

ที่ ย.ท. 00526/2567

วันที่ 1 เมษายน 2567

เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (QHOP) ประจำปี 2567

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานประจำปี 2566 (แบบ QR Code)

ตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 29/2566 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 ได้ยกเลิกเกณฑ์การจัดประชุมสามัญประจำปีและกำหนดให้กองทุนจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุนรวมนั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (QHOP) (“กองทุน”) ขอเปิดเผยข้อมูลของกองทุน ประจำปี 2567 ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบดังนี้

#### 1. รายงานการจัดการกองทุนในเรื่องสำคัญ และแนวทางการจัดการในอนาคต

ในปี 2566 บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ผู้เช่าช่วงของกองทุนรวมได้ดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าต่อเนื่องจากปีที่แล้ว ตามแผนการปรับปรุงซ่อมแซมที่ได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. งานที่ดำเนินการแล้วเสร็จ ได้แก่ งานระบบและอุปกรณ์หลัก เช่น งานไฟฟ้า งานเปลี่ยนท่อน้ำและท่อแอร์ งานระบบปรับอากาศ งานติดตั้งท่อดับเพลิงและทดสอบท่อดับเพลิง งานระบบไฟแสงสว่าง
2. งานที่เริ่มดำเนินการในปี 2566 และปัจจุบันยังไม่แล้วเสร็จ ได้แก่ งานระบบ IT (งานระบบโทรศัพท์ โทรศัพท์ และกล้องวงจรปิด) รวมถึงงานตกแต่งภายในห้องพักและบริเวณทางเดินหน้าห้องพัก ซึ่งยังคงเหลืองานตรวจสอบและการแก้ไขงานส่วนที่ยังไม่สมบูรณ์

โดย ณ สิ้นปี 2566 การปรับปรุงซ่อมแซมในส่วนที่แล้วเสร็จ คิดเป็นประมาณร้อยละ 80 ของการปรับปรุงซ่อมแซมทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทจัดการคาดว่าจะการดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า จะเสร็จสมบูรณ์ประมาณเดือนพฤษภาคม 2567

นอกจากนี้ ในระหว่างที่ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน ผู้เช่าช่วงได้ดำเนินการสรรหาผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ควบคู่ไปด้วย โดยเมื่อคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมได้แล้ว ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเสนอชื่อผู้บริหารโรงแรมให้บริษัทจัดการนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นวงลงทุนพิจารณาอนุมัติ 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 ผู้เช่าช่วงชำระดอกเบี้ยค้างชำระ ตามสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สิน ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2563

## 2. รายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุน ประจำปี 2566

งบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) และบัญชีกำไรขาดทุนประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของกองทุน ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองจากบริษัท สอบบัญชีธรรมดา จำกัด สรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

| ผลการดำเนินงาน                                  | 1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1. สินทรัพย์รวม (บาท)                           | 1,011,387,493                   |
| 2. หนี้สินรวม (บาท)                             | 8,714,426                       |
| 3. เงินกู้ยืมระยะยาว (บาท)                      | -                               |
| 4. สินทรัพย์สุทธิ (บาท)                         | 1,002,673,067                   |
| 5. สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)                 | 5.2413                          |
| 6. รายได้รวม (บาท)                              | 17,380,961                      |
| 7. กำไรจากการลงทุนสุทธิ (บาท)                   | 11,324,683                      |
| 8. การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท) | (147,885,191)                   |

ผลการดำเนินงานของกองทุน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี 2566 สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

| ผลการดำเนินงาน                | 1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| 1. รายได้จากการลงทุนรวม (บาท) | 17,380,961                      |
| 1.1 รายได้ค่าเช่า (บาท)       | -                               |
| 1.2 รายได้ดอกเบี้ย (บาท)      | 17,380,961                      |
| 1.3 รายได้อื่นๆ               | -                               |

| ผลการดำเนินงาน                                  | 1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|
| 2. รวมค่าใช้จ่าย (บาท)                          | 6,056,278                       |
| 3. กำไรจากการลงทุนสุทธิ (บาท)                   | 11,324,683                      |
| 4. รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (บาท)          | (159,209,874)                   |
| 5. การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท) | (147,885,191)                   |
| 6. อัตราการเข้าพักเฉลี่ย                        | -                               |
| 7. ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)                | -                               |

\* หมายเหตุ: ระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566 ไม่มีข้อมูลอัตราการเข้าพักเฉลี่ย และราคาห้องพักเฉลี่ย เนื่องจากโรงแรมหยุดดำเนินการเป็นการชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เป็นต้นมา เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และการปรับปรุงทรัพย์สิน

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลรายงานงบการเงินประจำปีบัญชีของกองทุน ประจำปี 2566 ฉบับสมบูรณ์ได้จากรายงานประจำปี 2566 ของกองทุนรวม

### 3. รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทุน ประจำปี 2567

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สอบบัญชีธรรมดา จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุน ประจำปี 2567 และเห็นสมควรให้กำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567 เป็นจำนวน 450,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- |                                |                                           |
|--------------------------------|-------------------------------------------|
| 1. นายพีระเดช พงษ์เสถียรศักดิ์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4752 และ/หรือ |
| 2. นางสาววันนิสา งามบัวทอง     | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6838 และ/หรือ |
| 3. นางสาวอริสา ชุมวิสูตร       | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9393 และ/หรือ |
| 4. นางสาวโชติมา กิจศิริกร      | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7318 และ/หรือ |
| 5. นางสาวนิธินี กิตติคุณาพงษ์  | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8843          |

ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้บริษัท สอบบัญชีธรรมดา จำกัด จะจัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของสำนักงานทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุนแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น

อนึ่ง ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีในปี 2565 และ ปี 2566 มีจำนวนปีละ 435,000 บาท



#### 4. รายงานเรื่องการจ่ายเงินปันผล และ/หรือการลดทุน ประจำปี 2566

ตามโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ("กองทุน") มีนโยบายให้จ่ายเงินปันผล อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี โดยการจ่ายเงินปันผลต้องไม่ทำให้กองทุนเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผล และตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (แก้ไขเพิ่มเติมโดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 37/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3)) กำหนดว่าในกรณีที่กองทุนยังมีขาดทุนสะสมอยู่ การจ่ายเงินปันผลจะกระทำมิได้

ตามงบแสดงฐานะทางการเงินของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนมีขาดทุนสะสมจำนวน 583,203,933 บาท อันมีสาเหตุจากการที่โรงแรมอยู่ระหว่างปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่และไม่ได้เปิดให้บริการ บริษัท บูลเอวอร์ด โฮเต็ล จำกัด จึงมีได้มีกระแสเงินสดมาชำระค่าเช่า ทำให้กองทุนไม่มีรายได้ที่จะมาหักล้างขาดทุนสะสมได้หมด ดังนั้น กองทุนจึงยังมีขาดทุนสะสมอยู่ ณ รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดธันวาคม 2566 ด้วยเหตุดังกล่าว กองทุนจึงงดจ่ายเงินปันผลประจำปี 2566

สำหรับการจ่ายเงินลดทุนนั้น กองทุนรวมไม่สามารถจ่ายเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละในปี 2566 ได้ เนื่องจากสาเหตุ ดังนี้

1. การหยุดดำเนินการโรงแรมเป็นชั่วคราวเพื่อปรับปรุงซ่อมแซมทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถชำระค่าเช่าคงที่ได้ เป็นผลทำให้กองทุนรวมขาดรายได้ ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อการพิจารณาจ่ายเงินลดทุนของกองทุนรวม แต่อย่างไรก็ดี ผู้เช่าช่วงยังคงมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าคงที่เป็นจำนวนเงินปีละ 124.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงกับกองทุนรวม

2. กองทุนรวมต้องสำรองสภาพคล่องเพื่อทำการปรับปรุงโรงแรม ตามสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินโครงการโรงแรมบูลเอวอร์ด กรุงเทพฯ ระหว่างกองทุนรวม ผู้เช่าช่วง และ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด โดยมีงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้าง และปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคารที่เช่า จำนวน 250 ล้านบาท

3. กองทุนรวมต้องสำรองสภาพคล่องเพื่อชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับกองทุนรวม

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายละมีข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูลในรายงานฉบับนี้ ท่านสามารถสอบถามข้อมูลดังกล่าวผ่านทางอีเมล: [thuobamwealthservice@uobgroup.com](mailto:thuobamwealthservice@uobgroup.com) ได้ตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2567 ถึง วันที่ 25 เมษายน 2567 โดยในการสอบถามข้อสงสัย บริษัทขอให้ผู้ถือหุ้นรายละจัดส่งข้อมูลดังต่อไปนี้ เพื่อให้บริษัทจัดการตรวจสอบ

1. ชื่อและนามสกุล หรือ ชื่อนิติบุคคล สะกดถูกต้องตามที่ท่านได้ลงทะเบียน
2. เลขประจำตัวประชาชนหรือเลขทะเบียนนิติบุคคล

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ตอบคำถามหรือข้อสงสัยในกรณีบริษัทจัดการไม่ได้รับข้อมูลข้างต้น หรือ ข้อมูลข้างต้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ถูกต้อง หรือ ในกรณีที่ข้อมูลที่ท่านสอบถามเป็นข้อมูลความลับที่ไม่อาจเปิดเผยได้ หรือเป็นข้อมูลที่กระทบสิทธิของบุคคลอื่น นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะทำการสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ และเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในวันที่ 9 พฤษภาคม 2567

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูไอบี (ประเทศไทย) จำกัด



(นายwana พูลผล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

งานบริการนักลงทุน

โทร: 02-786-2222

รายงานประจำปี 2566

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (QHOP)

สามารถดาวน์โหลดได้โดยการสแกนคิวอาร์โค้ดด้านล่าง

