

ที่ ES/FM 10/2566

วันที่ 10 สิงหาคม 2566

เรื่อง ขอชี้แจงผลการดำเนินงานกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี (LUXF) เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20 จากงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี (LUXF) (“กองทุน”) ขอเรียนชี้แจงกรณีงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ของกองทุนมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น(ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ดังนี้

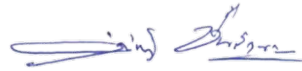
เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกองทุนงวด 1 ปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ในปี 2566 เท่ากับ 475.61 ล้านบาท ส่วนในปี 2565 เท่ากับ 212.88 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 262.73 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 123.41 สาเหตุหลักเกิดจาก

- 1) ในปี 2566 กองทุนมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 98.87 ล้านบาท เทียบกับ ปี 2565 กำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 70.13 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันกับปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 28.74 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.97 เกิดจากสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทยเริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติ หลังจากวันที่ 1 ตุลาคม 2565 ประเทศไทยได้ประกาศให้ยกเลิก COVID-19 เป็นโรคติดต่ออันตราย จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ทำให้รายได้ค่าเช่า ในงวดปี 2566 เท่ากับ 106.33 ล้านบาท เทียบกับ ในงวดปี 2565 รายได้ค่าเช่า เท่ากับ 78.75 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น 27.58 ล้านบาทเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 35.02
- 2) ในปี 2566 กองทุนมีกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเท่ากับ 377.87 ล้านบาท เทียบกับปี 2565 กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเท่ากับ 142.75 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันกับปีก่อนหน้าเท่ากับ 235.12 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 164.70 สาเหตุหลักเกิดจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระเพิ่มขึ้นจากเดิม 1,893 ล้านบาทเป็น 2,273 ล้านบาท โดย

ใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



วิศิษฐ์ ชื่นรัตนกุล

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ