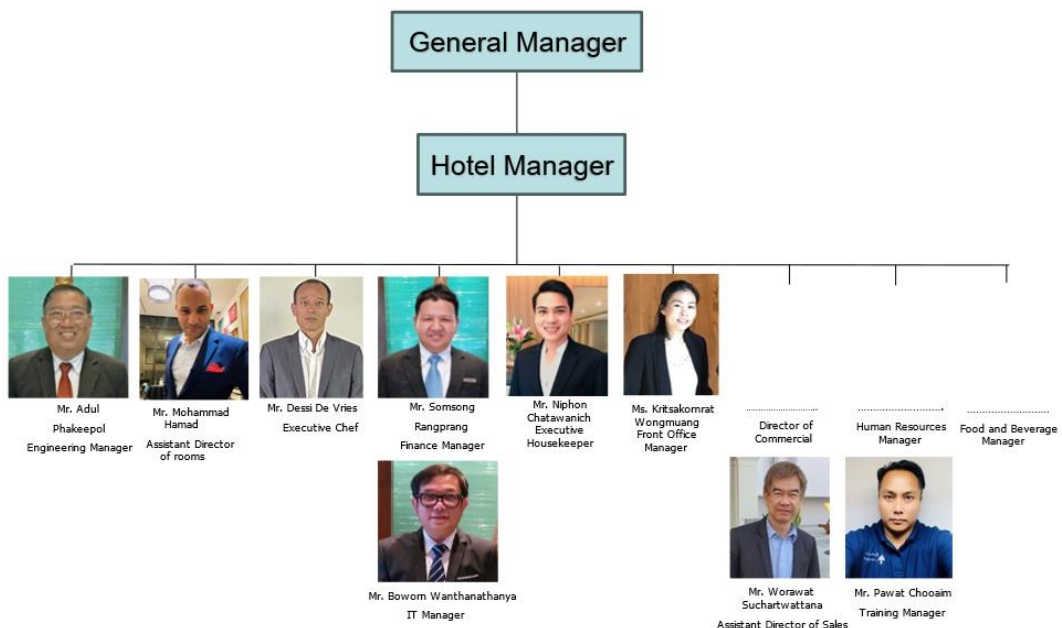
2.5.2 การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการระงับตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

กองทุนรวมได้ให้เช่าโรงแรมแก่ บริษัทบูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด โดยมีข้อมูลของผู้เช่าช่วง ดังนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด
ทุนจดทะเบียน	270,000,000 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
วันที่จดทะเบียน	20 กันยายน 2550
เลขที่นิติบุคคล	0105550099194
กรรมการบริษัท	นายกิรินทร์ นฤหาล และ นายณรินทร์ นฤหาล
ทีมบริหาร	- (เนื่องจากโรงแรมยังปิดอยู่)
ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจ	ผู้ถือหุ้นของบริษัทบูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมมาเป็นเวลามากกว่า 10 ปี เช่น โรงแรมแกรนด์ไฮแอท เอราวัณ สุขุมวิท เป็นต้น

โครงสร้างทีมบริหาร

Boulevard Hotel Co.,Ltd
HODS Organization Chart



การวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทุนเกี่ยวกับผลกระทบกับการเปลี่ยนตัวผู้เช่า ดังนี้

การเปลี่ยนตัวผู้เช่าเหมาอาจเกิดขึ้น กรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วง กองทุนอาจต้องบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าช่วงเพื่อบริหารทรัพย์สินที่เช่า จนกว่ากองทุนดำเนินการหาคู่สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าช่วงและสามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่าช่วงรายใหม่ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาและมีสิทธิในการบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถบังคับหลักประกัน ได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันควร หรือไม่สามารถหาคู่สัญญารายใหม่ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงแรมภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลงเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

2.5.3 ผู้เช่าหลักที่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ
-ไม่มี-

2.5.4 การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
-ไม่มี-

2.5.5. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ

1. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า	รายละเอียดตามข้อ 2.5.2
2. ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา	ผลประกอบการปี 2566 โครงการมีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 0% มีรายได้รวม 4.82 ล้านบาท และ EBITDA -15.29 ล้านบาท (ทำให้กองทุนไม่มีรายได้ค่าเช่า) ซึ่งต่ำกว่าค่าเช่าเหมาคงที่ 124.3 ล้านบาท โดยเมื่อเทียบกับผลประกอบการปี 2565 โครงการมีผลประกอบการที่ใกล้เคียงจากเดิมที่โครงการมีรายได้รวม 3.36 ล้านบาท และ EBITDA -6.24 ล้านบาท ทั้งนี้ เป็นผลจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จนมีการประกาศหยุดประกอบกิจการโรงแรมเป็นการชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เป็นต้นมา อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าในปี 2566 ผ่านพ้นสถานการณ์โควิด-19 แล้ว ทั้งในและต่างประเทศมีแนวโน้มดีขึ้น แต่โรงแรมยังคงหยุดประกอบกิจการ เนื่องจากผู้เช่าช่วงอยู่ระหว่างการจัดการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สิน
3. ค่าตอบแทนที่กองทุนได้รับจากการให้เช่า	รายได้ค่าเช่าของกองทุนในปี 2566 มีจำนวน 0 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ดี ผู้เช่าช่วงยังคงมีภาระผูกพันในการชำระค่าเช่าคงที่เป็นจำนวนเงินปีละ 124.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงกับกองทุน
4. ค่าเช่าผันแปรที่กองทุนได้รับ	ไม่มี เนื่องจากโรงแรมได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 จึงทำให้โรงแรมปิดการดำเนินการชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เป็นต้นมา จึงทำให้ผลประกอบการของผู้เช่าเหมาน้อยกว่าค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง ประกอบกับปี 2565 และ ปี 2566 โรงแรมอยู่ระหว่างการปรับปรุงจึงทำให้โรงแรมยังคงปิดการดำเนินการ ดังนั้นปี 2566 กองทุนจึงไม่ได้รับค่าเช่าผันแปรตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้
5. ความเห็นผู้จัดการกองทุนเกี่ยวกับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าในระยะเวลาที่ผ่านมา	การปฏิบัติตามสัญญาเช่าในระยะเวลาที่ผ่านมาผู้เช่าช่วงมีการค้างชำระค่าเช่าของปี 2557 จำนวน 28.44 ล้านบาท ของปี 2560 จำนวน 20.72 ล้านบาท ของปี 2561 จำนวน 28.72 ล้านบาท ของปี 2562 จำนวน 79.53 ล้านบาท ของปี 2563 จำนวน 124.35 ล้านบาท ของปี 2564 จำนวน 124.35 ล้านบาท ของปี 2565 จำนวน 124.35 ล้านบาท และของปี 2566 จำนวน 124.35 ล้านบาท โดยสาเหตุของการค้างค่าเช่า สรุปได้ดังนี้ ก. การค้างค่าเช่าปี 2557 เกิดจากเหตุชุมนุมทางการเมือง ข. การค้างค่าเช่าปี 2560 - 2562 เกิดจากความเสื่อมสภาพของทรัพย์สินโรงแรม ทำให้ไม่สามารถคิดค่าบริการห้องพักได้ในราคาสูง ทั้งที่อัตราการเข้าพักของโรงแรมยังคงอยู่ในระดับสูง สาเหตุที่โรงแรมไม่ได้รับการซ่อมแซมเนื่องจากกระแสเงินสดที่สำรองไว้สำหรับการซ่อมแซมตามสัญญาเช่าช่วงเป็นจำนวน 2.5% ของรายได้มีจำนวนน้อยกว่างบประมาณการซ่อมแซมใหญ่ที่ผู้เช่าช่วงเสนอที่จำนวน 250 ล้านบาท

	ก. การค้างค่าเช่าปี 2563-2564 เกิดจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ช่วงต้นเดือนมกราคม 2563 เป็นต้นมา ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของโรงแรมเป็นอย่างมากโดยอัตราการเข้าพักลดลงอย่างมีนัยสำคัญทำให้ผู้เช่าช่วงประกาศหยุดประกอบกิจการโรงแรมเป็นการชั่วคราว เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ง. การค้างค่าเช่าปี 2565 - 2566 ถึงแม้ว่าสถานการณ์โควิด-19 ทั้งในและต่างประเทศมีแนวโน้มดีขึ้น แต่โรงแรมยังคงหยุดประกอบกิจการในปี 2565 - 2566 เนื่องจากผู้เช่าช่วงอยู่ระหว่างการจัดการปรับปรุงทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทุนได้รับมติไม่คัดค้านจากผู้ถือหุ้นวงลงทุนในการเข้าทำสัญญากับผู้เช่าช่วงเพื่อทำการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินจำนวน 250 ล้านบาท ด้วยเงินของกองทุน และผู้เช่าช่วงเข้าทำสัญญาปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินเป็นการเรียบร้อยแล้ว อนึ่ง บริษัทจัดการได้พยายามแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นจากการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วง แต่ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ภาวะเศรษฐกิจ และภาวะการแข่งขันของการประกอบธุรกิจโรงแรมที่สูงขึ้น ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงได้จึงทำให้มีค่าเช่าค้างตามจำนวนดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ดี ในสัญญาปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินมีข้อกำหนดที่ผู้เช่าช่วงต้องปฏิบัติ ในเรื่องการผ่อนผันค่าเช่าที่ค้างชำระและดอกเบี้ยคณัต การผ่อนผันการชำระค่าเช่าระหว่างการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารที่เช่า บริษัทจัดการจึงมีความเห็นว่า ผู้เช่าช่วงยังคงมีความตั้งใจที่จะปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ดีในระดับหนึ่งภายใต้ข้อจำกัดหลายประการที่กล่าวมาข้างต้น และผู้เช่าช่วงยินยอมที่จะเข้าทำสัญญาปรับปรุงทรัพย์สินฯ เพื่อจะยังคงผูกพันภาระหน้าที่ที่มีต่อกองทุนที่จะต้องชำระค่าเช่าค้างทั้งหมดให้กับกองทุนจนครบจำนวน
6. ข้อมูลค่าเช่าที่กองทุนได้รับในปีที่ผ่านมาว่าผู้เช่าสามารถจ่ายค่าเช่าได้ตามสัญญาหรือไม่	ปี 2566 ผู้เช่าช่วงไม่ได้ชำระค่าเช่าให้กองทุน เนื่องจากโรงแรมปิดกิจการชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เป็นต้นมา ซึ่งตามสัญญาของการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินได้ระบุถึงกรณีกระแสเงินสดจากการประกอบกิจการโรงแรมในเดือนใดน้อยกว่าค่าเช่าคงที่รายเดือนตามสัญญาเช่าช่วง กองทุนรวมผ่อนผันให้บุญเลอวาร์ดชำระค่าเช่าคงที่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่รายเดือนตามสัญญาเช่าช่วง ทั้งนี้การหยุดกิจการโรงแรมดังกล่าว ทำให้กระแสเงินสดจากการประกอบกิจการลดลง บุญเลอวาร์ดจึงได้รับการผ่อนผันไม่ต้องนำส่งกระแสเงินสดมายังกองทุน แต่อย่างไรก็ตาม บุญเลอวาร์ด ยังคงมีภาระหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าเช่าคงค้างพร้อมดอกเบี้ยให้กองทุนจนครบจำนวน ตามที่ระบุในสัญญาปรับปรุงทรัพย์สินฯ
7.มาตรการดำเนินการหากผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้	ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่า บริษัทจัดการมีมาตรการดังนี้ 1. สอบถามผู้เช่าถึงสาเหตุที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่า และ กำหนดแนวทางแก้ไขปัญหาร่วมกัน 2. เจรจาต่อรองเงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเช่า 3. ติดตามและแจ้งเตือน ให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่า 4. ออกหนังสือทวงถาม พร้อมเรียกค่าปรับหรือดอกเบี้ยคณัต

7.มาตรการดำเนินการหากผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ (ต่อ)	5. มอบหมายให้ทนายความติดตามทวงถาม 6. ใช้สิทธิทางศาลเพื่อดำเนินการบังคับให้เป็นไปตามสัญญาเช่า การดำเนินมาตรการข้างต้น อาจเลือกใช้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายอย่าง ประกอบรวมกัน หรือ ดำเนินการทีละขั้นก็ได้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสถานการณ์ ค่าใช้จ่ายที่ต้องใช้ และผลได้เสียที่กองทุนจะได้รับจากการดำเนินมาตรการดังกล่าว
---	--

2.5.6 การรับประกันรายได้

1. กองทุนได้รับการประกันรายได้ขั้นต่ำจากนายกรินทร์ นฤหาลาและนายณรินทร์ นฤหาลา ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด (ผู้เช่าช่วง) เป็นจำนวนเงิน 836.53 ล้านบาท สำหรับรายได้ค่าเช่า 5 ปีแรกของกองทุน ซึ่งการประกันรายได้ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง วันที่ 17 มีนาคม 2556
2. ปัจจุบันกองทุนไม่มีการได้รับประกันรายได้จากบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ อีก

2.6 การกู้ยืมเงิน

-ไม่มี-

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

(ที่มา: จากรายงานประเมินทรัพย์สินปี 2566 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้ โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด)

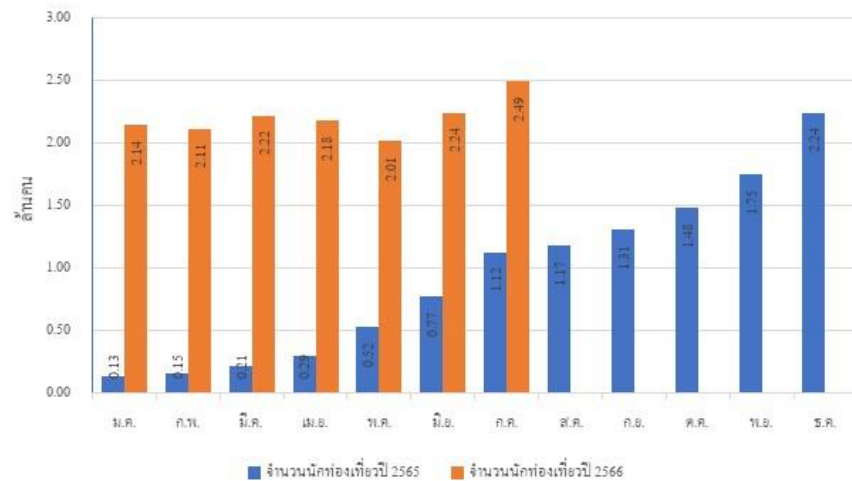
3.1 ภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมตลาดโรงแรม บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ

● จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย (International Tourist Arrivals to Thailand)

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ที่ประเทศจีน ตั้งแต่ช่วงปลายปี 2562 โดยได้มีการแพร่ระบาดอย่างรุนแรงไปยังประเทศต่างๆ ทั่วโลก รวมถึงประเทศไทย ยังสร้างผลกระทบกับธุรกิจต่างๆ จนถึงต้นปี 2565 และถึงจะค่อยๆ กลับสู่สถานการณ์ปกติในปัจจุบัน ซึ่งผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ยังไม่สามารถทำให้ธุรกิจต่างๆ อาทิเช่น ธุรกิจโรงแรม กลับสู่สภาวะปกติได้เต็ม 100% ให้เหมือนก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 โดยจากข้อมูลจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยล่าสุด ณ เดือนกรกฎาคม ปี 2566 มีจำนวน 2,490,000 คน เพิ่มขึ้น 11.1% จากเดือนมิถุนายนที่ผ่านมา และยังเพิ่มขึ้น 121.5% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565

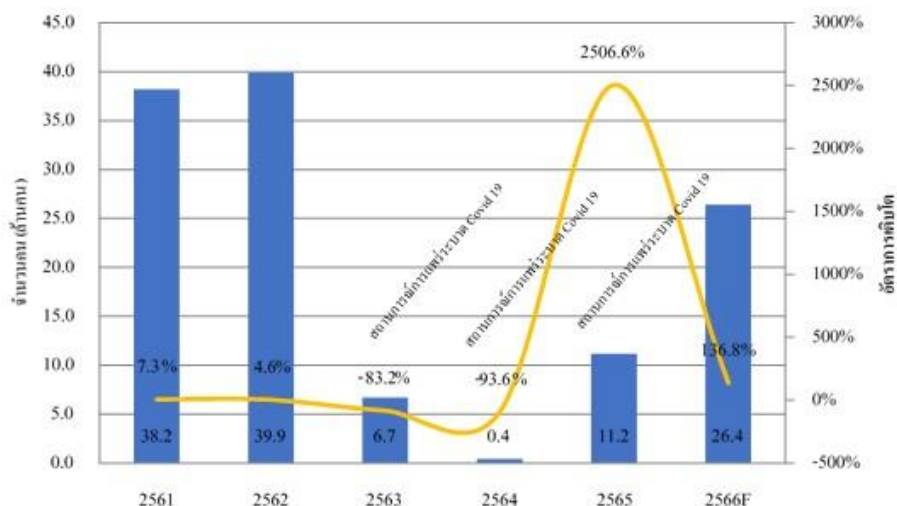
จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยรายเดือน ณ ปัจจุบัน



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

หากพิจารณาจำนวนนักท่องเที่ยวช่วงก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 พบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทยเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยสิ้นปี 2562 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยจำนวน 39,900,000 คน เป็นสถิติสูงสุดของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย คิดเป็นอัตราการเติบโต 4.6% จากปีก่อนหน้า ถึงแม้ว่าจะเป็นการเดินทางที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว จากตัวเลขล่าสุดย้อนหลังแสดงให้เห็นว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยยังสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่องก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19

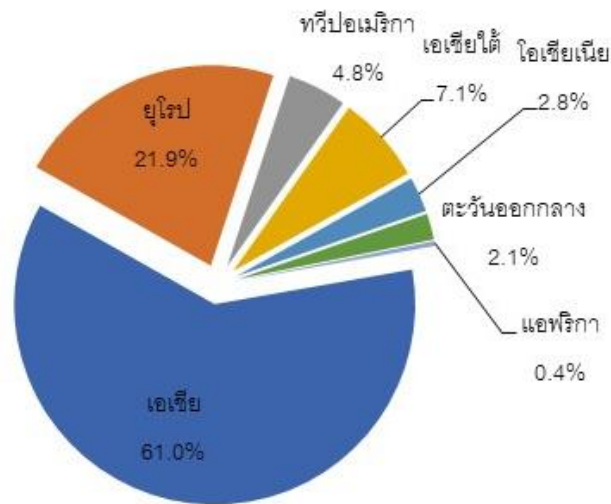
จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย ณ สิ้นปี 2566F



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จากตัวเลขนักท่องเที่ยวโดยคาดการณ์ ณ สิ้นปี 2566 พบว่านักท่องเที่ยวชาวเอเชียมีสัดส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทยสูงสุด คิดเป็น 61% ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่เดินทางเข้าประเทศไทย ซึ่งส่วนใหญ่ยังคงเป็นนักท่องเที่ยวชาวจีนที่ยังคงเติบโตต่อเนื่องในทุกปี รองลงมาได้แก่ นักท่องเที่ยวชาวยุโรปและเอเชียใต้ตามลำดับ

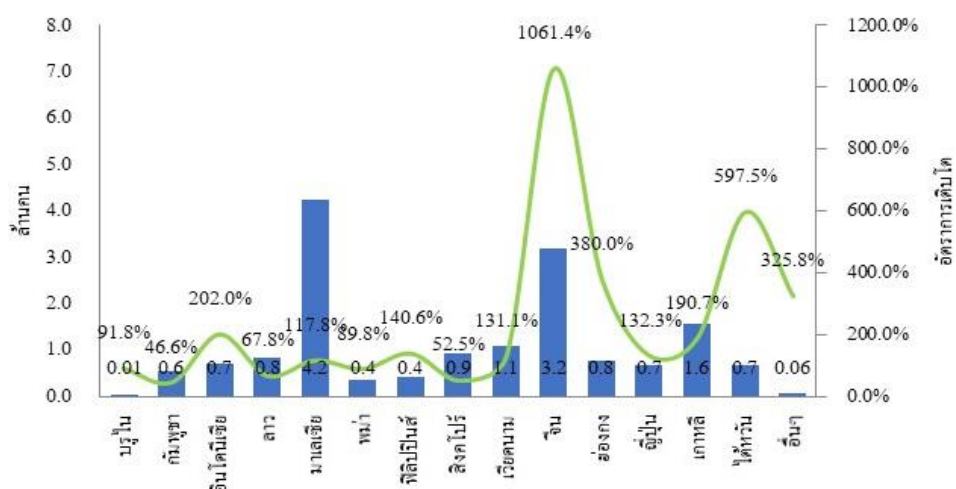
สัดส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติแยกตามสัญชาติ ปี 2566F



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

หากพิจารณาด้านการเติบโตของกลุ่มนักท่องเที่ยวโดยคาดการณ์ ณ สิ้นปี 2566 เทียบกับสิ้นปี 2565 พบว่านักท่องเที่ยวชาวจีนมีอัตราการเติบโตสูงสุด ที่ประมาณ 1,061.4% รองลงมาได้แก่นักท่องเที่ยวชาวไต้หวันที่มีอัตราการเติบโต 597.5% และตามด้วยนักท่องเที่ยวจากอินโดนีเซียมีการเติบโต 2.2% เมื่อเทียบกับปี 2561 หากพิจารณาการเติบโตของนักท่องเที่ยวรายประเทศสูงสุด 3 อันดับแรก พบว่านักท่องเที่ยวชาวอินเดียเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยสูงสุดคิดเป็นการเติบโต ประมาณ 202.0% เป็นต้น

สัดส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวชาวเอเชียตะวันออก/เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ปี 2566F

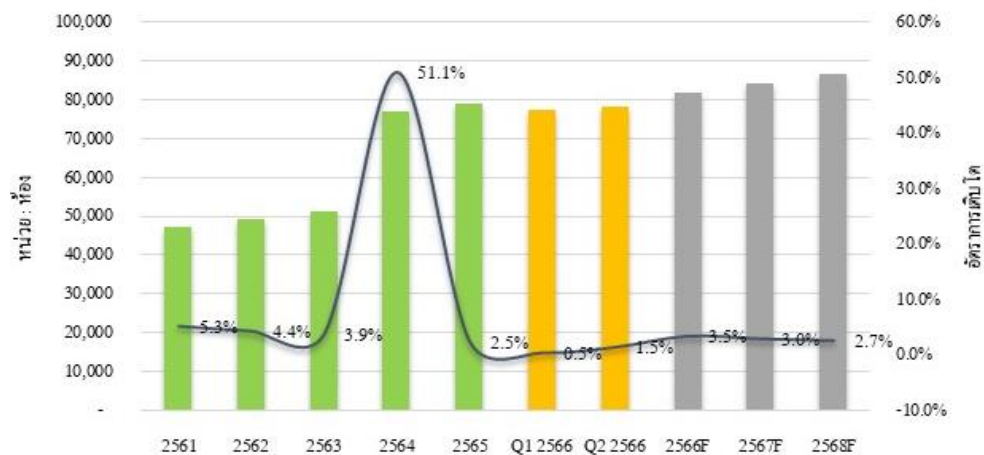


ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

● อุปทานของตลาด (Market Supply) ห้องพักริเวณศูนย์กลางความเจริญ กรุงเทพมหานคร

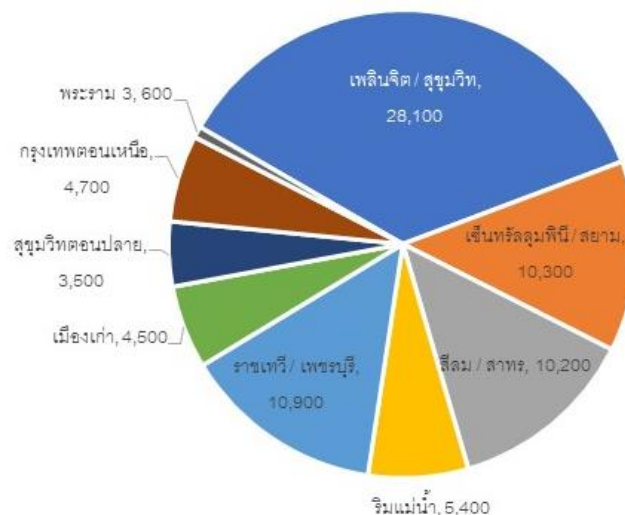
จากข้อมูลในไตรมาส 2 ปี 2566 ห้องพักริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานคร มีอุปทานเพิ่มขึ้น ประมาณ 900 ห้อง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันกับปีก่อนหน้า โดยไตรมาส 2 ปี 2566 จะเติบโตอยู่ที่ 1.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยในไตรมาส 2 ปี 2566 จะมีจำนวนห้องอยู่ประมาณ 78,200 ห้อง

อุปทานห้องพักริเวณกรุงเทพมหานคร ไตรมาส 2 ปี 2566 และในอนาคต



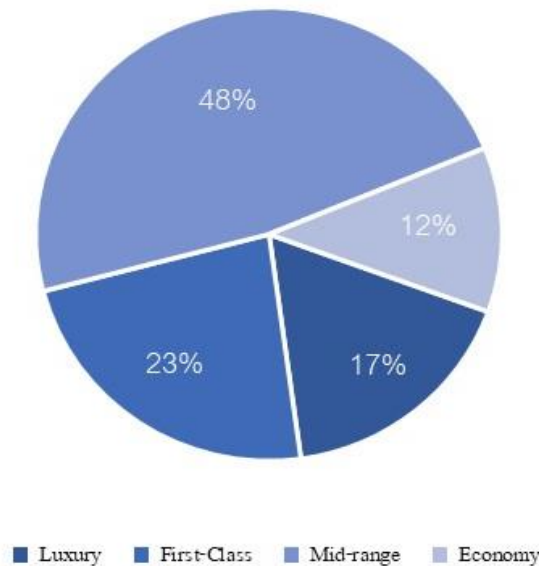
สำหรับทำเลที่ตั้งที่ได้รับความนิยมสูงสุดของโรงแรมบริเวณกรุงเทพมหานครจะตั้งอยู่บริเวณท่าเลถนนเพลินจิต/ท่าเลสุขุมวิท ประมาณ 28,100 ห้อง คิดเป็น ประมาณ 36.93% ของโรงแรมในบริเวณกรุงเทพมหานคร รองลงมาได้แก่ ท่าเลราชเทวี/เพชรบุรี ประมาณ 10,900 ห้อง คิดเป็น ประมาณ 13.94% ท่าเลเซ็นทรัลลุมพินี/สยาม ประมาณ 10,300 ห้อง คิดเป็น ประมาณ 13.17% ท่าเลสีลม/สาทร ประมาณ 10,200 ห้อง คิดเป็น ประมาณ 13.04% ท่าเลริมแม่น้ำ ประมาณ 5,400 ห้อง คิดเป็น ประมาณ 6.91% ท่าเลกรุงเทพตอนเหนือ ประมาณ 4,700 ห้อง คิดเป็น ประมาณ 6.01% ท่าเลบริเวณเมืองเก่า ประมาณ 4,500 ห้อง คิดเป็น ประมาณ 5.75% ท่าเลสุขุมวิทตอนปลาย ประมาณ 3,500 ห้อง คิดเป็น ประมาณ 4.48% และท่าเลพระราม 3 ประมาณ 600 ห้อง คิดเป็น ประมาณ 0.77%

อุปทานห้องพักริเวณกรุงเทพมหานคร แบ่งตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 2 ปี 2566



ในส่วนของระดับของโรงแรมพบว่าอุปทานห้องพักของโรงแรมระดับ Mid-range มีสัดส่วนสูงสุดของโรงแรมทั้งหมดในบริเวณกรุงเทพมหานคร โดยมีห้องพักรวม ประมาณ 37,400 ห้อง คิดเป็น 48% รองลงมา ได้แก่ โรงแรมในระดับ First-Class มีห้องพักรวม ประมาณ 18,100 ห้อง คิดเป็น 23% โรงแรมในระดับ Luxury มีห้องพักรวม ประมาณ 13,500 ห้อง คิดเป็น 17% และโรงแรมในระดับ Economy มีห้องพักรวม ประมาณ 9,200 ห้อง คิดเป็น 12% ตามลำดับ

อุปทานห้องพักโรงแรมบริเวณกรุงเทพมหานคร แบ่งตามระดับห้องพัก ณ ไตรมาส 2 ปี 2566



อุปสงค์ของตลาด (Market Demand) ห้องพักโรงแรมบริเวณกรุงเทพมหานคร

ในไตรมาส 2 ปี 2566 อัตราการเข้าพักโรงแรม (Occupancy Rate) บริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานครปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 67% จากช่วงเดียวกันของปี 2565 จากอัตราการเข้าพักที่ 46% มาอยู่ที่ 67% ซึ่งหากพิจารณาในปี 2564 ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 อย่างหนักถึงปี 2566 จะพบว่าอัตราการเข้าพักโรงแรม (Occupancy Rate) มีการปรับขึ้นใกล้เคียงกับปีก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด

1

9

อัตราการเข้าพักโรงแรมบริเวณกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 2 ปี 2566

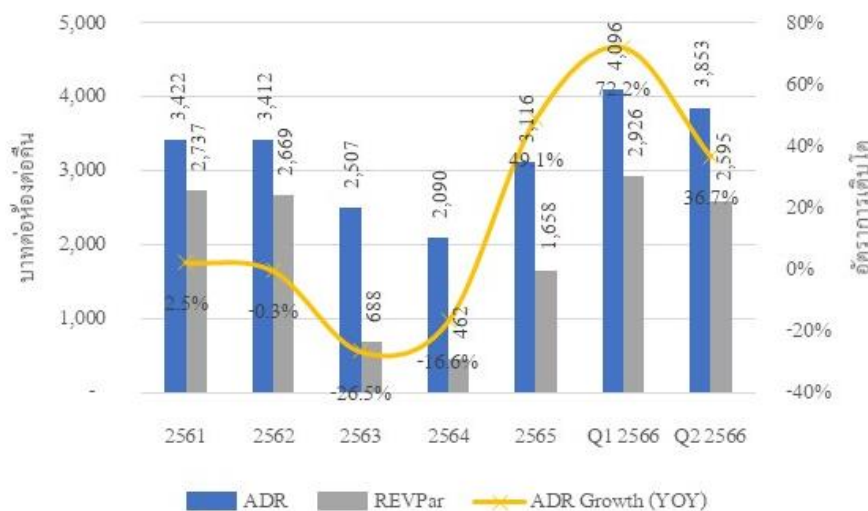


- ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate) และค่าห้องพักเฉลี่ยต่อจำนวนห้องทั้งหมด (Revenue per Available Room : RevPAR)

ในส่วนของค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวันเมื่อสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2565 ประมาณ 36.7% จากเดิมอยู่ที่ 2,820 บาท/ห้อง/คืน เป็น 3,850 บาท/ห้อง/คืน ด้านอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อจำนวนห้องทั้งหมด (Revenue per Available Room : RevPAR) ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 อยู่ที่ 2,600 บาท/ห้อง/คืน ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ประมาณ 99.9% จากเดิมอยู่ 1,300 บาท/ห้อง/คืน

อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (ADR) และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อจำนวนห้องพัก (RevPAR)

บริเวณกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 2 ปี 2566



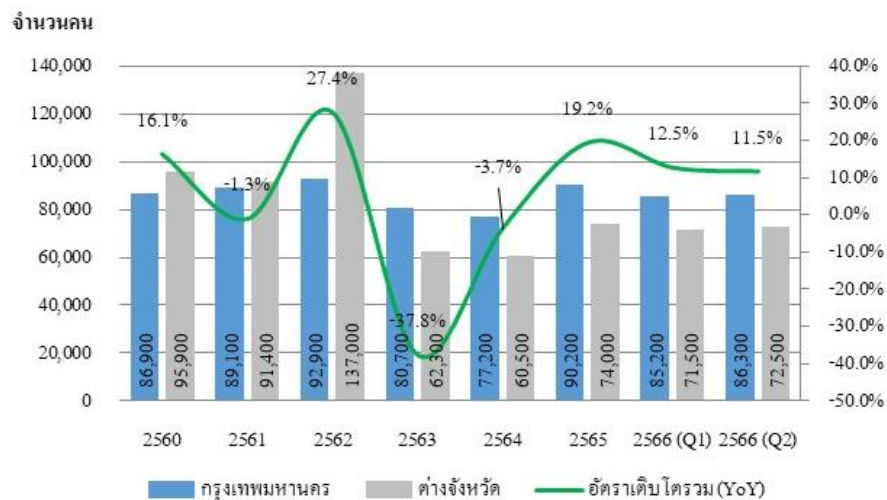
วิเคราะห์โดย : บริษัท 15 ที่ปรึกษา จำกัด

ภาพรวมตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ

- จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด

จากข้อมูลล่าสุด ณ ไตรมาส 2 ปี 2566 ในภาพรวมพบว่าจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด มีจำนวนรวม 158,800 คน เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 2,000 คน คิดเป็นประมาณ 1.3% และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวของปี 2565 ประมาณ 11.5% สำหรับจำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครที่ได้รับอนุญาต ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2566 มีจำนวนประมาณ 86,300 คน เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 1,100 คน คิดเป็นประมาณ 1.3% และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวของปี 2565 ประมาณ 8.9% ส่วนจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในต่างจังหวัด ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2566 มีจำนวนประมาณ 72,500 คน เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ผ่านมาที่มีชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตประมาณ 71,500 คน คิดเป็นประมาณ 1.4% และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวของปี 2565 ประมาณ 14.8%

จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด ปี 2560 – 2566

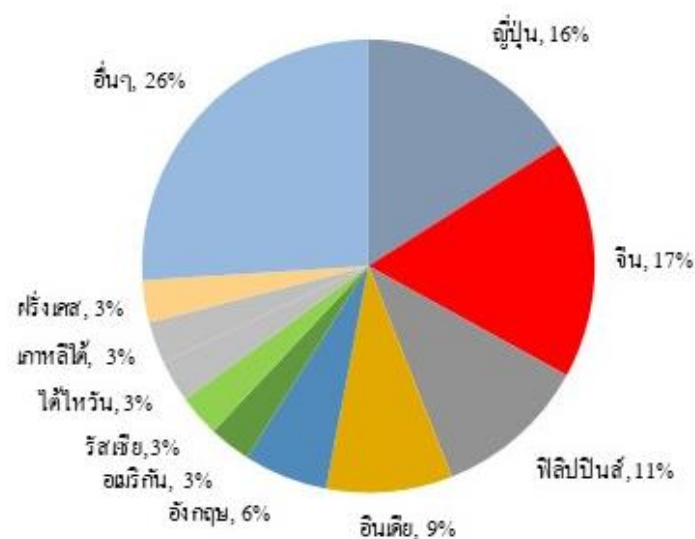


วิเคราะห์โดย : บริษัท 15 ที่ปรึกษา จำกัด

หากพิจารณาจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทย ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 แยกตามสัญชาติ ใน 3 อันดับแรกพบว่าชาวจีนมีจำนวนสูงสุด คิดเป็นประมาณ 17% ของจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทย รองลงมาได้แก่ ชาวญี่ปุ่น คิดเป็นประมาณ 16% ตามด้วยชาวฟิลิปปินส์ คิดเป็นประมาณ 11% อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาแนวโน้มของชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทยพบว่าชาวจีนมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญ โดยตัวเลข ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 พบว่ามีจำนวนชาวจีนที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทยจำนวน 29,000 คน เพิ่มขึ้น 2.6% จากไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้น 9.6% จากไตรมาสเดียวกันของปี 2565

จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด

ณ ไตรมาส 2 ปี 2566 แยกตามสัญชาติ

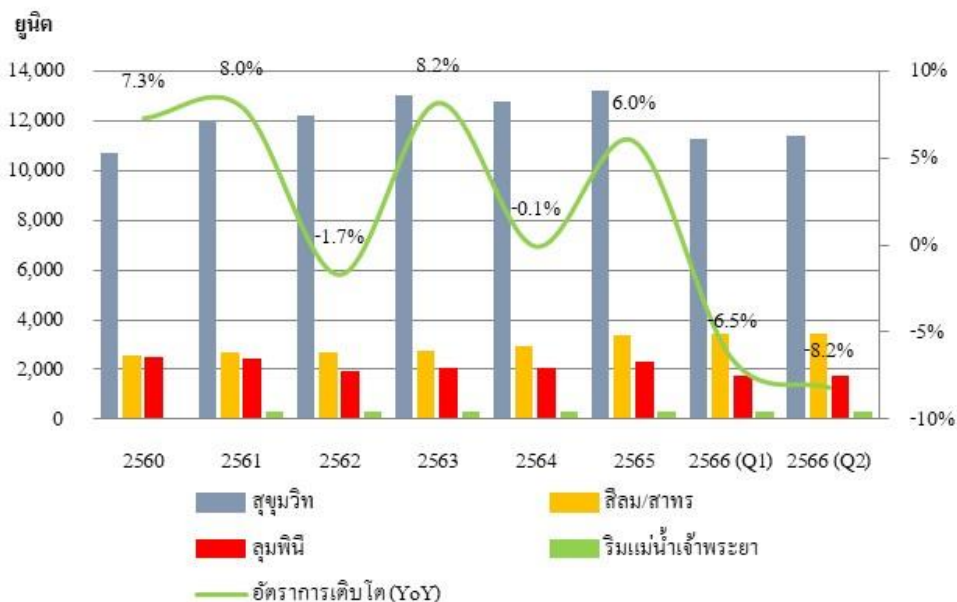


วิเคราะห์โดย : บริษัท 15 ที่ปรึกษา จำกัด

● อุปทานของตลาด (Market Supply)

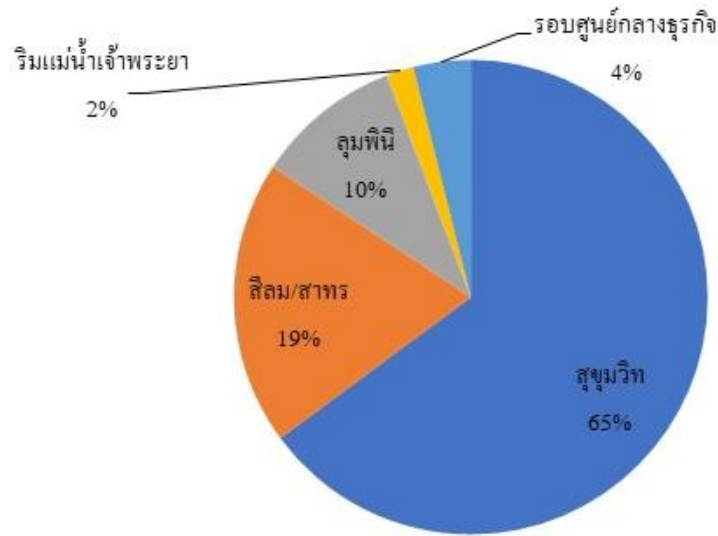
ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครสำหรับชาวต่างชาติ ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 0.6% จาก 17,473 หน่วย มาอยู่ที่ 17,573 หน่วย และปรับตัวลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว ประมาณ 8.2% จากเดิมอยู่ที่ 19,146 หน่วย โดย ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 มีโครงการเปิดตัวใหม่จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ ดิ อัลเบอร์ดี ซึ่งอุปทานเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในพื้นที่สุขุมวิท เนื่องจากเป็นทำเลที่มีชื่อเสียงและมีการจัดตั้งชุมชนชาวต่างชาติในพื้นที่ เป็นประมาณ 64.8% ของอุปทานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ หากพิจารณาอุปทานพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เป็นรายทำเลที่ตั้งพบว่า ทำเลพื้นที่บริเวณสุขุมวิท เป็นย่านพื้นที่ที่มีสัดส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์มากที่สุด ประมาณ 65% เนื่องจากเป็นพื้นที่ยอดนิยมสำหรับชาวต่างชาติทั้งผู้ที่ทำงาน และนักท่องเที่ยว รองลงมา ได้แก่ ทำเลสีลม / สาทร มีสัดส่วนประมาณ 19% ทำเลเมืองเก่า / ลุมพินี / สยาม มีสัดส่วนประมาณ 10% ทำเลรอบศูนย์กลางธุรกิจ มีสัดส่วนประมาณ 4% และ ทำเลริมแม่น้ำ มีสัดส่วนประมาณ 2%

อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2560 – 2566



วิเคราะห์โดย : บริษัท 15 ที่ปรึกษา จำกัด

อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566

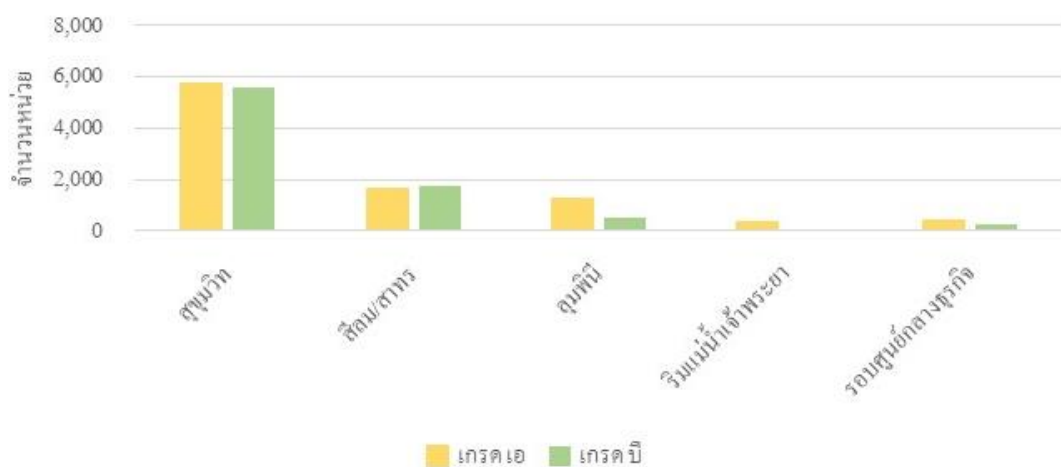


วิเคราะห์โดย : บริษัท 15 ที่ปรึกษา จำกัด

ในส่วนของเกรดของพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์พบว่า ณ ไตรมาสที่ 2 เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เกรด เอ มีจำนวน 9,444 หน่วย ส่วนเกรด บี มีจำนวน 8,082 หน่วย โดยที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เกรด เอ นั้นส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในทำเลเชื่อมบริเวณใจกลางของศูนย์กลางธุรกิจ อาทิเช่น บริเวณถนนวิทยุ ถนนราชดำริ เพลินจิต และทองหล่อ เป็นต้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการแบบครบครัน มีการตกแต่งห้องพักระดับหรูหร่า ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เกรด บี นั้น อาจตั้งอยู่ในทำเลบริเวณใจกลางของศูนย์กลางธุรกิจในลักษณะเดียวกับเกรด เอ ได้เช่นกัน แต่จะมีลักษณะการตกแต่งในระดับปานกลาง การบริการอาจมีไม่ครบเท่าระดับเกรด เอ เป็นต้น

อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ แยกตามทำเลและระดับ

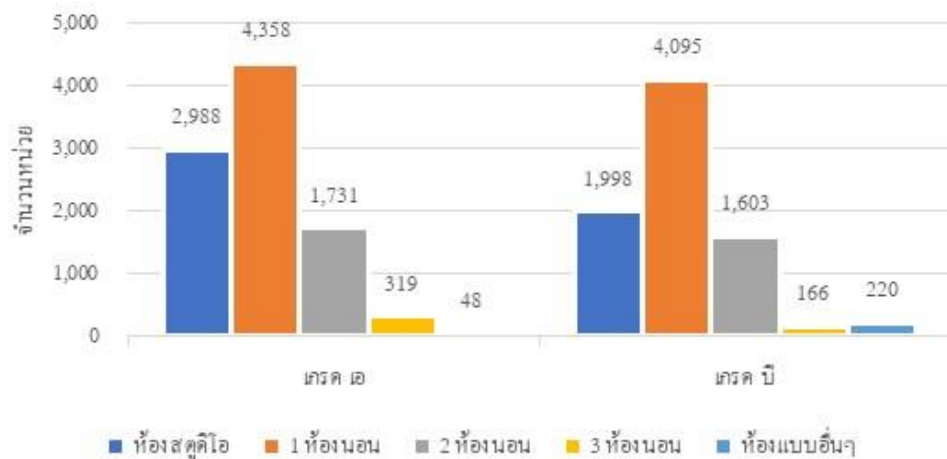
ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566



วิเคราะห์โดย : บริษัท 15 ที่ปรึกษา จำกัด

หากพิจารณาตามรูปแบบห้องพักพบว่า โดยส่วนใหญ่ห้องพักเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ จะมีลักษณะเป็นแบบ 1 ห้องนอน รองลงมาได้แก่ ห้องสตูดิโอ ตามด้วยห้องพักแบบ 2 ห้องนอน 3 ห้องนอนและห้องพักในรูปแบบอื่นๆ ตามลำดับ

อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ แยกตามแบบห้องพัก
ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565



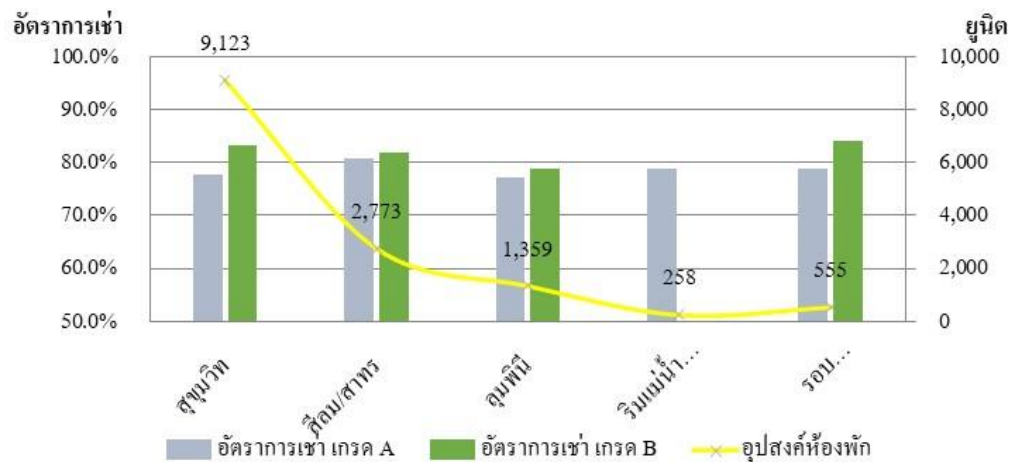
วิเคราะห์โดย : บริษัท 15 ที่ปรึกษา จำกัด

● อุปสงค์ของตลาด (Market Demand)

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 อุปสงค์ของพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของชาวต่างชาติ บริเวณศูนย์กลางธุรกิจในประเทศไทยปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 0.5% จากไตรมาสก่อนหน้า และปรับตัวเพิ่มขึ้น 9.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีอุปสงค์การเข้าพัก ณ ปัจจุบัน อยู่ที่ประมาณ 14,068 หน่วย จากอุปทานห้องพักในตลาดที่ประมาณ 17,526 หน่วย คิดเป็นอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ประมาณ 80.3% หากพิจารณาอัตราการเข้าพักย้อนหลังนับตั้งแต่เกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ในปี 2563 นั้น ส่งผลให้อัตราการเข้าพักลดลงต่ำกว่า 50% อย่างไรก็ตามเมื่อประเทศต่างๆ รวมถึงประเทศไทยได้มีมาตรการผ่อนปรนเกี่ยวกับการเดินทางข้ามประเทศ ส่งผลให้ประเทศไทยมีนักท่องเที่ยวหรือผู้ที่เดินทางมาทำงานในประเทศไทยได้มากขึ้นจึงทำให้อัตราการเข้าพักของพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

เมื่อพิจารณาอัตราการเข้าพักในปัจจุบันแยกตามทำเลที่ตั้งและระดับของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์พบว่า ทำเล สีลม/สาทรมีอัตราการเข้าพักสูงสุดอยู่ที่ ประมาณ 81.4% รองลงมาได้แก่ ทำเลรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ ประมาณ 80.6% ทำเลสีลม/สาทร ประมาณ 80.4% ทำเลริมน้ำเจ้าพระยา ประมาณ 78.9% และทำเลลุมพินี/สยาม ประมาณ 77.7% โดย ณ ไตรมาส 2 ปี 2566 เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ทำเลสีลม/สาทร มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นสูงสุดคิดเป็น 2.7% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และปรับเพิ่ม 15.3% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา หากพิจารณาตามเกรดของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ พบว่า ในภาพรวม เกรด เอ มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ประมาณ 78.2% และเกรด บี มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ประมาณ 82.7%

อัตราค่าเช่าพักรีสอร์ทวิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ณ ไตรมาส 2 ปี 2566

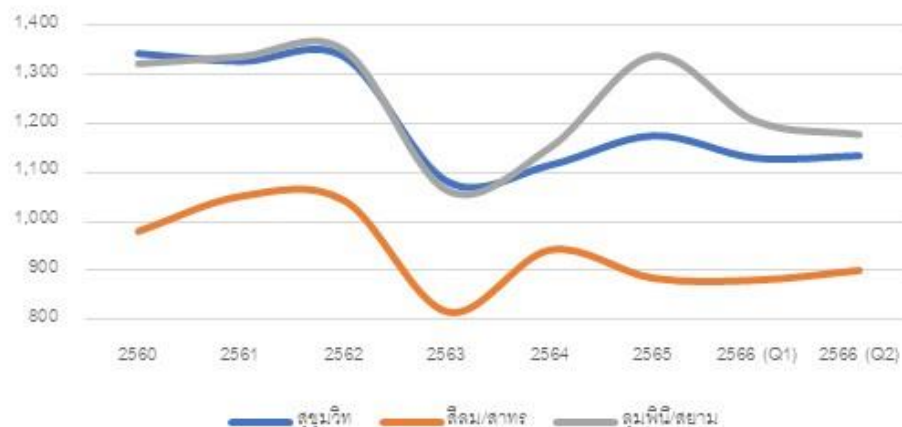


วิเคราะห์โดย : บริษัท 15 ที่ปรึกษา จำกัด

● ค่าเช่า (Rental Rate)

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 ค่าเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยประมาณ 0.7% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ประมาณ 1,092 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากเดิมอยู่ที่ 1,084 บาท/ตารางเมตร/เดือน และปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 2.2% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2565 หากพิจารณาอัตราค่าเช่ารายทำเลพบว่าอัตราค่าเช่าสูงสุด ได้แก่ ทำเลลุมพินี/สยาม มีอัตราค่าเช่าในปัจจุบัน ประมาณ 1,177 บาท/ตารางเมตร/เดือน ซึ่งลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 2.2% แต่ปรับตัวเพิ่มขึ้น 2.0% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า รองลงมาได้แก่ ทำเลสุขุมวิท มีอัตราค่าเช่าในปัจจุบัน ประมาณ 1,133 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้น 0.5% จากทั้งไตรมาสก่อนหน้าและจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ส่วนทำเลสีลม / สาทร มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย อยู่ที่ประมาณ 899 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้น 2.3% จากไตรมาสก่อนหน้า แต่ปรับตัวลดลง 1.6% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า

อัตราค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2560 – 2566



วิเคราะห์โดย : บริษัท 15 ที่ปรึกษา จำกัด

3.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่กองทุนรวมลงทุนในปีที่ผ่านมา

ธุรกิจโรงแรมในช่วง 4-5 ปี ที่ผ่านมา มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนโรงแรมใหม่ๆ รอบๆ ที่ตั้งของโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ ทำให้อัตราการขยายตัวของจำนวนห้องพักเพิ่มสูงขึ้น ผสมกับการแข่งขันของสินค้าทดแทนอย่าง อพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียมที่เปิดให้บริการเช่าเป็นรายวัน สภาพของโรงแรมที่เสื่อมสภาพตามกาลเวลา รวมถึงยังมีประเด็นเรื่องผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ตั้งแต่ช่วงต้นเดือนมกราคม 2563 เป็นต้นมา ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวในทุพื้นที่หายไป ซึ่งโรงแรมได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดดังกล่าว จึงทำให้โรงแรมปิดการดำเนินการชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เป็นต้นมา แต่อย่างไรก็ดี ในช่วงต้นปี 2563 ซึ่งเป็นช่วงก่อนที่โรงแรมจะหยุดประกอบกิจการเป็นการชั่วคราว โรงแรมได้มีการดำเนินนโยบายด้านการตลาดที่จะทำให้โรงแรมสามารถประกอบการอยู่ในธุรกิจนี้ได้ ดังต่อไปนี้

1. นโยบายด้านการขายห้องพัก

โรงแรมได้มุ่งการขายห้องพักเพิ่มเติมทั้งในส่วน Corporate, Travel Trade, Online และ Property Direct ซึ่งเป็นลูกค้าเก่าของโรงแรมที่ยังคงมาใช้บริการ ทั้งนี้ การขายห้องพักในส่วน Online จะเป็น booking, website เช่น Agoda, Expedia และ Booking.com รวมถึง website ของโรงแรมเองซึ่งได้แก่ www.boulevardbangkok.com นอกจากนี้ ยังมีลูกค้าจากออนไลน์ ทราเวล เอเจนต์ (โอทีเอ) มาเสริมธุรกิจ

2. นโยบายด้าน FOOD & BEVERAGE

โรงแรมมีร้านอาหาร 2 ร้าน และมีบาร์เปิด 24 ชม. ที่ LOBBY รวมถึงอาหารรูมเซอร์วิส 24 ชม. โดยที่มีการจัดโปรโมชันของร้านอาหารผ่าน FACEBOOK และบัตรเครดิต

3. นโยบายด้านการบริการและประชาสัมพันธ์

เนื่องจากปัจจุบันการแข่งขันของโรงแรมในย่านใจกลางเมืองค่อนข้างสูงมาก ดังนั้น เมื่อโรงแรมปรับปรุงเสร็จสิ้นและเปิดให้บริการ การมุ่งเน้นไปเรื่องการให้บริการที่คุ้มค่ากับเงินที่ลูกค้าจ่ายเป็นสิ่งสำคัญ เพื่อเป็นการตอบสนองความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า อันจะทำให้ลูกค้าเกิดความประทับใจในบริการของโรงแรม และมีโอกาสที่จะกลับมาใช้บริการของโรงแรมอีกครั้ง นอกจากนี้ การที่โรงแรมมีข้อได้เปรียบด้านที่ตั้งที่อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส เป็นจุดเด่นทำให้ผู้เข้าพักสามารถเดินทางมาใช้บริการที่โรงแรมโดยสะดวก ซึ่งโรงแรมสามารถใช้เป็นหัวข้อที่จะประชาสัมพันธ์ที่จะทำให้ลูกค้าโรงแรมมีความรู้สึกคุ้มค่าเงินเมื่อเปรียบเทียบกับโรงแรมในพื้นที่ใกล้เคียง

4. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงในการลงทุน

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนรวม ตลอดจนความเสี่ยงอื่นๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคมและการเมือง ที่บริษัทจัดการไม่อาจควบคุมหรือคาดหมายได้ และอาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคต ซึ่งหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นการรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมด หรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อ ยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่

ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม

(ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานสถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุน และภาวะตลาดทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุน ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย โดยราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นระหว่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล ไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

ผลกระทบทางการเมือง อันเนื่องมาจากความไม่แน่นอนในการจัดการเลือกตั้งทั่วไป อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุน ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาพทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุน

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้น ในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัยและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ และอุบัติเหตุไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน

4) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา อย่างละเอียด อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีการใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคาที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง

เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิค ที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร

นอกจากนี้แล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะไม่เป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน

6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่าสถานะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุน ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน

7) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความต้องการซื้อและปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

9) ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตรากำไรที่กองทุนจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

10) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ลงไปทุกขณะ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนโดยบริษัทจัดการอาจจะจ่ายเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการจ่ายเงินปันผล หรือการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้

11) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

12) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อไป

13) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่อโรงแรม

โรงแรมที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจของประเทศ และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวม

นอกจากนี้โรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การว่างผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น อันอาจจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ หรือปริมาณผู้เข้าพักในโรงแรม

2) ความเสี่ยงจากความผันแปรของค่าเช่าแปรผัน

กองทุนจะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าช่วง 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นอัตราคงที่และอัตราแปรผัน ทำให้ความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าช่วง ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งส่วนที่เป็นอัตราแปรผันซึ่งเป็นรายได้หลักของกองทุน อย่างไรก็ตามค่าเช่าแปรผันดังกล่าวอาจจะได้รับผลกระทบจากภาวะตลาดของโรงแรมซึ่งขึ้นลงได้ตามภาวะธุรกิจ

3) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสถานะตลาดของโรงแรม การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการ โรงแรม การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของความต้องการห้องพักและบริการของโรงแรม การที่มีจำนวนโรงแรมเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของห้องพักและบริการของโรงแรมเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เข้าพักโรงแรมเพิ่มขึ้น

4) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังสร้างความสูญเสียซึ่งชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้มาใช้บริการในโรงแรมโครงการกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปของธุรกิจโรงแรม

5) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงโรงแรม

โรงแรมแต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงโรงแรมให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการในโรงแรมอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือ การซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโรงแรม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในโรงแรมหรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของโรงแรม ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้บริหารโรงแรมหรือผู้เช่าช่วงเห็นว่าเหมาะสมและกองทุนรวมยอมรับ และโดยปกติโรงแรมจะไม่มีหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อค่าเช่าแปรผันจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณที่มีการปรับปรุง

6) ความเสี่ยงจากการลดลงของระดับความต้องการประกอบธุรกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทย

ปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาใช้ห้องพักในทรัพย์สินที่เช่าเป็นนักธุรกิจ พนักงานบริษัท นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้น การดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วงจึงขึ้นอยู่กับปัจจัยการลงทุน การประกอบกิจการในประเทศไทย และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ทั้งนี้ในกรณีที่มีการลงทุน หรือการประกอบกิจการในประเทศไทย ลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตามอาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่เดินทางเข้ามาหรือเดินทางภายในภูมิภาคมีจำนวนลดลง การดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วงอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ประกอบธุรกิจ สถานที่ประกอบกิจการ สถานที่ท่องเที่ยวแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ เช่นการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (SARS) โรคไข้หวัดนก หรือโรคอื่นใดในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอธิปไตยและสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวสภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อกองทุนด้วย

7) ความเสี่ยงจากกรณีการเวนคืนที่ดิน

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินที่เช่าโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งย่อมทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ อย่างไรก็ดี กองทุนรวมจะดำเนินการเพื่อให้สัญญาเช่ามีการกำหนดให้กองทุนรวมมีสิทธิพิจารณาว่าทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งถูกเวนคืนนั้นสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้หรือไม่ ในกรณีที่กองทุนรวมเห็นว่าทรัพย์สินที่เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ต่อไปได้ นั้น ก็ให้สัญญาเช่าเป็นอันยุติและยกเลิกต่อกันโดยทันทีในวันที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน โดยผู้ให้เช่าต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วนและกองทุนรวมเห็นว่าทรัพย์สินที่เช่าซึ่งถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญาเช่ายังมีผลใช้บังคับต่อไป โดยผู้ให้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ออกแบบร่วมกันและจะต้องทำการซ่อมแซมให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปีนับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว โดยใช้เงินที่ได้รับมาจากการเวนคืนในการซ่อมแซม และในกรณีที่เงินที่ได้รับมาจากการเวนคืนไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินการซ่อมแซม ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบสำหรับจำนวนเงินที่ยังขาดอยู่ อนึ่ง ก่อนการดำเนินการข้างต้น กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติก่อน ทั้งนี้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าตามที่ได้ตกลงกันต่อไป

(ค) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม**1) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วง**

ความสามารถในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าช่วง ส่งผลกระทบถึงการชำระค่าเช่า ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทุนรวมทั้งสิ้น อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะได้ค่าเช่าคงที่จากผู้เช่าช่วงในอัตราขั้นต่ำปีละ 124,345,008 บาท และค่าเช่าแปรผันที่คิดคำนวณจากส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานตามรายละเอียดที่จะได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วง นอกจากนี้ กองทุนรวมยังสามารถใช้สิทธิ

บังคับเอาหลักประกันได้ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

2) ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานที่แท้จริง และทรัพย์สินของกองทุนรวม อาจแตกต่างจากประมาณการที่ได้ระบุไว้

การประมาณการซึ่งอาจเกิดขึ้นจริงหรือไม่ก็ได้ เช่น การประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งสมมติฐานเหล่านี้มีความไม่แน่นอนและอยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวม เช่น อัตราค่าเช่าที่พักและบริการของโรงแรมที่ลดลง ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อค่าเช่าแปรผันของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากสัญญา

(ก) ความเสี่ยงจากการเลิกสัญญาเช่า

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทุนรวม เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการเพื่อการจัดหาประโยชน์ แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนการเช่า 30 ปี ต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเลิกสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าว ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทุนรวมมีโอกาสดำเนินการเพื่อชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทุนรวม กองทุนรวมจึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นประกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดเงื่อนไขในการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาในสาระสำคัญจนเป็นเหตุให้กองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่าตกลงจดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่ากับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และตกลงคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่กองทุนรวมตามที่ระบุในสัญญาเช่า รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วง

(ข) การยกเลิกสัญญาเช่าช่วง

ค่าเช่าช่วงที่กองทุนจะได้รับจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุน ในกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วง กองทุนอาจต้องบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าช่วงเพื่อบริหารทรัพย์สินที่เช่า

อนึ่ง จนกว่ากองทุนดำเนินการหาคู่สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าช่วงและสามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่าช่วงรายใหม่ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาและมีสิทธิในการบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถบังคับหลักประกัน ได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันควร หรือไม่สามารถหาคู่สัญญารายใหม่ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงแรมภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่า

ช่วงฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลงเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของการลงทุน

(ค) การไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วง

ภายใต้โครงสร้างของโครงการ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด จะให้กองทุนเช่าที่ดินและอาคาร และบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด จะขายเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมมอริ บูเลอวาร์ดให้กับกองทุนรวม และกองทุนจะให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนไปดำเนินการกิจการโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าช่วง หากกองทุนรวมใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่อสัญญาแต่ผู้เช่าช่วงไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ตกลงกันไว้แล้ว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายละ

นอกจากนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องดำเนินคดีเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงนั้น มีความเป็นไปได้ทางกฎหมายที่กองทุนรวมอาจจะได้รับค่าเสียหายเฉพาะที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาที่เหลืออยู่ของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปแล้วของสัญญาเช่าช่วงเท่านั้น อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงตลอดอายุของสัญญาเช่า ผู้เช่าช่วงประสงค์ที่จะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนตามที่ระบุข้อ 4.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน นอกจากนี้ภายใต้สัญญาเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะให้คำมั่นว่าจะเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนจากกองทุน หากกองทุนมีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงต่อไปอีกเป็นระยะเวลาครั้งละ 3 ปี ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาเช่าช่วง

(ง) กระบวนการและระยะเวลาในการบังคับหลักประกัน

บริษัท ควอลิตี้ อินน์ และผู้เช่าช่วงได้ตกลงที่จะให้หลักประกันตามที่ระบุไว้ในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ อนึ่ง ในการบังคับหลักประกันอาจต้องใช้ระยะเวลาตามสมควรขึ้นอยู่กับประเภทของหลักประกันและจำนวนคดีที่ค้างพิจารณาอยู่ในศาล ตามรายละเอียดดังระบุไว้ข้างล่างนี้

ในการบังคับจำนำหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นๆ กองทุนจะต้องแจ้งต่อผู้เช่าช่วงล่วงหน้าถึงเจตนาในการบังคับจำนำ ซึ่งหลังจากนั้น กองทุนจะสามารถจำนำหรือหลักทรัพย์ที่ได้จำนำไว้เพื่อขายทอดตลาดเพื่อนำเงินที่ได้มาชดเชยความเสียหายของกองทุน โดยไม่จำเป็นต้องดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งในกรณีทั่วไป ขั้นตอนตั้งแต่การบอกกล่าวบังคับจำนำจนถึงการขายทอดตลาดจะใช้ระยะเวลาประมาณ 3-5 เดือน

ในส่วนของการบังคับจำนองนั้น กองทุนจะต้องดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายและขอให้ศาลบังคับจำนอง โดยการนำทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาด เพื่อนำเงินที่ได้มาชดเชยความเสียหายของกองทุน ซึ่งในกรณีปกติ ขั้นตอนทางกฎหมายในการฟ้องร้องบังคับคดีและการบังคับจำนองอาจต้องใช้เวลานานพอสมควร เนื่องจากในการพิจารณาคดีศาลจะพิจารณาคดีตามลำดับที่มีการยื่นต่อศาลไว้ และเมื่อศาลตัดสินคดีแล้ว จะต้องนำทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดซึ่งจะมีขั้นตอนและระยะเวลาที่ต้องดำเนินการอีกส่วนหนึ่ง ในกรณีดังกล่าว กองทุนอาจไม่ได้รับเงินจากการขายทอดตลาดในทันที ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของการลงทุน นอกจากนี้ หากขณะที่มีการบังคับจำนองและขายทอดตลาดทรัพย์สินที่

เช่ามีมูลค่าลดลง เงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดอาจไม่เพียงพอกับค่าเสียหายที่กองทุนควรได้รับ

4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาต

ผู้เช่าช่วงจะรับโอนหรือดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรม จากกระทรวงมหาดไทยเพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม หากผู้เช่าช่วงไม่ได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรมหรือใบอนุญาตเปิดโรงแรมของผู้เช่าช่วงถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่าช่วง กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการโรงแรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้

การที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้ จะเป็นเหตุเล็กสัญญาและกองทุนจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าช่วงได้ อนึ่ง จนกว่ากองทุนดำเนินการหาผู้สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาและมีสิทธิบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถใช้บังคับหลักประกันได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันควรตามรายละเอียดที่ระบุไว้ข้างต้น หรือไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

5) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ (หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ) เช่น การเวนคืน เป็นต้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้

ทั้งนี้ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่า กองทุนรวมตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยมิวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (replacement cost evaluation) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่าที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด ในขณะที่ได้เช่าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์

อย่างไรก็ดี หากเกิดเหตุการณ์ที่มีใ้ได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินของกองทุน ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ

ในส่วนการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทุนจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยมิวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม

ค่าเช่าแห่ง เป็นต้น โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ นอกจากนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าตกลงจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities) ภายใต้จำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบด้วย ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป และกองทุนรวมจะได้จัดให้มีประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์

5. ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

5.1 ข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งกองทุนเป็นคู่ความหรือคู่กรณีที่ดีหรือข้อพิพาทยังไม่สิ้นสุด

-ไม่มี-

5.2 อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน

-ไม่มี-

6. ข้อมูลสำคัญอย่างอื่น

-ไม่มี-

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

7. ข้อมูลหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยลงทุน

7.1 ข้อมูลหน่วยลงทุน

7.1.1 ข้อมูลเงินทุนชำระแล้ว มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เงินทุนโครงการ	1,913,000,000.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้จำนวน	10.00 บาทต่อหน่วย
ประเภทของหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือ
ราคาของหน่วยที่เสนอขาย	10.00 บาทต่อหน่วย
ราคาเสนอขายวันแรก	10.00 บาทต่อหน่วย
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนในปัจจุบัน	1,585,877,000.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ ต่อหน่วย ณ ปัจจุบัน (ราคาพาร์)	8.29 บาทต่อหน่วย

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณวันที่ 30 ธันวาคม 2566	2.54 บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุด	3.04 บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุด	2.42 บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization)	485.90 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (Trade Volume)	13,668.36 บาทต่อวัน
ค่า NAV ของกองทุน ณ วันต้นปี ณ วันที่ 31 ม.ค. 66	5.9058 บาทต่อหน่วย
ค่า NAV ของกองทุนวันสิ้นปี ณวันที่ 31 ธ.ค. 66	5.2413 บาทต่อหน่วย

7.1.3 การแบ่งหน่วยลงทุนออกเป็นหลายชนิด (share class)

-ไม่มี-

7.1.4 การลดทุนชำระแล้ว (ถ้ามี)

(ก) เหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วในแต่ละครั้ง

เนื่องจากกองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีดังนี้

- (1) มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (2) รายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี ซึ่งทยอยตัดจ่าย

(ข) จำนวนเงินที่ลด จำนวนเงินต่อหน่วยที่ลด

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	จำนวนเงินทุนจดทะเบียนก่อนการลดเงินทุน		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ลด		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนหลังการลดเงินทุน	
		จำนวนเงิน (บาท)	ต่อหน่วย	จำนวนเงิน (บาท)	ต่อหน่วย	จำนวนเงิน (บาท)	ต่อหน่วย
1	1 ม.ค. 2556 – 31 มี.ค. 2556	1,913,000,000.00	10.00	28,695,000.00	0.15	1,884,305,000.00	9.85
2	1 เม.ย. 2556 – 30 มิ.ย. 2556	1,884,305,000.00	9.85	28,695,000.00	0.15	1,855,610,000.00	9.70
3	1 ก.ค. 2556 – 30 ก.ย. 2556	1,855,610,000.00	9.70	28,695,000.00	0.15	1,826,915,000.00	9.55
4	1 ต.ค. 2556 – 31 มี.ค. 2557	1,826,915,000.00	9.55	19,130,000.00	0.10	1,807,785,000.00	9.45
5	1 ม.ค. 2559 – 31 ม.ค. 2559	1,807,785,000.00	9.45	28,695,000.00	0.15	1,779,090,000.00	9.30
6	1 ม.ค. 2559 – 31 ก.ค. 2559	1,779,090,000.00	9.30	19,130,000.00	0.10	1,759,960,000.00	9.20
7	1 ก.ค. 2559 – 31 ธ.ค. 2559	1,759,960,000.00	9.20	68,868,000.00	0.36	1,691,092,000.00	8.84
8	1 เม.ย. 2561 – 3 พ.ย. 2561	1,691,092,000.00	8.84	38,260,000.00	0.20	1,652,832,000.00	8.64
9	1 ม.ค. 2562 – 30 มิ.ย. 2562	1,652,832,000.00	8.64	38,260,000.00	0.20	1,614,572,000.00	8.44
10	1 ก.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	1,614,572,000.00	8.44	28,695,000.00	0.15	1,585,877,000.00	8.29

(ค) วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน และวันที่เฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ลด		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินลดทุน
		จำนวนเงิน (บาท)	ต่อหน่วย		
1	1 ม.ค. 2556 – 31 มี.ค. 2556	28,695,000.00	0.15	31 พ.ค. 2556	12 มิ.ย. 2556
2	1 เม.ย. 2556 – 30 มิ.ย. 2556	28,695,000.00	0.15	12 ก.ย. 2556	24 ก.ย. 2556
3	1 ก.ค. 2556 – 30 ก.ย. 2556	28,695,000.00	0.15	29 พ.ย. 2556	12 ธ.ค. 2556
4	1 ต.ค. 2556 – 31 มี.ค. 2557	19,130,000.00	0.10	4 ส.ค. 2557	19 ส.ค. 2557
5	1 ม.ค. 2559 – 31 ม.ค. 2559	28,695,000.00	0.15	14 มี.ค. 2559	30 มี.ค. 2559
6	1 ม.ค. 2559 – 31 ก.ค. 2559	19,130,000.00	0.10	27 ก.ย. 2559	11 ต.ค. 2559
7	1 ก.ค. 2559 – 31 ธ.ค. 2559	68,868,000.00	0.36	10 เม.ย. 2560	21 เม.ย. 2560
8	1 เม.ย. 2561 – 3 พ.ย. 2561	38,260,000.00	0.20	2 ม.ค. 2562	15 ม.ค. 2562
9	1 ม.ค. 2562 – 30 มิ.ย. 2562	38,260,000.00	0.20	6 ก.ย. 2562	19 ก.ย. 2562
10	1 ก.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	28,695,000.00	0.15	31 ม.ค. 2563	14 ก.พ. 2563

7.2 ตารางหนี้ที่กองทุนเป็นผู้ออก

-ไม่มี-

7.3 โครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน 10 รายแรก ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566

ชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1. บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด	63,766,600.00	33.33
2. สำนักงานประกันสังคม	63,000,000.00	32.93
3. นาย ธนภาคย์ ขงพิพัฒน์วงศ์	4,600,000.00	2.40
4. นาย ธรณินทร์ คงคาทอง	2,211,700.00	1.16
5. นาย พิภพ วีระพงษ์	2,000,000.00	1.05
6. นาย กเชนทร์ เบญจกุล	1,734,200.00	0.91
7. นาย สันติ ศันสนียเกียรติ	1,706,900.00	0.89
8. นาย จิรศักดิ์ เลี้ยววงษ์	1,633,000.00	0.85
9. นาง ปัทมา เลี้ยววงษ์	1,340,000.00	0.70
10. นาย สมลักษณ์ ทูลคำธรรชัช	1,000,000.00	0.52

7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุน

7.4.1 นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

- (1) จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

- (2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด
- (3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (4) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงานตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทราบในการประชุมสามัญประจำปี

7.4.2 เงื่อนไขและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคล หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่ บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 1 กรกฎาคม 2550 และไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2550 โดยเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7.4.2 (4)

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สังการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามที่สำนักงานประกาศกำหนดดังต่อไปนี้

- 1) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือ กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- 2) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
- 3) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 16 พฤศจิกายน 2552 และไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติม นับแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2552 โดยเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7.2 (4)

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนดสังการหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (3) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม

- (4) เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ (1) และข้อ (2) บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
- (5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผลโดย
 - 1) ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 - 2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ตัวแทน
 - 3) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วย ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์
- (6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุน

7.4.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	เงินปันผล (บาท)		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
1	14 มี.ค. 2551 – 30 มี.ย. 2551	44,190,300.00	0.2310	29 ส.ค. 2551	15 ส.ค. 2551
2	1 ก.ค. 2551 – 30 ก.ย. 2551	44,955,500.00	0.2350	28 พ.ย. 2551	12 ธ.ค. 2551
3	1 ต.ค. 2551 – 31 ธ.ค. 2551	32,712,300.00	0.1710	27 ก.พ. 2552	10 มี.ค. 2552
4	1 ม.ค. 2552 – 31 มี.ค. 2552	38,068,700.00	0.1990	29 พ.ค. 2552	12 มิ.ย. 2552
5	1 เม.ย. 2552 – 30 มิ.ย. 2552	38,260,000.00	0.2000	31 ส.ค. 2552	14 ก.ย. 2552
6	1 ก.ค. 2552 – 30 ก.ย. 2552	38,260,000.00	0.2000	30 พ.ย. 2552	14 ธ.ค. 2552
7	1 ต.ค. 2552 – 31 ธ.ค. 2552	21,999,500.00	0.1150	17 มี.ค. 2553	30 มี.ค. 2553
8	1 ม.ค. 2553 – 31 มี.ค. 2553	54,520,500.00	0.2850	31 พ.ค. 2553	10 มิ.ย. 2553
9	1 เม.ย. 2553 – 30 มิ.ย. 2553	43,616,400.00	0.2280	31 ส.ค. 2553	9 ก.ย. 2553
10	1 ก.ค. 2553 – 30 ก.ย. 2553	38,260,000.00	0.2000	30 พ.ย. 2553	8 ธ.ค. 2553
11	1 ต.ค. 2553 – 31 ธ.ค. 2553	38,260,000.00	0.2000	28 ก.พ. 2554	10 มี.ค. 2554
12	1 ม.ค. 2554 – 31 มี.ค. 2554	38,260,000.00	0.2000	31 พ.ค. 2554	9 มิ.ย. 2554
13	1 เม.ย. 2554 – 30 มิ.ย. 2554	38,260,000.00	0.2000	31 ส.ค. 2554	12 ก.ย. 2554
14	1 ก.ค. 2554 – 30 ก.ย. 2554	38,260,000.00	0.2000	30 พ.ย. 2554	13 ธ.ค. 2554
15	1 ต.ค. 2554 – 31 ธ.ค. 2554	38,260,000.00	0.2000	29 ก.พ. 2555	14 มี.ค. 2555
16	1 ม.ค. 2555 – 31 มี.ค. 2555	38,260,000.00	0.2000	31 พ.ค. 2555	12 มิ.ย. 2555
17	1 เม.ย. 2555 – 30 มิ.ย. 2555	38,260,000.00	0.2000	31 ส.ค. 2555	12 ก.ย. 2555

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	เงินปันผล (บาท)		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
18	1 ก.ค. 2555 – 30 ก.ย. 2555	38,260,000.00	0.2000	30 พ.ย. 2555	12 ธ.ค. 2555
19	1 ต.ค. 2555 – 31 ธ.ค. 2555	38,260,000.00	0.2000	28 ก.พ. 2556	12 มี.ค. 2556
20	1 ม.ค. 2558 – 30 มิ.ย. 2558	57,390,000.00	0.3000	7 ก.ย. 2558	22 ก.ย. 2558
21	1 ก.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	26,782,000.00	0.1400	29 ก.พ. 2559	16 มี.ค. 2559
22	1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	42,086,000.00	0.2200	7 ก.ย. 2559	23 ก.ย. 2559
23	1 ม.ค. 2560 – 31 ธ.ค. 2560	26,782,000.00	0.1400	28 ก.พ. 2561	12 มี.ค. 2561
24	1 ม.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561	53,564,000.00	0.2800	27 มี.ค. 2562	10 เม.ย. 2562
*25	1 ม.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	22,956,000.00	0.1200	28 ก.พ. 2563	13 มี.ค. 2563

* หมายเหตุ กองทุนประกาศจ่ายเงินปันผล ครั้งที่ 25 ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563 สำหรับรอบดำเนินงานปี 2562 จำนวน 0.12 บาทต่อหน่วย โดยปิดสมุดทะเบียน วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563 และจ่ายเงินปันผลวันที่ 13 มีนาคม 2563

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 บริษัทจัดการ

8.1.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

ชื่อบริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 31-33 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
เลขทะเบียนบริษัท	0105539122118
โทรศัพท์	0-2786-2000
โทรสาร	0-2786-2371-74
เว็บไซต์	www.uobam.co.th

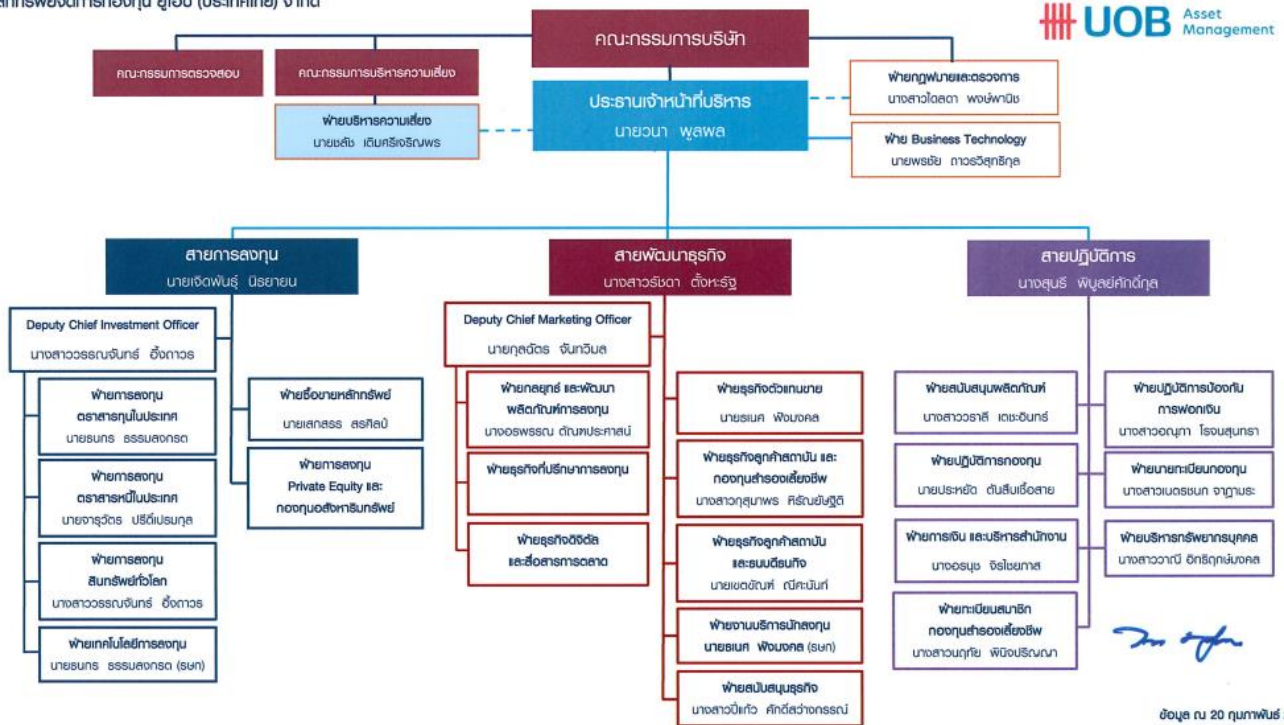
8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ยูโอบี แอสเซท แมเนจเม้นท์ ลิมิเต็ด ถือหุ้นในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด รวมทั้งสิ้น 99.99%

8.1.3 โครงสร้างการจัดการ และรายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร

โครงสร้างองค์กร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูไอพี (ประเทศไทย) จำกัด



ข้อมูล ณ 20 กุมภาพันธ์ 2567

๑. คณะกรรมการบริษัท

- | | | |
|----------------|------------------|------------------------------------|
| 1. นายลี | ไหว ไฟ | กรรมการ |
| 2. นายทีโอ | บุญ เกียรติ | กรรมการ |
| 3. นางสาวอัมพร | ทรัพย์จินดาวงศ์ | กรรมการ |
| 4. นายวณา | พูลผล | กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 5. นายสัญญาชัย | อภิศักดิ์ศิริกุล | กรรมการ |

๑. คณะผู้บริหาร

- | | | |
|----------------|------------------|---------------------------------|
| 1. นายวณา | พูลผล | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. นายเจตพัฒน์ | นิธยาน | กรรมการผู้จัดการ สายการลงทุน |
| 3. นางสุนรี | พิบุลย์ศักดิ์กุล | กรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ |
| 4. นางสาวรัชดา | ตั้งหะรัฐ | กรรมการผู้จัดการ สายพัฒนาธุรกิจ |

๑ ผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ – นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน	หน้าที่ความรับผิดชอบ
นางสาวเย็นฤดี ขอบเจริญทรัพย์	- ปริญญาตรี สาขา พาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- 2556 ถึงปัจจุบัน บลจ.ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2551-2556 บลจ.กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	- ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ - ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์
นางสาวธัญญาพร ตั้งอุทัยสุข	- ปริญญาโท สาขา เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	- 2560 ถึงปัจจุบัน บลจ.ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2554-2560 บลจ.กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	- ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ - ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์

8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุน

ในการจัดการกองทุน บริษัทจัดการมี หน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

(1) การบริหารกองทุน

- 1.1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุนตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด
- 1.2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน
- 1.3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน และให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย
 - (ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุนแลกกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ บริษัทจัดการจะจัดเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน

- (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
- 1.4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน
- 1.5) นำเงินของกองทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สิ่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบายวัตถุประสงค์หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ด้วย
- 1.6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือจำนวนอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 1.7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 1.8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
- 1.9) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 1.10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 1.11) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นในครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมและบริษัทจัดการตกลงกันได้

ในการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนไว้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา

หากบริษัทจัดการตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว

1.12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

(1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือนักลงทุนที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินมูลค่า

(2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือนักลงทุนที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

1.13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

1.14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุน ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ

1.15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุน ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ในขอบเขตของกฎหมาย

1.16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

1.17) ดำเนินการเลิกกองทุน ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

(2) การรับและจ่ายเงินของกองทุน

จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

(3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดการกองทุน

3.1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

3.2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ผู้จัดการกองทุนเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 6 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท

- 3.3) แต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่อง ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 3.4) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 3.5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุน และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบ
- 3.6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 3.7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
- 3.8) แต่งตั้งที่ปรึกษา(ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุน
- 3.9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุน และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบ
- 3.10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุน
- 3.11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุน อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

(4) การดำเนินการอื่นๆ

- 4.1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
- 4.2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- 4.3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนดในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย

- 4.4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการ และนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 4.5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- 4.6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ประกาศกำหนด
- 4.7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ประกาศกำหนด
- 4.8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (4.7) อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- 4.9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนรวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงินและส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นปีการเงิน
- 4.10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินมูลค่า และรายงานการสอบการประเมินมูลค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน
- 4.11) จัดส่ง เอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
 - (1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อเช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย
- 4.12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

- 4.13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ ตั้งให้ผู้มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่าง ๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการ ลงทุน และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- 4.14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ นั้นรวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุน สามารถตรวจสอบได้โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
- เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญ ตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- 4.15) ดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร
- 4.16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือ เมื่อได้รับการ อนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

- 1) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน กึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน จะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน
- 2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการ โครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และ ตลาดหลักทรัพย์ และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถ ดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องจากการ เปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุน ต่อไป ทั้งนี้บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติ ครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดการบริษัทจัดการ

รายใหม่ ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- 3) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยลงทุน อย่างมีนัยสำคัญ (การเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) หรือกรณีอื่นใด อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในแผนการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ดี หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ 2) หรือ ข้อ 3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน แต่กองทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่สามารถแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

8.1.6 รายละเอียดที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานภายใต้การจัดการ

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด มีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การจัดการ จำนวน 2 กองทุน ดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ประเภท	บทบาท
1. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชิล คอมเพล็กซ์	หอพักและค้าปลีก	บริษัทจัดการ
2. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้	โรงแรม	บริษัทจัดการ

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

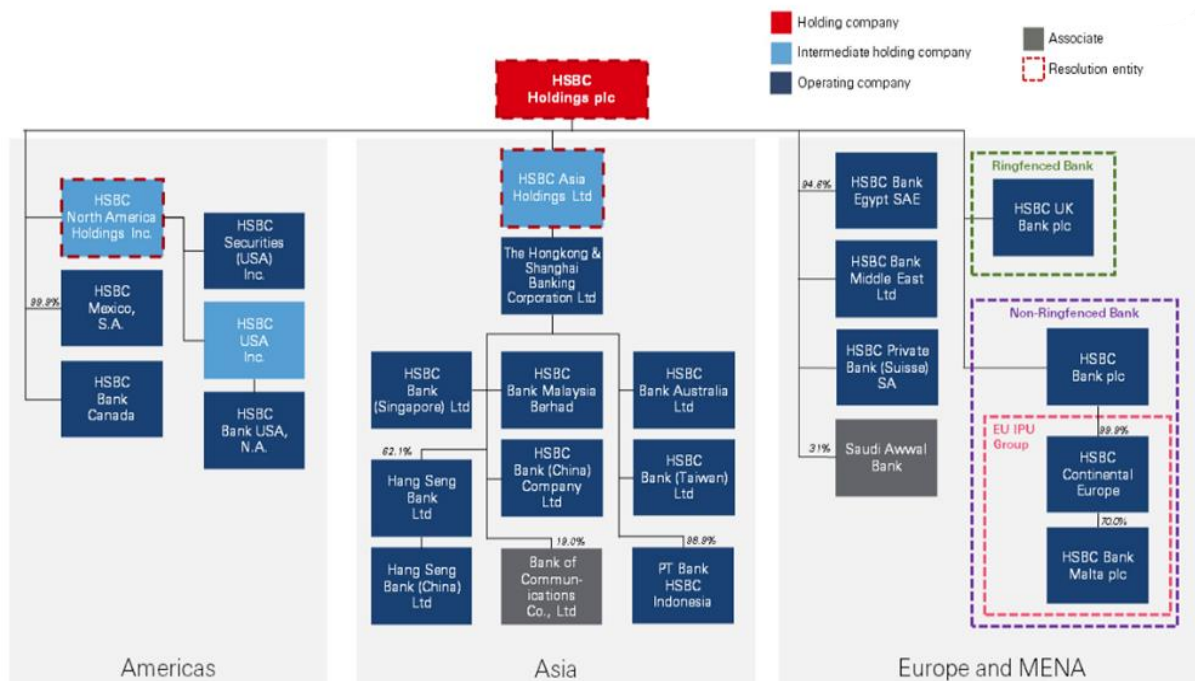
8.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์

8.3.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์ ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้เบงกิ้งคอร์ปอเรชั่น จำกัด
ที่อยู่	968 อาคารเอชเอสบีซี ถนนพระราม 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์	02-614-4000
โทรสาร	02-632-4818
เว็บไซต์	www.hsbc.co.th

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

Simplified structure chart



8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่ เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหุ้นรายละคนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการ

โดยทันทีในกรณีที่มีบริษัทจัดการกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่อง

- ดังกล่าวโดยละเอียดและสั่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 - (4) ดำเนินการตรวจสอบตราสารสิทธิของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่รับแจ้งการเข้าครอบครองตราสารสิทธิจากบริษัทจัดการ
 - (ข) ดำเนินการตรวจสอบตราสารสิทธิครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
 ทั้งนี้ การตรวจสอบตราสารสิทธิอาจดำเนินการด้วยวิธีการ หรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และบริษัทจัดการตกลงกันได้ นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน
 - (5) บันทึกสภาพตราสารสิทธิของผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบแล้วถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราสารสิทธิ
 - (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าตราสารสิทธิของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
 - (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าตราสารสิทธิหรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
 - (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายตราสารสิทธิหรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับ จ่าย ทรัพย์สินของกองทุน
 - (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงาน ที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้
 - (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนในรายงานของกองทุน
 - (12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

8.3.4 เงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์เมื่อเกิดเหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาออกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่งระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ง) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์
- (จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการ นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น
 ในกรณีที่ผู้ดูแลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น
- (ฉ) หากผู้ดูแลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนไปเปิดเผยโดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุน หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลประโยชน์ด้วย

- (ข) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประenomหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใด ที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที
- (ข) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที
- ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนเนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ หมดหน้าทีลงตามข้อ 13.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการหรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน

ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด
ที่อยู่	968 อาคารเอชเอสบีซี ถนนพระราม 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์	02-614-4000
โทรสาร	02-632-4818

บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทุน ซึ่งรวมถึงเอกสารการทำธุรกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนลงทุนทั้งหมดไว้ ณ สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ เว้นแต่ทรัพย์สินซึ่งโดยลักษณะของทรัพย์สินนั้นไม่สามารถเก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือในกรณีที่บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงเป็นประการอื่น ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องแจ้งให้บริษัทจัดการทราบโดยพลันเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน และในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะเก็บเอกสารสำคัญและทรัพย์สินของกองทุนไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่

8.4 คณะกรรมการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. นายวนา	พุลผล	ประธานคณะกรรมการ
2. นายเจดพันธ์	นิธยาน	กรรมการ
3. นางสาวรัชดา	ตั้งหะรัฐ	กรรมการ
4. นางสุนรี	พิบูลย์ศักดิ์กุล	กรรมการ
5. นางสาวเย็นฤดี	ชอเจริญทรัพย์	กรรมการ
6. นางสาวไอลดา	พงษ์พานิช	กรรมการ
7. นายชลัช	เต็มศรีเจริญพร	กรรมการ
8. นางสาวธัญญาพร	ตั้งอุทัยสุข	กรรมการ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุน (โดยสังเขป)

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือ วินิจฉัยเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุน ดังนี้

- (1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอน ซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ให้คำแนะนำในการบำรุงรักษาใหญ่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน
- (3) ให้คำแนะนำในการแก้ไขและการต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน
- (4) ให้คำแนะนำเกี่ยวกับแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- (5) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ 5 ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้ว และที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- (6) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีใช้ประโยชน์ของกองทุน เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (7) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า

8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี นายทะเบียนหน่วยลงทุน บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน และที่ปรึกษากองทุน

ผู้สอบบัญชี	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 178 อาคารธรรมนิติ ชั้น 6-7 ซอยเพิ่มทรัพย์ (ประชาชื่น 20) ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800
โทรศัพท์	02-596-0500
โทรสาร	02-596-0560

นายทะเบียนหน่วยลงทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30,31-33 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์	02-786-2000
โทรสาร	02-786-2371-74

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท 15 ที่ปรึกษารูทิจ จำกัด
ที่อยู่	ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์ เลขที่ 121 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-641-3800
โทรสาร	02-641-3801

ที่ปรึกษากองทุน	-ไม่มี-
-----------------	---------

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายกำกับดูแลกิจการของกองทุน

บริษัทจัดการมีนโยบายในการบริหารและจัดการกองทุนด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนบริหารและจัดการกองทุนให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุน ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ มติผู้ถือหน่วยลงทุน หนังสือชี้ชวน กฎหมาย หลักทรัพย์ และข้อตกลงต่างๆ ซึ่งกองทุนหรือบริษัทจัดการเป็นหรือจะเข้าเป็นคู่สัญญา นอกจากนี้ การบริหารและจัดการกองทุนได้อาศัยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของฝ่ายกฎหมายและตรวจการ และคณะกรรมการการลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

9.3 การประชุมคณะกรรมการ

9.3.1 ข้อกำหนดในการประชุม

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุม ซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ และวาระของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีกรรมการส่งหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมหรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาลงมติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีมติดังกล่าวจะต้องมีการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบร่วมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ หากมติเสียงข้างมากดังกล่าวหรือการดำเนินการตามมติดังกล่าวอาจเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ตลอดจนคำสั่งใดๆ ตามที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ

กำหนด และ/หรือ จรรยาบรรณ กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการมีสิทธิใช้สิทธิยับยั้งพิเศษ (Veto Right)

การลงมติของคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนได้เสีย

ในการขอมติจากคณะกรรมการลงทุนในเรื่องใด ๆ จะไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสียรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรอง และเก็บรักษาไว้รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการ ในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

9.3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญในรอบปีที่บัญชีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

9.4 การลงทุนโดยทางอ้อมโดยถือหุ้นผ่านบริษัทที่กองทุนเข้าลงทุน

-ไม่มี-

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทจัดการมีนโยบายในการป้องกัน การใช้ข้อมูลภายใน โดยมีการแบ่งแยกพื้นที่และการควบคุมพื้นที่เข้าออกระหว่างเจ้าหน้าที่สายการลงทุน ออกจากเจ้าหน้าที่ฝ่ายอื่นๆ และกำหนดให้มีการรายงานการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน กำหนดขั้นตอนในการอนุมัติการซื้อขายหลักทรัพย์และหน่วยลงทุน ที่ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อย่างเคร่งครัด รวมทั้งมีการกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน และติดตามการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับ หลักทรัพย์ในบัญชี (Watch List) และบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องจำกัดการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Restricted List) เพื่อป้องกันการนำข้อมูลภายในของกองทุนไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนและบุคคลใดๆ โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุน และให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการทำการเปิดเผยการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด

9.6 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุน

ผู้จัดการกองทุนมีกระบวนการและขั้นตอน ที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด, ความเป็นไปได้ทางการเงิน, การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย, การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน โดยผ่านคณะกรรมการการลงทุน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด รวมถึงวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือ เช่า อสังหาริมทรัพย์การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือการหาผลตอบแทนวิธีอื่น โดยผู้จัดการกองทุนฝ่ายบริหารเงินทุน

9.7 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมไม่มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.8 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมไม่มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.9 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

ผู้จัดการกองทุนจะติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุน โดยให้ผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมตามอัตราและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วง รวมถึงให้ผู้เช่าช่วงปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง เช่น การรายงานผลการดำเนินงานเป็นประจำทุกเดือน การนำเสนอประมาณการค่าใช้จ่ายที่เป็นทุน (Capital Expenditure Budget) ให้บริษัทจัดการพิจารณา การดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า และยินยอมให้บริษัทจัดการเข้าตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าได้ในวันและเวลาประกอบธุรกิจตามปกติ เป็นต้น

9.10 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมเป็นรายปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 200,000 บาทต่อเดือน สำหรับรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 3,340,928 บาท

9.11 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วย

บริษัทจัดการ ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและหรือสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยไว้อย่างเคร่งครัด อาทิเช่น

9.11.1 บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน ของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภท และที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

9.11.2 บริษัทจัดการจะต้องจัดเตรียมและเปิดเผยงบการเงิน (ทั้งรายไตรมาสและรายปี) รายงานประจำปี รายงานเหตุการณ์สำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ฐานะทางการเงิน หรือผลประกอบการของกองทุนรวมและเหตุการณ์อื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (แล้วแต่กรณี) กำหนด

9.12 การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงาน อื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกราย

1) การจัดประชุม

บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกรณีดังต่อไปนี้

- 1.1) บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือ
- (1.2) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

2) องค์ประชุม (เฉพาะกรณีที่จัดประชุมเพื่อขอมติ)

องค์ประชุมต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการในเรื่องนั้นๆ เว้นแต่กฎ ระเบียบ หรือ ประกาศ (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

3) การลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (ทั้งกรณีที่จัดประชุมและการขอมติเวียน)

การลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการในเรื่องนั้น ๆ เว้นแต่กฎ ระเบียบ หรือ ประกาศ (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

4) การไม่นับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีข้อจำกัดในการออกเสียง หรือมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ออกเสียงลงคะแนน

เว้นแต่กฎ ระเบียบ หรือ ประกาศ (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ในการนับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ไม่ว่าในกรณีการจัดประชุมหรือกรณีการขอมติเวียนแทนการจัดประชุมตามข้อ 3 จะไม่นับรวมมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีข้อจำกัดในการออกเสียง หรือมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ออกเสียงลงคะแนน ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ กฎระเบียบ หรือ ประกาศ ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

9.13 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

-ไม่มี-

9.14 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทุนรวมชำระค่าธรรมเนียมแก่ผู้สอบบัญชีตามอัตราที่จ่ายจริง โดยในรอบปี 2566 กองทุนรวมได้ชำระเป็นเงินจำนวน 435,000 บาท

9.15 การปฏิบัติหลักการค้ากับคู่แลกเปลี่ยนในสิ่งอื่น ๆ

-ไม่มี-

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities : CSR)**10.1 นโยบายและการดำเนินงานของกองทุนรวม ที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อมเพื่อความยั่งยืนของกิจการและสังคมโดยรวม ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินธุรกิจปกติ**

ปี 2566 โรงแรมยังไม่มีกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคม เนื่องจากโรงแรมยังไม่เปิดทำการและอยู่ระหว่างการปรับปรุงโรงแรม

10.2 นโยบายด้านการต่อต้านคอร์รัปชัน**1) นโยบาย**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวม และเป็นบริษัทในเครือของกลุ่มยูโอบี ประเทศสิงคโปร์ ดำเนินธุรกิจด้วยความมุ่งมั่นภายใต้กรอบระเบียบของกฎหมายที่กำกับดูแล และปฏิบัติตามมาตรฐานสูงสุดของหลักการปฏิบัติงานและหลักจริยธรรม บริษัทจัดการมีนโยบายและขั้นตอนการปฏิบัติที่เหมาะสม เพื่อป้องกันความเสี่ยงและต่อต้านการคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทจัดการตระหนักดีว่าการให้สินบนการคอร์รัปชันนั้น ส่งผลเสียหายต่อภาคธุรกิจและประเทศเป็นอย่างมาก ดังนั้น บริษัทจัดการจึงมีนโยบายไม่ยอมรับการคอร์รัปชันและการให้สินบนโดยสิ้นเชิง (Zero Tolerance Policy) และถือปฏิบัติตามกฎหมายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของประเทศไทย และประเทศอื่น ๆ ที่กลุ่มยูโอบีดำเนินธุรกิจอยู่ในปัจจุบัน

2) การดำเนินการ

บริษัทจัดการให้พนักงานปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันและคู่มือปฏิบัติงาน และการกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการป้องกันการคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัดและบริษัทจัดการจะไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการให้สินบนและการคอร์รัปชันทั้งทางตรงและทางอ้อม ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะให้ความสำคัญและคุ้มครองพนักงานผู้ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชันหรือพนักงานผู้ถูกกล่าวหาเรื่องการทุจริตคอร์รัปชัน ตามที่กำหนดไว้ใน Whistleblowing Policy หากมีการฝ่าฝืนการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน และ/หรือคู่มือปฏิบัติงานและการกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการป้องกันการต่อต้านคอร์รัปชัน จะถูกลงโทษทางวินัยตามกฎหมายข้อบังคับของบริษัทจัดการ และอาจมีความผิดตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บลจ. ยูโอบี ได้กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการควบคุมภายในเพื่อให้การดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงานของ บลจ. ยูโอบี เป็นไปตามมาตรฐานการปฏิบัติงานที่ยอมรับ โดยทั่วไปและมีระบบการควบคุมภายในที่ดี บรรลุวัตถุประสงค์ตามนโยบาย เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจโดย มีการจัดตั้งหน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบด้านต่างๆ โดยกำหนดขอบเขต หน้าที่ความรับผิดชอบไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้สามารถควบคุม และดูแลการปฏิบัติงานของบุคลากรภายในหน่วยงานให้เป็นไปตามขอบเขตความรับผิดชอบได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีการแบ่งสายงานการบังคับบัญชาของหน่วยงานต่างๆ รวมถึงแบ่งความรับผิดชอบในการควบคุมดูแลการบริหารงานต่างๆ ภายในหน่วยงานและหน้าที่ในการรายงานให้กับผู้บังคับบัญชาตามสายงานที่ได้กำหนดอย่างเหมาะสมและชัดเจน สอดคล้องกับนโยบายการประกอบธุรกิจ นอกจากนี้ยังมีการประกาศใช้กฎระเบียบ และข้อบังคับมาตรฐานภายในองค์กร ทั้งนี้ เพื่อให้บุคลากร มีแนวทางในการปฏิบัติงานเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ภายใต้กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่ยอมรับ โดยทั่วไปของการดำเนินธุรกิจ และ

ของหน่วยงานทางการที่เกี่ยวข้อง โดยมีฝ่ายตรวจการและกฎหมาย ที่เป็นหน่วยงานกลางในการทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานและมีสายการบังคับบัญชาเป็นอิสระจากหน่วยงานจัดการลงทุนทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานตรวจสอบและให้คำปรึกษา เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทจัดการ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงานทุกคนของบริษัทจัดการจะปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ (หลักเกณฑ์ และ เงื่อนไขต่างๆ) ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานการประกอบวิชาชีพของหน่วยงานทางการและหน่วยงานสมาคมที่จัดตั้งขึ้นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการประกอบธุรกิจของบริษัทกำหนด

ในส่วนของการบริหารความเสี่ยงนั้น บลจ.ยูโอบี ชี้หลักการบริหารความเสี่ยงเชิงบูรณาการที่ครอบคลุมการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร มีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสำหรับให้ความเห็นในเรื่องซึ่งครอบคลุมความเสี่ยง และประเด็นสำคัญขององค์กร ได้อย่างครบถ้วน เพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารความเสี่ยงของ บลจ.ยูโอบี ได้ดำเนินการอย่างเหมาะสมตามนโยบายที่กำหนด สอดคล้องกับมาตรฐานสากล และเป็นไปตามแนวทางของหน่วยงานที่กำกับดูแล ตลอดจนให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การลงทุนและความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของลูกค้า ซึ่งการบริหารความเสี่ยงดำเนินการโดยหน่วยงานเจ้าของความเสี่ยง (Risk Owner) จะร่วมกับฝ่ายบริหารความเสี่ยง เพื่อระบุและประเมินระดับความเสี่ยงมีการกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) รวมทั้งการติดตามผลและการรายงานสถานะความเสี่ยง โดยครอบคลุมความเพียงพอและประสิทธิภาพของมาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญเพื่อให้มั่นใจว่ากรณีที่เกิดเหตุการณ์ความเสี่ยงขึ้น จะสามารถจัดการความเสี่ยงได้อย่างทันท่วงที ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารความเสี่ยงยังเป็นผู้ประสานงานและสนับสนุนหน่วยงานเจ้าของความเสี่ยง (Risk Owner) ในการดำเนินการตามนโยบายที่ได้รับมอบหมาย และรายงานสถานะความเสี่ยงที่สำคัญต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้รับทราบสถานะความเสี่ยงขององค์กร รวมทั้งมีการสร้างความตระหนักรู้ด้านการบริหารความเสี่ยงให้แก่ผู้บริหารและพนักงานในองค์กรอย่างต่อเนื่องเพื่อให้กลายเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กรที่สำคัญ

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการระหว่างกองทุนกับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกับบริษัทจัดการ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ลำดับ	รายละเอียดการทำธุรกรรม	รายชื่อ	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม
1	การรับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวม	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทจัดการ
2	การรับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจากกองทุนรวม	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด	นายทะเบียน

12.2 รายการระหว่างกองทุนรวม กับผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกับผู้ดูแลผลประโยชน์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ลำดับ	รายละเอียดการทำธุรกรรม	รายชื่อ	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม
1	การรับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวม	ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ผู้ดูแลผลประโยชน์

12.3 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทุนรวมใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ลำดับ	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
1	บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร และ บทวิเคราะห์	เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการ ประกอบการตัดสินใจ ลงทุน
2	บริษัทหลักทรัพย์ อินโนเวสต์ เอกซ์ จำกัด		
3	บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เอียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		
4	บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
5	บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		
6	บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)		
7	บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด		
8	บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด (มหาชน)		
9	บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด		
10	บริษัทหลักทรัพย์ เกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)		
11	บริษัทหลักทรัพย์ ยูบีเอส (ประเทศไทย) จำกัด		
12	บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		
13	บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด		
14	บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)		
15	บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส-ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) จำกัด		

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 งบการเงิน

งบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้แก่ บริษัท สอบบัญชีธรรมชาติ จำกัด โดยรายงานของผู้สอบบัญชีสรุปได้ดังนี้

จากการตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้ ผู้สอบบัญชี เห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และ กระแสเงินสด สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้ โดย ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : บาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี พ.ศ.		
	2566	2565	2564
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	19,936,514	167,688,513	250,880,202
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	965,000,000	983,000,000	1,013,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	22,317,975	3,868,977	6,205,629
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยรับ	56,046	83,863	12,579
สินทรัพย์อื่น	4,076,958	2,016,261	270,014
รวมสินทรัพย์	1,011,387,493	1,156,657,614	1,270,368,424
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	545,195	605,695	638,808
เจ้าหนี้จากการแบ่งปันส่วนทุน	1,411,416	1,456,625	1,548,357
หนี้สินอื่น	6,757,815	4,037,036	17,468
รวมหนี้สิน	8,714,426	6,099,356	2,204,633
สินทรัพย์สุทธิ	1,002,673,067	1,150,558,258	1,268,163,791
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	1,585,877,000	1,585,877,000	1,585,877,000
ขาดทุนสะสม	(583,203,933)	(435,318,742)	(317,713,209)
สินทรัพย์สุทธิ	1,002,673,067	1,150,558,258	1,268,163,791
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	5.2413	6.0144	6.6291
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	191,300,000	191,300,000	191,300,000

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : บาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี พ.ศ.		
	2566	2565	2564
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	17,380,961	18,644,032	1,070,194
รวมรายได้	17,380,961	18,644,032	1,070,194
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3,340,928	3,925,210	4,125,509
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,113,643	1,308,403	1,375,169
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	556,822	654,202	687,585
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	540,390	540,390	525,390
ค่าใช้จ่ายอื่น	504,495	834,197	201,935
รวมค่าใช้จ่าย	6,056,278	7,262,402	6,915,588
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	11,324,683	11,381,630	(5,845,394)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(1,270,454)	(622,048)	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(157,939,420)	(128,365,115)	(40,145,195)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(159,209,874)	(128,987,163)	(40,145,195)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(147,885,191)	(117,605,533)	(45,990,589)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

งบกระแสเงินสด

หน่วย : บาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี พ.ศ.		
	2566	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(147,885,191)	(117,605,533)	(45,990,589)
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	157,939,420	128,365,115	40,145,195
การซื้อเงินลงทุน	(359,881,477)	(891,934,613)	(790,151,739)
การขายเงินลงทุน	368,037,122	877,184,346	768,000,000
ส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(1,613,520)	(1,045,207)	(1,047,642)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	27,817	(71,284)	(1,044)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(2,060,697)	(1,746,247)	(87,825)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(60,500)	(33,113)	(17,345)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้จากการแบ่งปันส่วนทุน	(45,209)	(91,732)	(309,720)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	2,720,779	4,019,568	(253)
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	1,270,454	622,048	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	18,448,998	(2,336,652)	(29,460,962)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การคืนทุนแก่ผู้ถือหุ้นวงลงทุน	-	-	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นวงลงทุน	-	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	18,448,998	(2,336,652)	(29,460,962)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	3,868,977	6,205,629	35,666,591
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	22,317,975	3,868,977	6,205,629

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

หน่วย: ล้านบาท

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	ปี พ.ศ.		เพิ่ม(ลด)		ปี พ.ศ.		เพิ่ม(ลด)	
	2566	2565	จำนวนเงิน	ร้อยละ	2565	2564	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน								
รายได้ค่าเช่า	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	-
ดอกเบี้ยรับ	17.38	18.64	-1.26	-6.77%	18.64	1.07	17.57	1642.12%
รวมรายได้	17.38	18.64	-1.26	-6.77%	18.64	1.07	17.57	1642.12%
ค่าใช้จ่าย								
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3.34	3.93	-0.58	-14.89%	3.93	4.13	-0.20	-4.86%
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	1.11	1.31	-0.19	-14.89%	1.31	1.38	-0.07	-4.86%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.56	0.65	-0.10	-14.89%	0.65	0.69	-0.03	-4.86%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.54	0.54	0.00	0.00%	0.54	0.53	0.02	2.86%
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.50	0.83	-0.33	-39.52%	0.83	0.20	0.63	313.10%
รวมค่าใช้จ่าย	6.06	7.26	-1.21	-16.61%	7.26	6.92	0.35	5.01%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	11.32	11.38	-0.06	-0.50%	11.38	-5.85	17.23	-294.71%
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	-159.21	-128.99	-30.22	23.43%	-128.99	-40.15	-88.84	221.30%
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิ								
จากการดำเนินงาน	-147.89	-117.61	-30.28	25.75%	-117.61	-45.99	-71.61	155.72%

- ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทุน ปี 2565/2566 เทียบกับ ปี 2564/2565 และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ
ปี 2566 กองทุนมีรายได้รวม 17.38 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้ดอกเบี้ยรับทั้งจำนวน โดยลดลงจากปี 2565 จำนวน 1.26 ล้านบาท หรือ คิดเป็น 6.77% (ปี 2565 กองทุนมีรายได้รวม 18.64 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้ดอกเบี้ยทั้งจำนวนเช่นกัน) ทั้งนี้ปี 2566 และ ปี 2565 กองทุนยังไม่ได้รับรายได้ค่าเช่า เนื่องจากโรงแรมปิดการดำเนินการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 จากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และ โรงแรมอยู่ระหว่างปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สิน แต่ผู้เช่าช่วงยังคงมีภาระหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าเช่าคงค้าง ตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญาปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน ทั้งนี้รายได้ของกองทุน แยกรายละเอียดได้ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี พ.ศ.		เพิ่ม(ลด)		ปี พ.ศ.		เพิ่ม(ลด)	
	2566	2565	จำนวนเงิน	%	2565	2564	จำนวนเงิน	%
รายได้ค่าเช่า								
- บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	-
- ดอกเบี้ยรับ	17.38	18.64	-1.26	-6.77%	18.64	1.07	17.57	1,642.12%
รวมรายได้	17.38	18.64	-1.26	-6.77%	18.64	1.07	17.57	1,642.12%

เมื่อเปรียบเทียบภาพรวม 3 ปี พบว่า ปี 2566 กองทุนมีผลประกอบการลดลงจาก 2565 แต่เพิ่มขึ้นจากปี 2564 โดยมีรายได้รวม 1.07 ล้านบาทในปี 2564 รายได้รวม 18.64 ล้านบาทในปี 2565 และ รายได้รวม 17.38 ล้านบาทในปี 2566 ซึ่งรายได้ดังกล่าวเป็นดอกเบี้ยรับทั้งจำนวน ส่วนรายได้ค่าเช่าปี 2566 ปี 2565 และ 2564 กองทุนไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าซึ่งเป็นไปตามสัญญาปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน แต่ผู้เช่าช่วงยังคงมีภาระหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าเช่าคงค้าง ตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญาปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน

ทั้งนี้ ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายกองทุน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ แล้ว กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ ปี 2567 เท่ากับ 11.32 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 0.06 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.50% เนื่องจากกองทุนมีรายได้รวมลดลง 1.26 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายรวมลดลงเช่นกัน จำนวน 1.21 ล้านบาท นอกจากนี้ในปี 2566 กองทุนมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 159.21 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 30.22 ล้านบาท หรือคิดเป็น 23.43% จึงทำให้ปี 2566 กองทุนมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 147.89 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 30.28 ล้านบาท หรือคิดเป็น 25.75% และปี 2566 กองทุนมีขาดทุนสะสม 583.20 ล้านบาท ทำให้กองทุนไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ ทั้งนี้ที่ผ่านมากองทุนจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2562 ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนได้เท่ากับ 22.956 ล้านบาท หรือ 0.12 บาท/หน่วย และลดทุนจำนวน 66.955 ล้านบาท หรือ 0.35 บาท/หน่วย จากรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ซึ่งกองทุนจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนปี 2562 รวมทั้งสิ้น 0.47 บาทต่อหน่วย หรือคิดเป็นเงินจำนวน 89.91 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม

ปี พ.ศ.

2566

2565

2564

ผลการดำเนินงานภาพรวม

อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการ

ดำเนินงานต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี/งวด

-14.01%

-9.48%

-3.53%

อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด

0.57%

0.59%

0.53%

อัตราส่วนรายได้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด

1.65%

1.50%

0.08%

อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

อัตราส่วนสภาพคล่อง

3.04

0.98

2.94

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

3.04

0.98

2.94

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม(Return on Total Asset)

1.12%

0.98%

-0.46%

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)

อัตราผลตอบแทนขั้นต้น (Gross Profit Margin)

N/A

N/A

N/A

อัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิ (Net Profit Margin)

65.16%

61.05%

N/A

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น(ต่อราคาพาร์)

0.00%

0.00%

0.00%

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น(ต่อราคาตลาด ณ วันที่สิ้นปี) *

0.00%

0.00%

0.00%

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

0.009

0.005

0.002

อัตราการจ่ายเงินปันผล

0%

0%

0%

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี/งวด

5.2413

6.0144

6.6291

หมายเหตุ : * ราคาตลาดของ QHOP

- ณ วันที่ 28 ธ.ค. 2566 : 2.54 บาทต่อหน่วย

- ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2565 : 2.80 บาทต่อหน่วย

- ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2564 : 2.12 บาทต่อหน่วย

- **สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน**

กองทุนมีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 และปี 2564 (อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ปี 2566 ปี 2565 และปี 2564 จำนวน 3.04 เท่า 0.98 เท่า และ 2.94 เท่า ตามลำดับ) เนื่องจาก ปี 2566 กองทุนมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2565 และ ปี 2564 (เงินฝากธนาคาร ปี 2566 จำนวน 22.32 ล้านบาท ปี 2565 จำนวน 3.87 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารปี 2564 จำนวน 6.21 ล้านบาท) ทั้งนี้ปี 2566 กองทุนมีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว สูงกว่า 1 เท่า (ปี 2566 = 3.04 เท่า) แสดงว่ากองทุนมีความคล่องตัวในการเปลี่ยนเป็นเงินสดอยู่ในเกณฑ์ที่ดี

- **แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน**

สำหรับเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน ปี 2566 เท่ากับ 18.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 20.79 ล้านบาท คิดเป็น 889.55% (ปี 2565 จำนวน -2.34 ล้านบาท) โดยกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานมาจากการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี เท่ากับ 147.89 ล้านบาท สุทธิกับการใช้ไปของเงินทุนในรายการที่สำคัญระหว่างงวดปี 2566 คือการซื้อเงินลงทุนจำนวน 359.88 ล้านบาท และสุทธิตกกับการได้มาของเงินทุนในรายการที่สำคัญคือ การขายเงินลงทุน 368.04 ล้านบาท ส่งผลให้กองทุนมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 18.45 ล้านบาท รวมกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี จำนวน 3.87 ล้านบาท รวมเป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปีเท่ากับ 22.32 ล้านบาท

- **รายจ่ายงบลงทุน (CAPEX) และงบปรับปรุงโรงแรม (Renovate)**

กองทุนมีการกันเงินสำรองไว้ 2.5% ของยอดรายได้รวม ในแต่ละปี เพื่อใช้ในการบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงโรงแรม โดยที่ผ่านมากองทุนได้มีการกันเงินสำรองในปี 2566 ปี 2565 ปี และ 2564 จำนวน 0.12 ล้านบาท 0.08 ล้านบาท และ 0.08 ล้านบาทตามลำดับ ปัจจุบันกองทุนอยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุงโรงแรมครั้งใหญ่ด้วยงบลงทุน 250 ล้านบาท ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นรายลงทุน โดย ณ สิ้นปี 2565 การปรับปรุงซ่อมแซมแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 80 ของการปรับปรุงซ่อมแซมทั้งหมด

- **ความสามารถและประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สิน**

กองทุนมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 1,011.39 ล้านบาท มีการปรับตัวลดลงจากปี 2565 เท่ากับ 145.27 ล้านบาท คิดเป็น 12.56% (สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2565 และปี 2564 จำนวน 1,156.66 ล้านบาท และ 1,270.37 ล้านบาท ตามลำดับ) และปี 2566 กองทุนมีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 11.32 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 0.06 ล้านบาท คิดเป็น 0.5% โดยรายได้ปี 2566 มาจากดอกเบี้ยรับ ทั้งนี้กองทุนไม่มีรายได้ค่าเช่า เนื่องจากโรงแรมปิดชั่วคราวตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จากที่โรงแรมได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และอยู่ระหว่างปรับปรุงทรัพย์สิน ส่งผลให้อัตรากำไรผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (Return on Total Assets) ปี 2566 เท่ากับ 1.12% (อัตรากำไรผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม ปี 2565 และปี 2564 จำนวน 0.98% และ -0.46% ตามลำดับ) แสดงให้เห็นว่ากองทุนมีความสามารถและประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ ราคาประเมินทรัพย์สินของกองทุน ปี 2566 ลดลงจำนวน 18 ล้านบาท จากปี 2565 จากราคาประเมิน ปี 2565 (ประเมินโดย บจ.พรสยาม คอนซัลแทนส์ แอนด์ เซอร์วิส โดยวิธีรายได้) ราคาประเมินรวม 983 ล้านบาท ลดลงเป็น 965 ล้านบาทในปี 2566 (ประเมินโดย บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัดโดยวิธีรายได้) โดยราคาประเมินแต่ละปี เป็นดังนี้

โรงแรม	ประเมินปี 2566 (ประเมิน ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2566) โดย บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ		ประเมินปี 2565 (ประเมิน ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2565) โดย บจ.พรสยาม คอนซัล แทนส์ แอนด์ เซอร์วิส		ประเมินปี 2564 (ประเมิน ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2564) โดย บจ.พรสยาม คอนซัล แทนส์ แอนด์ เซอร์วิส	
	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	อัตรากดลด	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	อัตรากดลด	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	อัตรากดลด
โรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพ	965.0	12%	983.0	12%	1,013.0	12%

● ความสามารถและประสิทธิภาพในการทำกำไรของกองทุนฯ

จากที่เกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 เป็นต้นมา ส่งผลกระทบต่อการดำเนินการของโรงแรมที่กองทุนลงทุน ทำให้โรงแรมปิดการดำเนินการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน และปัจจุบันโรงแรมอยู่ระหว่างปรับปรุงทรัพย์สิน ทำให้ในปี 2566 ปี 2565 และ ปี 2564 กองทุนไม่มีรายได้ค่าเช่า แต่ผู้เช่าช่วงยังคงมีภาระหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าเช่าคงค้าง ตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญาปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน ดังนั้น ปี 2566 ปี 2565 และปี 2564 อัตราผลตอบแทนกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) =N/A และปี 2566-2565 กองทุนมีอัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) เท่ากับ 65.16% และ 61.05% ตามลำดับ จะเห็นว่ากองทุนมีความสามารถและประสิทธิภาพในการทำกำไรที่เพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตามกองทุนยังไม่สามารถจ่ายปันผล/ลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ โดยกองทุนจ่ายเงินปันผลล่าสุดในปี 2562 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นต่อราคาพาร์ ปี 2562 เท่ากับ 1.42% และปี 2562 กองทุนมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นต่อราคาตลาด ณ สิ้นปีของงวด ปี 2562 เท่ากับ 3.16% และงวดผลการดำเนินงานของปี 2562 กองทุนมีการลดทุนจำนวน 66.96 ล้านบาท หรือ 0.35 บาท/หน่วย จากรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ รวมปี 2562 กองทุนจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งสิ้น 0.47 บาทต่อหน่วย (แบ่งเป็นจ่ายปันผล 0.12 บาทต่อหน่วย และลดทุน 0.35 บาทต่อหน่วย) หากรวมรายการลดทุนดังกล่าวจะทำให้อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นต่อราคาพาร์ ปี 2562 เป็น 5.57% และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นต่อราคาตลาด ปี 2562 เป็น 12.37%

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากรายได้ค่าเช่าของกองทุนมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่องในปี 2558 สาเหตุมาจากโรงแรมเปิดดำเนินการมาแล้วกว่า 30 ปี โดยมีการดำเนินการภายใต้กองทุนเข้าสู่ปีที่ 16 ซึ่งทางผู้เช่าเหมา (บจ.บูเลอวาร์ด โฮเต็ล) ได้เสนอขอของบปรับปรุงโรงแรม จำนวนประมาณ 250 ล้านบาท ซึ่งได้รับความเห็นชอบในการดำเนินการจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้ว ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างขั้นตอนของการดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สิน ซึ่ง ณ 31 ธ.ค.66 แล้วเสร็จ 80%

● ความสามารถและประสิทธิภาพในการชำระหนี้

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนไม่มีการกู้ยืม

● ผลตอบแทนของกองทุน

ในปี 2566 - ปี 2563 กองทุนไม่สามารถจ่ายเงินปันผล/ลดทุนได้ เนื่องจากได้รับผลกระทบต่อการแพร่ระบาดของโควิด-19 และอยู่ระหว่างการปรับปรุงทรัพย์สิน ทั้งนี้ที่ผ่านมากองทุนจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2562 ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนได้เท่ากับ 22.96 ล้านบาท หรือ 0.12 บาท/หน่วย (สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562) และลดทุนจำนวน 66.96 ล้านบาท หรือ 0.35 บาท/หน่วย จากรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน กองทุนจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนปี 2562 รวมทั้งสิ้น 0.47 บาทต่อหน่วย หรือคิดเป็นเงินจำนวน 89.91 ล้านบาท ซึ่งการจ่ายเงินปันผลในปี 2562 จำนวน 0.12 บาท/หน่วย ทำให้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยอยู่ที่ 1.42% เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (ราคาพาร์ 8.44 บาท/หน่วย) และคิดเป็นอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยอยู่ที่ 3.16% เมื่อเทียบกับราคาตลาดต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 (3.80 บาท/หน่วย) และกองทุนมีอัตราการจ่ายเงินปันผลปี 2562 ที่อัตราการจ่ายเงินปันผล 91%

ประวัติการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	เงินปันผล (บาท)		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
1	14 มี.ค. 2551 – 30 มิ.ย. 2551	44,190,300.00	0.2310	29 ส.ค. 2551	15 ส.ค. 2551
2	1 ก.ค. 2551 – 30 ก.ย. 2551	44,955,500.00	0.2350	28 พ.ย. 2551	12 ธ.ค. 2551
3	1 ต.ค. 2551 – 31 ธ.ค. 2551	32,712,300.00	0.1710	27 ก.พ. 2552	10 มี.ค. 2552
4	1 ม.ค. 2552 – 31 มี.ค. 2552	38,068,700.00	0.1990	29 พ.ค. 2552	12 มิ.ย. 2552
5	1 เม.ย. 2552 – 30 มิ.ย. 2552	38,260,000.00	0.2000	31 ส.ค. 2552	14 ก.ย. 2552
6	1 ก.ค. 2552 – 30 ก.ย. 2552	38,260,000.00	0.2000	30 พ.ย. 2552	14 ธ.ค. 2552
7	1 ต.ค. 2552 – 31 ธ.ค. 2552	21,999,500.03	0.1150	17 มี.ค. 2553	30 มี.ค. 2553
8	1 ม.ค. 2553 – 31 มี.ค. 2553	54,520,500.03	0.2850	31 พ.ค. 2553	10 มิ.ย. 2553
9	1 เม.ย. 2553 – 30 มิ.ย. 2553	43,616,400.02	0.2280	31 ส.ค. 2553	9 ก.ย. 2553
10	1 ก.ค. 2553 – 30 ก.ย. 2553	38,260,000.00	0.2000	30 พ.ย. 2553	8 ธ.ค. 2553
11	1 ต.ค. 2553 – 31 ธ.ค. 2553	38,260,000.00	0.2000	28 ก.พ. 2554	10 มี.ค. 2554
12	1 ม.ค. 2554 – 31 มี.ค. 2554	38,260,000.00	0.2000	31 พ.ค. 2554	9 มิ.ย. 2554
13	1 เม.ย. 2554 – 30 มิ.ย. 2554	38,260,000.00	0.2000	31 ส.ค. 2554	12 ก.ย. 2554
14	1 ก.ค. 2554 – 30 ก.ย. 2554	38,260,000.00	0.2000	30 พ.ย. 2554	13 ธ.ค. 2554
15	1 ต.ค. 2554 – 31 ธ.ค. 2554	38,260,000.00	0.2000	29 ก.พ. 2555	14 มี.ค. 2555
16	1 ม.ค. 2555 – 31 มี.ค. 2555	38,260,000.00	0.2000	31 พ.ค. 2555	12 มิ.ย. 2555
17	1 เม.ย. 2555 – 30 มิ.ย. 2555	38,260,000.00	0.2000	31 ส.ค. 2555	12 ก.ย. 2555
18	1 ก.ค. 2555 – 30 ก.ย. 2555	38,260,000.00	0.2000	30 พ.ย. 2555	12 ธ.ค. 2555
19	1 ต.ค. 2555 – 31 ธ.ค. 2555	38,260,000.00	0.2000	28 ก.พ. 2556	12 มี.ค. 2556
20	1 ม.ค. 2558 – 30 มิ.ย. 2558	57,390,000.00	0.3000	7 ก.ย. 2558	22 ก.ย. 2558
21	1 ก.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	26,782,000.00	0.1400	29 ก.พ. 2559	16 มี.ค. 2559

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	เงินปันผล (บาท)		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
22	1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	42,086,000.00	0.2200	7 ก.ย. 2559	23 ก.ย. 2559
23	1 ม.ค. 2560 – 31 ธ.ค. 2560	26,782,000.00	0.1400	28 ก.พ. 2561	12 มี.ค. 2561
24	1 ม.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561	53,564,000.00	0.2800	27 มี.ค. 2562	10 เม.ย. 2562
*25	1 ม.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	22,956,000.00	0.1200	28 ก.พ. 2563	13 มี.ค. 2563

* หมายเหตุ กองทุนประกาศจ่ายเงินปันผล ครั้งที่ 25 ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563 สำหรับรอบดำเนินงานปี 2562 จำนวน 0.12 บาทต่อหน่วย โดยปิดสมุดทะเบียน วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563 และจ่ายเงินปันผลวันที่ 13 มีนาคม 2563

ประวัติการจ่ายเงินลดทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	จำนวนเงินทุนจดทะเบียนก่อนการลดเงินทุน		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ลด		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนหลังการลดเงินทุน		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินลดทุน
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
1	1 ม.ค. 2556 – 31 มี.ค. 2556	1,913,000,000.00	10.00	28,695,000.00	0.15	1,884,305,000.00	9.85	31 พ.ค. 2556	12 มิ.ย. 2556
2	1 เม.ย. 2556 – 30 มิ.ย. 2556	1,884,305,000.00	9.85	28,695,000.00	0.15	1,855,610,000.00	9.70	12 ก.ย. 2556	24 ก.ย. 2556
3	1 ก.ค. 2556 – 30 ก.ย. 2556	1,855,610,000.00	9.70	28,695,000.00	0.15	1,826,915,000.00	9.55	29 พ.ย. 2556	12 ธ.ค. 2556
4	1 ต.ค. 2556 – 31 มี.ค. 2557	1,826,915,000.00	9.55	19,130,000.00	0.10	1,807,785,000.00	9.45	4 ส.ค. 2557	19 ส.ค. 2557
5	1 ม.ค. 2559 – 31 ม.ค. 2559	1,807,785,000.00	9.45	28,695,000.00	0.15	1,779,090,000.00	9.30	14 มี.ค. 2559	30 มี.ค. 2559
6	1 ม.ค. 2559 – 31 ก.ค. 2559	1,779,090,000.00	9.30	19,130,000.00	0.10	1,759,960,000.00	9.20	27 ก.ย. 2559	11 ต.ค. 2559
7	1 ก.ค. 2559 – 31 ธ.ค. 2559	1,759,960,000.00	9.20	68,868,000.00	0.36	1,691,092,000.00	8.84	10 เม.ย. 2560	21 เม.ย. 2560
8	1 เม.ย. 2561 – 3 พ.ย. 2561	1,691,092,000.00	8.84	38,260,000.00	0.20	1,652,832,000.00	8.64	2 ม.ค. 2562	15 ม.ค. 2562
9	1 ม.ค. 2562 – 30 มิ.ย. 2562	1,652,832,000.00	8.64	38,260,000.00	0.20	1,614,572,000.00	8.44	6 ก.ย. 2562	19 ก.ย. 2562
10	1 ก.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	1,614,572,000.00	8.44	28,695,000.00	0.15	1,585,877,000.00	8.29	31 ม.ค. 2563	14 ก.พ. 2563

14.2 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุน

แม้ธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยจะมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่ภาพรวมการแข่งขันของผู้ประกอบการยังคงเป็นไปอย่างรุนแรง ทั้งการแข่งขันในเช็กเมนต์โรงแรมระดับสามดาวลงมา เพื่อแย่งชิงฐานนักท่องเที่ยวระดับกลางที่มีจำนวนมาก รวมถึงการแข่งขันในเช็กเมนต์โรงแรมระดับสี่ดาวขึ้นไป ที่เริ่มมีจำนวนผู้เล่นมากขึ้นจากการลงทุนก่อสร้างโรงแรมของกลุ่มผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุน มีดังนี้

1. ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมมักได้รับผลกระทบจากเหตุวิกฤตต่างๆ ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่อยู่เหนือการควบคุมอยู่เสมอ อาทิเช่น การชุมนุมทางการเมือง วิกฤตเศรษฐกิจ การเกิดโรคระบาด เป็นต้น ในอดีตที่ผ่านมา โครงการได้รับผลกระทบจากเหตุวิกฤต หลายครั้งส่งผลให้อัตราการเข้าพักและรายได้ของโรงแรมลดลงในบางช่วง โดยในช่วงต้นปี 2563 โรงแรมได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากการระบาดของโรคโควิด-19 จนทำให้โรงแรมหยุดประกอบกิจการชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เป็นต้นมา เป็นเหตุให้อัตราการเข้าพักลดลงอย่างมาก ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนในปี 2564 และต่อเนื่องไปจนถึงปี 2565 และปี 2566 เนื่องจากกองทุนมีการปรับปรุงโรงแรม

2. นักท่องเที่ยวหันมาท่องเที่ยวด้วยตนเองมากขึ้น รวมถึงแนวโน้มการท่องเที่ยวทางเลือกได้รับความนิยมทำให้รายได้ของโรงแรมจากนักท่องเที่ยวที่เดินทางเป็นกลุ่มผ่านตัวแทนการท่องเที่ยวลดลง ซึ่งเป็นผลมาจากการที่นักท่องเที่ยวสามารถทำธุรกรรมด้านการท่องเที่ยวต่างๆ ผ่านช่องทางออนไลน์ รวมถึงนักท่องเที่ยวยังให้ความสำคัญกับการสรรหาโรงแรมเพื่อใช้เป็นที่พักระหว่างการท่องเที่ยวมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมจึงต้องปรับตัวโดยนำเสนอห้องพักและทำการตลาดถึงนักท่องเที่ยวโดยตรง ทั้งการนำเสนอผ่านช่องทางของธุรกิจโรงแรมเอง และผ่านตัวกลางที่ให้บริการทำธุรกรรมด้านการท่องเที่ยวผ่านอินเทอร์เน็ต (Online Travel Agent: OTA)

3. ทางเลือกในการใช้บริการที่พักประเภทอื่นๆ เป็นความท้าทายของธุรกิจโรงแรม โดยเจ้าของที่พักประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม หรือบ้านพัก ในพื้นที่ท่องเที่ยว มักจะนิยมนำเสนอที่พักของตนเองผ่านตัวกลางที่เป็นแพลตฟอร์มการแบ่งปันที่พัก อาทิเช่นแพลตฟอร์ม Airbnb ทั้งนี้ นักท่องเที่ยวจะได้รับประสบการณ์ที่แปลกใหม่ในการเข้าพัก เช่น การมีห้องพักที่มีความอบอุ่น แม้ธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยจะมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่ภาพรวมการแข่งขันของผู้ประกอบการยังคงเป็นไปอย่างรุนแรง ทั้งการแข่งขันในเช็กเมนต์โรงแรมระดับสามดาวลงมา เพื่อแย่งชิงฐานนักท่องเที่ยวระดับกลางที่มีจำนวนมาก รวมถึงการแข่งขันในเช็กเมนต์โรงแรมระดับสี่ดาวขึ้นไป ที่เริ่มมีจำนวนผู้เล่นมากขึ้นจากการลงทุนก่อสร้างโรงแรมของกลุ่มผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลให้ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมขนาดใหญ่บรรเทาความเสี่ยง ด้วยการมุ่งเพิ่มสัดส่วนรายได้จากการบริหารโรงแรมมากขึ้น อีกทั้งยังให้ความสำคัญกับการเพิ่มรายได้จากการให้บริการอื่นๆ อย่างสถานที่จัดงานประชุมและสัมมนา งานแต่งงาน และงานอีเวนต์ ในขณะที่ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมขนาดกลางและเล็กก็ทำการตลาดและจัดโปรโมชั่นอย่างเข้มข้น เพื่อดึงดูดการใช้บริการจากนักท่องเที่ยว



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

งบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566



บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
178 อาคารธรรมนิติ ชั้น 6-7 ซอยแจ้งวัฒนะ
(ประตูชัย 20) ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงบางเขน
เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10800
DHARMNITI AUDITING CO., LTD.
178 Dharmniti Building, 6th-7th Floor, Soi
Paisang (Prachachuen 20), Prachachuen
Road, Bangsue, Bangkok 10800
Telephone : (66) 0-2596-0500
Facsimile : (66) 0-2596-0560
www.dae.co.th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นวงลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (“กองทุน”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

****/2

การวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 กองทุนมีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวนเงิน 965.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95.41 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นจำนวนที่เป็นสาระสำคัญของกองทุน ผู้บริหารกองทุนกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งประมาณจากกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าในปัจจุบันและในอนาคต กองทุนมีความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อเท็จจริงอย่างเป็นสาระสำคัญ อันเป็นผลจากการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารกองทุนเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการคาดการณ์กระแสเงินสดสุทธิในอนาคตคิดลดเป็นมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าว

การตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในหลักของกองทุนที่เกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ และทำความเข้าใจการควบคุมที่ผู้จัดการกองทุนออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว สอบถามผู้ประเมินอิสระโดยตรง ถึงความสมเหตุสมผลของวิธีการประเมินราคาสมมติฐานที่ใช้ในการประเมิน ตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้เปรียบเทียบข้อมูลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสด ทดสอบคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 เรื่องเกณฑ์การรับรู้รายได้ เนื่องจากผู้เช่าช่วงได้จ่ายชำระค่าเช่าไม่เต็มจำนวนตามสัญญาเช่าช่วงและมีหนังสือขอผ่อนผันการชำระค่าเช่าที่ผิดนัดในแต่ละคราวให้แก่กองทุน ดังนั้นกองทุนจึงรับรู้รายได้ค่าเช่าตามเกณฑ์เงินสดที่ผู้เช่าช่วงจ่ายชำระ



*****/3



ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบ่งการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารกองทุน เพื่อให้ผู้บริหารกองทุนดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนต่องบการเงิน

ผู้บริหารกองทุนมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์ เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระกองทุนสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารกองทุนรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่ สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

6

*****/4

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็น เกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

*****/5

• ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้การนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารกองทุนว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้บริหารกองทุน ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับ เรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาวธัญพร ดังธโนปจัย



(นางสาวธัญพร ดังธโนปจัย)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 9169

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

22 กุมภาพันธ์ 2567



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	หมายเหตุ	บาท	
		2566	2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	19,936,514	167,688,513
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8	965,000,000	983,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9, 12	22,317,975	3,868,977
ลูกหนี้จากคอกเบี้ยรับ	12	56,046	83,863
สินทรัพย์อื่น		4,076,958	2,016,261
รวมสินทรัพย์		1,011,387,493	1,156,657,614
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12	545,195	605,695
เจ้าหนี้จากการแบ่งปันส่วนทุน		1,411,416	1,456,625
หนี้สินอื่น		6,757,815	4,037,036
รวมหนี้สิน		8,714,426	6,099,356
สินทรัพย์สุทธิ		1,002,673,067	1,150,558,258
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	14	1,585,877,000	1,585,877,000
ขาดทุนสะสม	10	(583,203,933)	(435,318,742)
สินทรัพย์สุทธิ		1,002,673,067	1,150,558,258
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		5.2413	6.0144
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		191,300,000	191,300,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	เงินต้น (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
สิทธิการเช่าในโครงการ โรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพ				
ที่ตั้ง 2 ซอยสุขุมวิท 5 แขวงคลองเตยเหนือ				
เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร			965,000,000	97.98
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			965,000,000	97.98
(ราคาทุน 2,125,983,157 บาท)				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย				
งวดที่ 48/91/66 (CB24229A)				
	29/02/67	20,000,000	19,936,514	2.02
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			19,936,514	2.02
(ราคาทุน 19,937,478 บาท)				
รวมเงินลงทุน (ราคาทุน 2,145,920,635 บาท)			984,936,514	100.00

6

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ออสพิทอลลิตี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	เงินต้น (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
สิทธิการเช่าในโครงการ โรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ				
ที่ตั้ง 2 ซอยสุขุมวิท 5 แขวงคลองเตยเหนือ				
เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร				
			983,000,000	85.44
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			983,000,000	85.44
(ราคาทุน 1,986,044,701 บาท)				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย				
งวดที่ 48/91/65 (CB23302B)				
	02/03/66	168,000,000	167,688,513	14.56
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			167,688,513	14.56
(ราคาทุน 167,688,513 บาท)				
รวมเงินลงทุน (ราคาทุน 2,153,733,214 บาท)			1,150,688,513	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	หมายเหตุ	บาท	
		2566	2565
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ดอกเบี้ย	12	17,380,961	18,644,032
รวมรายได้		17,380,961	18,644,032
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมนการจัดการ	11, 12	3,340,928	3,925,210
ค่าธรรมเนียมนผู้ดูแลผลประโยชน์	11	1,113,643	1,308,403
ค่าธรรมเนียนนายทะเบียน	11, 12	556,822	654,202
ค่าธรรมเนียมนวิชาชีพ		540,390	540,390
ค่าใช้จ่ายอื่น		504,495	834,197
รวมค่าใช้จ่าย		6,056,278	7,262,402
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ		11,324,683	11,381,630
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		(1,270,454)	(622,048)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(157,939,420)	(128,365,115)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(159,209,874)	(128,987,163)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(147,885,191)	(117,605,533)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	บาท	
	2566	2565
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	11,324,683	11,381,630
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(1,270,454)	(622,048)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(157,939,420)	(128,365,115)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	(147,885,191)	(117,605,533)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	1,150,558,258	1,268,163,791
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	1,002,673,067	1,150,558,258
	หน่วย	
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน		
(มูลค่าหน่วยละ 8.2900 บาท)		
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	191,300,000	191,300,000
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี	191,300,000	191,300,000

1

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้

งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	บาท	
	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(147,885,191)	(117,605,533)
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	157,939,420	128,365,115
การซื้อเงินลงทุน	(359,881,477)	(891,934,613)
การขายเงินลงทุน	368,037,122	877,184,346
ส่วนต่ำมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(1,613,520)	(1,045,207)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากคอกเบี้ย	27,817	(71,284)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(2,060,697)	(1,746,247)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(60,500)	(33,113)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้จากการแบ่งปันส่วนทุน	(45,209)	(91,732)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	2,720,779	4,019,568
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	1,270,454	622,048
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	18,448,998	(2,336,652)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	18,448,998	(2,336,652)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	3,868,977	6,205,629
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	22,317,975	3,868,977

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (“กองทุน”) ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) ให้จัดตั้งเป็นกองทุน เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2551 และเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2551 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุน เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,585.88 ล้านบาท (แบ่งเป็น 191.30 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 8.29 บาท)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้จัดการกองทุน และนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

กองทุนเป็นกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภท ไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงโดยมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้แล้วในรายละเอียดของโครงการ โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินลงทุนจากนักลงทุนทั่วไป และนำเงินที่ได้จากการระดมเงินลงทุนไปซื้อ และ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อบูรณาการให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ได้แก่ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 33.33 และสำนักงานประกันสังคม ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 32.93

กองทุนมีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2. การหยุดดำเนินงานชั่วคราว

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว โดยทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงอย่างมีนัยสำคัญเป็นผลให้กระแสเงินสดรับจากรายได้ค่าเช่าลดลง และทำให้โรงแรมต้องหยุดดำเนินการตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 และปัจจุบันโรงแรมอยู่ระหว่างการปิดเพื่อปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่ เพื่อให้โรงแรมกลับมาให้บริการ โดยฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการ และบริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด คาดการณ์ว่าจะเปิดโรงแรมภายในไตรมาส 1 ปี 2567





กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีไม่ได้กำหนดไว้ให้กองทุนต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินของกองทุนได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท ซึ่งการจัดทำงานการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย กองทุนได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นโดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2557 กองทุนบันทึกการรับรู้รายได้ค่าเช่าและดอกเบี้ยจากรายได้ค่าเช่าตามเกณฑ์เงินสด เนื่องจากผู้เช่าช่วงได้จ่ายชำระค่าเช่าไม่เต็มจำนวนตามสัญญาเช่าช่วงและมีหนังสือขอผ่อนผันการชำระค่าเช่าที่ผิดนัดในแต่ละคราวให้แก่กองทุน และบริษัทจัดการได้ทำหนังสือแจ้งการเปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีรายได้ค่าเช่าเป็นเกณฑ์เงินสด กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2557 (ดูหมายเหตุ 8)

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

บัญชีส่วนเกินและส่วนด้อยมูลค่าตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับดอกเบี้ยรับ

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน

1

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทุนจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมด ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กองทุนจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ทั้งหมดเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กองทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุม

6



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ออสพิทอลลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กองทุนจัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างมีสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการจัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

การตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกองทุนคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

4.3 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน”

รายจ่ายภายหลังรวมเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กองทุนรวมจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น ๆ

บริษัทจัดการกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทุนรวมจัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ทุกปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า

6



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากกับธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาและไม่คิดภาระค่าประกัน

4.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนหมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทุน ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือ ฝ่ายบริหาร ซึ่งประกอบด้วยบุคคลที่รับผิดชอบในการจัดการกองทุน หรือมีหน้าที่กำหนดนโยบายหรือตัดสินใจเพื่อให้กองทุนบรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้ ทั้งนี้ รวมทั้งผู้สมรสหรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของฝ่ายบริหาร

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุน หรืออยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของกองทุนหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทุน หรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทุน

4.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนจะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผล

4.7 ประมาณการหนี้สิน

กองทุนรับรู้ประมาณการหนี้สินเมื่อมีการระงับพันธบัตรในปัจจุบันซึ่งเกิดจากเหตุการณ์ในอดีตและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่กองทุนจะสูญเสียทรัพย์สินที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าวและสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.8 ภาษีเงินได้

ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 52) โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2562 ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2562 เป็นต้นไป มีผลให้กองทุนต้องเสียภาษีเงินได้สำหรับเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (4) (ก) แห่งประมวลรัษฎากรที่เกิดขึ้นจากการลงทุนของกองทุนอันได้แก่ ดอกเบี้ยพันธบัตร ดอกเบี้ยเงินฝาก ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตั๋วเงิน และผลต่างระหว่างราคาไถ่ถอนกับราคาจำหน่ายตั๋วเงินหรือตราสารแสดงสิทธิในหนี้ที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นเป็นผู้ออกและจำหน่ายครั้งแรกในราคาต่ำกว่าราคาไถ่ถอน โดยเสียภาษีในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ก่อนหักรายจ่ายใด ๆ

6



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

4.9 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็น คณะกรรมการที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

5. ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนรวมใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

6. ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทุน ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์ของกองทุนตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	บาท				
	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	อัตราดอกเบี้ย				อัตราดอกเบี้ย
	ปรับขึ้นลงตาม	อัตราดอกเบี้ย	ไม่มีอัตรา		ที่แท้จริง
	ราคาตลาด	คงที่	ดอกเบี้ย	รวม	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	19,936,514	19,936,514	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	22,317,975	-	-	22,317,975	0.05 - 1.15
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยรับ	-	-	56,046	56,046	-
หนี้สินทางการเงิน					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	545,195	545,195	-
หนี้สินอื่น	-	-	6,757,815	6,757,815	-

	บาท				
	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
	อัตราดอกเบี้ย				อัตราดอกเบี้ย
	ปรับขึ้นลงตาม	อัตราดอกเบี้ย	ไม่มีอัตรา		ที่แท้จริง
	ราคาตลาด	คงที่	ดอกเบี้ย	รวม	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	167,688,513	167,688,513	1.13
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,868,977	-	-	3,868,977	0.01 - 0.25
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยรับ	-	-	83,863	83,863	-
หนี้สินทางการเงิน					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	605,695	605,695	-
หนี้สินอื่น	-	-	4,037,036	4,037,036	-



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิต คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุน ความเสี่ยงด้านเครดิตเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนมีค่าเช่าและคอกเบี้ยที่ยังไม่ได้รับชำระจำนวนเงิน 741.24 ล้านบาท (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8)

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีรายได้จากการให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่ผู้เช่าช่วงเพียงรายเดียว ซึ่งผู้เช่าช่วงอาจจะได้รับผลกระทบจากปัจจัยทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

การบริหารความเสี่ยง

กองทุนบริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุนและการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

7. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

	บาท	
	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	167,688,513	250,880,202
เพิ่มขึ้น	219,659,263	791,601,131
จำหน่าย	(369,023,818)	(875,931,117)
ส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ตัดจำหน่าย	1,613,520	1,045,207
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุน	(964)	93,090
ยอดคงเหลือปลายปี	19,936,514	167,688,513



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

8. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดเงินลงทุน

เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2551 กองทุนได้ลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการ โรงแรมอมารี ภูเก็ตวอร์ด ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวนทั้งสิ้น 18 แปลง (โฉนดเลขที่ 10023, 10038, 191276 - 191283 และ 192788 - 192795) โดยมีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 2 ไร่ 57.9 ตารางวา พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง โรงแรมอมารีภูเก็ตวอร์ด ซึ่งรวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โดยมีบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้กองทุนได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวมีระยะเวลา 30 ปีนับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2551 ถึงวันที่ 17 มีนาคม 2581 กองทุนได้จ่ายค่าเช่าทั้งหมด ณ วันที่ทำสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,780 ล้านบาท นอกจากนี้ในวันเดียวกันกองทุนได้ทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์กับบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด เพื่อลงทุนในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ซึ่งเกี่ยวข้องเนื่องในการใช้ประกอบกิจการ โรงแรมอมารี ภูเก็ตวอร์ดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 50 ล้านบาท

ผลประโยชน์จากเงินลงทุน

กองทุนได้จัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในโครงการ โรงแรมอมารี ภูเก็ตวอร์ด โดยการทำสัญญาเช่าช่วงกับบริษัท ภูเก็ตวอร์ด โฮเต็ล จำกัด ("ผู้เช่าช่วง") เพื่อให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 3 ปี และผู้เช่าช่วงได้ให้ค้ำประกันแก่กองทุนว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนต่อไป แต่ทั้งนี้จะต่อออกไปได้ไม่เกิน 9 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี โดยกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นค่าเช่าคงที่ในอัตราปีละ 124 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรรายเดือนซึ่งคำนวณจากผลการดำเนินงานจากการประกอบกิจการ โรงแรมตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา ผู้เช่าช่วงจำนำหุ้นของบริษัท ภูเก็ตวอร์ด โฮเต็ล จำกัด และโอนสิทธิเรียกร้องในบัญชีของบริษัท ภูเก็ตวอร์ด โฮเต็ล จำกัด ให้แก่กองทุน และดำเนินการให้บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด จดจำนองที่ดินและอาคารที่เช่าให้แก่กองทุน

สัญญาเช่าช่วงครั้งที่ 2 ได้สิ้นสุดลงในวันที่ 17 มีนาคม 2557 กองทุนได้มีหนังสือลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2556 ถึงผู้เช่าช่วงให้ผู้เช่าทรัพย์สินต่อไปอีก 3 ปี โดยมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2557 จนถึงวันที่ 17 มีนาคม 2560 และมีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เหมือนกับสัญญาเช่าช่วงเดิม ผู้เช่าช่วงมิได้มีหนังสือตอบรับ แต่ได้มีหนังสือลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2557 เสนอขอแก้ไขสัญญาเช่า โดยกองทุนยังมิได้ตอบข้อเสนอขอแก้ไขสัญญาเช่าเพียงแต่รับไว้พิจารณา ฝ่ายกฎหมายของกองทุนพิจารณาแล้วเห็นว่า การต่อสัญญาเช่าช่วงของกองทุนสมบูรณ์แล้วตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง

1



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

สัญญาเช่าช่วงครั้งที่ 3 ครอบคลุมการเช่าในวันที่ 17 มีนาคม 2560 กองทุนได้มีหนังสือลงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2559 ถึงผู้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วงให้เช่าทรัพย์สินต่อไปอีก 3 ปี โดยมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2560 จนถึงวันที่ 17 มีนาคม 2563 และมีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เหมือนกับสัญญาเช่าช่วงเดิม และผู้เช่าช่วงมิได้มีหนังสือตอบรับ ซึ่งกองทุนพิจารณาแล้วเห็นว่า การต่อสัญญาเช่าช่วงของกองทุนสมบูรณ์แล้วตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง

ตามบันทึกข้อตกลงการต่ออายุการเช่าลงวันที่ 9 พฤศจิกายน 2565 กองทุนและผู้เช่าช่วงตกลงต่ออายุการเช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงออกไป 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2566 ถึงวันที่ 17 มีนาคม 2569 โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงทุกประการ

การชำระเงินตามสัญญาเช่าช่วง

ในปี 2557 ผู้เช่าช่วงไม่สามารถจ่ายค่าเช่าได้ตามกำหนด สืบเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบจากสถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศ โดยผู้เช่าช่วงขอขยายเวลาการชำระค่าเช่าคงที่ โดยมีวิธีคำนวณการจ่ายค่าเช่า ดังต่อไปนี้

- ส่วนที่หนึ่ง (ค่าเช่าคงที่) เท่ากับกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจ่ายของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด (“EBITDA”) ที่คำนวณได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม
- ส่วนที่เหลือจะจ่ายโดยเร็วที่สุด

กองทุนได้อนุมัติให้ผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าส่วนที่หนึ่งตามที่ร้องขอได้ ส่วนที่สองให้ผ่อนผันระยะเวลาได้ 3 เดือน โดยมีเงื่อนไขคือ ผู้เช่าช่วงต้องชำระดอกเบี้ยสำหรับเงินค่าเช่าส่วนที่ยังไม่ชำระในอัตราเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมประเภท MLR ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่งต่อปี โดยคิดตั้งแต่วันที่ครบกำหนดชำระถึงวันที่ชำระเงิน หากผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระจะต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี

ตามรายงานการประชุมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ครั้งที่ 7/2557 เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2557 มีมติให้กองทุนรับรู้รายได้ค่าเช่าโดยใช้เกณฑ์เงินสด และเมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2557 บริษัทจัดการได้ทำหนังสือแจ้งสรุปสถานะของการชำระค่าเช่า และการเปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีรายได้ค่าเช่ากองทุนเป็นเกณฑ์เงินสด แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนมีค่าเช่าค้างรับ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และมีดอกเบี้ยค้างรับตามที่ระบุในสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สิน ที่ยังไม่ได้รับชำระเงินจากผู้เช่าช่วงดังนี้

ปี	เดือน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)			
		ค่าเช่าคงที่	ค่าเช่าผันแปร	ดอกเบี้ยค้างรับ	รวม
2557	กุมภาพันธ์ - กรกฎาคม	28.44	-	5.10	33.54
2560	พฤศจิกายน - ธันวาคม	20.72	-	3.72	24.44
2561	ตุลาคม - ธันวาคม	28.72	-	5.11	33.83
2562	พฤษภาคม - ธันวาคม	79.53	-	16.61	96.14
2563	มกราคม - ธันวาคม	124.35	0.03	29.09	153.47
2564	มกราคม - ธันวาคม	124.35	0.08	18.06	142.49
2565	มกราคม - ธันวาคม	124.35	0.08	8.43	132.86
2566	มกราคม - ธันวาคม	124.35	0.12	-	124.47
รวม		654.81	0.31	86.12	741.24

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนมีค่าเช่าค้างรับ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และมีดอกเบี้ยค้างรับตามที่ระบุในสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สิน ที่ยังไม่ได้รับชำระเงินจากผู้เช่าช่วงดังนี้

ปี	เดือน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)			
		ค่าเช่าคงที่	ค่าเช่าผันแปร	ดอกเบี้ยค้างรับ	รวม
2557	กุมภาพันธ์ - กรกฎาคม	28.44	-	-	28.44
2560	พฤศจิกายน - ธันวาคม	20.72	-	-	20.72
2561	ตุลาคม - ธันวาคม	28.72	-	11.92	40.64
2562	พฤษภาคม - ธันวาคม	79.53	-	22.97	102.50
2563	มกราคม - ธันวาคม	124.35	0.03	20.64	145.02
2564	มกราคม - ธันวาคม	124.35	0.08	9.60	134.03
2565	มกราคม - ธันวาคม	124.35	0.08	-	124.43
รวม		530.46	0.19	65.13	595.78



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด แจกแจงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2561 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ได้ทำหนังสือที่ ข.ท. 03869/2561 แจกแจงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (QHOP) ครั้งที่ 1/2561 ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1. ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านกองทุนรวมในการดำเนินการ ดังนี้
 - (ก) การซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเพื่อปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารที่เช่า
 - (ข) การผ่อนผันการชำระค่าเช่าระหว่างการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารที่เช่า
 - (ค) การปรับเพิ่มค่าเช่าคงที่ และกำหนดเงื่อนไขการผ่อนผันการชำระค่าเช่าภายหลังการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารที่เช่า
 - (ง) การแก้ไขกำหนดเวลาการชำระค่าเช่าแปรผัน
 - (จ) การผ่อนผันหน้าที่ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันและการเจรจาเพื่อกำหนดวิธีการชำระค่าเช่าซึ่งชำระไม่ครบ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงยังไม่ให้กองทุนดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้น
2. ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านการผ่อนผันการชำระค่าเช่าค้างชำระและดอกเบี้ยผิดนัด ให้แก่บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2563 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ได้ทำหนังสือที่ ข.ท. 01612/2563 แจกแจงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (QHOP) ครั้งที่ 1/2563 ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยดังนี้

1. ผู้ถือหุ้นได้ส่งหนังสือแสดงมติดกลับมายังบริษัทจัดการจำนวน 71,609,500 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 37.43 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ได้ส่งหนังสือแสดงมติดกลับมาภายในกำหนด และ/หรือ ส่งหนังสือแสดงมติดกลับมาแต่ไม่ลงมติ หรือลงมติไม่ถูกต้องสมบูรณ์ตามแบบฟอร์มลงมติของบริษัทจัดการ นับเป็นจำนวนหน่วยลงทุนได้ทั้งสิ้น 119,690,500 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 62.57 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

6



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

2. ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่คัดค้านกองทุนรวมในการดำเนินการ

วาระที่ 1 พิจารณาการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเพื่อปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารที่เช่า โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ไม่คัดค้าน จำนวน 66,457,100 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 52.11 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง

วาระที่ 2 พิจารณาการผ่อนผันการชำระค่าเช่าคงที่ค้างชำระ และดอกเบี้ยคิณนัค การผ่อนผันการชำระค่าเช่าระหว่างการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารที่เช่า ค่าเช่าภายหลังวันที่รับมอบการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารที่เช่า และการแก้ไขกำหนดเวลาการชำระค่าเช่าแปรผัน โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ไม่คัดค้าน จำนวน 2,457,600 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.93 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง

เนื่องจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่มีมติคัดค้านเกินร้อยละ 50 (รวมถึงผู้ถือหุ้นที่ไม่ส่งมติ ไม่ลงมติ ลงมติไม่ถูกต้อง และไม่คัดค้าน) ของทั้งสองวาระและสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ยังมีได้ให้ความเห็นต่อบริษัทจัดการว่าเข้าทำสัญญาปรับปรุงซ่อมแซม จะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์หรือไม่ ดังนั้นบริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไป ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ให้ความเห็นชอบ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนรวมเข้าทำสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซม กับบลูเอวอร์ดตามร่างสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สิน โครงการโรงแรมบลูเอวอร์ด กรุงเทพ และสัญญาใดๆ หรือแก้ไขสัญญาเพิ่มเติมสัญญาเช่าระหว่างบลูเอวอร์ดและกองทุนรวมเกี่ยวกับการแก้ไขกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าแปรผัน และในประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องตามรายละเอียดที่กล่าวในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ให้ความเห็นชอบ บริษัทจัดการจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าช่วง และใช้สิทธิฟ้องร้องดำเนินคดีต่อบลูเอวอร์ดตามแนวทางเช่นเดียวกับกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านเกินร้อยละ 50 ของวาระใดวาระหนึ่ง หรือทั้งสองวาระที่กล่าวข้างต้น โดยบริษัทจัดการจะแจ้งผลการพิจารณาจากผู้ดูแลผลประโยชน์ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบผ่านระบบเผยแพร่สารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

แจ้งผลการพิจารณาของผู้ดูแลผลประโยชน์ เรื่อง การเข้าทำสัญญาระหว่างกองทุน QHOP กับบลูเอวาร์ดโฮเต็ลอันเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อดำเนินการตามมติไม่คัดค้านการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารที่เช่า และผ่อนผันการชำระค่าเช่า

เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2563 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ได้ออกหนังสือ แจ้งผลการพิจารณาของผู้ดูแลผลประโยชน์ เรื่อง การเข้าทำสัญญาระหว่างกองทุน QHOP กับบลูเอวาร์ด โฮเต็ล อันเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อดำเนินการตามมติไม่คัดค้านการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารที่เช่า และผ่อนผันการชำระค่าเช่า

บริษัทจัดการของกองทุนรวมจึงได้ส่งหนังสือขอความเห็นชอบจาก "ผู้ดูแลผลประโยชน์" เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2563 และต่อมา เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2563 ผู้ดูแลผลประโยชน์ ได้มีความเห็นชอบในการดำเนินการตามมติผู้ถือหุ้นว่ามติไม่คัดค้านการซ่อมแซมและผ่อนผันการชำระค่าเช่าค้างชำระและดอกเบี้ยผิดนัดและค่าเช่าระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซม

สัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สิน โครงการโรงแรมบลูเอวาร์ด กรุงเทพ

เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2563 กองทุนได้ลงนามทำสัญญากับ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ("เจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่า") และ บริษัท บลูเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ("ผู้เช่าช่วง") เพื่อทำสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินโครงการโรงแรมบลูเอวาร์ด กรุงเทพ โดยมีงบประมาณในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง และปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคารที่เช่า จำนวน 250 ล้านบาท กำหนดระยะเวลาซ่อมแซมทั้งสิ้น 24 เดือน นับจากวันที่บลูเอวาร์ดได้รับเงินงบประมาณการปรับปรุงอาคารที่เช่าซึ่งจ่ายโดยกองทุนรวมครั้งแรก และสัญญาได้ระบุการจ่ายชำระค่าเช่าและค่าเช่าค้างชำระ ดังนี้

1. ค่าเช่าค้างชำระก่อนปี 2560 และดอกเบี้ยผิดนัดชำระในอัตราเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมประเภท MLR ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่ง โดยกำหนดชำระไม่เกิน 10 ปี นับแต่วันทำสัญญานี้
2. ค่าเช่าค้างชำระตั้งแต่ปี 2560 จนถึงวันสุดท้ายก่อนวันที่ทำสัญญานี้ และมีดอกเบี้ยค้างชำระซึ่งคำนวณร้อยละ 15 ต่อปี โดยกำหนดชำระไม่เกิน 10 ปี นับแต่วันทำสัญญานี้
3. การชำระค่าเช่าตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนถึงวันที่รับมอบการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารที่เช่า และมีดอกเบี้ยค้างชำระในอัตราเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมประเภท MLR ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่ง โดยกำหนดชำระไม่เกิน 10 ปี นับแต่วันทำสัญญานี้





กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

4. ค่าเช่าภายหลังวันที่รับมอบการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารที่เช่า และมีดอกเบี้ยค้างชำระซึ่งคำนวณร้อยละ 15 ต่อปี โดยกำหนดชำระไม่เกิน 10 ปีนับแต่วันทำสัญญานี้ โดยผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าตามเงื่อนไขแห่งสัญญาทุกประการ

ทั้งนี้ กำหนดเวลาการชำระดังกล่าวในข้อ 1 - 4 ไม่บังคับใช้ในกรณีสัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลงก่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระครบถ้วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และ ไม่มีการต่ออายุ ในกรณีดังกล่าว บูลเอวาร์ดจะต้องชำระค่าเช่าค้างชำระส่วนที่เหลือ พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยของอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมประเภท MLR ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่งให้ครบถ้วนภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลง

สำหรับการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะ บูลเอวาร์ดจะรายงานความคืบหน้าในการจัดทำแบบซ่อมแซมให้ทางบริษัทจัดการทราบทุกๆ วันที่ 16 และวันที่ 30 ของทุกๆเดือน โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 16 เมษายน 2564 เป็นต้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนได้รับชำระดอกเบี้ยจากค่าเช่าค้างชำระตามสัญญาเป็นจำนวนเงิน 15.01 ล้านบาทและได้รับชำระดอกเบี้ยค้างรับเป็นจำนวนเงินสะสม 32.51 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บูลเอวาร์ดอยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารตามโครงการ โดยมีค่าซ่อมแซมที่จ่ายแล้วตามโครงการเป็นจำนวนเงิน 241.21 ล้านบาท

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ในปี 2566 กองทุนได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยมีราคาประเมินเป็นจำนวนเงิน 965.00 ล้านบาท ตามรายงานลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2566

ในปี 2565 กองทุนได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยมีราคาประเมิน เป็นจำนวนเงิน 983.00 ล้านบาท ตามรายงานลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2565

6



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
แสดงได้ ดังนี้

	บาท	
	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	983,000,000	1,013,000,000
เพิ่มขึ้น	140,222,214	100,333,482
จำหน่าย	(283,758)	(1,875,277)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(157,938,456)	(128,458,205)
ยอดคงเหลือปลายปี	965,000,000	983,000,000

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	เทคนิคการวัดมูลค่า วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณ มูลค่าปัจจุบันของ รายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow)	ข้อมูลที่ไม่สามารถ สังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ		ผลกระทบ
		อัตราคิดลด	อัตราที่ใช้ ร้อยละ 12	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์		อัตราคิดลด		อัตราคิดลดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จะทำให้มูลค่า ยุติธรรมลดลง (เพิ่มขึ้น)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ
2565 มีดังนี้

	บาท	
	2566	2565
อัตราคิดลด		
ลดลงร้อยละ 0.5	33,000,000	39,000,000
เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(32,000,000)	(38,000,000)

1



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

9. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

	2566		2565	
	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	จำนวนเงิน บาท	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	จำนวนเงิน บาท
ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	0.01 - 0.5	2,014,876	0.01	3,862,381
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	0.5 - 1.15	20,303,099	0.25 - 0.50	6,596
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		22,317,975		3,868,977

10. ขาดทุนสะสม

	บาท	
	2566	2565
กำไรจากการลงทุนสุทธิสะสม	1,536,173,848	1,524,792,218
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนสะสม	198,216	820,264
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(1,002,947,606)	(874,582,491)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(968,743,200)	(968,743,200)
ขาดทุนสะสมต้นปี	(435,318,742)	(317,713,209)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	11,324,683	11,381,630
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(1,270,454)	(622,048)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(157,939,420)	(128,365,115)
ขาดทุนสะสมปลายปี	(583,203,933)	(435,318,742)

✓



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

11. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกิน 1.00 ต่อปี (อัตราจริง 0.30 ต่อปี) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน (ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 200,000 บาท ต่อเดือน)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกิน 0.10 ต่อปี (อัตราจริง 0.10 ต่อปี) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกิน 0.06 ต่อปี (อัตราจริง 0.05 ต่อปี) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน

12. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทุนมีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการและ/หรือกองทุน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

	บาท		นโยบายการกำหนดราคา
	2566	2565	
บริษัท บลูเอวอร์ด โฮเต็ล จำกัด (ในฐานะผู้จัดซื้อ)			
ส่วนปรับปรุงอาคารโครงการ	140,222,214	100,333,482	ตามที่จ่ายจริง
บริษัท บลูเอวอร์ด โฮเต็ล จำกัด			
รายได้ดอกเบี้ยผิดนัดชำระ	15,010,000	17,500,000	ตามเกณฑ์ที่ระบุในสัญญา
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)			
รายได้ดอกเบี้ย	86,817	98,825	ราคาตลาด
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3,340,928	3,925,210	ตามเกณฑ์ที่ระบุในสัญญา
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	556,822	654,202	ตามเกณฑ์ที่ระบุในสัญญา

(1) อัตราค่าธรรมเนียมของอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมประเภท MLR ต่อปี ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ในประเทศไทย 5 แห่ง

6



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทุนมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	บาท	
	2566	2565
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	20,303,099	6,596
ดอกเบี้ยค้างรับ	56,046	83,860
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	273,463	313,797
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	45,577	52,299

13. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงิน 727.92 ล้านบาท (ปี 2565 : จำนวนเงิน 1,769.12 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 68.95 (ปี 2565 : ร้อยละ 142.61) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

14. หน่วยลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทุนมีรายการเคลื่อนไหวของหน่วยลงทุนดังนี้

	2566		
	จำนวนหน่วย (หน่วย)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)
ทุนจดทะเบียน			
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	191,300,000	8.29	1,585,877,000
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	191,300,000	8.29	1,585,877,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	191,300,000	8.29	1,585,877,000
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	191,300,000	8.29	1,585,877,000

6



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	2565		
	จำนวนหน่วย (หน่วย)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)
ทุนจดทะเบียน			
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	191,300,000	8.29	1,585,877,000
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	191,300,000	8.29	1,585,877,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	191,300,000	8.29	1,585,877,000
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	191,300,000	8.29	1,585,877,000

15. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทุนประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

16. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

กองทุนไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

กองทุนใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

6



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

- ระดับที่ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ระดับที่ 2 ใช้ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับที่ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น
- ระดับที่ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กองทุนประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแยะตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	บาท			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	19,936,514	-	19,936,514
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	965,000,000	965,000,000
รวม	-	19,936,514	965,000,000	984,936,514

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแยะตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	บาท			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	167,688,513	-	167,688,513
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	983,000,000	983,000,000
รวม	-	167,688,513	983,000,000	1,150,688,513

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

6



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์คำนวณ โดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คำนวณ โดยพิจารณาจากวิธีรายได้ (Income approach) โดยใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคา ในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการกองทุน เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน บริษัทจัดการกองทุนและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจัดให้มีการสอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ ในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทุน

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ ภาวะตลาด คู่แข่ง และเศรษฐกิจ รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 12 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับค่าชดเชยความเสี่ยง จากการบริหารจัดการ และจากสภาพคล่อง

กองทุน ไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

17. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนมีภาระผูกพันตามสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินของโครงการโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ คงเหลือจำนวนเงิน 8.79 ล้านบาท

18. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนในการบริหารทางการเงินของกองทุน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

19. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุน เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567

15. ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุน



รายงานความเห็นผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

ธนาคารฮ่องกง และเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ (“ธนาคารฯ”) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนดังกล่าว สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แล้วนั้น

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ โดยถูกต้องตามที่ควร ตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ขอแสดงความนับถือ

ธนาคารฮ่องกง และเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด

(นายธนพัชร วิชญ์พรนิธิปชา)

ผู้อำนวยการ ส่วนปฏิบัติการกองทุน

ผู้ดูแลผลประโยชน์

26 มกราคม 2567

ส่วนที่ 5

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทจัดการได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทจัดการขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทจัดการรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนแล้ว
- (2) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติ ตามระบบดังกล่าว
- (3) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทจัดการได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทุนแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทจัดการได้มอบหมายให้ นางสาวเย็นฤดี ชอเจริญทรัพย์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นางสาวเย็นฤดี ชอเจริญทรัพย์ กำกับไว้ บริษัทจัดการจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

นางสาวเย็นฤดี ชอเจริญทรัพย์

ผู้อำนวยการอาวุโส



ในฐานะบริษัทจัดการ



(นายวนา พูลผล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ และผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

• กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

ชื่อ – นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน	ตำแหน่ง
นายถิ ไหว ไฟ	- ระดับปริญญาตรี บัณฑิต (เกียรตินิยม) จาก The National University of Singapore - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ การเงิน การธนาคาร จาก Nanyang Technological University	- ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง Chief Financial Officer, Group Finance and Corporate Services, UOB	- ประธาน คณะกรรมการ
นายทีโอ บุน เกียต	- ระดับปริญญาตรี (เกียรตินิยม) สาขาบริหารธุรกิจ จาก The National University of Singapore	- ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง Managing Director and Chief Executive Officer ที่ UOB Asset Management โดยดูแลในส่วนของ Singapore Equities และยังเป็น Lead Portfolio Manager ที่ดูแล International Equities นอกจากนี้ยังเป็นหนึ่งในคณะกรรมการบริหารของ UOB Asset Management	- กรรมการ
นางอัมพร ทรัพย์จินดาวงศ์	- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ (การเงิน) จาก Drexel University, USA	- ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่พาณิชย์ธนกิจ ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	- กรรมการ
นายวนา พูลผล	- ระดับปริญญาโท ธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน จาก SAN DIEGO STATE UNIVERSITY, USA	- ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 จนถึงปัจจุบัน	- กรรมการและประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร
นายสัณชัย อภิศักดิ์ศิริกุล	- ระดับปริญญาโท การบัญชี จาก University of Kentucky, USA	- ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการใหญ่การเงินและสนับสนุนธุรกิจ ธนาคาร ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2555 จนถึงปัจจุบัน ร่วมงานกับธนาคารตั้งแต่ปี พ.ศ. 2544	- กรรมการ

● ผู้บริหาร และรองผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

ชื่อ – นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน	ตำแหน่ง
นายวนา พูลผล	- ปริญญาโท ธุรกิจมหาบัณฑิต (การเงิน) จาก San Diego State University USA - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ จาก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2546 - มี.ย.2556 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บลจ. ยูโอบี (ไทย) จำกัด - 2542 – 2546 รองผู้จัดการใหญ่บริษัททุนตลาดหลักทรัพย์ จำกัด (บริษัทของสนง. ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์) - 2539 – 2542 Portfolio Manager Prudential Portfolio Managers Asis, ประเทศสิงคโปร์ - 2538 – 2539 Vice President บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด - 2536 – 2537 Portfolio Manager บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทิสโก้ จำกัด (บจ. บริหารทุนไทย) - 2534 – 2536 Investment Officer บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด	- กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นางรัชดา ตั้งหะริฐ	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จากมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - ปริญญาตรี สังคมสงเคราะห์ศาสตร์ บัณฑิต จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	- ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ สายพัฒนาธุรกิจ บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - เม.ย. 2541 – 2543 ผู้จัดการ สายงานการตลาด บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง จำกัด - ม.ค. 2541 - มี.ค. 2541 ผู้จัดการ สายงานธุรกิจเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ นิธิภัทร จำกัด (มหาชน) - 2539 – 2540 ผู้ช่วยผู้จัดการ สายงานธุรกิจเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ธนพล จำกัด (มหาชน) - 2536 – 2539 เจ้าหน้าที่การตลาด สายงานธุรกิจเงินฝาก บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ เอกสิน จำกัด (มหาชน)	- กรรมการผู้จัดการ สายพัฒนาธุรกิจ
นางสุนรี พิบุณย์ศักดิ์กุล	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (การเงิน) จากมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) จากมหาวิทยาลัยรามคำแหง	- ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2539 - มี.ย. 2556 ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ บลจ. ยูโอบี (ไทย) จำกัด	- กรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ

ชื่อ – นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน	ตำแหน่ง
นางสุนรี พิบุลย์ศักดิ์กุล (ต่อ)		- 2536-2539 ผู้จัดการสำนักงานกรรมการผู้จัดการ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์นครหลวงเครดิต จำกัด (มหาชน) - 2534-2536 หัวหน้างาน ฝ่ายวางแผนและสารสนเทศ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เอกราช จำกัด (มหาชน) - 2529-2534 เจ้าหน้าที่ฝ่ายตรวจสอบเจ้าหน้าที่ฝ่ายงบประมาณและวางแผน ธ.เอเชีย จำกัด (มหาชน)	
นายเจดพันธุ์ นิธยาน	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ จาก University of New Haven, USA - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (การตลาด) จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ สายงานการลงทุน บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2554 -2556 ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการตลาด บลจ. ซีไอเอ็มบี – พรินซิเพิล จำกัด - 2551 – 2554 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าสายงานการลงทุน บลจ. ซีไอเอ็มบี – พรินซิเพิล จำกัด - 2548 – 2551 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าสายงานการลงทุน บลจ.บีที จำกัด - 2542 – 2548 รองผู้อำนวยการ (ฝ่ายบริหารกองทุน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) - 2537 – 2542 ผู้จัดการ (ฝ่ายจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) บงล.ธนสยาม จำกัด (มหาชน) - 2533 – 2537 เจ้าหน้าที่สินเชื่ออาวุโส ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด มหาชน	- กรรมการผู้จัดการ สายการลงทุน

● ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ – นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน	ตำแหน่ง
นางสาวเย็นฤดี ช่อเจริญทรัพย์	- ปริญญาตรี สาขา พาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- 2556 ถึงปัจจุบัน ผู้จัดการกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์ บลจ.ยู โอ บี (ประเทศไทย) จำกัด - 2551- 2556 ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ บลจ.กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	- ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์
นางสาวธัญญาพร ตั้งอุทัยสุข	- ปริญญาโท สาขา เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรี สาขา บริหารธุรกิจบัณฑิต (การเงิน) จากมหาวิทยาลัย กรุงเทพ	- 2560 ถึงปัจจุบัน ผู้จัดการกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์ บลจ.ยู โอ บี (ประเทศไทย) จำกัด - 2554 - 2560 ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ บลจ.กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	- ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์