

วันที่ 24 กันยายน 2567

เรื่อง รายงานการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ประจำปี 2567 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (LUXF)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (LUXF)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีเอสทีสปริง (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (LUXF) (“กองทุนรวม”) จึงได้กำหนดให้มีการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) กับผู้ถือหุ้นรายละเยียดประจำปี 2567 ผ่านการจัดส่งรายงานข้อมูลของกองทุนรวมประจำปี 2567 ถึงผู้ถือหุ้นรายละเยียดที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมในวันที่ 19 กันยายน 2567 ซึ่งเป็นวันกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นรายละเยียดที่จะได้รับการจัดส่งรายงานข้อมูลของกองทุนรวม

ในการนี้ บริษัทจัดการขอรายงานเรื่องต่างๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายละเยียดทราบสำหรับการสื่อสารสองทางประจำปี 2567 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 รับทราบการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

บริษัทจัดการได้พิจารณาเห็นสมควรแจ้งเรื่องดังต่อไปนี้ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมรับทราบโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 รายละเอียดข้อมูลทั่วไปของกองทุนรวมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

| | |
|---|---|
| ชื่อกองทุนรวม | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (Luxury Real Estate Investment Fund : LUXF) |
| เงินทุนจดทะเบียน | 1,965 ล้านบาท (หนึ่งพันเก้าร้อยหกสิบห้าล้านบาท) |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่เริ่มลงทุน | 10.00 บาท |
| มูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 | 9.80 บาท |
| บริษัทจัดการกองทุนรวม | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีเอสทีสปริง (ประเทศไทย) จำกัด |
| ผู้ดูแลผลประโยชน์ | ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) |

ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม โครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ตั้งอยู่เลขที่ 56 หมู่ 5 ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา

กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย โดยกองทุนรวมได้ลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ประโยชน์ในโครงการชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย และทรัพย์สินอื่นในโครงการดังกล่าวมาจากบริษัท โรงแรม ป่าเกาะ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2551 (“โครงการหรือโรงแรม”) ในปัจจุบันกองทุนรวมได้จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่ผู้เช่าได้แก่ บริษัท ชัสเทนเนเบิล ลัคซัวรี ฮอสพิทาลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด (“เอสแอลเอช”) เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม และ/หรือกิจการอย่างอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรม เช่น ร้านอาหาร สปา เป็นต้น มีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกคราวละ 3 ปี เป็นจำนวน 4 ครั้ง (“สัญญาเช่า”) ซึ่งมีรายละเอียดของทรัพย์สินดังต่อไปนี้

| | |
|---------------------|---|
| ผู้ให้เช่า | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี (Luxury Real Estate Investment Fund) |
| ผู้เช่า | บริษัท ชัสเทนเนเบิล ลัคซัวรี ฮอสพิทาลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด Sustainable Luxury Hospitality (Thailand) Limited |
| อายุของสัญญาเช่า | 3 ปี |
| การต่อสัญญาเช่า | คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่า ได้อีกคราวละ 3 ปี เป็นจำนวน 4 ครั้ง โดยทุก ๆ ระยะเวลา 3 ปี ผู้ให้เช่ามีสิทธิปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่า หากรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีของกองทุนรวมต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนด |
| ค่าเช่า | <ul style="list-style-type: none"> ค่าเช่าคงที่ ในอัตรา 70 (เจ็ดสิบ) ล้านบาทต่อปี ตลอดระยะเวลาการเช่าสามปีแรก จากนั้นค่าเช่าคงที่จะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า และค่าเช่าคงที่ในแต่ละเดือนจะมีความผันแปรตามฤดูกาล (Seasonality) ค่าเช่าแปรผัน ในอัตราตามที่กำหนดในสัญญาเช่า |
| หลักประกันในการเช่า | ตั้งแต่วันเริ่มสัญญาเช่าและทุกระยะเวลาเริ่มต้นของปีสัญญาเช่าในแต่ละปี ผู้เช่าจะนำเงินสดมาวางไว้ในบัญชีเงินสดหลักประกัน ซึ่งปัจจุบันอยู่ในรูปของหน่วยลงทุนในกองทุนรวม Eastspring Treasury Money Fund (“ES-TM”) ที่ถือโดยเอสแอลเอช เพื่อให้ยอดเงินสดในบัญชีดังกล่าวเท่ากับค่าเช่าในแต่ละปี ซึ่งไม่ต่ำกว่า 70 ล้านบาท และผู้เช่าจะต้องรักษาระดับเงินสดในบัญชีหลักประกันให้ไม่ต่ำกว่า 35 ล้านบาทในระหว่างปี |

| | |
|---|--|
| | ทั้งนี้ บริษัทจัดการอาจยินยอมให้ผู้เช่าเปลี่ยนหลักประกันจากเงินสดเป็นหนังสือค้ำประกัน หรือหลักทรัพย์อื่นภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด |
| ราคาประเมินล่าสุด ณ 30 มิถุนายน 2567 | มูลค่า 2,272 ล้านบาท โดยบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) |

1.2 สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา

ในปี 2567 สถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทยกลับเข้าสู่ภาวะปกติหลังจากเหตุการณ์การระบาดของ COVID-19 รัฐบาลมีมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวเพื่อกระตุ้นอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่อง นักท่องเที่ยวต่างชาติซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของโรงแรมซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย เดินทางเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ส่งผลต่อผลการดำเนินงานของกองทุนที่ดีขึ้นจากค่าเช่าที่ได้รับจากทางโรงแรม

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

วาระที่ 2 รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

บริษัทจัดการได้พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมรับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการได้จัดทำสรุปผลการดำเนินงานของกองทุนรวมและรายละเอียดที่สำคัญที่เกิดขึ้น ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี 2567 และเห็นสมควรที่จะแถลงผลการดำเนินงานของกองทุนรวมต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2567 เพื่อรับทราบดังนี้

| | |
|--|---|
| | สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30-มิ.ย.-67 หน่วย: บาท |
| รายได้จากการลงทุน | 179,404,465 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 27,492,577 |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ | 151,911,889 |
| รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน | -11,730,048 |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 140,181,840 |
| | สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30-มิ.ย.-67 หน่วย: บาท |
| รวมสินทรัพย์ | 2,504,384,152 |
| รวมหนี้สิน | 76,626,521 |
| สินทรัพย์สุทธิ | 2,427,757,631 |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย | 12.3550 |
| จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย) | 196,500,000 |

ตามที่กองทุนรวมได้มีนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมมีนโยบายที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกิน ปีละ 2 ครั้ง โดยจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุนรวม (ที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์)

ทั้งนี้ สรุปรายละเอียดของการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนรวมย้อนหลังเป็นระยะเวลา 5 ปี(ห้าปี) มีดังนี้

| | 2567 | 2566 | 2565 | 2564 | 2563 |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| ปีทีดำเนินงาน | 1 ก.ค.2566 – 30 มิ.ย 2567 | 1 ก.ค.2565 – 30 มิ.ย 2566 | 1 ก.ค.2564 – 30 มิ.ย 2565 | 1 ก.ค.2563 – 30 มิ.ย 2564 | 1 ก.ค.2562 – 30 มิ.ย 2563 |
| เงินปันผลต่อหน่วย (บาท) | 0.7500 | 0.5300 | 0.2400 | 0.085 | 0.1600 |
| อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก (%) | 7.50% | 5.30% | 2.40% | 0.85% | 1.60% |
| อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (%) | 96.45% | 98.66% | 99.68% | 98.69% | 30.65% |

หมายเหตุ

- 1) กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วหมายถึง การปรับปรุงกำไรสุทธิตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกองทุน ด้วยรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญาเช่า
- 2) ในเดือน พ.ย. 2563 กองทุนได้มีการลดทุน จำนวน 0.20 บาทต่อหน่วย คืนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน
- 3) ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมเกณฑ์การจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ความเห็นของบริษัทจัดการ

เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบฐานะการเงิน สำหรับรอบระยะเวลาการดำเนินงาน 1 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2567 เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2567

วาระที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีประจำปี

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและกำหนดค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับการจัดทำงบการเงินประจำปี 2568 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.1 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมของบริษัทจัดการ ซึ่งผู้สอบบัญชีที่ได้รับการแต่งตั้งดังกล่าวเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยบริษัทจัดการได้พิจารณาคุณสมบัติ และความสามารถของผู้สอบบัญชี จากหลักเกณฑ์คุณวุฒิ คุณภาพของผู้สอบบัญชี ประสิทธิภาพในการทำงาน ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีที่ไม่มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ขัดกันในการทำหน้าที่สอบบัญชีของกองทุนรวม ดังนี้

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

| | | |
|----|-------------------------------|---|
| 1. | นางสาวรัฐภาภักดิ์ ลิ้มสกุล | (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 10508) และ/หรือ |
| 2. | นายประวิทย์ วิวรรณานนตรี | (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4917) และ/หรือ |
| 3. | นายเทอดทอง เทพมังกร | (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3787) และ/หรือ |
| 4. | นางสาวชุตติมา วงษ์ศราพันธ์ชัย | (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9622) |

หมายเหตุ : 1. ผู้สอบบัญชี นางสาวรัฐภาภักดิ์ ลิ้มสกุล ปฏิบัติงานด้านการสอบบัญชีให้แก่กองทุนในปี 2567/68 เป็นปีที่ 4 โดยหากปฏิบัติงานด้านการสอบบัญชีให้แก่กองทุนมาแล้ว 7 รอบปีบัญชี ไม่ว่าจะติดต่อกันหรือไม่ จะต้องมีการเว้นวรรคการปฏิบัติงานด้านการสอบบัญชีให้แก่กองทุน อย่างน้อย 5 รอบปีบัญชีติดต่อกันในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ บริษัท พีวี ออดิท จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของสำนักงานหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงิน ของกองทุนแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น

2. ความสัมพันธ์ของทุนรวมกับผู้สอบบัญชี กองทุนรวมไม่มีความสัมพันธ์และไม่มีส่วนได้ส่วนเสียกับ บริษัท พีวี ออดิท จำกัด ดังนั้น บริษัท พีวี ออดิท จำกัด และผู้สอบบัญชีจึงมีความอิสระในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุน

3.2 การกำหนดค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรับทราบการกำหนดค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

| | | |
|--|---------------------------|----------------------------|
| รอบระยะเวลาบัญชี | 1 ก.ค.2567 –30 มิ.ย. 2568 | 1 ก.ค.2566 – 30 มิ.ย. 2567 |
| ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี(บาท) | 300,000 | 300,000 |
| ค่าใช้จ่ายอื่น ๆที่ไม่ใช่ตรวจสอบบัญชี | - | - |
| การเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี | ไม่เปลี่ยนแปลง | |

ความเห็นของบริษัทจัดการ

เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีตามที่บริษัทจัดการได้เสนอข้างต้น โดยผู้สอบบัญชีดังกล่าวเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามอัตราตลาดที่ผู้สอบบัญชีใช้ในการดำเนินการสอบบัญชีให้กับบุคคลทั่วไปรายอื่นๆ

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีข้อซักถามหรือมีข้อสงสัยเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานข้อมูลของกองทุนรวมและเอกสารประกอบเกี่ยวข้อง สามารถส่งคำถามและข้อซักถามมายังบริษัทจัดการได้ตั้งแต่วันที่ 24 กันยายน 2567 ถึง วันที่ 22 ตุลาคม 2567 โดยวิธีการดังนี้

1. ทางอีเมลของ บลจ.อีสท์สปริง (ประเทศไทย) : contactus.th@eastspring.com
2. ทางเว็บไซต์ : www.eastspring.co.th/about-us/contact-us
3. ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน มายัง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (LUXF) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนอีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด ชั้น 9 อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดทำสรุปคำถามของผู้ถือหน่วยลงทุน และเผยแพร่คำตอบให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบพร้อมกันภายใน 14 วัน นับแต่วันที่การสื่อสารสองทางแล้วเสร็จ ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (LUXF)

รายงานประจำปี 2567

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (LUXF)



สามารถดาวน์โหลดได้โดยการสแกน QR Code

หรือเข้าไปดูได้ในระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย