

เรื่อง สรุปประเด็นคำถามและคำตอบสำหรับผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับกรรายงานในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ท ในเครือเซ็นทารา (CTARAF) ประจำปี 2569

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“**บริษัทจัดการ**”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ท ในเครือเซ็นทารา (CTARAF) (“**กองทุนรวม**”) ได้ดำเนินการจัดส่งหนังสือเพื่อรายงานในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม ประจำปี 2569 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ณ วันที่ 11 มีนาคม 2569 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นของกองทุนที่มีสิทธิที่จะได้รับการจัดส่งหนังสือเพื่อรายงานในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม (Record Date) รวมถึงได้เผยแพร่หนังสือรายงานดังกล่าวลงบนเว็บไซต์ของกองทุนรวมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2569 และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมมายังบริษัทจัดการตั้งแต่วันที่ 20 มีนาคม 2569 ถึงวันที่ 17 เมษายน 2569 นั้น

บริษัทจัดการได้รวบรวมคำถามจากผู้ถือหุ้นและจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

เรื่องที่ 1 การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

คำถามที่ 1 เนื่องจากสิทธิการเช่าทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมจะสิ้นสุดลงในปี 2581 บริษัทจัดการมีกลยุทธ์การบริหารจัดการทรัพย์สินในช่วงเวลาที่เหลือ (Countdown Period) อย่างไร เพื่อรักษาผลประโยชน์สูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น

คำตอบ เนื่องจากกองทุนรวมมีรายได้ในรูปแบบค่าเช่าคงที่เพียงประการเดียว ภายใต้สัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ระหว่างกองทุนรวม กับ บริษัท เซ็นทรัลสมุยไฮเทลแมนเนจเม้นท์ จำกัด (“**ผู้เช่าช่วง**”) ฉบับลงวันที่ 1 มกราคม 2561 (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“**สัญญาเช่าช่วง**”) บริษัทจัดการจึงมุ่งเน้นการบริหารสภาพคล่องและผลประโยชน์ของกองทุนรวมอย่างรอบคอบและเหมาะสม รวมถึงการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบเงินปันผลหรือเงินลดทุน เพื่อส่งคืนผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้น

คำถามที่ 2 บริษัทจัดการมีการพิจารณาหรือหารือร่วมกับกลุ่มผู้ให้เช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภคซึ่งได้แก่บริษัท เซ็นทรัลสมุยปีซีรีสอร์ท จำกัด และบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ รวมถึงผู้เช่าช่วง (รวมเรียกว่า “**กลุ่ม CENTEL**”) เกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการต่ออายุสิทธิการเช่า หรือแนวทางการปรับโครงสร้างกองทุนรวม เช่น การแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ บริษัทจัดการได้มีการหารือร่วมกันกับกลุ่ม CENTEL และพิจารณาแล้วเห็นว่า การแปลงสภาพอาจไม่ก่อให้เกิดความคุ้มค่าแก่กองทุนรวม เนื่องจากสิทธิการเช่าของกองทุนรวมมีระยะเวลาคงเหลือไม่มาก ประกอบกับการแปลงสภาพยังมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นซึ่งเป็นภาระแก่กองทุนรวม ซึ่งหากทรัพย์สินยังคงเดิม และกองทุนรวมยังคงได้รับค่าเช่าคงที่เช่นเดิม จะส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นลดลง

เรื่องที่ 2 **ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568**

คำถามที่ 1 สาเหตุที่กองทุนรวมยังคงใช้วิธีการลดทุนจดทะเบียน แทนการจ่ายเงินปันผล แม้ผลการดำเนินงานภาคการท่องเที่ยวยังฟื้นตัวอย่างโดดเด่น และแนวโน้มกองทุนจะสามารถกลับมาจ่ายเงินปันผลได้ในช่วงเวลาใด

คำตอบ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กองทุนรวมไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้หากกองทุนรวมยังคงมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ซึ่งในช่วงปีที่ผ่านมา กองทุนรวมยังคงมียอดขาดทุนสะสมมาโดยตลอด ทั้งนี้ หากกองทุนรวมไม่มียอดขาดทุนสะสม กองทุนรวมจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

คำถามที่ 2 รายการขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบปี 2568 มีสาเหตุหลักจากปัจจัยภายนอก (สภาวะตลาด) หรือเป็นเพียงผลจากการลดลงตามอายุสิทธิการเช่า (Time Decay) เท่านั้น

คำตอบ เป็นการลดลงตามระยะเวลาสิทธิการเช่าที่คงเหลือของกองทุนรวม (Time Decay) ซึ่งสิทธิการเช่ากองทุนรวมจะสิ้นสุดลงในปี 2581

เรื่องที่ 3 **การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ประจำปี 2569**

คำถามที่ 1 เหตุใดค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับปี 2569 เมื่อเปรียบเทียบกับขอบเขตงานที่เปลี่ยนแปลงไป และเกณฑ์การประเมินความเป็นกลางของผู้สอบบัญชีในการตีมูลค่าสินทรัพย์ จึงมีความสมเหตุสมผล

คำตอบ ค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีมีความเหมาะสม เนื่องจากลักษณะการลงทุนของกองทุนรวมมีความซับซ้อน ทำให้ต้องใช้ระยะเวลาในการตรวจทาน อีกทั้งค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังมีความสอดคล้องกับอัตราตลาดของงานสอบบัญชีที่มีลักษณะเดียวกันโดยทั่วไป

ในส่วนของการประเมินความเป็นกลางนั้น ผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระ ไม่มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือมีผลประโยชน์ขัดกับการปฏิบัติหน้าที่สอบบัญชีของกองทุนรวม

นอกจากนี้ การประเมินมูลค่าสินทรัพย์นั้นก็ได้ดำเนินการโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยผู้สอบบัญชีได้พิจารณาคูณสมบัติ ความสามารถ และความเป็นอิสระของผู้ประเมิน รวมถึงสอบทานสมมติฐานและวิธีการที่ใช้ในการประเมิน เพื่อให้มั่นใจว่ามูลค่าสินทรัพย์เป็นไปอย่างเหมาะสมตามมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

เรื่องที่ 4**เรื่องอื่น ๆ**

คำถามที่ 1 บริษัทจัดการมีแนวทางในการบริหารจัดการเพื่อเพิ่มสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนของ CTARAF ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือไม่ อย่างไร เนื่องจากปัจจุบันปริมาณการซื้อขายยังมีผู้ค่อนข้างจำกัด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการซื้อขายของผู้ลงทุนรายย่อย

คำตอบ เนื่องจากกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจึงเป็นไปตามกลไกตลาด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ท
ในเครือเซ็นทารา (CTARAF)