

วันที่ 26 กันยายน 2568

เรื่อง รายงานการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ประจำปี 2568
ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (LUXF)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (LUXF)

เอกสารแนบ QR CODE สำหรับดาวน์โหลดรายงานประจำปี 2568

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (LUXF) (“กองทุนรวม”) จึงได้กำหนดให้มีการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2568 ผ่านการจัดส่งรายงานข้อมูลของกองทุนรวมประจำปี 2568 ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในวันที่ 18 กันยายน 2568 ซึ่งเป็นวันกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดส่งรายงานข้อมูลของกองทุนรวม

ในการนี้ บริษัทจัดการขอรายงานเรื่องต่างๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบสำหรับการสื่อสารสองทางประจำปี 2568 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 รับทราบการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

บริษัทจัดการได้พิจารณาเห็นสมควรแจ้งเรื่องดังต่อไปนี้ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรับทราบโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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 2568	9.80 บาท
บริษัทจัดการกองทุนรวม	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม โครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ตั้งอยู่เลขที่ 56 หมู่ 5 ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอกะยาว 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 ผู้เช่ามีสิทธิปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่า หากรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีของกองทุนรวมต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนด
ค่าเช่า	- 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 2568	มูลค่า 2,370 ล้านบาท โดยบริษัท ซีปียาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)

1.2 สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา

ในปี 2568 สถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทยแนวโน้มเติบโตชะลอตัวลงเทียบกับปี 2567 โดยได้รับผลกระทบจาก นักท่องเที่ยวจีนที่ชะลอตัวลง แผ่นดินไหว และผลกระทบเศรษฐกิจโลกชะลอตัวลง อย่างไรก็ตามรัฐบาลได้ส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศมากขึ้น และตลาดนักท่องเที่ยวต่างประเทศเพิ่มขึ้น เช่น ประเทศอินเดีย ตะวันออกกลาง กลุ่มยุโรป ที่มีกำลังซื้อสูง ช่วยให้การท่องเที่ยวเติบโตได้ สำหรับกองทุนคาดว่าไม่ได้รับผลกระทบมากนัก เนื่องจาก ลูกค้ากลุ่มหลักประเทศยุโรป และสหรัฐ ยังมีเดินทางเข้าประเทศไทยปกติ

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

วาระที่ 2 รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

บริษัทจัดการได้พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมรับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการได้จัดทำสรุปผลการดำเนินงานของกองทุนรวมและรายละเอียดที่สำคัญที่เกิดขึ้น ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี 2568 และเห็นสมควรที่จะแถลงผลการดำเนินงานของกองทุนรวมต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2568 เพื่อรับทราบดังนี้

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30-มิ.ย.-68 หน่วย: บาท
รายได้จากการลงทุน	218,783,776
รวมค่าใช้จ่าย	23,098,316
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	195,685,460
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	82,604,596
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	278,290,056
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30-มิ.ย.-68 หน่วย: บาท
รวมสินทรัพย์	2,640,944,910
รวมหนี้สิน	82,272,222
สินทรัพย์สุทธิ	2,558,672,688
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	13.0212
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	196,500,000

ตามที่กองทุนรวมได้มีนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมมีนโยบายที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกิน ปีละ 2 ครั้ง โดยจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุนรวม (ที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์)

ทั้งนี้ สรุปรายละเอียดของการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนรวมย้อนหลังเป็นระยะเวลา 5 ปี(ห้าปี) มีดังนี้

	2568	2567	2566	2565	2564
ปีทีดำเนินงาน	1 ก.ค.2567 – 30 มิ.ย 2568	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
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.8500	0.7500	0.5300	0.2400	0.085
อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก (%)	8.50%	7.50%	5.30%	2.40%	0.85%
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (%)	94.13%	96.45%	98.66%	99.68%	98.69%

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

เห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบฐานะการเงิน สำหรับรอบระยะเวลาการดำเนินงาน 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568 เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2568

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.	นางสาวธรรมาภรณ์ ลิ้มสกุล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 10508 และ/หรือ
2.	นายประวิทย์ วิจารณ์านันต์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4917 และ/หรือ
3.	นายเทอดทอง เทพมังกร	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3787 และ/หรือ
4.	นางสาวชุติมา วงษ์ศราพันธ์ชัย	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9622 และ/หรือ
5.	นางสาวเจียมใจ แสงสี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 11159

หมายเหตุ : 1. ผู้สอบบัญชี นางสาวธรรมาภรณ์ ลิ้มสกุล ปฏิบัติงานด้านการสอบบัญชีให้แก่กองทุนในปี 2568/69 เป็นปีที่ 5 โดยหากปฏิบัติงานด้านการสอบบัญชีให้แก่กองทุนมาแล้ว 7 รอบปีบัญชี ไม่ว่าจะติดต่อกันหรือไม่ จะต้องมีการเว้นวรรคการปฏิบัติงานด้านการสอบบัญชีให้แก่กองทุน อย่างน้อย 5 รอบปีบัญชีติดต่อกันในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ บริษัท พีวี ออดิท จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของสำนักงานหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่อการเงิน ของกองทุนแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น

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

3.2 การกำหนดค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรับทราบการกำหนดค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

รอบระยะเวลาบัญชี	1 ก.ค.2568 – 30 มิ.ย. 2569	1 ก.ค.2567 – 30 มิ.ย. 2568
ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี(บาท)	300,000	300,000
ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ไม่ใช่ตรวจสอบบัญชี	-	-
การเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี	ไม่เปลี่ยนแปลง	

ความเห็นของบริษัทจัดการ

เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีตามที่บริษัทจัดการได้เสนอข้างต้น โดยผู้สอบบัญชีดังกล่าวเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามอัตราตลาดที่ผู้สอบบัญชีใช้ในการดำเนินการสอบบัญชีให้กับบุคคลทั่วไปรายอื่นๆ

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีข้อซักถามหรือมีข้อสงสัยเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานข้อมูลของกองทุนรวมและเอกสารประกอบเกี่ยวข้อง สามารถส่งคำถามและข้อซักถามมายังบริษัทจัดการได้ตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2568 ถึงวันที่ 27 ตุลาคม 2568 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 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดทำสรุปคำถามของผู้ถือหน่วยลงทุน และเผยแพร่คำตอบให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบพร้อมกันภายใน 14 วัน นับแต่วันที่การสื่อสารสองทางแล้วเสร็จ ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (LUXF)

รายงานประจำปี 2568

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี (LUXF)



สามารถดาวน์โหลดได้โดยการสแกน QR Code

หรือเข้าไปดูได้ในระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย