

สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบจากการจัดการสื่อสารสองทาง (two-way communication) กับผู้ถือหุ้น ลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี (LUXF) ประจำปี 2568

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี (LUXF) (“กองทุนรวม”) ได้จัดให้มีการสื่อสารสองทางประจำปี 2568 โดยเปิดโอกาส
สอบถามข้อมูล ระหว่างวันที่ 26 กันยายน 2568 ถึงวันที่ 27 ตุลาคม 2568

ผู้จัดการกองทุนขอแจ้งให้ทราบว่า ผู้จัดการกองทุนได้รวบรวมคำถามจากผู้ถือหุ้นจากการสื่อสารสองทางดังกล่าว
และจัดทำเป็นสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ โดยมีรายละเอียดดังนี้

คำถามที่ 1

อยากทราบแนวโน้มธุรกิจของครึ่งปีหลังและปีหน้า

คำตอบ

ในครึ่งหลังปี 2568 คาดการณ์มีนักท่องเที่ยวเข้ามาในประเทศไทยจะลดลงเทียบกับปีก่อน จากนักท่องเที่ยวจีนมาชะลอตัวลง
แต่นักท่องเที่ยวจากอินเดีย รัสเซีย มาเลเซีย เพิ่มขึ้น ส่วนลูกค้าหลักของโรงแรม กลุ่มประเทศยุโรป และสหรัฐฯ เป็น
หลัก คาดว่าจะไม่ได้รับผลกระทบมากนัก

ในปี 2569 ธนาคารแห่งประเทศไทย คาดการณ์นักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าประเทศไทยปรับตัวดีขึ้นเทียบกับปี 2568 โดยรัฐบาลให้
การสนับสนุนและส่งเสริมการท่องเที่ยว

คำถามที่ 2

อยากทราบ Occupancy rate, ADR, REVPAR ของปีที่ผ่านมาและประมาณการของปีนี้และยอดจองห้องพักใน Q4 ปีนี้เป็น
อย่างไร

คำตอบ

ในปี 2567 นั้น โรงแรมมี Occupancy rate 63.8%, ADR 38,600 บาท, REVPAR 24,616 บาท โดยในปี 2568 คาดการณ์
Occupancy rate , ADR , REVPAR ใกล้เคียงเทียบกับ ปี 2567 ไตรมาสที่ 4 ปี 2568 คาดการณ์ว่ายอดจองห้องพักของโรงแรม อยู่
ที่ประมาณ 73% ซึ่งใกล้เคียงเทียบกับปีก่อน

คำถามที่ 3

ปีที่ผ่านมาได้รับค่าเช่าผันแปรเท่าไร

คำตอบ

ค่าเช่าผันแปรที่กองทุนได้รับรู้เป็นรายได้ ในรอบปีบัญชี (1 ก.ค 67 -30 มิ.ย 68) จำนวน 121.1 ล้านบาท

คำถามที่ 4

ปีนี้มี CAPEX ประมาณเท่าไร

คำตอบ

กองทุนมีโครงการปรับปรุงโรงแรม ชิกส์เซ็นส์ ขาวน้อย รีสอร์ท ในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา ในงบการเงิน ปี 2568 เป็นจำนวนเงินประมาณ 13.5 ล้านบาท ได้แก่ ปรับปรุงวิลล่า เปลี่ยนท่อน้ำและท่อดับเพลิง อย่างไรก็ตาม คาดว่าในปีนี้จะมีการลงทุนปรับปรุงวิลล่า ประมาณ 30 ล้านบาท

คำถามที่ 5

ท่านมีคำอธิบายหรือไม่ว่าเหตุใดราคาตลาดปัจจุบันของหน่วยลงทุนที่ 8.65 บาท จึงยังต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV) ที่ประกาศไว้ที่ 13.09 บาทอย่างมาก ท่านมีแผนดำเนินการใดเพื่อช่วยลดช่องว่างนี้หรือไม่ เช่น การสื่อสารถึงปัจจัยแห่งความสำเร็จที่สำคัญในอุตสาหกรรมโรงแรม

คำตอบ:

ราคาตลาดปัจจุบันของหน่วยลงทุน หมายถึงราคาที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้รับอิทธิพลจากปัจจัยต่างๆ เช่น อุปสงค์และอุปทาน สภาพคล่องในการซื้อขาย และสถานะตลาดในขณะนั้น ส่วนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) คำนวณจากสูตร:
$$NAV = (\text{สินทรัพย์รวม} - \text{หนี้สิน}) \div \text{จำนวนหน่วยลงทุน}$$

โดยทั่วไป ราคาตลาดและ NAV จะไม่เท่ากัน เนื่องจากราคาตลาดขึ้นอยู่กับความเชื่อมั่นของนักลงทุน มุมมองของตลาด และสถานะตลาดในขณะนั้น ราคาตลาดอาจซื้อขายที่ระดับ Premium หรือ Discount เมื่อเทียบกับ NAV ขึ้นอยู่กับการประเมินมูลค่าของนักลงทุนที่มีต่อกองทุน

คำถามที่ 6

การต่อสัญญาเช่ากับ Sustainable Luxury Hospitality (SLH): สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันมีผลครอบคลุมระยะเวลา 3 ปี คือ ตั้งแต่ 30 มิถุนายน 2567 สำหรับปี 2568, 2569 จนถึง 30 มิถุนายน 2570 ใช่หรือไม่ (อ้างอิง หมายเหตุ 13 รายได้ค่าเช่า)

คำตอบ:

สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันกับบริษัท Sustainable Luxury Hospitality (SLH) ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570

คำถามที่ 7

ท่านประเมินว่า มีความเป็นไปได้มากน้อยเพียงใดที่ SLH จะไม่ต่อสัญญาหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาปัจจุบัน และจะยกเลิกสัญญา

คำตอบ:

บริษัท Sustainable Luxury Hospitality กำลังอยู่ในกระบวนการเจรจาต่อสัญญาเช่ากับกองทุน

คำถามที่ 8

สัญญาเช่า (ข้อ 2.4.4 หน้า 9): ผู้เช่า (SLH) มีสิทธิในการปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าทุก 3 ปี เช่นเดียวกับผู้ให้เช่า (LUXF) หรือไม่

คำตอบ:

ใช่ ทั้งผู้ให้เช่า (LUXF) และผู้เช่า (SLH) มีสิทธิในการปฏิเสธการต่อสัญญาเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า

คำถามที่ 9

ค่าธรรมเนียมค่าเช่าแบบผันแปรคำนวณจากกำไรจากการดำเนินงาน (GOP) ของ SLH (ดูหน้า 10): องค์ประกอบหลักของงบกำไรขาดทุนที่ใช้คำนวณ GOP คืออะไร และมีตัวเลขเปรียบเทียบย้อนหลังหรือไม่? ใครเป็นผู้ตรวจสอบงบกำไรขาดทุนนี้เพื่อให้มั่นใจว่าไม่มีการบันทึกต้นทุนจากบุคคลที่สามที่ไม่เกี่ยวข้องกับ Six Senses

คำตอบ:

กำไรจากการดำเนินงาน (GOP) คำนวณจากรายได้รวมจากห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม และบริการอื่นๆหักด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (ไม่รวมดอกเบี้ย ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย) บริษัท Sustainable Luxury Hospitality รับผิดชอบบริหารจัดการโรงแรม ซิกส์เซ็นส์ ยาวนอย รีสอร์ท เพียงแห่งเดียว งบการเงิน ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอิสระ

คำถามที่ 10

ค่าธรรมเนียม Split Start ปัจจุบันคือเท่าใด เนื่องจากขณะนี้อยู่ในปีที่ 13 ตามหมายเหตุ 13 รายได้ค่าเช่า

คำตอบ:

ปีที่ 13 (พ.ศ. 2568) ค่าธรรมเนียม Split Start อยู่ที่ 121 ล้านบาท

คำถามที่ 11

การลงทุนในทรัพย์สิน (ข้อ 2.4.5 หน้า 11 และหน้า 71): จากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมที่รายงานไว้จำนวน 13.5 ล้านบาท มีการใช้จ่ายในส่วนใดบ้าง (ก) ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั่วไป และ (ข) ปรับปรุงหรือปรับปรุงครั้งใหญ่

คำตอบ:

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมรวมจำนวน 13.5 ล้านบาท ประกอบด้วย การปรับปรุงวิลล่า และระบบท่อประปาและท่อคืบเพลิง

คำถามที่ 12

ค่าเช่าคงที่ (ข้อ 2.5.3 หน้า 14): ค่าเช่าคงที่ปัจจุบันคือเท่าใด ตามหมายเหตุ 13 รายได้ค่าเช่า ระบุว่า 94.11 ล้านบาทถึงมิถุนายน 2568, 96.93 ล้านบาทถึงมิถุนายน 2569 และ 99.84 ล้านบาทถึงมิถุนายน 2570 ข้อมูลนี้ถูกต้องหรือไม่

คำตอบ:

ถูกต้อง รายละเอียดของค่าเช่าคงที่มีดังนี้:

- ปีงบประมาณ 2567–2568: 94.11 ล้านบาท
- ปีงบประมาณ 2568–2569: 96.93 ล้านบาท
- ปีงบประมาณ 2569–2570: 99.84 ล้านบาท

ในช่วงวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึง 30 มิถุนายน 2568 กองทุนได้ประกาศจ่ายเงินปันผลจำนวน 2 ครั้ง ดังนี้:

สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567 จ่ายที่อัตรา 0.21 บาทต่อหน่วย

สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 – 30 มิถุนายน 2568 จ่ายที่อัตรา 0.64 บาทต่อหน่วย

รวมจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานทั้งปีเท่ากับ 0.85 บาทต่อหน่วย รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 167,025,000 บาท หรือคิดเป็น 94.13% ของกำไรสุทธิ

ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา กองทุนมีการจ่ายเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอมากกว่า 96% ของกำไรสุทธิ

	2568	2567	2566	2565	2564
ปีดำเนินงาน	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
อัตราผลตอบแทนเงินปันผล (เทียบ ราคาพาร์เริ่มต้น 10 บาท) (%)	8.50%	7.50%	5.30%	2.40%	0.85%
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผลเทียบกับ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (%)	94.13%	96.45%	98.66%	99.68%	98.69%

เงินลงทุนระยะสั้นในพันธบัตรรัฐบาลจำนวน 261 ล้านบาทนั้น กองทุนจัดเตรียมไว้รายละเอียดดังนี้

1. การจ่ายเงินปันผลสำหรับครึ่งปีหลัง 126 ล้านบาท
2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทุน
3. เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงและซ่อมแซม โรงแรม
4. เงินสำรองเพื่อสภาพคล่องของกองทุน

คำถามที่ 15.1

โครงสร้างของกองทุนและการเปลี่ยนรูปแบบเป็น REIT

กองทุน LUXF ก่อตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2551 ในรูปแบบกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ 1 (TPF 1) โดยกองทุนอื่นที่มีลักษณะคล้ายกันในตลาดหลักทรัพย์ เช่น CTARAF, TLHPF, QHOP และ ERWPF ได้มีการเปลี่ยนรูปแบบเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ภายใต้โครงการเปลี่ยนผ่านระหว่างปี พ.ศ. 2556–2560 ซึ่งได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากกรมสรรพากรและสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ต้องเสียภาษีจากการโอนทรัพย์สินและหน่วยลงทุนในช่วงเปลี่ยนผ่าน

เหตุใดกองทุน LUXF จึงไม่ใช้โอกาสในการเปลี่ยนรูปแบบเป็น REIT ในช่วงปี พ.ศ. 2556–2560 ซึ่งได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี

คำตอบ:

ในช่วงเวลาดังกล่าว กองทุน LUXF ตัดสินใจไม่ดำเนินการเปลี่ยนรูปแบบเป็น REIT ด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้:

1. ยังไม่มีทรัพย์สินที่มีคุณภาพดีที่น่าสนใจลงทุน: ทำให้กองทุนไม่มีแผนที่จะเข้าซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมหรือดำเนินการลงทุนใหม่ที่มีขนาดใหญ่ ซึ่งสอดคล้องนโยบายกองทุน
2. พิจารณาด้านต้นทุน: กระบวนการเปลี่ยนรูปแบบมีค่าใช้จ่ายด้านกฎหมาย กฎระเบียบ และการบริหารจัดการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของกองทุนในระยะสั้นถึงกลาง

15.2 การเปลี่ยนรูปแบบเป็น REIT จะไม่ช่วยเพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระยะยาวหรือ เช่น:

- ได้รับการยอมรับมากขึ้นจากนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนต่างชาติ
- มีความยืดหยุ่นในการเข้าซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมหรือจัดหาเงินทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน
- เพิ่มสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ผ่านมาตรฐานการกำกับดูแลและการเปิดเผยข้อมูลของ REIT

คำตอบ:

ฝ่ายจัดการกองทุนรับทราบถึงข้อดีและข้อเสียที่อาจเกิดขึ้นจากโครงสร้าง REIT อย่างไรก็ตาม หลังจากพิจารณาอย่างรอบคอบแล้ว สรุปได้ดังนี้

1. ไม่มีโอกาสการลงทุนใหม่ที่ที่น่าสนใจ: ยังไม่มีโครงการเข้าซื้อหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความน่าสนใจเพียงพอที่จะรองรับการเปลี่ยนรูปแบบ REIT
2. ผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งภายใต้โครงสร้างปัจจุบัน: ทรัพย์สินหลักของกองทุนคือโรงแรมรีสอร์ทระดับ 6 ดาว ที่ดินมีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Free hold) ซึ่งยังคงสร้างผลตอบแทนที่ต่อเนื่องให้กับผู้ถือหุ้น
3. พิจารณาระหว่างความเสี่ยงและผลตอบแทน: ความเสี่ยง ต้นทุน และความซับซ้อนในการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนรูปแบบอาจไม่สอดคล้องกับผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นลงทุนในขณะนั้น

คำถามที่ 16

กองทุน TPF 1 หลายแห่งได้เปลี่ยนรูปแบบหลังปี พ.ศ. 2560 โดยได้รับการยกเว้นภาษีจากกรมสรรพากรเป็นรายกรณี เช่น QHHR → QHHRREIT, DREIT (Dusit Thani), GROREIT (Royal Orchid Sheraton) กองทุน LUXF ควรพิจารณาแนวทางเดียวกันหรือไม่

คำตอบ:

กองทุน LUXF ยังไม่ได้ดำเนินการตามแนวทางดังกล่าวด้วยเหตุผลต่อไปนี้:

- ไม่มีโอกาสการลงทุนใหม่ที่น่าสนใจ: ยังไม่มีโครงการเข้าซื้อหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความน่าสนใจเพียงพอที่จะรองรับการเปลี่ยนรูปแบบ REIT
- ทรัพย์สินหลักของกองทุนเป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Free hold) และยังคงสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงให้แก่ผู้ถือหุ้น
- พิจารณาระหว่างความเสี่ยงและผลตอบแทน: ความเสี่ยง ต้นทุน และความซับซ้อนในการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนรูปแบบอาจไม่สอดคล้องกับผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นลงทุนในขณะนั้น

อย่างไรก็ตาม กองทุนยังคงเปิดรับการพิจารณาทางเลือกนี้ หากในอนาคตมีโอกาสการลงทุนหรือการเปลี่ยนแปลงด้านกฎระเบียบที่เอื้ออำนวยมากขึ้น

คำถามที่ 17

ฝ่ายจัดการกองทุนสามารถนำเสนอแผนงานหรือแผนความเป็นไปได้ในการเปลี่ยนรูปแบบกองทุน LUXF เป็น REIT ในอนาคตได้หรือไม่ รวมถึงเป้าหมายเบื้องต้น เช่น การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การลงมติของผู้ถือหุ้น การยื่นเอกสารต่อ ก.ล.ต. และกรมสรรพากร รวมถึงระยะเวลาที่คาดการณ์

คำตอบ:

ปัจจุบัน กองทุนยังไม่มีแผนงานหรือแผนความเป็นไปได้ที่ชัดเจนในการเปลี่ยนรูปแบบเป็น REIT เนื่องจาก:

- ยังไม่มีโครงการลงทุนใหม่ที่น่าสนใจ
 - ทรัพย์สินปัจจุบัน (Free hold) ยังคงสร้างผลตอบแทนที่น่าพอใจภายใต้โครงสร้างเดิม
 - กระบวนการเปลี่ยนรูปแบบประกอบด้วยหลายขั้นตอน เช่น การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การอนุมัติจากผู้ถือหุ้น และการยื่นเอกสารต่อ ก.ล.ต. ทำให้มีค่าใช้จ่ายและภาระต่อกองทุน ปัจจุบันกรมสรรพากรไม่ได้ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีแล้ว
- อย่างไรก็ตาม กองทุนยังคงเปิดรับการพิจารณาทางเลือกนี้ หากในอนาคตมีโอกาสการลงทุนหรือการเปลี่ยนแปลงด้านกฎระเบียบที่เอื้ออำนวยมากขึ้น

คำถามที่ 18

ในช่วง 24 เดือนที่ผ่านมา มีบุคคลภายนอกแสดงความสนใจที่จะเข้าซื้อกิจการและเพิกถอนกองทุน LUXF หรือไม่ หากมี เหตุใดข้อเสนอจึงไม่ถูกนำเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณา

หากไม่มี การเพิกถอนกองทุนจะไม่ใช่ประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนหรือ เนื่องจากกองทุนอสังหาริมทรัพย์อื่น เช่น ERWPF ได้มีการเพิกถอนแล้ว และปัจจุบันราคาซื้อขายของ LUXF มีส่วนต่างจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ประมาณ 35% (NAV ณ เดือนสิงหาคม 2568 อยู่ที่ 13 บาท ขณะที่ราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายอยู่ที่ 8.5 บาท)

คำตอบ:

กองทุนได้พิจารณาข้อเสนอที่ได้รับและมีความเห็นว่ามันสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทุน โดยผู้เสนอซื้อเป็นกองทุน Private Equity และราคาที่เสนอซื้ออยู่ในระดับต่ำกว่ามูลค่าประเมินปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ข้อเสนอจะมีเงื่อนไขให้กองทุนต้องรับภาระหนี้สินหลายรายการ เช่น ภาระภาษีที่เกิดจากธุรกรรม และความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน เป็นต้น

ทั้งนี้ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ราคาซื้อขายของ LUXF มีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าดัชนีตลาดหลักทรัพย์ (SET Index) และกลุ่มกองทุนอสังหาริมทรัพย์และ REIT (PF&REIT Sector)



คำถามที่ 19

ความโปร่งใสในการดำเนินงานของสินทรัพย์โรงแรมที่ลงทุนอยู่ งบการเงินสำหรับปี 2568 แสดงเฉพาะรายได้จากการลงทุนแบบรวม และการปรับมูลค่ายุติธรรม โดยไม่มีการเปิดเผยผลการดำเนินงานของโรงแรม Six Senses Yao Noi Resort ที่เป็นสินทรัพย์หลักของกองทุน งบการเงินกล่าวถึงแนวโน้มตลาดโดยรวม แต่ไม่ได้ให้ภาพที่ชัดเจนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ ซึ่งอาจแตกต่างจากแนวโน้มตลาดโดยรวมอย่างมีนัยสำคัญ และไม่มีการเปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐานใดๆ ไม่มีการแจกแจงรายได้จากห้องพัก รายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากแผนกอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงตัวชี้วัดสำคัญอื่นๆ เช่น ADR (Average Daily Rate), อัตราการเข้าพัก (Occupancy), กำไรจากการดำเนินงาน (GOP) หรือ EBITDA ซึ่งเป็นตัวชี้วัดที่ใช้กันทั่วไปในการประเมินสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรม ตัวอย่างของ REIT ที่เปิดเผยตัวชี้วัดเหล่านี้ในงบการเงินคือ DREIT (ชื่อย่อในตลาดหลักทรัพย์: DREIT) ผู้จัดการกองทุนสามารถเปิดเผยตัวชี้วัดมาตรฐานของธุรกิจโรงแรม (เช่น ADR, อัตราการเข้าพัก, GOP และการแจกแจงรายได้รวม) สำหรับงบการเงินที่ผ่านมา หรือในรายงานในอนาคตได้หรือไม่ หากไม่สามารถเปิดเผยได้ ขอให้ชี้แจงเหตุผล และอธิบายว่าต้องดำเนินการอย่างไรเพื่อให้สามารถสื่อสารข้อมูลเหล่านี้ได้ในอนาคต

ตอบ

ภายใต้โครงสร้างการเช่าของกองทุน โรงแรมถูกเช่าให้กับผู้ประกอบการบุคคลที่สาม คือ บริษัท Sustainable Luxury Hospitality (SLH) โดยเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าและข้อผูกพัน ในการเปิดเผยข้อมูลเนื่องจากกองทุนได้รับรายได้ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแบบผันแปรจากผู้เช่า การดำเนินงานของโรงแรมจึงไม่ได้ถูกรวมเข้าในงบการเงินของกองทุนโดยตรง

รายละเอียดข้อมูลการเข้าพักในช่วง 3 ปี ที่ผ่านมามีดังต่อไปนี้:

	2565	2566	2567
ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อวัน(ADR)(บาท)	29,920	36,900	38,602
อัตราการเข้าพัก (OR)(%)	48.5	60.9	63.8
รายได้ต่อห้องพักที่พร้อมให้บริการRevPAR(บาท)	14,497	22,465	24,616

คำถามที่ 20

การเปิดเผยตัวชี้วัดการดำเนินงานของโรงแรม (Operating KPIs) ในงบการเงินประจำปีและบทวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ของ LUXF จะไม่สอดคล้องกับหลักการของความโปร่งใสในตลาดและการประเมินมูลค่าที่เป็นธรรม ตามแนวปฏิบัติมาตรฐานของ REITs ด้านโรงแรมทั่วโลกหรือไม่

คำตอบ:

กองทุนได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องทั้งหมดซึ่งกำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยงบการเงินของกองทุนได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอิสระ ซึ่งได้แสดงความเห็นต่อการเงินโดยไม่มีเงื่อนไข (Unqualified Opinion) และได้รับการตรวจสอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ว่าการดำเนินงานเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน

คำถามที่ 21

ผู้ดูแลผลประโยชน์ (Trustee) หรือผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบหรือไม่ว่า ผู้เข้าได้จัดทำรายงานทางการเงินที่เพียงพอตามสัญญาเช่า เพื่อให้สามารถติดตามผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ได้อย่างเหมาะสม หากได้ตรวจสอบแล้ว สามารถเปิดเผยสรุปข้อมูลเหล่านี้ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนได้หรือไม่

คำตอบ:

กองทุนได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องทั้งหมดซึ่งกำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยงบการเงินของกองทุนได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอิสระ ซึ่งได้แสดงความเห็นต่อการเงินโดยไม่มีเงื่อนไข (Unqualified Opinion)

ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อผูกพันตามสัญญาของกองทุน และได้ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุน กองทุนได้รับเอกสารยืนยันจากผู้ดูแลผลประโยชน์ว่าการดำเนินงานเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน

คำถามที่ 22

ทีมผู้จัดการกองทุนในปัจจุบันมีประสบการณ์และผลงานด้านการบริหารจัดการสินทรัพย์โรงแรม โดยเฉพาะรีสอร์ทระดับลักซ์ซัวรี่ เช่นที่ดำเนินการโดย Six Senses หรือไม่ หากมี กรุณาให้รายละเอียด

คำตอบ:

ทีมผู้จัดการกองทุนในปัจจุบันมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดย LUXF ดำเนินงานภายใต้โครงสร้างการเช่าระยะยาว ซึ่งการบริหารจัดการโรงแรม Six Senses Yao Noi เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่า คือผู้ประกอบการโรงแรมมืออาชีพ อย่างไรก็ตาม ทีมผู้จัดการกองทุนยังคงมีบทบาทในการกำกับดูแลผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ ผ่านการตรวจสอบรายงานประจำ การตรวจเยี่ยมสถานที่ ทรัพย์สินของกองทุน และการสื่อสารอย่างต่อเนื่องกับผู้เช่า นอกจากนี้ กองทุนยังมีบทบาทในการกำกับดูแลโครงการปรับปรุงสินทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินได้รับการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถสร้างมูลค่าอย่างยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

คำถามที่ 23

การว่าจ้างที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารสินทรัพย์โรงแรมระดับลักซ์ซัวรีที่มีความรู้ความเข้าใจในตลาดภูเก็ตและการดำเนินงาน เช่น Horwarth, C9 Hotelworks หรือ HVS Asset Management & Advisory จะไม่เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนหรือไม่

คำตอบ:

กองทุนเห็นว่าในขณะนี้ยังไม่มี ความจำเป็นในการแต่งตั้งที่ปรึกษาภายนอกด้านการบริหารสินทรัพย์โรงแรม เนื่องจากสัญญาเช่าปัจจุบันกับบริษัท Sustainable Luxury Hospitality (Thailand) ซึ่งดำเนินงานภายใต้แบรนด์ Six Senses (กลุ่ม IHG) ได้แสดงผลการดำเนินงานที่มั่นคงและเติบโตอย่างต่อเนื่อง การว่าจ้างที่ปรึกษาเพิ่มเติมจะก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น และอาจไม่สอดคล้องกับโครงสร้างสัญญาเช่าภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน

คำถามที่ 24

กองทุนมีแผนกลยุทธ์ระยะกลางและระยะยาวในการใช้ศักยภาพของรีสอร์ทหรือไม่? กรุณาแบ่งปันวิสัยทัศน์ของท่าน

คำตอบ:

ฝ่ายจัดการกองทุนมีความมุ่งมั่นในการเพิ่มมูลค่าในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ผ่านการบริหารจัดการสินทรัพย์เชิงรุก แม้ว่าโครงสร้างสัญญาเช่าในปัจจุบันจะให้รายได้ที่มั่นคง ฝ่ายจัดการยังคงติดตามแนวโน้มตลาด ผลการดำเนินงาน และโอกาสในการเพิ่มมูลค่าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึง:

- การประเมินผลการดำเนินงานของผู้เช่า
- การพิจารณาโอกาสในการปรับปรุงหรือปรับตำแหน่งทางการตลาดของสินทรัพย์ร่วมกับโรงแรม
- การประเมินความเป็นไปได้ของการลงทุนปรับปรุงหรือปรับปรุงครั้งใหญ่ เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันของรีสอร์ท ในช่วงที่ผ่านมาโรงแรมได้รับรางวัลต่างๆในระดับประเทศและระดับโลก

วิสัยทัศน์หลัก คือการรักษาและเพิ่มมูลค่าของรีสอร์ท Six Senses Yao Noi ให้เป็นจุดหมายปลายทางระดับลักซ์ซัวรีชั้นนำ พร้อมทั้งสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืน ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

คำถามที่ 25

Branded Residences รีสอร์ทระดับลักซ์ซัวรี่หลายแห่งมักมีการพัฒนาและจำหน่ายที่พักอาศัยภายใต้แบรนด์ (Branded Residences) ซึ่งในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตยังมีความต้องการสูง โดยมีมูลค่าตลาดประมาณ 80,000 ล้านบาท หรือ 2.3 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ (อ้างอิงจากรายงาน C9 Branded Residences Market Review เดือนมีนาคม 2567) Six Senses เองก็มีการพัฒนา Branded Residences ในหลายโครงการ เช่น Six Senses Con Dao, Fuji, Kaplankaya และ Zil Pasyon ซึ่งเป็นแนวทางที่พบได้ทั่วไปในแบรนด์ลักซ์ซัวรี่อื่นๆ ในภูเก็ต เช่น Amanpuri หรือ Trisara กองทุนมีแผนที่จะจัดเจนหรือเคยพิจารณาการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยภายใต้แบรนด์ในพื้นที่รีสอร์ทหรือไม่? หากไม่มี เหตุผลคืออะไร

คำตอบ:

กองทุนยังไม่มีแผนในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยภายใต้แบรนด์ (Branded Residences) บนพื้นที่ของรีสอร์ท Six Senses Yao Noi โดยมีเหตุผลหลักดังนี้:

1. ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและกฎระเบียบ: พื้นที่ของรีสอร์ทได้ถูกพัฒนาเกือบเต็มศักยภาพภายใต้ขนาดพื้นที่ที่มีอยู่แล้ว อีกทั้งการพัฒนาอาคารที่พักอาศัยเพิ่มเติมอาจอยู่ภายใต้ข้อจำกัดด้านผังเมือง กฎหมายสิ่งแวดล้อม และการอนุมัติจากหน่วยงานท้องถิ่น
2. โครงสร้างสัญญาเช่า: ทรัพย์สินอยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับบริษัท Sustainable Luxury Hospitality (Thailand) การพัฒนาใหม่หรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจะต้องพิจารณาอย่างรอบคอบในด้านกฎหมาย กฎระเบียบ และผลกระทบเชิงพาณิชย์

กลยุทธ์หลักของกองทุน: กองทุนยังคงมุ่งเน้นการรักษาและเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์หลักที่มีอยู่ ซึ่งสร้างรายได้ที่มั่นคงและสนับสนุนการจ่ายเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน