

ที่ ES-FM 006/2569

วันที่ 22 กรกฎาคม 2569

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการลงทุน ครั้งที่ 13/2569 เรื่อง การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อยและการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซวรี (“LUXF”)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สารสนเทศเกี่ยวกับรายการการเข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สิน

ตามที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซวรี (“LUXF” หรือ “กองทุนรวม”) โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม ได้มีการประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 13/ 2569 เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2569 ได้มีมติที่ประชุมที่สำคัญซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งปัจจุบันใช้ในการประกอบกิจการโครงการซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ของ LUXF

ตามที่กองทุนรวมได้นำทรัพย์สิน ซึ่งปัจจุบันใช้ในการประกอบกิจการ โครงการซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ออกให้เช่าแก่บริษัท ชัสเทนเนเบิล ลักซ์วรี ออสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด (“SLH” หรือ “ผู้เช่า”) ซึ่งทรัพย์สินที่ให้เช่าประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย โดยสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับปัจจุบันจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2570 บริษัทจัดการจึงได้ดำเนินการจัดให้มีการประกวดราคาเป็นการทั่วไปเพื่อให้ผู้สนใจเช่าทุกรายยื่นเอกสารเสนอราคา โดยการประกวดราคาดังกล่าวสิ้นสุดลงในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 เวลา 15.00 น. ทั้งนี้ มีผู้ลงทะเบียนและยื่นซองประมูลรายเดียวคือ SLH

ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม ได้พิจารณาเอกสารเสนอราคาจากผู้สนใจ ประกอบกับเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีความเห็นว่าข้อเสนอของ SLH เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนมากที่สุด บริษัทจัดการจึงขอเรียนชี้แจงข้อมูลเกี่ยวกับการให้เข้าทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อประกอบการพิจารณาในเรื่องนี้

ความเป็นมา

สืบเนื่องจากการที่สัญญาเช่าทรัพย์สิน ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันใช้ในการประกอบกิจการ โครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ฉบับปัจจุบัน จะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2570 นั้น บริษัทจัดการจึงได้ดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สิน เพื่อเข้าเป็นผู้เช่าภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยมีลำดับเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

วันที่	เหตุการณ์
9 มกราคม 2569	บริษัทจัดการแจ้งดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยได้ดำเนินการแต่งตั้ง บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด ("Nexus") เป็นที่ปรึกษาในการประมูล เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนสรรหาผู้เช่า
9 มกราคม – 26 มกราคม 2569	กำหนดให้ผู้สนใจลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เสนอราคาในการเช่าทรัพย์สิน โครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย
14 มกราคม – 24 กุมภาพันธ์ 2569	กำหนดระยะเวลาตรวจสอบเอกสารทรัพย์สินโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย และรับข้อสอบถาม
27 กุมภาพันธ์ 2569 (เวลา 15.00น)	กำหนดปิดรับซองเสนอราคาโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ("ซองประมูล")
27 กุมภาพันธ์ 2569 (เวลา 15.30น)	บริษัทจัดการเปิดซองประมูลร่วมกับบริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ และ Nexus ในฐานะตัวแทนสรรหาผู้เช่า ที่ธนาคารกสิกรไทย อาคารราชบุรีดิเรก
22 กรกฎาคม 2569	ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 13/2569 พิจารณาข้อเสนอลำเข้าประกอบกับเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องจากผู้ยื่นซองประมูล และมีความเห็นว่าข้อเสนอลำเข้าและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของ SLH เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วย

วันที่	เหตุการณ์
	ลงทุน จึงมีการเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการนำทรัพย์สินของกองทุนรวมออกให้เข้าแก่ SLH ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569

ข้อมูลของบริษัท ชัสเทนเนเบิล ลัคซัวรี ฮอสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด

ชื่อผู้เช่า : บริษัท ชัสเทนเนเบิล ลัคซัวรี ฮอสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด
 ที่ตั้ง : 56 หมู่ที่ 5 ตำบลเกาะขวาน้อย อำเภอเกาะขวาน้อย จังหวัด พังงา 82160
 เลขทะเบียนบริษัท : 0105555031172
 โทรศัพท์ : 076-418500
 ทุนจดทะเบียน : 82,000,000 บาท
 ทุนชำระแล้ว : 82,000,000 บาท

ข้อเสนอระยะเวลาการเช่าและค่าเช่า

SLH ซึ่งเป็นผู้เช่าปัจจุบัน ได้ลงทะเบียนแจ้งความประสงค์การเป็นผู้เช่า และได้ยื่นข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการซิกส์เซ็นส์ ขวาน้อย โดยมีสาระสำคัญดังนี้

สัญญาเช่าทรัพย์สินอันเป็นที่ตั้งของโครงการซิกส์เซ็นส์ ขวาน้อย แต่ละฉบับจะมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี สัญญาฉบับแรกเริ่มนับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2570 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2573 โดย คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่อสัญญา 4 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี (สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2585) นอกจากนี้ ทุกๆคราวของการต่อสัญญาเช่า กองทุนในฐานะของผู้ให้เช่ามีสิทธิปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่า หากผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินตามที่ตกลงกันได้ โดยเงื่อนไขค่าเช่า เป็นดังนี้

เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ SLH ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่

- 1) ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ ("ค่าเช่าคงที่") 102,838,000 บาทในปีที่ 1 ของการเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ และปรับเปลี่ยนในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จนกระทั่งสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า และรวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่า โดยแบ่งชำระเป็นรายเดือน โดยมีอัตราที่แตกต่างกันในแต่ละเดือน ซึ่งจะอ้างอิงตามฤดูกาลการท่องเที่ยว ซึ่งกองทุนรวมและผู้เช่าจะได้กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปีแต่ละปี
- 2) ค่าเช่าแปรผัน ตลอดระยะเวลาการเช่า รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่า โดยชำระเป็นรายไตรมาส ซึ่งรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในสารสนเทศเกี่ยวกับรายการการเช่าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลโดยละเอียดรวมถึงสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่จะจัดส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อไป

นอกจากนี้ แม้ว่า รายการการเช่าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินแก่ SLH ไม่เข้าข่ายเป็นเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสามารถอนุมัติโดยคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม อย่างไรก็ดี คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมได้คำนึงถึงแนวทางปฏิบัติที่ดีและเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้รับข้อมูลครบถ้วน จึงเห็นควรให้เสนอรายการดังกล่าวให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ LUXF ครั้งที่ 1/2569 พิจารณาอนุมัติต่อไป โดยรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน รวมทั้ง คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม ได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมต่อไป

2. อนุมัติกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 18 กันยายน 2569 เวลา 10.30 น. ด้วยวิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ตามขั้นตอนและรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่จะส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อไป เพื่อ

พิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการให้เข้าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการชีกส์
เซ็นส์ ยาวน้อย ของกองทุนรวม
- วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเรื่องการ
ระบุรายชื่อผู้สอบบัญชีและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- วาระที่ 3 พิจารณาวาระอื่นๆ (ถ้ามี)

- 3. อนุมัติการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน
ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 6 สิงหาคม 2569

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิศิษฐ์ ชื่นรัตนกุล)

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

สารสนเทศเกี่ยวกับรายการการเข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สิน

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมในเรื่องที่เกี่ยวข้อง

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทุนรวม

บริษัท ซัสเทนเนเบิล ลักซ์วรี โฮสพิทาลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด ("SLH" หรือ "ผู้เช่า") ซึ่งจะเป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย เป็นบริษัทในเครือของกลุ่มโรงแรม InterContinental Hotels Group ("IHG")

ทั้งนี้ SLH มิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์วรี ("LUXF" หรือ "กองทุนรวม") บริษัทจัดการกองทุน (บลจ. อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด) หรือผู้ดูแลผลประโยชน์ (ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)) แต่อย่างใด

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

กองทุนรวมจะให้เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย แก่ SLH

4. รายละเอียดทรัพย์สินที่จะนำออกให้เช่าแก่ SLH

ทรัพย์สินในโครงการซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย อันประกอบไปด้วย

- (ก) ที่ดิน เป็นสถานที่ตั้งของโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ตั้งอยู่ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา มีพื้นที่ประมาณ 79 ไร่ 3 งาน 66.2 ตารางวา
- (ข) อาคาร สิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ซึ่งได้ปลูกสร้างบนที่ดิน ซึ่งเป็นสถานที่ตั้งโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคาร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 56 หมู่ 5 ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา มีรายละเอียด ดังนี้

1. วิลล่าที่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว (Pool Villa) จำนวน 56 หลัง แบ่งเป็นประเภท Pool Villa, Deluxe Pool Villa, Pool Villa Suite, The Retreat, Hill Top Reserve ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ประมาณ 161 ตารางเมตร ถึง 1,402 ตารางเมตร รวมเนื้อที่ประมาณ 13,090 ตารางเมตร
2. อาคารบ้านพักคนงานจำนวน 10 หลัง อาคารส่วนบริหาร อาคารสำนักงานและฝ่ายวิศวกรรม ห้องซักรีด รวมเนื้อที่ประมาณ 4,100 ตารางเมตร
3. อาคารสนับสนุนและอาคารบริหารส่วนกลางอื่นๆ ซึ่งรวมถึง ห้องอาหาร สโมสร ห้องชานา ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส ห้องสมุดหนังสือ ภาพยนตร์และเพลง รวมเนื้อที่ประมาณ 4,130 ตารางเมตร
4. เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่พัก และเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ สำหรับใช้ในส่วนกลางของโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวนอย

5. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

เมื่อ LUXF เข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์โครงการซิกส์เซ็นส์ ยาวนอย แก่ SLH จะมีผลให้ SLH มีฐานะเป็นผู้เช่าของโครงการโรงแรม ซิกส์เซ็นส์ ยาวนอย โดยสัญญาเช่าทรัพย์สินจะมีกำหนดอายุการเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2570 – 30 มิถุนายน 2573 โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่อสัญญาอีกครั้งละ 3 ปีไปอีก 4 ครั้ง (สิ้นสุดไม่เกินวันที่ 30 มิถุนายน 2585)

ทั้งนี้ SLH ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวนอย ให้แก่ LUXF โดยมีรายละเอียดดังนี้

เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ LUXF ตามข้อกำหนดและเงื่อนไข ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าเช่าคงที่ และ (2) ค่าเช่าแปรผัน ซึ่งจะคำนวณจากผลประกอบการของโครงการซิกส์เซ็นส์ ยาวนอย และเงินคงเหลือ (Residual Amount) ตามหลักเกณฑ์คำนวณตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) ค่าเช่าคงที่ (Fixed Lease Fee)
ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ เป็นจำนวน 102,838,000 บาทในปีที่ 1 ของการเช่าทรัพย์สิน ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ และปรับเปลี่ยนในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จนกระทั่งสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า และรวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่า โดยแบ่งชำระเป็นรายเดือน ซึ่งกำหนดให้ชำระภายใน 15 วัน นับจากวันที่สุดท้ายของแต่ละเดือน โดยมีอัตราที่แตกต่างกันในแต่ละเดือน ซึ่งจะอ้างอิงตามฤดูกาลการท่องเที่ยว ซึ่งกองทุนรวมและผู้เช่าจะได้กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปีแต่ละปี
- 2) ค่าเช่าผันแปร (Variable Lease Fee)
ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายไตรมาส ซึ่งกำหนดให้ชำระภายใน 30 วันหลังจากวันสิ้นสุดไตรมาสใดๆ ยกเว้นไตรมาสสิ้นสุดธันวาคมให้ชำระภายในเดือน พฤษภาคม โดยค่าเช่าแปรผันคำนวณโดยอิงจากผลประกอบการและเงินคงเหลือ (Residual Amount) ของโครงการโรงแรมซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ของไตรมาสใดๆ และปรับปรุงตามผลประกอบการทั้งปีของโครงการโรงแรมซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย

โดยการคำนวณค่าเช่าแปรผันที่กองทุนรวมจะได้รับ สามารถแบ่งได้เป็น 2 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1 : หาก เงินคงเหลือ (Residual Amount) มากกว่า เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าแปรผัน 2 ส่วน โดยคำนวณตามสูตร ดังต่อไปนี้

- ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 1 = ร้อยละ 100 ของ {เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) หักด้วย ค่าเช่าคงที่ (Fixed Lease Fee)}
- ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 2 = ร้อยละ 80 ของ {เงินคงเหลือ (Residual Amount) หักด้วย เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount)}

ทั้งนี้ ส่วนที่เหลือร้อยละ 20 ของ เงินคงเหลือ (Residual Amount) หักด้วย เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) ให้ตกเป็นของผู้เช่า

กรณีที่ 2 : หาก เงินคงเหลือ (Residual Amount) น้อยกว่า เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) แต่มากกว่า ค่าเช่าคงที่ (Fixed Lease Fee) กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าแปรผัน โดยคำนวณตามสูตร ดังต่อไปนี้

ค่าเช่าแปรผัน = เงินคงเหลือ (Residual Amount) หักด้วย ค่าเช่าคงที่ (Fixed Lease Fee)

หมายเหตุ 1 : เงินคงเหลือ (Residual Amount) คำนวณได้จากสูตร ดังต่อไปนี้

กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit, GOP)

หัก : (1) ค่าบริหารจัดการ (“Management Fees” หรือ “Mgt”) ประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมจัดการทั่วไป (Base Fee) ในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้รวม (Gross Revenues) และ
- ค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงาน (GOP)

หัก : (2) เงินสำรองค่าเฟอร์นิเจอร์และวัสดุอุปกรณ์ (“FF&E Reserve”) ในอัตราร้อยละ 4 ของรายได้รวม

หัก : (3) ค่าเบี้ยประกันภัยและค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน (“Ins&PropTax”)

เท่ากับ เงินคงเหลือ (Residual Amount)

เพื่อความเข้าใจสูตรการคำนวณ เงินคงเหลือ (Residual Amount) อาจสรุปได้ดังนี้

$$\text{Residual Amount} = \text{GOP} - \text{Mgt} - \text{FF\&E Reserve} - \text{Ins\&PropTax}$$

หมายเหตุ 2 : เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) ปีที่ 1 เท่ากับ 133,100,000 บาท และปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ในทุกๆ 3 ปี จนกระทั่งหมดสัญญาเช่า

ทั้งนี้ ขนาดรายการอ้างอิงจากประมาณการค่าเช่าคงที่ที่ SLH จะชำระให้แก่ LUXF ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับใหม่ โดยพิจารณาระยะเวลาการเช่าช่วงนับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2570 และรวมสิทธิการต่อสัญญาจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2585 รวมเท่ากับ 1,912,604,000 บาท

6. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

ค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ซึ่ง SLH จะต้องชำระแก่กองทุนรวมจากการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์โครงการชีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย โดยสอดคล้องกับความสามารถในการจัดทำกำไรของทรัพย์สินโครงการชีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย

7. ผลประโยชน์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ

การจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินโครงการซิกส์เซนส์ ยาวน้อยแก่ SLH ซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดิม คาดว่าจะช่วยให้กองทุนรวมมีรายได้ค่าเช่าที่มีความมั่นคงและต่อเนื่อง อันเป็นปัจจัยสนับสนุนความสามารถในการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างสม่ำเสมอ และสร้างผลตอบแทนในระยะยาว

ทั้งนี้ SLH มีความคุ้นเคยและประสบการณ์ในการบริหารโครงการดังกล่าวเป็นอย่างดี โดยเป็นบริษัทในกลุ่ม IHG ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมระดับลักซ์วรี ภายใต้แบรนด์ Six Senses ปัจจุบัน IHG บริหารโรงแรมและรีสอร์ทจำนวน 27 แห่ง และสปา 30 แห่ง ครอบคลุม 22 ประเทศ ภายใต้แบรนด์ Six Senses Hotels and Resorts, Evason และ Six Senses Spas ทั้งในและต่างประเทศ

นอกจากนี้ Six Senses ยังเป็นแบรนด์ในกลุ่ม Luxury & Lifestyle ที่ IHG มุ่งเน้นพัฒนาให้เป็นโรงแรมระดับลักซ์วรีที่โดดเด่นด้านการสร้างประสบการณ์การเข้าพักและบริการด้านสุขภาพ (wellness) ที่แตกต่าง ซึ่งคาดว่าจะช่วยเสริมศักยภาพในการดำเนินงานของโครงการและสนับสนุนการสร้างรายได้ของกองทุนรวมได้อย่างยั่งยืน

8. การขออนุมัติทำรายการ

รายการการเข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินแก่ SLH ไม่เข้าข่ายเป็นเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสามารถอนุมัติโดยคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม อย่างไรก็ดี คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมได้คำนึงถึงแนวทางปฏิบัติที่ดีและเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับข้อมูลครบถ้วน จึงเห็นควรให้เสนอรายการดังกล่าวให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของ LUXF ครั้งที่ 1/2569 พิจารณาอนุมัติต่อไป โดยรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

9. ความเห็นของคณะกรรมการลงทุนเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการลงทุนมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการให้เช่าทรัพย์สินโครงการซิกส์เซนส์ ยาวน้อยแก่ SLH มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจาก SLH ในฐานะผู้เช่ารายเดิมมีความคุ้นเคย มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการดังกล่าวเป็นอย่างดี อีกทั้งที่ผ่านมา SLH

สามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กองทุนรวม LUXF มีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ เงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับใหม่ไม่ด้อยกว่าเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับเดิม และไม่ทำให้กองทุนรวม และผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์แต่อย่างใด

ทั้งนี้ SLH เป็นบริษัทในกลุ่ม IHG ซึ่งมีเครือข่ายและมาตรฐานการบริหารจัดการโรงแรมระดับสากล พร้อมทีมงานที่มีความชำนาญและมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินโครงการ จึงสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและต่อเนื่อง

ดังนั้น คณะกรรมการลงทุนจึงเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน โดยสนับสนุนการสร้างกระแสรายได้ที่มั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว

- 10. ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือกรรมการที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม**
ไม่มี