

ที่ ย.ท. 00478/2568

วันที่ 1 เมษายน 2568

เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (QHOP) ประจำปี 2568

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานประจำปี 2567 (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 2568 ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบดังนี้

1. รายงานการจัดการกองทุนในเรื่องสำคัญ และแนวทางการจัดการในอนาคต

กองทุนมีการจัดการในเรื่องสำคัญในปี 2567 ดังนี้

วันที่ 29 เมษายน 2567 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติให้ บริษัท บูลิวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ("บูลิวาร์ด") แต่งตั้ง บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ("ไมเนอร์") ให้บริหารงานโรงแรมภายหลังการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะโรงแรมแล้วเสร็จ

วันที่ 27 มิถุนายน 2567 บูลิวาร์ด ผู้เช่าช่วงของกองทุนได้ดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าแล้วเสร็จ และได้ส่งมอบอาคารที่เช่าภายหลังการปรับปรุงทรัพย์สินให้แก่กองทุน อันมีผลให้ค่าเช่าคงที่ของอาคารที่เช่าที่บูลิวาร์ด จะต้องชำระให้แก่กองทุน จะเป็นอัตราค่าเช่าคงที่ใหม่ที่สูงขึ้นจากเดิม 124,345,008 บาทต่อปี เป็น 127,000,000 บาทต่อปี ตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2567 เป็นต้นไป

วันที่ 15 ตุลาคม 2567 บูลิวาร์ด แจ้งให้กองทุนทราบว่า โรงแรมเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการ ภายใต้ชื่อ "โรงแรม NH Bangkok Sukhumvit Boulevard" และได้แต่งตั้ง ไมเนอร์ เป็นผู้บริหารโรงแรม

รายได้รวม และกำไรจากการลงทุนสุทธิ ในปี 2567 เมื่อเทียบกับปี 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

	รายได้รวมของกองทุน (ล้านบาท)	กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)
ปี 2567	36.42	30.75
ปี 2566	17.38	11.32

สำหรับผลประกอบการของกองทุนในปี 2567 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนมีรายได้รวม 36.42 ล้านบาท (แบ่งเป็นรายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 20.52 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 15.90 ล้านบาท) รายได้รวมของกองทุนเพิ่มขึ้น 19.04 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 109.52 จากปี 2566 ที่มีรายได้รวม 17.38 ล้านบาท และปี 2567 กองทุนมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 30.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.42 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปี 2566 ที่มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 11.32 ล้านบาท เนื่องจากบลูเอวอร์ด ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงของกองทุนได้ชำระดอกเบี้ยค้างชำระ ตามสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สิน ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2563

2. รายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุน ประจำปี 2567

งบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของกองทุน ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองจากบริษัท สอบบัญชีธรรมชาติ จำกัด สรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567
1. สินทรัพย์รวม (บาท)	1,021,265,944
2. หนี้สินรวม (บาท)	4,119,425
3. เงินกู้ยืมระยะยาว (บาท)	-
4. สินทรัพย์สุทธิ (บาท)	1,017,146,519
5. สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	5.3170
6. รายได้รวม (บาท)	36,416,532
7. กำไรจากการลงทุนสุทธิ (บาท)	30,745,712
8. การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)	14,473,452

ผลการดำเนินงานของกองทุน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี 2567 สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567
1. รายได้จากการลงทุนรวม (บาท)	36,416,532
1.1 รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ (บาท)	20,518,896
1.2 รายได้ดอกเบี้ย (บาท)	15,897,636
1.3 รายได้อื่นๆ	-
2. รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	5,670,820
3. กำไรจากการลงทุนสุทธิ (บาท)	30,745,712
4. รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (บาท)	(16,272,260)
5. การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน (บาท)	14,473,452
6. * อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	46%
7. * ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	2,936

*หมายเหตุ อัตราการเข้าพักเฉลี่ยและราคาห้องพักเฉลี่ย เป็นข้อมูลระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ ถึงเดือน ธันวาคม 2567 โดยโรงแรมเริ่มเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2567 ภายใต้ชื่อโรงแรม NH Bangkok Sukhumvit Boulevard

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลรายงานงบการเงินประจำปีบัญชีของกองทุน ประจำปี 2567 ฉบับสมบูรณ์ได้จากรายงานประจำปี 2567 ของกองทุน

3. รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทุน ประจำปี 2568

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สอบบัญชีธรรมดา จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุน ประจำปี 2568 และเห็นสมควรให้กำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568 เป็นจำนวน 445,000 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. นางสาวนิธิณี กิตติคุณาพงษ์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8843 |

ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ บริษัท สอบบัญชีธรรมชาติ จำกัด จะจัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของสำนักงาน มาทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุนแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น

อนึ่ง ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีในปี 2566 และ ปี 2567 มีจำนวนปีละ 435,000 บาท และ 450,000 บาท

4. รายงานเรื่องการจ่ายเงินปันผล และ/หรือการลดทุน ประจำปี 2567

ตามโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี มีนโยบายให้จ่ายเงินปันผลอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้นแล้วแต่กรณี นอกจากนี้ กรณีที่กองทุนยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ การจ่ายเงินปันผลจะกระทำมิได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กำหนด

ตามงบแสดงฐานะทางการเงินของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนมีขาดทุนสะสมจำนวน 568,730,481 บาท อันมีสาเหตุจากการที่บลูเอวาร์ดได้รับการผ่อนผันให้ชำระค่าเช่าเท่ากับกระแสเงินสดภายหลังการจัดการและตั้งพักค่าเช่าส่วนขาด มาตั้งแต่วันที่ทำสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซม กล่าวคือ ตั้งแต่วันที่ 9 ธันวาคม 2563 เป็นต้นมา จนถึงปัจจุบัน เนื่องจากกระแสเงินสดภายหลังการจัดการมีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าตามสัญญาเช่า ทำให้กองทุนไม่ได้รับค่าเช่าเต็มจำนวน และบลูเอวาร์ดได้รับการผ่อนผันให้ชำระอัตราดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซม กองทุนจึงขาดรายได้ที่จะมาหักล้างขาดทุนสะสมได้หมด ดังนั้น กองทุนจึงยังมีขาดทุนสะสมอยู่ ณ รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ธันวาคม 2567 ด้วยเหตุดังกล่าวกองทุนจึงงดจ่ายเงินปันผลประจำปี 2567

สำหรับการจ่ายเงินลดทุนนั้น ในปี 2567 และเดือนมกราคม 2568 เดือนกุมภาพันธ์ 2568 บลูเอวาร์ดได้ชำระดอกเบี้ยค้างชำระ และค่าเช่าเท่ากับกระแสเงินสดภายหลังการจัดการตามเงื่อนไขในสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สิน ประกอบกับกองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกินจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลง ทำให้กองทุนมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น ดังนั้น กองทุนจึงประกาศจ่ายเงินลดทุนของกองทุนสำหรับงวดผลการดำเนินงานสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.20 บาท ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการกำหนดให้วันที่ 16 เมษายน 2568 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินลดทุน และกำหนดวันจ่ายเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 30 เมษายน 2568

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูลในรายงานฉบับนี้ ท่านสามารถสอบถามข้อมูลดังกล่าวผ่านทางอีเมล: thuobamwealthservice@uobgroup.com ได้ตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2568 ถึง วันที่ 25 เมษายน 2568 โดยในการสอบถามข้อสงสัย บริษัทขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจัดส่งข้อมูลดังต่อไปนี้ เพื่อให้บริษัทจัดการตรวจสอบ

1. ชื่อและนามสกุล หรือ ชื่อนิติบุคคล สะกดถูกต้องตามที่ท่านได้ลงทะเบียน
2. เลขประจำตัวประชาชนหรือเลขทะเบียนนิติบุคคล

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ตอบคำถามหรือข้อสงสัยในกรณีที่บริษัทจัดการไม่ได้รับข้อมูลข้างต้น หรือ ข้อมูลข้างต้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ถูกต้อง หรือ ในกรณีที่ข้อมูลที่ท่านสอบถามเป็นข้อมูลความลับที่ไม่อาจเปิดเผยได้ หรือ เป็นข้อมูลที่กระทบสิทธิของบุคคลอื่น นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะทำการสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ และเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในวันที่ 9 พฤษภาคม 2568

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด



(นายวนา พูลผล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

งานบริการนักลงทุน

โทร. 02-786-2222

สิ่งที่ส่งมาด้วย

รายงานประจำปี 2567

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (QHOP)

สามารถดาวน์โหลดได้โดยการสแกนคิวอาร์โค้ดด้านล่าง

