

วันที่ 22 กันยายน 2569

เรื่อง รายงานการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ประจำปี 2569
ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (LUXF)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (LUXF)

เอกสารแนบ QR CODE สำหรับดาวน์โหลดรายงานประจำปี 2569

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (LUXF) (“กองทุนรวม”) จึงได้กำหนดให้มีการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2569 ผ่านการจัดส่งรายงานข้อมูลของกองทุนรวมประจำปี 2569 ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในวันที่ 18 กันยายน 2569 ซึ่งเป็นวันกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดส่งรายงานข้อมูลของกองทุนรวม

ในการนี้ บริษัทจัดการขอรายงานเรื่องต่างๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบสำหรับการสื่อสารสองทางประจำปี 2569 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 2569	9.80 บาท

บริษัทจัดการกองทุนรวม	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีส์ทีสปริง (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ราคาประเมินล่าสุด ณ 30 มิถุนายน 2569	มูลค่า 2,486 ล้านบาท โดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)

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 ฮอสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด (“เอสแอลเอช”) เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม และ/หรือกิจการอย่างอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรม เช่น ร้านอาหาร สปา เป็นต้น มีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกคราวละ 3 ปี เป็นจำนวน 4 ครั้ง (“สัญญาเช่า”)

1.2 สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีส์ทีสปริง (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี (LUXF) (“กองทุนรวม”) ได้จัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนวิสามัญประจำปีของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2569 เรื่องพิจารณาอนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินอันเป็นที่ตั้งของโครงการชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย เนื่องจากสัญญาเช่าจะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าลงในวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2570 บริษัทจัดการจึงได้ดำเนินการสรรหาผู้เช่าโครงการโดยวิธีการประกวดราคา ซึ่งกระบวนการดังกล่าวสิ้นสุดลงในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ชนะการประกวดราคาตามขั้นตอนที่กองทุนรวมกำหนด ได้แก่ เอสแอลเอช ซึ่งผู้ชนะการประกวดราคารายดังกล่าวคือผู้เช่าเดิมของกองทุนรวม กองทุนรวมจึงขอสรุปขั้นตอนการดำเนินการประกวดราคาดังกล่าว

วันที่	เหตุการณ์
9 มกราคม 2569	บริษัทจัดการแข่งขันดำเนินการสรรหาผู้เข้าทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยได้ดำเนินการแต่งตั้ง บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด ("Nexus") เป็นที่ปรึกษาในการประมูล เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนสรรหาผู้เข้า
9 มกราคม – 26 มกราคม 2569	กำหนดให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทะเบียนแจ้งความประสงค์เสนอเป็นผู้เข้าโครงการ
14 มกราคม–24 กุมภาพันธ์ 2569	กำหนดระยะเวลาตรวจสอบเอกสารทรัพย์สินโครงการ และรับข้อสอบถาม
27 กุมภาพันธ์ 2569 (เวลา 15.00น)	กำหนดปิดรับของประมูลเข้าทรัพย์สินโครงการ ("ซองประมูล")
27 กุมภาพันธ์ 2569 (เวลา 15.30น)	บริษัทจัดการเปิดซองประมูลร่วมกับบริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ และ Nexus ในฐานะตัวแทนสรรหาผู้เข้า ที่ธนาคารกสิกรไทย อาคารราชบุรีดิเรก
22 กรกฎาคม 2569	ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 13/2569 พิจารณาข้อเสนอค่าเช่าประกอบกับเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องจากผู้ยื่นซองประมูล และมีความเห็นว่าข้อเสนอค่าเช่าและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของเอสแอลเอช เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม จึงมีมติให้เสนอเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติการนำทรัพย์สินของกองทุนรวมออกให้เช่าแก่เอสแอลเอช ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569

ซึ่งภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติการให้เช่าโครงการแก่เอสแอลเอชแล้ว กองทุนรวมและเอสแอลเอชจะเข้าทำสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง (“สัญญาเช่าใหม่”) ซึ่งสัญญาเช่าใหม่ที่จะเข้าทำดังกล่าวจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญเช่นเดียวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า เว้นแต่ข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับสภาวะการณ์และสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน แต่อย่างไรก็ดี การเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ดังกล่าวของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดที่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ บริษัทจัดการจึงขอสรุปข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญที่จะปรากฏในสัญญาเช่าใหม่ดังกล่าวโดยเปรียบเทียบกับข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่า ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

	สัญญาเช่า (เดิม)	สัญญาเช่า (ใหม่)
ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี (Luxury Real Estate Investment Fund)	ไม่เปลี่ยนแปลง
ผู้เช่า	บริษัท ชัสเทนเนเบิล ลักซ์วรี ฮอสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด (Sustainable Luxury Hospitality (Thailand) Limited (SLH))	ไม่เปลี่ยนแปลง
อายุของสัญญาเช่า	3 ปี	ไม่เปลี่ยนแปลง
การต่อสัญญาเช่า	คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกคราวละ 3 ปี เป็นจำนวน 4 ครั้ง โดยทุก ๆ ระยะเวลา 3 ปี ผู้ให้เช่ามีสิทธิปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่าหากรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีของกองทุนรวมต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนด	ไม่เปลี่ยนแปลง
ค่าเช่า	- ค่าเช่าคงที่ 70,000,000 บาทต่อปี ตลอดระยะเวลาเช่า 3 ปีแรก จากนั้นค่าเช่าคงที่จะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จนกระทั่งสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า และรวมถึงการต่ออายุ โดยผู้เช่าอาจจะแบ่งชำระค่าเช่าคงที่รายเดือนในอัตราที่แตกต่างกันในแต่ละเดือน โดยจะอ้างอิงตามฤดูกาลการท่องเที่ยว ซึ่งกองทุนรวมและผู้เช่าจะได้กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปีแต่ละปี - ค่าเช่าแปรผัน ผู้เช่าตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าแปรผันตามการคำนวณดังนี้ กรณีที่ 1: หากยอดเงินคงเหลือ (Residual Amount) มากกว่าหรือเท่ากับเงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าแปรผัน 2 ส่วน ดังนี้ ○ ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 1 = $100\% \times [B - C]$	- ค่าเช่าคงที่ ผู้เช่าตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าคงที่รายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาโดยค่าเช่าในปีแรกจะเท่ากับ 102,838,000 บาท ค่าเช่าคงที่จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี - ค่าเช่าแปรผัน ผู้เช่าตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าแปรผันตามการคำนวณดังนี้ กรณีที่ 1: หากยอดเงินคงเหลือ (Residual Amount) มากกว่าหรือเท่ากับเงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าแปรผัน 2 ส่วน ดังนี้ ○ ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 1 = $100\% \times [B - C]$

○ ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 2 = 80% x [A – B] กรณีที่ 2: หากยอดเงินคงเหลือ (Residual Amount) น้อยกว่าเงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) แต่มากกว่าค่าเช่าคงที่ ○ ค่าเช่าแปรผัน = A – C โดยที่ A = เงินคงเหลือ (Residual Amount) ที่คำนวณโดย กำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น (GOP) – ค่าธรรมเนียมการจัดการโรงแรม (Hotel Management Fee) – เงิน ส ำ ร อ ง เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ (FF&E) – ประกันภัยและภาษีทรัพย์สิน B = เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) (ตามที่เราได้ด้านล่าง) C = ค่าเช่าคงที่ ค่าบริการจัดการ (“Hotel Management Fees”) ประกอบด้วย - ค่าธรรมเนียมจัดการทั่วไป (Base Fee) ในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้รวม (Gross Revenues) - ค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงาน (GOP) เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) ที่กำหนดไว้ในแต่ละปี มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้ ก. ปีที่ 1-3 : เงินแบ่งตั้งต้นปีละ 70 ล้านบาท ข. ปีที่ 4-6 : เงินแบ่งตั้งต้นปีละ 90 ล้านบาท ค. ปีที่ 7-9 : เงินแบ่งตั้งต้นปีละ 100 ล้านบาท	○ ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 2 = 80% x [A – B] กรณีที่ 2: หากยอดเงินคงเหลือ (Residual Amount) น้อยกว่าเงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) แต่มากกว่าค่าเช่าคงที่ ○ ค่าเช่าแปรผัน = A – C โดยที่ A = เงินคงเหลือ (Residual Amount) ที่คำนวณโดย กำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น (GOP) – ค่าธรรมเนียมการจัดการโรงแรม (Hotel Management Fee) – เงิน ส ำ ร อ ง เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ (FF&E) – ประกันภัยและภาษีทรัพย์สิน B = เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) (ตามที่เราได้ด้านล่าง) C = ค่าเช่าคงที่ ค่าบริการจัดการ (“Hotel Management Fees”) ประกอบด้วย - ค่าธรรมเนียมจัดการทั่วไป (Base Fee) ในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้รวม (Gross Revenues) - ค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงาน (GOP) เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) ที่กำหนดไว้ในแต่ละปี มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้ <table><tr><th>ปี</th><th>จำนวนเงิน (ต่อปี)</th></tr><tr><td>1 – 3</td><td>133,100,000</td></tr></table>	ปี	จำนวนเงิน (ต่อปี)	1 – 3	133,100,000
ปี	จำนวนเงิน (ต่อปี)				
1 – 3	133,100,000				

	จ. ตั้งแต่ปีที่ 10 เป็นต้นไป : เงินแบ่งตั้งต้นจะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ในทุกๆ 3 ปี จนกระทั่งหมดสัญญาเช่า	<table><tr><td>4 – 6</td><td>146,410,000</td></tr><tr><td>7 – 9</td><td>161,051,000</td></tr><tr><td>10 – 12</td><td>177,156,100</td></tr><tr><td>13 – 15</td><td>194,871,710</td></tr></table>	4 – 6	146,410,000	7 – 9	161,051,000	10 – 12	177,156,100	13 – 15	194,871,710
4 – 6	146,410,000									
7 – 9	161,051,000									
10 – 12	177,156,100									
13 – 15	194,871,710									
หลักประกันในการเช่า	ตั้งแต่วันเริ่มต้นแห่งสัญญาเช่าและทุกต้นปีแห่งการเช่าในแต่ละปีผู้เช่าจะนำเงินสดมาวางไว้ในบัญชีเงินสดหลักประกันเพื่อให้ยอดเงินสดในบัญชีดังกล่าวมีเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 70 ล้านบาท เงินจำนวนดังกล่าวจะถูกใช้ในการชำระค่าเช่าคงที่รายเดือนและค่าเช่าแปรผันตามไตรมาส ทั้งนี้ ในช่วงระหว่างปีในแต่ละปีของการเช่า บริษัทจัดการกองทุนอาจยินยอมให้ผู้เช่าเปลี่ยนหลักประกันจากเงินสดเป็นหนังสือค้ำประกันธนาคาร หรือหลักทรัพย์คุณภาพสูงที่บริษัทจัดการกองทุนยอมรับ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ได้ภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมกำหนด โดย หากผู้เช่าอาจเปลี่ยนแปลงรูปแบบของหลักประกันจากการวางเงินสดในบัญชีหลักประกัน ไปเป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคาร วงเงินคงค้างภายใต้หนังสือค้ำประกันฉบับดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 35,000,000 บาท (สามสิบล้านบาท) รวมถึงตลอดระยะเวลาคงเหลือในแต่ละปีนั้น ผู้เช่าจะต้องรักษาระดับเงินสดในบัญชีหลักประกันให้อยู่ในระดับไม่ต่ำกว่า 35,000,000 บาท (สามสิบล้านบาท) อย่างไรก็ดี เมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่า จำนวนเงินสดในบัญชีหลักประกัน (Cash Collateral Account) (หรือจำนวนเงินที่กำหนดของหลักประกันอื่นใดที่ใช้ทดแทนได้ตามที่สัญญาอนุญาต) จะปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี โดยเริ่มตั้งแต่การต่ออายุสัญญาเช่าคราวแรก	ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะต้องฝากเงินจำนวนเท่ากับค่าเช่าคงที่ของปีถัดไป เข้าบัญชีหลักประกันเงินสดที่เปิดโดยกองทุนรวม การฝากเงินสดอาจอยู่ในรูปแบบของหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทยที่กองทุนรวมยอมรับได้ ในจำนวนเท่ากับร้อยละ 50 (ห้าสิบเปอร์เซ็นต์) และในรูปแบบของหน่วยลงทุนกองทุนเปิดอีเอสทีเอ็ม ธรณัฐ (“กองทุนรวม ES-TM”) ในจำนวนเท่ากับร้อยละ 50 (ห้าสิบเปอร์เซ็นต์) หากส่วนใดส่วนหนึ่งของหลักประกันอยู่ในรูปแบบของหน่วยลงทุนกองทุนรวม ES-TM ผู้ให้เช่ามีสิทธิโดยทันที เมื่อเกิดเหตุการณ์ผิดนัดชำระหนี้ ในการชำระบัญชี ถัดก่อน หรือแปลงหน่วยลงทุนกองทุนรวมดังกล่าวเป็นเงินสด โดยไม่ต้องได้รับความยินยอม การอนุมัติ คำสั่ง หรือความล่าช้าใดๆ จากกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ จำนวนเงินรวมของเงินสดหลักประกัน หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร หลักทรัพย์ที่จำนำ หน่วยลงทุนกับกองทุนรวม หรือหลักประกันทดแทนอื่น ๆ ที่ผู้เช่าต้องรักษาไว้จะต้องมีจำนวนเท่ากับร้อยละ 100 ของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระสำหรับปีถัดไป								

	เป็นต้นไป ตามลำดับ ตัวอย่างเช่น เงินสดในบัญชีหลักประกัน (หรือจำนวนเงินที่กำหนดของหลักประกันอื่นใดที่ใช้ทดแทนได้ตามที่สัญญาฉบับนี้อนุญาต) สำหรับปีที่ 1 ของการต่ออายุสัญญาเช่าคราวแรก จะปรับเพิ่มจาก 70,000,000 บาท (เจ็ดสิบล้านบาท) เป็น 72,100,000 บาท (เจ็ดสิบสองล้านหนึ่งแสนบาท) และจาก 35,000,000 บาท (สามสิบล้านห้าหมื่นบาท) เป็น 36,050,000 บาท (สามสิบล้านห้าหมื่นบาท)	
การยกเลิกสัญญา ก่อนกำหนด	- การยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดโดยผู้เช่า - ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาล่วงหน้าอย่างน้อย 18 (สิบแปด) เดือน - หากทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามคำสั่งหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนที่ดิน หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องตลอดจนระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และการเวนคืนดังกล่าวส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของโครงการ และไม่มีหนทางใดที่จะแก้ไขหรือเยียวยาสถานการณ์ดังกล่าวได้ - การยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดโดยผู้ให้เช่า - กองทุนสงเคราะห์ผู้มีสิทธิที่จะปฏิเสธการต่อสัญญาเช่า หากรายได้ที่ได้รับจากค่าเช่า (คำนวณจากค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน) ต่ำกว่าอัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ย ดังแสดงด้านล่าง:	- การยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดโดยผู้เช่า - ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาล่วงหน้าอย่างน้อย 30 (สามสิบ) เดือน - หากทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามคำสั่งหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนที่ดิน หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องตลอดจนระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และการเวนคืนดังกล่าวส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของโครงการ และไม่มีหนทางใดที่จะแก้ไขหรือเยียวยาสถานการณ์ดังกล่าวได้ - การยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดโดยผู้ให้เช่า - กองทุนสงเคราะห์ผู้มีสิทธิที่จะปฏิเสธการต่อสัญญาเช่า หากรายได้ที่ได้รับจากค่าเช่า (คำนวณจากค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน) ต่ำกว่าอัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ย ดังแสดงด้านล่าง:

	<table><tr><th>รายได้เฉลี่ยต่อปี</th><th>อัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีในแต่ละรอบ 3 ปี</th></tr><tr><td>ปีที่ 1-3</td><td>70 ล้านบาท</td></tr><tr><td>ปีที่ 4-6</td><td>90 ล้านบาท</td></tr><tr><td>ปีที่ 7-9</td><td>100 ล้านบาท</td></tr><tr><td>ปีที่ 10-12</td><td>110 ล้านบาท</td></tr></table> ในกรณีดังกล่าว: (1) ผู้เช่าสามารถชำระเงินเพิ่มเติมเพื่อชำระค่าเช่า หรือ (2) หากเกิดเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าอาจเลือกที่จะไม่นำเดือนที่เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นมาคำนวณอัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ย หากรายได้เฉลี่ยต่อปีต่ำกว่าอัตราที่กล่าวมาข้างต้น และกองทุนรวมประสงค์จะยกเลิกสัญญาเช่าด้วยเหตุผลดังกล่าว กองทุนรวมยินยอมให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าอย่างน้อย 12 เดือน เพื่อให้กองทุนรวมสามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาดำเนินกิจการโรงแรมต่อ และเพื่อให้ผู้เช่าสามารถจัดการปิดกิจการและส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ให้แก่กองทุนรวมหรือผู้เช่ารายใหม่ 2. กองทุนรวมมีสิทธิที่จะยกเลิกสัญญาเช่าโดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 12 (สิบสอง) เดือน กองทุนจะต้องชำระค่าชดเชยให้แก่ผู้เช่า ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 จำนวน 90 ล้านบาท	รายได้เฉลี่ยต่อปี	อัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีในแต่ละรอบ 3 ปี	ปีที่ 1-3	70 ล้านบาท	ปีที่ 4-6	90 ล้านบาท	ปีที่ 7-9	100 ล้านบาท	ปีที่ 10-12	110 ล้านบาท		
รายได้เฉลี่ยต่อปี	อัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีในแต่ละรอบ 3 ปี												
ปีที่ 1-3	70 ล้านบาท												
ปีที่ 4-6	90 ล้านบาท												
ปีที่ 7-9	100 ล้านบาท												
ปีที่ 10-12	110 ล้านบาท												
	<table><tr><th>รายได้เฉลี่ยต่อปี</th><th>อัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีในแต่ละรอบ 3 ปี</th></tr><tr><td>ปีที่ 1-3</td><td>105.95 ล้านบาท</td></tr><tr><td>ปีที่ 4-6</td><td>115.77 ล้านบาท</td></tr><tr><td>ปีที่ 7-9</td><td>126.50 ล้านบาท</td></tr><tr><td>ปีที่ 10-12</td><td>138.24 ล้านบาท</td></tr><tr><td>ปีที่ 13-15</td><td>151.05 ล้านบาท</td></tr></table> ในกรณีดังกล่าว: (1) ผู้เช่าสามารถชำระเงินเพิ่มเติมเพื่อชำระค่าเช่า หรือ (2) หากเกิดเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าอาจเลือกที่จะไม่นำเดือนที่เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นมาคำนวณอัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ย หากรายได้เฉลี่ยต่อปีต่ำกว่าอัตราที่กล่าวมาข้างต้น และกองทุนรวมประสงค์จะยกเลิกสัญญาเช่าด้วยเหตุผลดังกล่าว กองทุนรวมยินยอมให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าอย่างน้อย 12 เดือน เพื่อให้กองทุนรวมสามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาดำเนินกิจการโรงแรมต่อ และเพื่อให้ผู้เช่าสามารถจัดการปิดกิจการและส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ให้แก่กองทุนรวมหรือผู้เช่ารายใหม่ 2. กองทุนรวมมีสิทธิที่จะยกเลิกสัญญาเช่าโดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 30 (สามสิบ) เดือน กองทุนชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงไม่เกิน 30 ล้านบาท ในกรณีที่กองทุนขาย	รายได้เฉลี่ยต่อปี	อัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีในแต่ละรอบ 3 ปี	ปีที่ 1-3	105.95 ล้านบาท	ปีที่ 4-6	115.77 ล้านบาท	ปีที่ 7-9	126.50 ล้านบาท	ปีที่ 10-12	138.24 ล้านบาท	ปีที่ 13-15	151.05 ล้านบาท
รายได้เฉลี่ยต่อปี	อัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีในแต่ละรอบ 3 ปี												
ปีที่ 1-3	105.95 ล้านบาท												
ปีที่ 4-6	115.77 ล้านบาท												
ปีที่ 7-9	126.50 ล้านบาท												
ปีที่ 10-12	138.24 ล้านบาท												
ปีที่ 13-15	151.05 ล้านบาท												

	รวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอัน เกี่ยวเนื่องกับการปิดกิจการ จำนวนไม่ เกิน 30 ล้านบาท ปีที่ 11 ถึงปีที่ 15 จำนวน 60 ล้านบาท รวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอัน เกี่ยวเนื่องกับการปิดกิจการ จำนวนไม่ เกิน 30 ล้านบาท	ทรัพย์สินที่เข้าให้แก่ผู้ซื้อที่เป็นบุคคลที่ สาม และบริษัทในเครือของผู้เข้าไม่ได้ รับการแต่งตั้งและตกลงที่จะเป็น ผู้จัดการทรัพย์สินต่อไป
--	--	---

ผลประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ในวันที่ 18 กันยายน 2569 ที่ประชุมอนุมัติให้ บริษัท ชัสเทนเนเบิล ลัคซัวรี ฮอสพิทาลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด ทำสัญญาเช่ากับกองทุนฯ มีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกคราวละ 3 ปี เป็นจำนวน 4 ครั้ง

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

วาระที่ 2 รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

บริษัทจัดการได้พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมรับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการได้จัดทำสรุปผลการดำเนินงานของกองทุนรวมและรายละเอียดที่สำคัญที่เกิดขึ้น ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี 2569 และเห็นสมควรที่จะแถลงผลการดำเนินงานของกองทุนรวมต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2569 เพื่อรับทราบดังนี้

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30-มิ.ย.-69 หน่วย: บาท
รายได้จากการลงทุน	232,315,689
รวมค่าใช้จ่าย	27,255,894

รายได้จากการลงทุนสุทธิ	205,059,794
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	109,239,925
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	314,299,719
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30-มิ.ย.-69 หน่วย: บาท
รวมสินทรัพย์	2,798,530,952
รวมหนี้สิน	89,832,545
สินทรัพย์สุทธิ	2,708,698,406
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	13.7847
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	196,500,000

ตามที่กองทุนรวมได้มีนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมมีนโยบายที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกิน ปีละ 2 ครั้ง โดยจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุนรวม (ที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์)

ทั้งนี้ สรุปรายละเอียดของการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนรวมย้อนหลังเป็นระยะเวลา 5 ปี(ห้าปี) มีดังนี้

	2569	2568	2567	2566	2565
ปีที่ดำเนินงาน	1 ก.ค.2568 – 30 มิ.ย 2569	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
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.9500	0.8500	0.7500	0.5300	0.2400
อัตราผลตอบแทนเงินปันผล (เทียบราคาพาร์เริ่มต้น 10 บาท) (%)	9.50%	8.50%	7.50%	5.30%	2.40%
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (%)	94.15%	94.13%	96.45%	98.66%	99.68%

หมายเหตุ

- 1) กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วหมายถึง การปรับปรุงกำไรสุทธิตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกองทุน ด้วยรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญาเช่า
- 2) ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมเกณฑ์การจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ความเห็นของบริษัทจัดการ

เห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบฐานะการเงิน สำหรับรอบระยะเวลาการดำเนินงาน 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2569

วาระที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีประจำปี

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและกำหนดค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับการจัดทำงานการเงินประจำปี 2569 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.1 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมของบริษัทจัดการ ซึ่งผู้สอบบัญชีที่ได้รับการแต่งตั้งดังกล่าวเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยบริษัทจัดการได้พิจารณาคุณสมบัติ และความสามารถของผู้สอบบัญชี จากหลักเกณฑ์คุณสมบัติ คุณภาพของผู้สอบบัญชี ประสิทธิภาพในการทำงาน ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีที่ไม่มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ขัดกันในการทำหน้าที่สอบบัญชีของกองทุนรวม ดังนี้

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

1.	นางสาวรัฐภาวภัทร ลิ้มสกุล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 10508 และ/หรือ
2.	นายประวิทย์ วิวรรณธนานุตร์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4917 และ/หรือ
3.	นายเทอดทอง เทพมังกร	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3787 และ/หรือ
4.	นางสาวชุติมา วงษ์ศราพันธิชัย	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9622 และ/หรือ
5.	นางสาวเจียมใจ แสงสี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 11159

หมายเหตุ : 1. ผู้สอบบัญชี นางสาวฐาภัทร ลิ้มสกุล ปฏิบัติงานด้านการสอบบัญชีให้แก่กองทุนในปี 2569/70 เป็นปีที่ 6 โดยหากปฏิบัติงานด้านการสอบบัญชีให้แก่กองทุนมาแล้ว 7 รอบบัญชี ไม่ว่าจะติดต่อกันหรือไม่ จะต้องมีการเว้นวรรคการปฏิบัติงานด้านการสอบบัญชีให้แก่กองทุน อย่างน้อย 5 รอบบัญชีติดต่อกันในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ บริษัท พีวี ออดิท จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของสำนักงานหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงิน ของกองทุนแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น

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

3.2 การกำหนดค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรับทราบการกำหนดค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

รอบระยะเวลาบัญชี	1 ก.ค.2568–930 มิ.ย. 2570	1 ก.ค.2568 – 30 มิ.ย. 2569
ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี(บาท)	300,000	300,000
ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ไม่ใช่ตรวจสอบบัญชี	-	-
การเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี	ไม่เปลี่ยนแปลง	

ความเห็นของบริษัทจัดการ

เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีตามที่บริษัทจัดการได้เสนอข้างต้น โดยผู้สอบบัญชีดังกล่าวเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามอัตราตลาดที่ผู้สอบบัญชีใช้ในการดำเนินการสอบบัญชีให้กับบุคคลทั่วไปรายอื่นๆ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีข้อซักถามหรือมีข้อสงสัยเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานข้อมูลของกองทุนรวมและเอกสารประกอบเกี่ยวข้อง สามารถส่งคำถามและข้อซักถามมายังบริษัทจัดการได้ตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน 2569 ถึงวันที่ 22 ตุลาคม 2569 โดยวิธีการดังนี้

1. ทางอีเมลของ บลจ.อีสท์สปริง (ประเทศไทย) : contactus.th@eastspring.com
2. ทางเว็บไซต์ : www.eastspring.co.th/about-us/contact-us

3. ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน มาถึงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (LUXF) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด ชั้น 9 อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ เลขที่ 944 ถนนพระราม 4
แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดทำสรุปคำถามของผู้ถือหน่วยลงทุน และเผยแพร่คำตอบให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบพร้อม
กันภายใน 14 วัน นับแต่วันที่การสื่อสารสองทางแล้วเสร็จ ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ
เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (LUXF)

รายงานประจำปี 2569

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (LUXF)



สามารถดาวน์โหลดได้โดยการสแกน QR Code

หรือเข้าไปดูได้ในระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย