

I. ข้อมูลกองทุนและหน่วยลงทุน

ความเป็นมา

กองทุน QHOP จัดตั้งขึ้นในปี 2551 เพื่อเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมเอ็นเอส กรุงเทพมหานคร บูเลอวาร์ด (เดิมชื่อโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพ) ซึ่งเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว และมีจุดเด่นในด้านสถานที่ตั้งของโรงแรมที่มีความได้เปรียบ เนื่องจากอยู่ในจุดศูนย์กลางย่านธุรกิจ แหล่งบันเทิง และห้างสรรพสินค้าชั้นนำของกรุงเทพฯ มีการคมนาคมที่สะดวก และตั้งอยู่ใจกลางเมือง ใกล้สถานีสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส โดยมีการร่วมทุน 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 17 มีนาคม 2581

ข้อมูลกองทุน	
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่า (Leasehold)
จำนวนเงินทุนโครงการ	1,913,000,000 บาท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ("บูเลอวาร์ด")
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคาร อ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชัน จำกัด
นายทะเบียน	บลจ. ยูโอปี้ (ประเทศไทย) จำกัด
การประกันรายได้	มีการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทุนรวมจะได้รับเฉพาะในช่วง 5 ปีแรก (ระหว่างวันที่ 18 มีนาคม 2551 - 17 มีนาคม 2556)
ราคาประเมินล่าสุด	953,000,000 บาท (ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2567)

ข้อมูลหน่วยลงทุน	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	997,169,025.62 บาท
มูลค่าหน่วยลงทุนต่อหน่วย (NAV per Unit)	5.2125 บาทต่อหน่วย
ราคาตลาดต่อหน่วย	3.40 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	8.09 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยลงทุน	191,300,000 หน่วย

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

II. ประวัติการจ่ายเงินปันผลและลดทุน

#	พ.ศ.	บาท/หน่วย	ประเภทการจ่าย	#	พ.ศ.	บาท/หน่วย	ประเภทการจ่าย
1	2551	0.466	ปันผล	10	2559	0.360	ปันผล
2	2552	0.770	ปันผล	11	2559	0.250	ลดทุน
3	2553	0.828	ปันผล	12	2560	0.360	ลดทุน
4	2554	0.800	ปันผล	13	2561	0.140	ปันผล
5	2555	0.800	ปันผล	14	2562	0.200	ลดทุน
6	2556	0.200	ปันผล	15	2562	0.280	ปันผล
7	2556	0.450	ลดทุน	16	2563	0.150	ลดทุน
8	2557	0.100	ลดทุน	17	2563	0.120	ปันผล
9	2558	0.300	ปันผล	18	*2568	0.20	ลดทุน

หมายเหตุ กองทุนจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิ ประจำปี อย่างไรก็ตาม ในกรณีกองทุนไม่มีกำไร (เช่น มีการขาดทุนทางบัญชีจากราคาประเมิน) แต่กองทุนยังมีเงินสดเหลือ บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในลักษณะของการลดทุน

* กองทุนจ่ายเงินลดทุน ณ วันที่ 30 เมษายน 2568

คำเตือน การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน ผลการดำเนินงานในอดีต/ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนมิได้เป็นสัญญาณยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

III. สถานการณ์ปัจจุบัน

หน่วย: ล้านบาท	2563	2564	2565	2566	2567	2568
	Y.13	Y.14	Y.15	Y.16	Y.17	Y.18 (6เดือน)
รายได้รวม	12.15	1.07	18.64	17.38	36.42	21.06
ค่าใช้จ่ายรวม	(8.00)	(6.92)	(7.26)	(6.06)	(5.67)	(2.85)
กำไร / (ขาดทุน) สุทธิขั้นต้น	4.16	(5.85)	11.38	11.32	30.75	18.21

- ช่วง 6 เดือนแรกของปี 2568 โครงการมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 57 โดยในเดือนมีนาคมที่ผ่านมาเป็นช่วงเทศกาลการถือศีลของชาวมุสลิม ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของโรงแรม จึงทำให้มีผลกระทบต่อการเข้าพักแต่อย่างใด หลังจากเทศกาลดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงเวลาแห่งการเฉลิมฉลอง อัตราการเข้าพักจะสูงขึ้น จากการเข้ามาท่องเที่ยวของกลุ่มลูกค้าชาวมุสลิม หนึ่งในครึ่งปีแรกของปี 2567 กองทุนรวมไม่มีรายได้ค่าเช่า เนื่องจากโรงแรมปิดเป็นการชั่วคราว เพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เป็นต้นมา โดยโรงแรมเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการวันที่ 15 ตุลาคม 2567
- ผลประกอบการครึ่งปีแรกของปี 2568 กองทุนมีรายได้รวม 21.06 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นรายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 13.02 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ย 8.04 ล้านบาท และกองทุนมีกำไรสุทธิขั้นต้น 18.21 ล้านบาท
- อย่างไรก็ดี ในสัญญาปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินมีข้อกำหนดที่ผู้เช่าช่วงต้องปฏิบัติ ในเรื่องการผ่อนผันค่าเช่าที่ค้างชำระและดอกเบี้ยผิดนัด การผ่อนผันการชำระค่าเช่าระหว่างการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารที่เช่า ดังนั้น ผู้เช่าช่วงยังคงมีภาระผูกพันในการชำระค่าเช่าคงที่เป็นจำนวนเงินปีละ 127 ล้านบาท

V. แนวโน้มในอนาคต

- การขึ้นภาษีทรัพย์สิน ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยตรง กับตลาดนักท่องเที่ยวหลักของไทย คือ สหรัฐอเมริกา และ จีน ในช่วงครึ่งหลังของปีนี้ ที่อาจจะหดตัวหรือ เติบโตช้าทางเศรษฐกิจ ทำให้รายได้ประชากรลดลง ซึ่งจากการประเมินผลกระทบเบื้องต้น ในแง่ของการค้า จะพบว่าผลกระทบจากเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว เมื่อเศรษฐกิจโลกโดยรวมชะลอตัวจากสงครามการค้า รายได้ของผู้คนในประเทศต่าง ๆ ลดลง ทำให้มีแนวโน้มที่นักท่องเที่ยวจะลดการเดินทาง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มาจากไทย เช่น จีน ยุโรป หรือแม้กระทั่งสหรัฐฯ เอง ส่วนประเทศในเอเชียที่พึ่งพาการส่งออก เช่น จีน เกาหลีใต้ ญี่ปุ่น อาจได้รับผลกระทบด้านเศรษฐกิจ ซึ่งกระทบต่อการจ้างจ่ายของประชาชน รวมถึงแผนการเดินทางท่องเที่ยวมายังไทย
- อย่างไรก็ตาม การขึ้นภาษีทรัพย์สิน มีทั้งโอกาส และผลกระทบต่อตลาดท่องเที่ยวไทย ซึ่งหากประเทศคู่แข่งด้านการท่องเที่ยว เช่น เวียดนาม มาเลเซีย หรือสิงคโปร์ ได้รับผลกระทบมากกว่า ไทยอาจเป็นทางเลือกที่น่าสนใจกว่าในสายตานักท่องเที่ยวบางกลุ่ม

ที่มา ฐานเศรษฐกิจ วันที่ 27 เมษายน 2568

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (QHOP)

ข้อสงวนสิทธิ์และคำเตือนเกี่ยวกับความเสี่ยงในการลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) จัดทำเอกสารฉบับนี้ขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการเผยแพร่ข้อมูลเป็นการทั่วไป โดยไม่มุ่งหมายให้ถือเป็นคำแนะนำหรือการเชิญชวนให้บุคคลใดทำการซื้อ และ/หรือ ขายผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนประเภทต่าง ๆ ตามที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ และไม่ถือเป็นการให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนของบริษัทต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในเอกสารนี้แต่อย่างใด แม้บริษัทจัดการจะได้อาศัยความระมัดระวังตามสมควรเพื่อให้ข้อมูลดังกล่าวมีความถูกต้องและตรงกับวัตถุประสงค์ของการจัดทำเอกสารนี้ บริษัทจัดการและพนักงานของบริษัทจัดการไม่มีความรับผิดชอบและไม่รับผิดชอบสำหรับความผิดพลาด ความไม่ถูกต้อง หรือการตกหล่นของข้อมูลใดๆ ที่เกิดขึ้นไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม รวมทั้งจะไม่รับผิดชอบสำหรับการกระทำใดๆ ที่เกิดขึ้นบนพื้นฐานของความเห็นหรือข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ บริษัทจัดการไม่ได้ให้คำรับรองหรือรับประกัน ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย เกี่ยวกับความถูกต้อง แม่นยำ น่าเชื่อถือ ทันท่วงที หรือความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวในกรณีใดๆ ทั้งสิ้น และบริษัทจัดการขอปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งปวงที่เกิดหรืออาจเกิดขึ้นในทุกกรณี ทั้งนี้ ความเห็น บทวิเคราะห์ หรือการคาดคะเนต่างๆ เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือผลการดำเนินงานในอนาคตที่ปรากฏในเอกสารนี้ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับประเทศเศรษฐกิจ ตลาด หรือบริษัทต่างๆ) ไม่ถือเป็นเครื่องยืนยันและอาจแตกต่างจากเหตุการณ์หรือผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงได้ ผลการดำเนินงานของกองทุนหรือบริษัทจัดการในอดีต/ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนในอดีต มิได้เป็นเครื่องยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคตหรือที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต และอาจมีกรณีที่ผลการดำเนินงานเป็นไปอย่างผิดความคาดหมายเนื่องจากเหตุการณ์หรือปัจจัยต่างๆ ที่ไม่เป็นปกติได้ การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และไม่ถือว่าบริษัทจัดการ และ/หรือ บริษัทในเครือหรือผู้ดำเนินการขายของบริษัทจัดการได้รับประกันการลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนแต่อย่างใด นอกจากนั้น การลงทุนมีความเสี่ยง ไม่ว่าจะเป็นความเสี่ยงจากการลงทุน ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน หรือความเสี่ยงอื่น ๆ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก หรือไม่ได้รับเงินลงทุนคืนเลยก็ได้ ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนของกองทุน คำเตือน และเอกสารที่เกี่ยวข้องก่อนทำการสั่งซื้อหน่วยลงทุน และในการทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อหน่วยลงทุนนั้นจะต้องทำตามรูปแบบและวิธีการที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนสำหรับนักลงทุนที่ต้องการทราบข้อมูลหรือรายละเอียดเพิ่มเติม สามารถติดต่อบริษัทจัดการหรือผู้ดำเนินการขายที่ท่านใช้บริการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารนี้โดยห้ามมิให้ผู้ใดเผยแพร่ ทำซ้ำ ดัดแปลง ลอกเลียนแบบ อ้างอิง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือใช้วิธีการใดก็ตามเว้นแต่จะได้รับอนุญาตล่วงหน้าจากบริษัทจัดการเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน นอกจากนั้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะทำการแก้ไข ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมข้อความใดๆ ในเอกสารนี้ได้ตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม ติดต่อ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

โทรศัพท์ : 02786 2222

อีเมล : thuobamwealthservice@UOBgroup.com

เว็บไซต์ : www.uobam.co.th