

**สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบจากการสื่อสารสองทาง (two-way communication) กับผู้
ถือหุ้นรายลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์หลักทรัพย์ (LUXF) ประจำปี 2567**

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสปริง (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หลักทรัพย์ (LUXF) (“กองทุนรวม”) ได้จัดให้มีการสื่อสารสองทางประจำปี 2567 โดยเปิดโอกาส
สอบถามข้อมูล ระหว่างวันที่ 24 กันยายน 2567 ถึงวันที่ 22 ตุลาคม 2567

ผู้จัดการกองทุนขอแจ้งให้ทราบว่า ผู้จัดการกองทุนได้รวบรวมคำถามจากผู้ถือหุ้นจากการสื่อสารสองทางดังกล่าว
และจัดทำเป็นสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ โดยมีรายละเอียดดังนี้

คำถามที่ 1 อยากทราบแนวโน้มธุรกิจของครึ่งปีหลังและปีหน้า

คำตอบ ในครึ่งปีหลัง 2567 คาดการณ์ว่าจะมีนักท่องเที่ยวเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา ไตรมาสที่ 3 ที่
ผ่านมาเป็นช่วงฤดูฝน นอกฤดูท่องเที่ยว ลูกค้าย้ายพักโรงแรมน้อย เป็นปกติทุกปี ส่วนไตรมาสที่ 4 ฤดูท่องเที่ยว
ลูกค้าหลักของโรงแรม เป็นกลุ่มประเทศยุโรปและกลุ่มอเมริกาเหนือ เป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง

ในปี 2568 ธนาคารแห่งประเทศไทย คาดการณ์นักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าประเทศไทย จำนวน 39.5 ล้านคน โดย
รัฐบาลให้การสนับสนุนและส่งเสริมการท่องเที่ยว ส่งผลให้ภาพรวมธุรกิจโรงแรมดีขึ้น โรงแรมจะได้รับผลบวก
จากนักท่องเที่ยวต่างประเทศเพิ่มขึ้น

คำถามที่ 2 อยากทราบ Occupancy rate, ADR, REVPAR ของปีที่ผ่านมาและประมาณการของปีนี้และยอดจองห้องพักใน
ไตรมาสที่ 4 ปีนี้เป็นอย่างไร

คำตอบ ในปี 2566 นั้น โรงแรมมี Occupancy rate 61%, ADR 36,900 บาท, REVPAR 22,465 บาท ในปี 2567
คาดการณ์ Occupancy rate, ADR, REVPAR ใกล้เคียงกันเทียบกับ ปี 2566 โดยคาดการณ์ว่ายอดจองห้องพัก
ของโรงแรมในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 อยู่ที่ประมาณ 69%

คำถามที่ 3 ปีที่ผ่านมาได้รับค่าเช่าผันแปรเท่าไร

คำตอบ ค่าเช่าผันแปรที่กองทุนได้รับรู้เป็นรายได้ ในรอบปีบัญชี (1 ก.ค 66 -30 มิ.ย 67) จำนวน 97.6 ล้านบาท

คำถามที่ 4 ปีนี้มี CAPEX ประมาณเท่าไร

คำตอบ โรงแรม ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย มีการปรับปรุงโครงการให้สวยงามสมบูรณ์ ระหว่างปี 2567 เป็นจำนวนเงินประมาณ 34 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 3 โครงการหลัก ได้แก่ ปรับปรุงวิลล่า เดินสาย Fiber Optic และปรับปรุงท่อน้ำ/ท่อดับเพลิง อย่างไรก็ตาม คาดว่าจะมีการลงทุนเพิ่มอีกประมาณ 40 ล้านบาท ในปีถัดไป โดยเป็นการปรับปรุงวิลล่า สปา และอื่นๆ