

ที่ ย.ท. 00550/2567

วันที่ 27 มีนาคม 2567

เรื่อง กำหนดการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2567 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ฮอสพิทอลลิตี (QHOP)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เอกสารแนบท้าย ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

ด้วยที่ประชุม คณะกรรมการการลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ฮอสพิทอลลิตี (QHOP) ("กองทุนรวม") ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2567 เวลา 13.45 น. ถึงเวลา 15.30 น. ได้มีมติที่ประชุมกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 29 เมษายน 2567 เวลา 10.00 น. ถึง 12.00 น. โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ทั้งนี้ ขั้นตอนและวิธีการลงทะเบียนในการเข้าร่วมประชุม และการมอบฉันทะสำหรับการเข้าร่วมประชมนั้น จะระบุอยู่ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อไป โดยการประชุมนัดดังกล่าวจะมีวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติให้บริษัท บูลิวาร์ด โฮเต็ล จำกัด แต่งตั้งผู้บริหารโรงแรม

ข้อเท็จจริง

ตามที่ กองทุนรวม ได้ให้บริษัท บูลิวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ("บูลิวาร์ด") เช่าเหมาทรัพย์สินของกองทุนรวมไปดำเนินการกิจการโรงแรม และบูลิวาร์ดได้แจ้งบริษัท อมารี โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ("อมารี") เป็นผู้บริหารโรงแรม ตั้งแต่ปี 2551 และ ต่อมาเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2560 บูลิวาร์ดได้ส่งหนังสือแจ้งว่า อมารีขอส่งมอบการบริหารคืนให้แก่บูลิวาร์ด ในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องจากอมารีแจ้งว่า อาคารโรงแรมมีความเสื่อมสภาพตามการใช้งาน ประกอบกับบูลิวาร์ดยังไม่สามารถหาข้อยุติเรื่องแผนงานปรับปรุงโรงแรมได้ก่อนครบกำหนดอายุสัญญาซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของแบรนด์อมารี ตามที่ บริษัทจัดการได้เผยแพร่ข่าวเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2560 หลังจากนั้น บูลิวาร์ดได้ดำเนินการบริหารโรงแรมในนามตนเองจนถึงปัจจุบัน ต่อมาในปี 2563 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติงบประมาณจำนวน 250,000,000 บาท ให้แก่บูลิวาร์ดเพื่อดำเนินการซ่อมแซมและปรับปรุงภาพลักษณ์โรงแรมตามที่บูลิวาร์ดร้องขอ ตามที่ท่านทราบอยู่แล้วนั้น

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2567 บริษัทจัดการได้รับแจ้งจากบุญเลอวาร์ดว่า จะว่าจ้าง บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ("ไมเนอร์") ให้บริหารงานโรงแรมภายหลังการซ่อมแซมและปรับปรุงภาพลักษณ์โรงแรมแล้วเสร็จ โดยบริหารภายใต้แบรนด์ NH Hotel โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้

1. ไมเนอร์คิดค่าตอบแทนการให้บริการบริหารงานโรงแรม แบ่งออกเป็นสามประเภท ได้แก่ Base Fee Incentive Fee และ Group Marketing Service Fee โดยคิดเป็นร้อยละจากรายได้ของโรงแรม
2. ระยะเวลาการบริหารโรงแรม 14 ปี
3. ไมเนอร์สนับสนุนงบลงทุนเพิ่มเติมแก่บุญเลอวาร์ด เพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ของโรงแรม
4. ชื่อโรงแรม NH Hotel Boulevard

ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับไมเนอร์ ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย

บุญเลอวาร์ดได้ชี้แจงเหตุที่เลือกไมเนอร์มาเป็นผู้บริหารโรงแรมว่า ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บุญเลอวาร์ดได้ติดต่อกับกลุ่มผู้บริหารโรงแรมหลายๆ กลุ่มเพื่อให้เป็นผู้บริหารโรงแรมภายหลังการซ่อมแซมและปรับปรุงภาพลักษณ์โรงแรม เช่น กลุ่ม Accor, กลุ่ม Hyatt, กลุ่ม Intercontinental Group และ กลุ่มไมเนอร์ กลุ่มผู้บริหารโรงแรมส่วนใหญ่ ไม่รับบริหารโรงแรมให้บุญเลอวาร์ด เนื่องจากกลุ่มผู้บริหารโรงแรมดังกล่าว จะบริหารโรงแรมระดับ 4 ดาวขึ้นไป ในขณะที่โรงแรมภายหลังการซ่อมแซมและปรับปรุงภาพลักษณ์อยู่ในระดับไม่ถึง 4 ดาว มีแต่เพียงกลุ่มไมเนอร์เท่านั้นที่ตอบรับเป็นผู้บริหารโรงแรม ภายใต้แบรนด์ NH Hotel ให้กับบุญเลอวาร์ด

ด้วยสัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทุนรวม และบุญเลอวาร์ด กำหนดให้ การแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรม จะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวม บุญเลอวาร์ดจึงขอให้กองทุนรวมอนุมัติให้บริษัทแต่งตั้งไมเนอร์ เป็นผู้บริหารโรงแรม

บริษัทจัดการเห็นว่า การแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรมเป็นเรื่องสำคัญที่ควรได้รับการพิจารณาจากผู้ถือหุ้นรายย่อย เนื่องจากผู้บริหารโรงแรมจะมีบทบาทสำคัญในการบริหารโรงแรม บริษัทจัดการจึงขอเสนอเรื่องดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยได้พิจารณาอนุมัติให้บุญเลอวาร์ดแต่งตั้งไมเนอร์เป็นผู้บริหารโรงแรม นอกจากนี้ เนื่องจาก โครงการจัดการกองทุนรวมระบุชื่ออมาริ เป็นผู้บริหารโรงแรม ดังนั้น หากผู้ถือหุ้นรายย่อยมีมติให้บุญเลอวาร์ดแต่งตั้งไมเนอร์เป็นผู้บริหารโรงแรมแล้ว จึงมีความจำเป็นที่จะต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นรายย่อยในอันที่จะแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อแก้ไขชื่อผู้บริหารโรงแรมให้เป็นไมเนอร์ และปรับแก้ไขข้อกำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกัน

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่า สมควรอนุมัติให้บริษัท บุญเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด แต่งตั้งผู้บริหารโรงแรม เนื่องจาก

1. ไมเนอร์ มีประสบการณ์การบริหารโรงแรมมาอย่างยาวนาน และบริหารโรงแรมมาหลายแห่ง และมีแบรนด์ที่รู้จักกันดีในประเทศไทย คือ อนันตรา และอวานี ซึ่งเป็นแบรนด์ที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับ แสดงให้เห็นถึงความรู้ความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมของไมเนอร์เป็นอย่างดี

2. แรนด์ NH Hotel เป็นอีกแบรนด์ของไมเนอร์ที่บริหารโรงแรมในโซนยุโรปและตะวันออกกลาง ซึ่งตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโรงแรมบูเลอวาร์ด นอกจากนี้ NH Hotel ยังมีเครือข่ายกลุ่มลูกค้าที่แข็งแกร่งซึ่งจะสนับสนุนอัตราการเข้าพักของโรงแรม

3. การที่โรงแรมมีแบรนด์ที่แข็งแกร่ง อีกทั้งมีฐานลูกค้าอยู่เป็นจำนวนมาก จะช่วยให้บูเลอวาร์ดบรรลุเป้าหมายในเรื่องรายได้และกำไร ซึ่งจะทำให้กองทุนรวมมีโอกาสได้รับค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วง มากกว่าบูเลอวาร์ดบริหารโรงแรมด้วยตนเอง

เรื่องที่ขอมติ

บริษัทจัดการจึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้โปรดพิจารณาว่าจะอนุมัติให้บูเลอวาร์ด แต่งตั้งไมเนอร์ เป็นผู้บริหารโรงแรมภายหลังการซ่อมแซมและปรับปรุงภาพลักษณ์ และ ให้แก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อแก้ไข ชื่อผู้บริหารโรงแรมให้เป็นไมเนอร์และปรับแก้ไขข้อกำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกัน

การลงมติ

การอนุมัติในวาระที่ 1 ต้องได้รับมติอนุมัติไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

วาระที่ 2 เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

คณะกรรมการการลงทุนกองทุนรวมขอสงวนสิทธิ์ของ บริษัทจัดการ อนุมัติวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอน หน่วยลงทุนในวันที่ 10 เมษายน 2567 เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมการผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2567

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด



(นายวนา พูลผล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

งานบริการนักลงทุน โทร. 02-786-2222

เอกสารแนบท้าย

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ("ไมเนอร์") เป็นผู้นำในการดำเนินธุรกิจระดับสากล โดยประกอบ 3 ธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจร้านอาหาร และธุรกิจจัดจำหน่ายสินค้าไลฟ์สไตล์ ไมเนอร์ดำเนินธุรกิจโรงแรมทั้งในรูปแบบเป็นเจ้าของ บริหารจัดการ และร่วมลงทุน โดยมีโรงแรม และเซอร์วิส สวีทมากกว่า 530 แห่ง ภายใต้แบรนด์ อนันตรา, อวานี, โอคัส, ทิโวลี, เอ็นเอช คอลเลคชั่น, เอ็นเอช, นาว, เอเลวาน่า, แมริออท, ไฟร์ชี่ชั่นส์, เซ็นส์ รีจีส, เรดิสัน บลู และโรงแรมในกลุ่มไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล ใน 55 ประเทศในเอเชียแปซิฟิก ตะวันออกกลาง แอฟริกา คาบสมุทรอินเดีย ยุโรป อเมริกาใต้ และอเมริกาเหนือ นอกจากนี้ ไมเนอร์เป็นผู้นำในธุรกิจร้านอาหาร ซึ่งมีขนาดใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในเอเชีย โดยมีร้านอาหารกว่า 2,600 สาขา ใน 24 ประเทศ ภายใต้แบรนด์ เดอะ พิชซ่า คอมปะนี, เดอะ คอฟฟี่ คลับ, ริเวอร์ไซด์, เบนีฮานา, ไทย เอ็กซ์เพรส, บอนซอน, สเวนเซ่นส์, ซิชส์เลอร์, แดรี่ ควีน, เบอร์เกอร์ คิง, คอฟฟี่ เจอनी และก้า นอกเหนือจากร้านอาหารพันธมิตรเชิงกลยุทธ์กว่า 1,000 สาขา (เช่น S&P และเบรดทอล์ค) อีกทั้งยังเป็นผู้นำด้านการจัดจำหน่ายสินค้าไลฟ์สไตล์และรับจ้างผลิต ซึ่งมีขนาดใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศไทย ภายใต้แบรนด์ อเนลโล่, เบิร์กฮอฟฟ์, บอสสินี, ชาร์ล แอนด์ คีธ, โจเซฟ โจเซฟ, สวิลลิง เจ. เอ. เอ็งเคิลส์ และไมเนอร์ สมาร์ท คิดส์