

A watercolor illustration of a tropical resort scene. In the foreground, there's a calm body of water reflecting the sky and buildings. To the right, a large, open-air pavilion with a thatched roof and wooden pillars stands on stilts. To the left, a smaller thatched-roof structure is partially visible. In the background, there are more buildings and a range of mountains under a sky with soft, white clouds. The overall color palette is dominated by blues, greens, and earthy tones.

ANNUAL REPORT 2025

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี
Dusit Thani Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

สารบัญ

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	1
ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์	15
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ	17
ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์	30
การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	39
ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม	69
ปัจจัยความเสี่ยง	81
ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัด	107
ในการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์	
ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	108
โครงสร้างการจัดการ	112
การกำกับดูแลกองทรัสต์	138
ความรับผิดชอบต่อสังคม	154
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	156
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	159
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	168
การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	173
ความเห็นของทรัสต์	
เอกสารแนบ งบการเงิน ประจำปี 2568	

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT1) ที่แสดงไว้

ใน www.sec.or.th หรือ เว็บไซต์ผู้จัดการกองทรัสต์ www.dtcreit.com

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

แม้ในปี 2568 ภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจะเผชิญกับแรงกดดันมากขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน จากปัจจัยแวดล้อมทั้งด้านเศรษฐกิจโลก ความไม่แน่นอนทางภูมิรัฐศาสตร์ และการแข่งขันที่ยังอยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยภายใต้การลงทุนของกองทรัสต์ยังคงแสดงให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยกองทรัสต์ได้รับค่าเช่าผันแปรจากทรัพย์สินโรงแรมในประเทศไทยเป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน สะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่เติบโตได้แม้ภายใต้สภาวะตลาดที่ท้าทายมากขึ้น

โดยโรงแรมดุสิตธานีลากูนา ภูเก็ตกลุ่มหลักยังคงเป็นกลุ่มยุโรปและรัสเซีย ซึ่งมีกำลังซื้อสะท้อนให้เห็นถึงตัวเลขรายจ่าย (Spending) ต่อนักท่องเที่ยวที่อยู่ในระดับสูง แม้จังหวัดภูเก็ตจะผ่านช่วงการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวมาแล้ว แต่ยังคงมีปัจจัยพื้นฐานที่แข็งแกร่ง โดยเฉพาะความโดดเด่นของแหล่งท่องเที่ยวที่มีความหลากหลาย ทั้งด้านวัฒนธรรม ธรรมชาติ และไลฟ์สไตล์ ซึ่งช่วยเสริมศักยภาพในการดึงดูดนักท่องเที่ยวได้ตลอดทั้งปี และเอื้อต่อการขยายฐานลูกค้าในวงกว้าง

แม้ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในปี 2568 จะมีความท้าทายมากขึ้น แต่โรงแรมดุสิตธานีหัวหินได้รับแรงสนับสนุนจากนักท่องเที่ยวชาวไทยที่ยังอยู่ในระดับแข็งแกร่ง ส่วนหนึ่งจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐ นอกจากนี้โรงแรมยังได้รับความนิยมจากกลุ่มลูกค้าประชุมสัมมนาอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในพื้นที่หัวหินในปี 2568 ยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน

สำหรับโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ แม้ผลการดำเนินงานในช่วงที่ผ่านมายังคงได้รับผลกระทบจากการปรับปรุงห้องพักอย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับคุณภาพทรัพย์สินและเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันในระยะยาว แต่การลงทุนดังกล่าวถือเป็นการวางรากฐานสำคัญในการเสริมความสามารถในการรองรับความต้องการของตลาดและยกระดับประสบการณ์ของลูกค้า กองทรัสต์จึงเชื่อมั่นว่า ภายหลังจากการปรับปรุงแล้วเสร็จ โรงแรมดังกล่าวจะสามารถฟื้นตัวและกลับมาสร้างผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นตามสภาวะการท่องเที่ยวของประเทศมัลดีฟส์ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นทุกปี

แม้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยในปี 2568 จะยังคงเผชิญความท้าทายจากปัจจัยแวดล้อมหลายด้าน แต่ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมองเห็นปัจจัยบวกจากทิศทางการสนับสนุนของภาครัฐที่มุ่งยกระดับการท่องเที่ยวผ่านการส่งเสริม Soft Power ของประเทศ การขยายฐานนักท่องเที่ยวจากตลาดศักยภาพใหม่ อาทิ อินเดีย ยุโรป และตะวันออกกลาง ตลอดจนการฟื้นฟูความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวจีน ซึ่งล้วนเป็นแรงสนับสนุนสำคัญต่อการฟื้นตัวและการเติบโตของภาคการท่องเที่ยวไทยในระยะถัดไป

ขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับ ผู้เช่าสังหาริมทรัพย์ และ ผู้บริหารโรงแรมยังคงมุ่งเน้นการบริหารทรัพย์สินเชิงรุกอย่างต่อเนื่อง ผ่านการวิเคราะห์พฤติกรรมของลูกค้าและการยกระดับสภาพแวดล้อม สิ่งอำนวยความสะดวก และประสบการณ์การใช้บริการให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่ เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันของทรัพย์สินภายใต้การลงทุนของกองทรัสต์ และสนับสนุนความมั่นคงของกระแสรายได้ในระยะยาว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงเชื่อมั่นว่า กองทรัสต์จะสามารถรักษาคุณภาพของการลงทุนและสร้างมูลค่าที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยได้อย่างต่อเนื่อง

ขอแสดงความนับถือ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด

SUMMARY OF DREIT

ข้อมูลสำคัญกองทรัสต์



สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

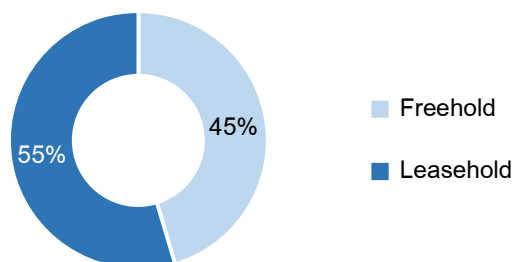
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Dusit Thani Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	DREIT
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	29 พฤศจิกายน 2560

Market Cap (ล้านบาท)	3,472.12	จำนวนหน่วย (หน่วย)	711,500,000
ราคาปิด ณ วันที่ 30/12/2568 (บาท)	4.88	ทุนจดทะเบียน (บาท)	6,201,647,450.00
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) (บาท)	5,721,407,644	NAV ต่อหน่วย (บาท)	8.0413
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	29/11/2560	PAR ต่อหน่วย (บาท)	8.7163
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก(ปี) ^{1,2}	62	P/NAV (เท่า)	0.61

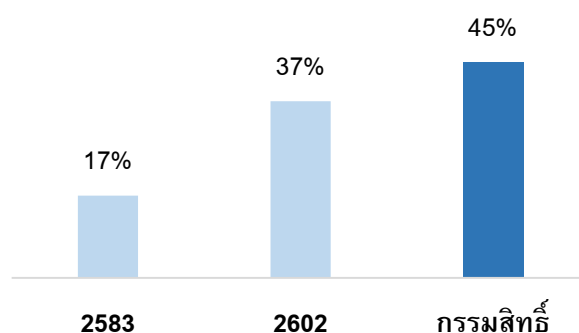
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	7,851.54 ล้านบาท	กำไร (ขาดทุน)สะสม	222.24 ล้านบาท
หนี้สินรวม	2,130.14 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	22.70%
ส่วนทุน	5,721.41 ล้านบาท	Credit Rating ³	BBB- (Stable)

สัดส่วนการลงทุน¹



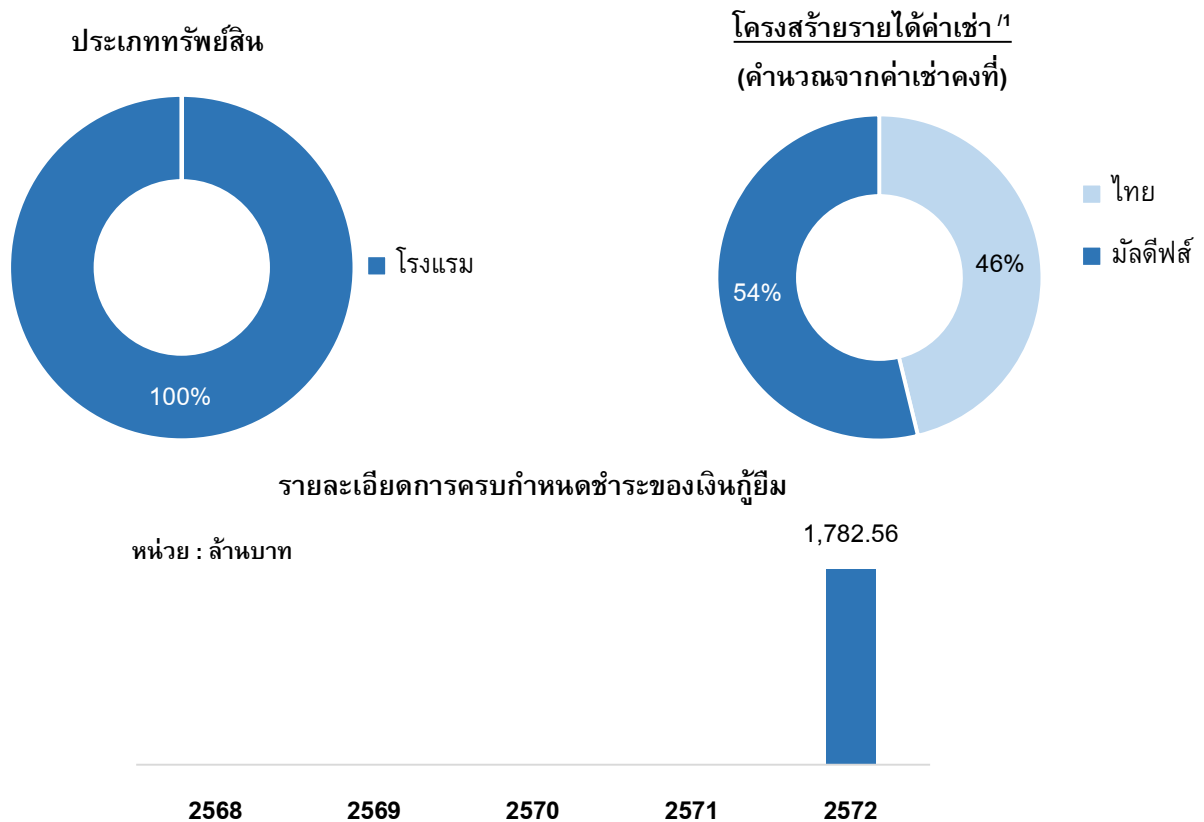
อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก¹
(Weighted Average Lease Expiry)



¹ คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

² อายุสินทรัพย์ Freehold ที่ใช้ในการถ่วงน้ำหนัก 100 ปี

³ ข้อมูล Credit Rating โดย Tris Rating ณ วันที่ 27 พฤศจิกายน 2568



ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินในประเทศไทย	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน ทรัพย์สิน	ผู้ประเมิน
โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต	3,378.60	31 มีนาคม 2568	บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชั่น จำกัด
โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	1,256.60	31 มีนาคม 2568	บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชั่น จำกัด
ส่วนขยายโครงการโรงแรม ดุสิตธานี หัวหิน (The Stable)	34.08	9 มกราคม 2568	บริษัท กรุงเทพมหานครประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
ทรัพย์สินในมัลดีฟส์	มูลค่าประเมิน (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)	วันที่ประเมิน ทรัพย์สิน	ผู้ประเมิน
โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์	79.62	31 ธันวาคม 2568	บริษัท ไนท์แฟรงค์ (ประเทศอินเดีย) จำกัด

นักลงทุนสามารถดูรายงานประเมินล่าสุดฉบับเต็มได้ที่

https://www.dtreit.com/Investor_Relations/Financial_Information/Appraisal_Report

^{1/} ณ อัตราแลกเปลี่ยน 31.58 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 25 สิงหาคม 2568

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	214,872,668	30.20
2	สำนักงานประกันสังคม	180,826,930	25.41
3	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	29,430,000	4.14
4	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	23,035,488	3.24
5	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	14,932,600	2.10

Foreign Limit	49.00%
Current Foreign Holding	0.25%

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 1 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

ปีที่จ่ายประโยชน์ ตอบแทน	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อ หน่วย)	0.3043	0.4230	0.2044	0.3285	0.3880	0.6006	0.4025	0.4150	3.0663
เงินลดทุน (บาทต่อ หน่วย)	-	0.0750	0.0794	0.0595	-	-	-	-	0.2139

หมายเหตุ - ในปี 2569 จะกั้นเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงทรัพย์สินเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 141.71 ล้านบาท และ สำรองจ่ายคืนเงินต้นของเงินกู้กับธนาคารในจำนวนไม่เกิน 20 ล้านบาท ทั้งนี้ การสำรองเงินดังกล่าวจะถูกนำไปคำนวณในกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

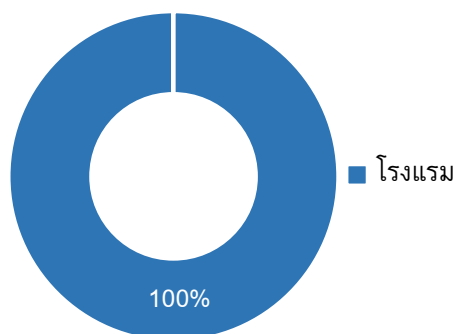
- ไม่ได้พิจารณาจากกรอบผลการดำเนินงานตามรอบบัญชี

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกและเพิ่มเติมครั้งที่ 2	ผู้เช่าทรัพย์สิน
โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуนา ภูเก็ต	บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด
โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน และส่วนขยาย	
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	ผู้เช่าทรัพย์สิน
โครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์	บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

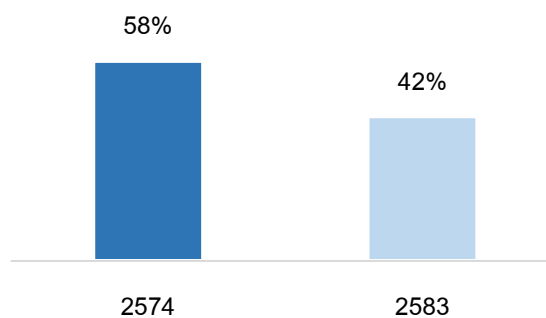
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจของ

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกและเพิ่มเติมครั้งที่ 2



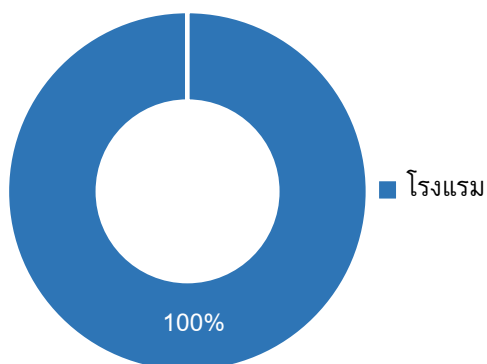
สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา^{/1}

(คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



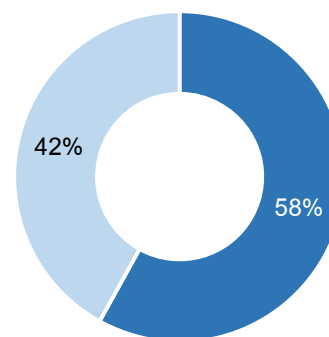
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจของ

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า^{/1}

(คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



^{/1} ณ อัตราแลกเปลี่ยน 31.58 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ

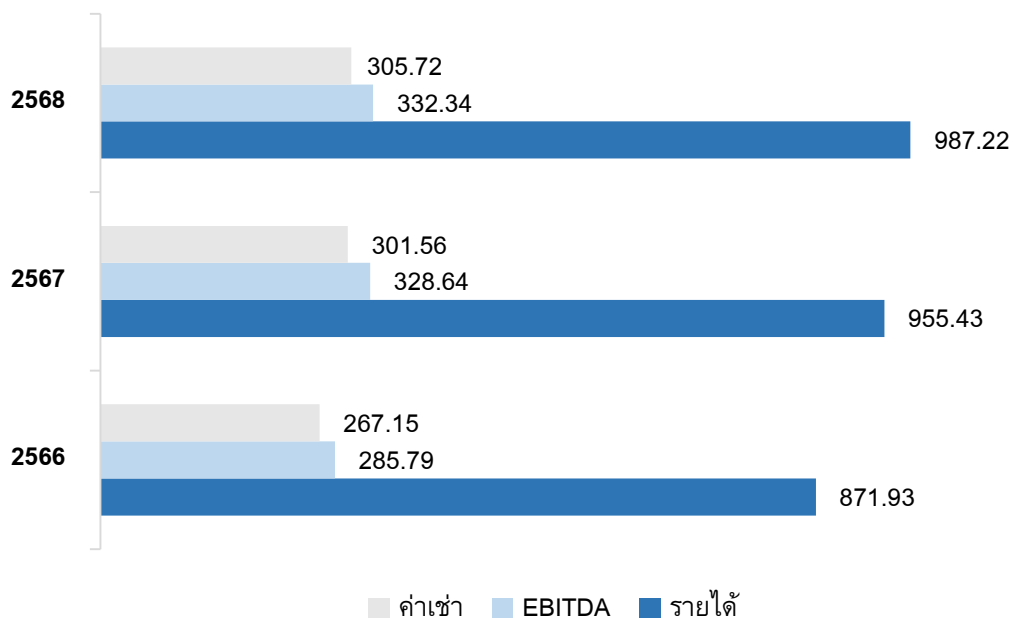
■ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด

■ บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ผลการดำเนินงานของผู้เช่าเหมาและค่าเช่ารวมที่จ่ายให้แก่กองทรัสต์

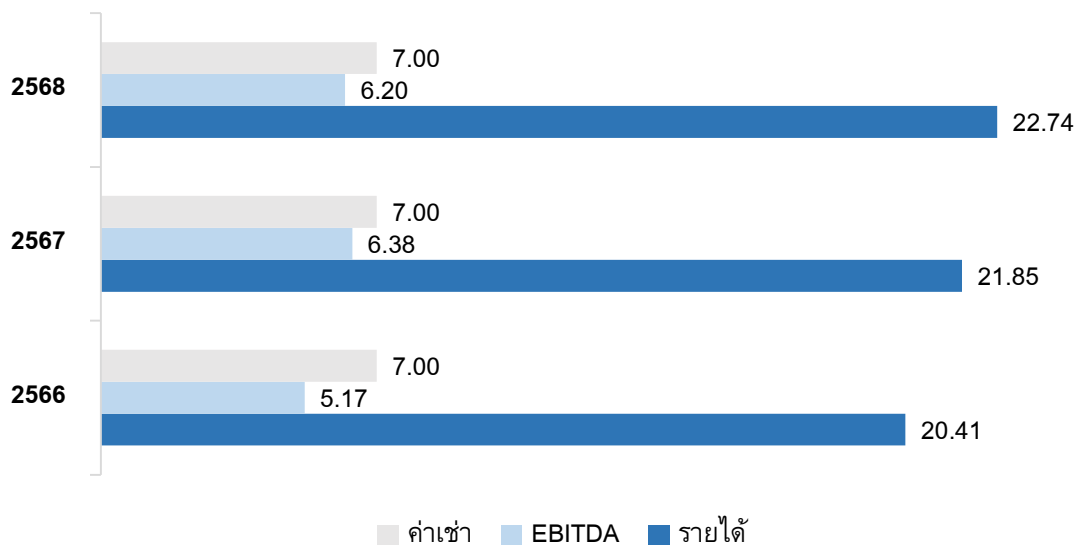
1. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาภาน่า ภูเก็ต และโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน) และเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (โครงการส่วยขยายโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (The Stable))

หน่วย : ล้านบาท



2. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์)

หน่วย : ล้านดอลลาร์สหรัฐ



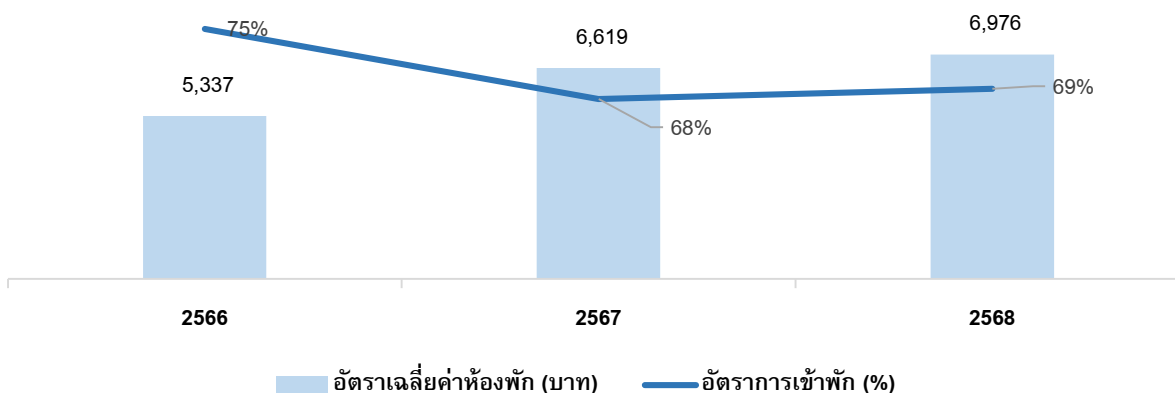
หมายเหตุ : กองทรัสต์ DREIT ได้มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการโรงแรม ดุสิตตึก เชียงใหม่ในวันที่ 28 ธันวาคม 2565

: กองทรัสต์ DREIT ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้แก่ในส่วยขยายโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (The Stable) ในวันที่ 24 มิถุนายน 2565

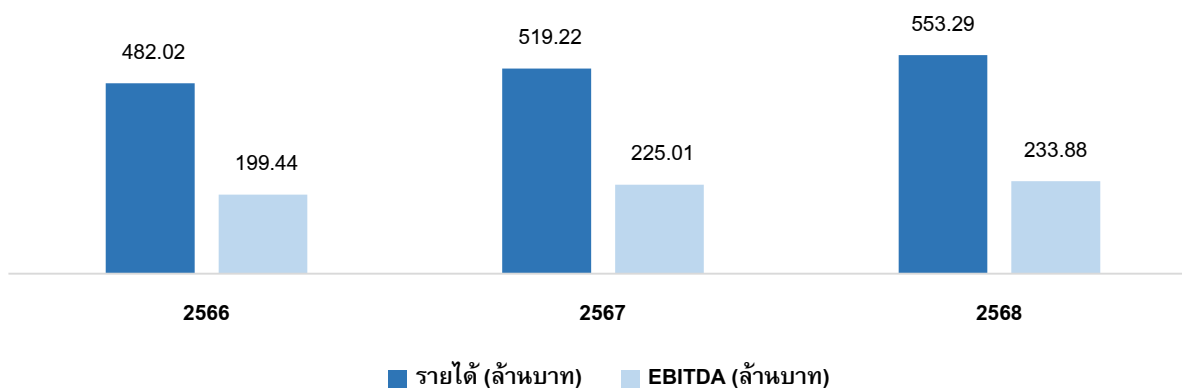
ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาภานา ภูเก็ต

อัตราการเข้าพักและอัตราค่าเข้าพัก



รายได้ และ EBITDA



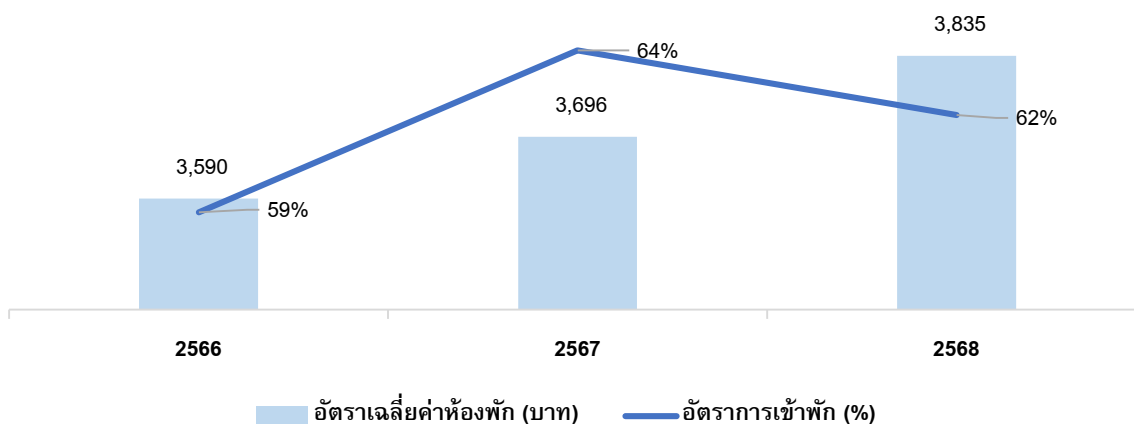
กลุ่มลูกค้าโดยแบ่งตามสัญชาติสูงสุด 5 อันดับแรก

ลำดับ	2566		2567		2568	
	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน
1	รัสเซีย	41.88%	รัสเซีย	45.92%	รัสเซีย	47.73%
2	สหราชอาณาจักร	8.99%	สหราชอาณาจักร	8.85%	สหราชอาณาจักร	8.46%
3	เยอรมัน	4.31%	เยอรมัน	4.32%	เยอรมัน	5.18%
4	ไทย	3.68%	สวิสเซอร์แลนด์	3.16%	อินเดีย	4.22%
5	อินเดีย	3.61%	อินเดีย	2.80%	สหรัฐอเมริกา	2.71%

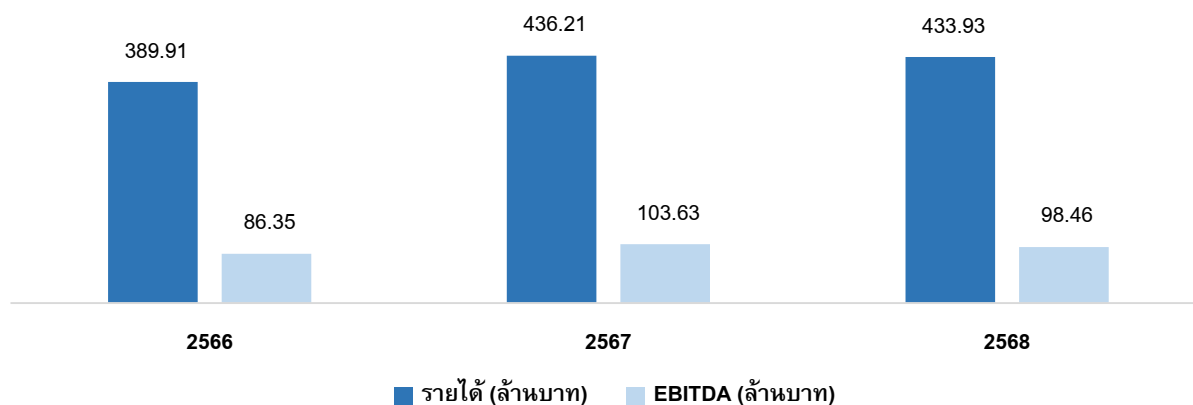
หมายเหตุ: คำนวณสัดส่วนจากรายได้ห้องพัก

2. โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน และส่วนขยาย Stable

อัตราการเข้าพักและอัตราค่าเข้าพัก



รายได้ และ EBITDA



กลุ่มลูกค้าโดยแบ่งตามสัญชาติสูงสุด 5 อันดับแรก

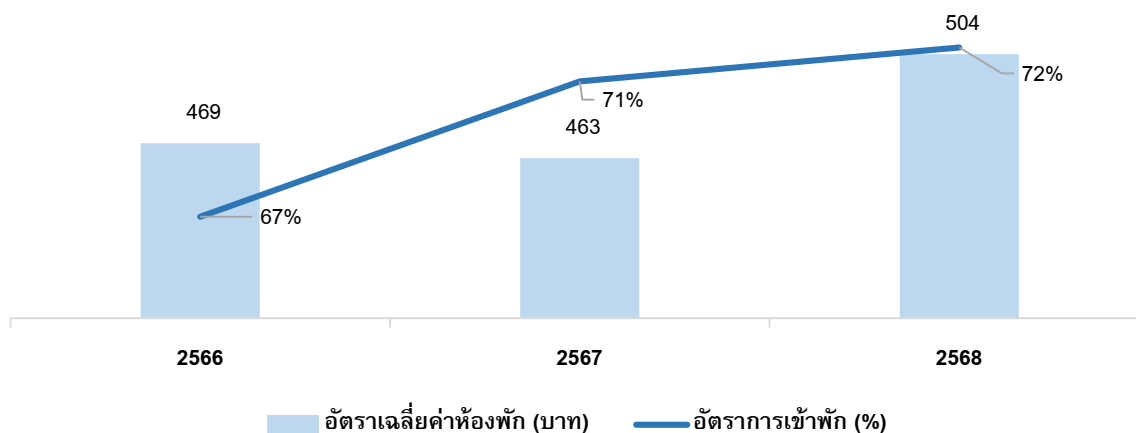
ลำดับ	2566		2567		2568	
	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน
1	ไทย	64.06%	ไทย	57.99%	ไทย	51.81%
2	อินเดีย	9.28%	อินเดีย	8.40%	อินเดีย	10.18%
3	เยอรมัน	5.86%	เยอรมัน	5.31%	สหราชอาณาจักร	4.56%
4	สหราชอาณาจักร	4.30%	สหราชอาณาจักร	3.90%	เยอรมัน	5.93%
5	จีน	2.96%	จีน	2.68%	โปแลนด์	1.57%

หมายเหตุ: คำนวณสัดส่วนจากรายได้ห้องพัก

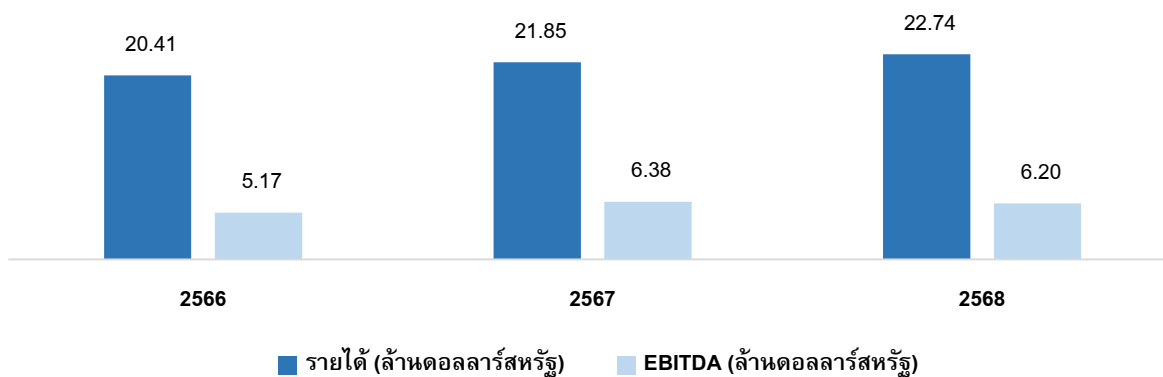
: กองทรัสต์ DREIT ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้แก่ในส่วขยายโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (The Stable) ในวันที่ 24 มิถุนายน 2565

3. โครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์

อัตราการเข้าพักและอัตราค่าเข้าพัก



รายได้ และ EBITDA



กลุ่มลูกค้าโดยแบ่งตามสัญชาติสูงสุด 5 อันดับแรก

ลำดับ	2566		2567		2568	
	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน
1	จีน	19.79%	จีน	37.24%	จีน	16.57%
2	รัสเซีย	13.69%	รัสเซีย	12.48%	รัสเซีย	14.72%
3	เกาหลีใต้	12.75%	เกาหลีใต้	6.28%	เยอรมัน	9.17%
4	สหราชอาณาจักร	6.41%	เยอรมัน	6.24%	สหราชอาณาจักร	6.77%
5	อินเดีย	5.38%	สหราชอาณาจักร	5.02%	ฝรั่งเศส	4.64%

หมายเหตุ: คำนวณสัดส่วนจากรายได้ห้องพัก

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์

รายการ	หน่วย	2566	2567	2568
รายได้ค่าเช่าและบริการ	พันบาท	510,641	547,911	535,353
รายได้ดอกเบี้ยและอื่น ๆ	พันบาท	3,860	8,484	8,157
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	พันบาท	465,112	507,110	491,249
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	พันบาท	270,245	590,768	222,237
กำไรสุทธิต่อหน่วย (EPU)	บาท	0.3798	0.8303	0.3124
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท	0.3975	0.4200	0.39
เงินลงทุนต่อหน่วย	บาท	-	-	-
เงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ¹	บาท	0.3975	0.4200	0.3900
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ สินทรัพย์รวม	เท่า	0.23	0.22	0.23
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	พันบาท	595,284	491,326	269,593
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	พันบาท	(496,785)	(372,068)	(369,674)
กระแสเงินสดสุทธิ	พันบาท	247,473	358,693	225,474
สินทรัพย์สุทธิ	พันบาท	5,594,124	5,880,831	5,721,408
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	7.8624	8.2654	8.0413
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	เท่า	0.64	0.62	0.61
มูลค่าตามราคาตลาด	ล้านบาท	3,557.50	3,664.23	3,472.12
ราคาปิด ณ สิ้นปี	บาท	5.00	5.15	4.88

¹ พิจารณาจากช่วงเวลาการจ่ายในรอบปี หากพิจารณาจากกรอบผลการดำเนินงานในปี 2565 มีการจ่าย 0.5756 บาทต่อหน่วย โดยจำนวนเงินปันผลจ่ายที่เพิ่มขึ้น ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ ทั้งนี้ สำหรับปี 2566 กองทรัสต์มีการจ่าย 0.3975 บาทต่อหน่วย ในขณะที่ ปี 2567 กองทรัสต์มีการจ่าย 0.4200 บาทต่อหน่วย ในปี 2568 กองทรัสต์มีการจ่าย 0.3900 บาทต่อหน่วย

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

รายได้รวมของกองทรัสต์ในรอบปี 2568 มีจำนวน 543.51 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.32 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจากซึ่งเป็นผลมาจากค่าเงินบาทแข็งค่า ส่งผลให้การรับรู้รายได้ค่าเช่าคงที่ของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์สกุลเงินบาทไทยลดลง อย่างไรก็ตาม โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต และ โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ที่ยังคงมีการรับรู้รายได้ค่าเช่าผันแปรจากผลการดำเนินงาน อย่างต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน

ในขณะที่ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในรอบปี 2568 มีจำนวน 161.82 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.35 จากรอบปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากต้นทุนทางการเงินที่ปรับตัวลดลง อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 381.69 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.01 จากรอบปีก่อนหน้า

เมื่อรวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนและอื่นๆ จำนวน 159.46 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน 114.50 ล้านบาทที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 222.24 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด : ไม่มีเงื่อนไข

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

ผู้ให้สินเชื่อ	ธนาคารพาณิชย์ภายในประเทศ
วงเงินกู้	สินเชื่อเงินกู้แบบมีกำหนดเวลาจำนวนรวมไม่เกิน 1,500 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR ที่ผู้ให้กู้ประกาศใช้เป็นการทั่วไป ลบ ไม่เกินกว่าร้อยละ 3.00 ต่อปี ทั้งนี้ อัตรา MLR ดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของผู้ให้กู้ แต่จะไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสูงสุดกรณีปกติที่ผู้ให้กู้ประกาศใช้เป็นการทั่วไป
ระยะเวลาการกู้ยืม	5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก ณ วันที่ 23 กันยายน 2567
ยอดสินเชื่อที่เบิกใช้	1,500.00 ล้านบาท

ผู้ให้สินเชื่อ	ธนาคารพาณิชย์ภายในประเทศ
วงเงินกู้	สินเชื่อเงินกู้แบบมีกำหนดเวลาจำนวนรวมไม่เกิน 289 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (เฉลี่ย) ลบ ไม่เกินกว่าร้อยละ 3.00 ต่อปี ทั้งนี้ อัตรา MLR เฉลี่ยดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของธนาคารแต่ละแห่ง
ระยะเวลาการกู้ยืม	5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก ณ วันที่ 23 กันยายน 2567
ยอดสินเชื่อเบิกใช้	285.99 ล้านบาท

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี	จำนวนเงิน หน่วย : ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า สินทรัพย์ สุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	ไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม	14.72	0.26
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่มีเรียกเก็บ	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมทราสต์	ไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม	9.40	0.16
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่นายทะเบียนกำหนด	3.23	0.06
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่จ่ายจริง	3.64	0.06
ต้นทุนทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	107.00	1.87
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 3% ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีเรียกเก็บ	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาภาพ อสังหาริมทรัพย์	ไม่มีเรียกเก็บ	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีเรียกเก็บ	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	7.25	0.13
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	2.56	0.04
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ตามที่จ่ายจริง	0.17	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	13.85	0.24
รวม		161.82	2.83

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT

- ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ความเสี่ยงของการลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทรัสต์และกองทุนรวมประเภทอื่น
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย
- ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น
- ความเสี่ยงเรื่องภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ การก่อการร้าย สงคราม และความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและการเมืองอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT อาจอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- ความเสี่ยงจากการฉ้อโกงที่ดินอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- ความเสี่ยงที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- ความเสี่ยงสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต จากการไม่มีสิทธิใช้ถนนส่วนบุคคล
- ความเสี่ยงจากการถูกสั่งให้รื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง
- ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ DREIT ตั้งอยู่ในต่างประเทศ
- ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่ออาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่พัก และการแข่งขันทางธุรกิจที่เพิ่มสูงขึ้นในประเทศมัลดีฟส์

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมในอนาคต
- ความเสี่ยงจากการลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลัก และการปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก
- ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าหลักได้ในอนาคต
- ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย
- ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
- ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าที่ดินจากรัฐบาลสาธารณรัฐมัลดีฟส์
- ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ และกลุ่มผู้ถือหุ้น
- ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารโรงแรม และการใช้เครื่องหมายการค้า หรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่มีอำนาจควบคุมผู้บริหารโรงแรมได้โดยตรง
- ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ซึ่งอาจจะจำกัดผลประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวไม่สามารถคุ้มครองความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราทั้งหมด
- ความเสี่ยงเรื่องการจ่ายผลประโยชน์จากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่กองทรัสต์ ขึ้นอยู่กับรูปแบบในการส่งเงิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลง และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการควบคุม การเคลื่อนย้ายเงินทุน หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงิน และการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในประเทศที่กองทรัสต์ลงทุน
- ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ ต้องพึ่งพาบุคลากรที่มีความชำนาญและประสบการณ์ ในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
- ความเสี่ยงจากการที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมอาจจะไม่ได้รับการต่อออกไป เมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับนี้จะต่อออกไป อาจไม่ดีและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจเหมือนเดิม

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
- ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย
- ความเสี่ยงที่ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
- ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี
- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ อาจไม่สอดคล้องกับราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- ความเสี่ยงกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์ อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถ.พญาไท แขวง ปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	02-200-9999 ต่อ 3680-3684
URL	https://www.dtreit.com/

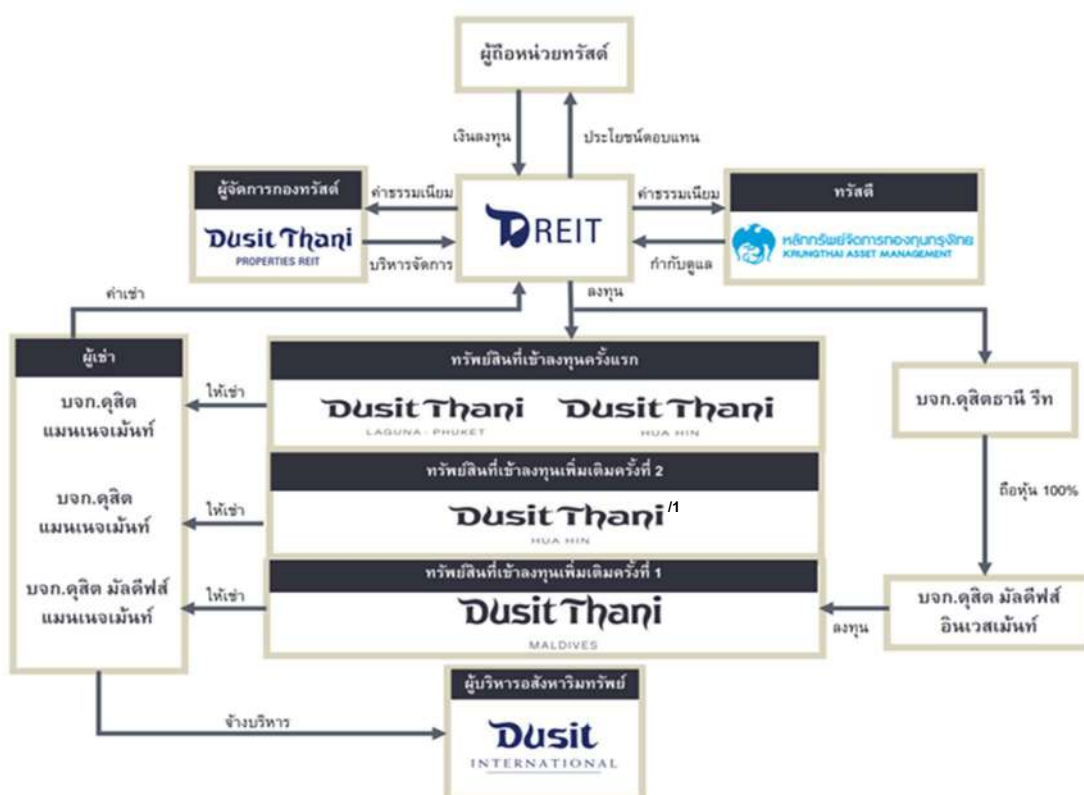
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถ.สาทรใต้ แขวง ยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์	02-686-6100
URL	https://www.ktam.co.th/th/Default.aspx

ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	Dusit Thani Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	DREIT
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนชำระแล้ว	6,201,647,450.00 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1. บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ในส่วนของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย 2. บริษัท ดุสิต เวิลด์วายด์ มัลดีฟส์ ในส่วนของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์

โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์



^{1/} ส่วนขยายโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (The Stable)

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์และนโยบายการลงทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555

กองทรัสต์ DREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอน สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก หรือการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยจะนำ ทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าหรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อ ประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง กำหนด ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้กำหนด วัตถุประสงค์ที่สำคัญ คือ เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ใน การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ที่ออกใหม่และเงินสด เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และเพื่อลงทุนใน ทรัพย์สินหลักในอนาคต โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และ/หรือ โดยการกู้ยืมเงิน รวมถึงการออกและ เสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของ ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์ ที่ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ DREIT และ/ หรือ บริษัทลงทุนจะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์ DREIT และ/หรือ บริษัทลงทุนเพื่อประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้ง กองทรัสต์ DREIT และ/หรือ บริษัทลงทุนจะไม่นำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ DREIT ออกให้เช่า และ/ หรือ เช่าช่วง แล้วแต่กรณี แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อ ศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ ต้อง เป็นไปตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมที่อยู่ในบริเวณเดียวกันกับโรงแรม อาทิ ห้องประชุม ห้องอาหาร ห้องจัดเลี้ยง ศูนย์ออกกำลังกาย (Fitness) สถานบริการสุขภาพ (Spa) สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่า หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ และเป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในทำเลที่แตกต่างกัน

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2564

- วันที่ 10 พฤษภาคม 2564 การขอผ่อนผันการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.)
- วันที่ 31 พฤษภาคม 2564 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ โดยยกเลิกเงื่อนไขอันเกี่ยวกับการดำรงส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ และการให้ความสนับสนุนทางการเงินของ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
- กองทรัสต์ DREIT ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน เฟส 2 แล้วเสร็จในเดือนมิถุนายน 2564 และเริ่มดำเนินการปรับปรุง เฟส 3 ในส่วนของสระว่ายน้ำ ห้องอาหารริมทะเล ภูมิทัศน์โดยรอบ และอาคารฟิตเนสและสปา ในเดือนกรกฎาคม 2564
- วันที่ 29 กรกฎาคม 2564 ผู้เช่าหลักของทรัพย์สินในประเทศไทยแจ้งความจำนงค์ขอเลื่อนการชำระค่าเช่าคงที่สำหรับช่วงสิงหาคม 2564 ถึง มกราคม 2565 จำนวนร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่รายเดือนของทรัพย์สินในประเทศไทย เนื่องจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาด โควิด 19 ในประเทศไทย
- วันที่ 28 กันยายน 2564 TRIS ได้ประกาศคงอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ DREIT ที่ระดับ “BBB-” แนวโน้มเครดิต “ลบ (Negative)”
- วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ DREIT บันทึกงบการเงินปี 2564 มีรายได้รวมจำนวน 498.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.88 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 397.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.88 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ปี 2565

- วันที่ 22 เมษายน 2565 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์กับ บมจ. ดุสิต ไทยพรีอเพอร์ติส และ สัญญาตกลงกระทำการกับ บมจ. ดุสิตธานี และ สัญญาเช่าช่วง กับ บจก. ดุสิต แมนเนจเม้นท์ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนต่อขยายของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ซึ่งมีลักษณะเป็นสถานที่จัดเลี้ยง และกิจกรรมต่างๆ ตามมติที่ประชุมกรรมการบริษัท ดุสิตธานี พรีอเพอร์ติส จำกัด เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2565 ซึ่งมีมติอนุมัติให้ลงทุนในโครงการดังกล่าวในมูลค่าลงทุนไม่เกิน 37 ล้านบาท โดย DMCO ตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าคงที่แก่โครงการดังกล่าวปีละ 3.4 ล้านบาท รวมถึงค่าเช่าผันแปรในกรณีที่โครงการส่วนต่อขยายดังกล่าวมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่ากำหนด
- การปรับปรุงเพิ่มเติมเฟส 3 สำหรับโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน แล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 2/2565 ประกอบด้วย การปรับปรุงห้องออกกำลังกาย (Fitness) และห้องสปาใหม่ การเปลี่ยนรูปแบบห้องอาหารริมทะเล และ สระว่ายน้ำหลัก และ ศาลาบาร์ติดสระว่ายน้ำเกลือ รวมถึงปรับปรุงภูมิทัศน์บริเวณชายหาดและรอบโรงแรม ด้วยงบประมาณไม่เกิน 38 ล้านบาท
- วันที่ 11 ตุลาคม 2565 TRIS ได้ประกาศเพิ่มอันดับเครดิตฟิโนจอร์คเกอร์ของกองทรัสต์ DREIT ที่ระดับ “BBB-” แนวโน้มเครดิต “ลบ (Negative)” เป็นระดับ “BBB-” แนวโน้มเครดิต “คงที่ (Stable)”
- วันที่ 14 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิต ดิทู เชียงใหม่ ภายใต้เงื่อนไขที่มูลค่าการขายสินทรัพย์จะต้องเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 3.8 ของ ราคา 450 ล้านบาท
- วันที่ 26 ธันวาคม 2565 ทรัสต์ได้มอบอำนาจผู้จัดการกองทรัสต์ในนามของกองทุนให้กระทำการลงนามตกลงในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินโครงการโรงแรม ดุสิต ดิทู เชียงใหม่ กับ บริษัท เชียงใหม่ โฮเทลส์ คอลเลกชั่น จำกัด และได้ทำการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ ให้สอดคล้องกับธุรกรรมดังกล่าว
- วันที่ 28 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการโรงแรม ดุสิต ดิทู เชียงใหม่ด้วยราคา 467.11 ล้านบาท

ปี 2566

- การปรับปรุงเพิ่มเติมสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาภูน่า ภูเก็ต ในส่วนที่กระทบกับความปลอดภัยแก่ผู้เข้าพัก ในช่วงไตรมาสที่ 2/2566 ประกอบด้วย การปรับปรุงโครงสร้างหลังคาและกระเบื้องหลังคาในทุกอาคาร เปลี่ยนกระเบื้องหลังคา เปลี่ยนกล่องไฟฟ้าลัดวงจร และระบบ condensation ด้วยงบประมาณไม่เกิน 72 ล้านบาท
- การปรับปรุงเพิ่มเติมสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ สำหรับโครงสร้างอาคาร วัสดุอุปกรณ์ ที่เสื่อมสภาพตามการเวลา โดยหลักๆ ประกอบด้วย การเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคาให้ทนทานและมีอายุใช้งานมากขึ้น ปรับปรุงระบบเครือข่ายการเชื่อมต่อบอร์ดแบนด์อินเตอร์เน็ต (GPON) ระบบไอเสียของเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Genset Chimney) ปรับปรุงอาคารที่พักของพนักงานชั่วคราวให้ถูกสุขลักษณะและปลอดภัย ปรับปรุงอาคาร back-office เช่นห้องเก็บอุปกรณ์ไอที ห้องอุปกรณ์ฝ่ายวิศวกรรม ด้วยงบประมาณไม่เกิน 1.23 ล้านบาท

- วันที่ 11 ธันวาคม 2566 TRIS ได้ประกาศคงอันดับเครดิตฟิโนจอร์ของกองทรัสต์ DREIT ที่ระดับ “BBB-” แนวโน้มเครดิต “คงที่ (Stable)”

ปี 2567

- กองทรัสต์ DREIT มีการจัดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี โดย ส่วนขยายโรงแรมดุสิตธานีหัวหินได้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในเดือน มกราคม 2567 ในขณะที่ โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน และโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ได้รับการประเมินในเดือน มีนาคม 2567
- วันที่ 23 กันยายน 2567 กองทรัสต์ DREIT ได้ดำเนินการกู้ยืมเงินจากผู้ให้กู้ (มิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์) เพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงินเดิม ตามมติประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2567 และครั้งที่ 5/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2567 เพื่อปรับโครงสร้างเงินกู้ให้สอดคล้องกับประเภททรัพย์สิน โดยจำแนกวงเงินและรายละเอียดตามประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT ลงทุน จำนวน 1,500.00 และ 285.99 ล้านบาท
- โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ตมีการปิดห้องพักรบางส่วนสำหรับการปรับปรุงโรงแรม (Soft Renovation) ด้านทางเข้าจุด Drop-off ทางเดินรอบอาคาร ทศนิยมภาพรอบโรงแรม ล็อบบี้ ห้องอาหาร Laguna Café ระเบียงห้องพักและประตูเพื่อความปลอดภัย ห้องอาหาร Casuarina Beach และ Beach Club
- โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ เริ่มปรับปรุงในเฟสแรกในช่วงกลางปี 2567 โดยการเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์ลอยตัวในห้องพักร อาคารที่พักอาศัยของพนักงาน โครงสร้างฐานรากของอาคารใต้น้ำทะเล วัสดุผนังหลังคาของวิลล่า ปรับปรุงเครื่องกำเนิดไฟฟ้าซึ่งเป็นอุปกรณ์ที่สำคัญหลักบนเกาะแห่งนี้ให้มีความปลอดภัยรองรับการใช้กำลังไฟตลอดเวลา และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น ท่าเทียบเรือเพื่อรับส่งลูกค้า ทางเดินรอบวิลล่า
- โรงแรมดุสิตธานีหัวหิน ได้มีการปรับปรุงหลังคาห้องจัดเลี้ยง Dusit Hall โครงสร้างอาคารห้องอาหารไทยเบญจรงค์ ระเบียงไม้ริมน้ำ และ เปลี่ยนผ้าปูที่นอนในห้องพักรแขกตึก A อุปกรณ์ดักจับฝุ่นสำหรับห้องซักรีด
- ในปี 2567 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2566 และกำไรสะสม ในวันที่ 29 มีนาคม 2567 ในอัตรา 0.1975 บาท และจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานช่วงเดือน มกราคม-มิถุนายน 2567 โดยจ่ายในวันที่ 6 กันยายน 2567 ในอัตรา 0.2050 บาท ตามลำดับ

ปี 2568

- กองทรัสต์ DREIT มีการจัดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี โดย ส่วนขยายโรงแรมดุสิตธานีหัวหินได้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในเดือน มกราคม 2568 ในขณะที่ โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน และโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ได้รับการประเมินในเดือน มีนาคม 2568
- โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต มีการปิดปรับปรุงห้องพักบางส่วน จำนวน 58 ห้อง เพื่อเปลี่ยนทาสีภายในห้องพักแขก และปรับปรุงระเบียงห้องพักประเภท Club นอกจากนี้ยังมีการปรับปรุงห้องอาหารลากูน่า คาเฟ่ และ Coffee Corner บริเวณล็อบบี้เพื่อรองรับแขกต่างชาติ ในช่วง Low Season เปลี่ยนป้ายบอกทางภายในโรงแรม ปรับปรุงทางเดินโดยรอบโรงแรม เปลี่ยนหลังคาห้องอาหาร La Trattoria ปรับปรุงห้องอาหารพนักงาน เปลี่ยนเครื่องระบายอากาศห้องอาคาร Casuarina Beach ปรับปรุงห้องอาหาร Casuarina Beach ให้เป็นร้านอาหารกึ่งบาร์แนว Beach club และได้ดำเนินการปรับปรุงเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว และสามารถเปิดให้บริการในช่วงอย่างเต็มรูปแบบในช่วง ไตรมาส 4/2568

- โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีการทยอยปิดชั่วคราวห้องพักเพื่อปรับปรุงห้องเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน โดยแบ่งเป็น 3 เฟส ปี 2568-2569 โดยปัจจุบันการปรับปรุงห้องพักเฟสที่ 1 ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว จำนวน 23 วิลล่า พร้อมจัดหาผลประโยชน์ ในช่วง High Season ปี 2568 ขณะที่ห้องพักที่เหลือจะดำเนินการปรับปรุงให้แล้วเสร็จภายในปี 2569 นอกจากนี้ยังมีการปรับปรุง โครงสร้างคอนกรีตใต้น้ำ (เสริมคานเหล็ก และ ฉาบและทาสี) เปลี่ยนหลังคาจากวัสดุเทียม ปรับปรุงสนามเทนนิส ปรับปรุงสนามเพเดิล (Pedal court) ปรับปรุงเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
- โรงแรมดุสิตธานีหัวหิน ได้มีการเปลี่ยนพื้นห้องน้ำห้องจัดเลี้ยงรอยัล ดุสิต ฮอลล์ เปลี่ยนพื้นห้องอาหารไทยเบญจรงค์ เปลี่ยนระบบปรับอากาศแบบ VRV ของห้อง Club Lounge เปลี่ยนเครื่องจัดการ (AHU) ของระบบปรับอากาศของส่วนสำนักงาน เปลี่ยนเครื่องสูบลมความร้อนของระบบน้ำร้อน เปลี่ยนหลังคาอาคาร Pavillion และปรับปรุงระบบปรับอากาศ (AHU) ของ Lobby
- ในปี 2568 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567 และกำไรสะสม ในวันที่ 28 มีนาคม 2568 ในอัตรา 0.2150 บาท และจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานช่วงเดือน มกราคม-มิถุนายน 2568 และกำไรสะสม โดยจ่ายในวันที่ 9 กันยายน 2568 ในอัตรา 0.2000 บาท ตามลำดับ
- นางศุภจิ สุธรรมพันธุ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการของบริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (“บริษัทฯ”) ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“กองทรัสต์”) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2568 เป็นต้นมา บริษัทฯจึงได้แต่งตั้ง คุณสุกิจ งามสง่าพงษ์ ดำรงตำแหน่งกรรมการแทน

ประกาศที่เกี่ยวข้องที่ได้มีการประกาศใช้ประจำปี 2568 มีทั้งหมดจำนวน ฉบับ 1 ฉบับ

1. สร.21/2568 (หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน (ฉบับที่ 8)

“ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของบริษัทให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพ และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ภายในสี่เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นรอบบัญชี”

ภาพการปรับปรุงโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต

ห้องอาหาร Casuarina Beach เฟส 2

ก่อน



หลัง



การปรับปรุงระเบียงห้องพักประเภท Club

ก่อน



หลัง



ทางเดินโดยรอบโรงแรม เฟส 2

ก่อน



หลัง



เปลี่ยนหลังคาห้องอาหาร La Trattoria

ก่อน



หลัง



ป้ายบอกทางภายในโรงแรม

ก่อน



หลัง



ปรับปรุงห้องอาหารพนักงาน

ก่อน



หลัง



เปลี่ยนเครื่องระบายอากาศห้องอาหาร Casuarina

ก่อน



หลัง



ภาพการปรับปรุงโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน

เปลี่ยนพื้นห้องอาหารไทยเบญจรงค์ก่อนหลังเปลี่ยนพื้นห้องน้ำห้องจัดเลี้ยงรอยัล ดุสิต ฮอลล์ก่อนหลัง

เปลี่ยนระบบปรับอากาศแบบ VRV ของห้อง Club lounge

ก่อน



หลัง



เปลี่ยนเครื่องจัดการอากาศ (AHU) ของระบบปรับอากาศของส่วนสำนักงาน

ก่อน



หลัง



เปลี่ยนเครื่องสูบลมร้อนของระบบน้ำร้อน

ก่อน



หลัง



เปลี่ยนหลังคาของอาคารพาวลิเลียน

ก่อน



หลัง



ปรับปรุงระบบปรับอากาศ (AHU) ของ Lobby

ก่อน



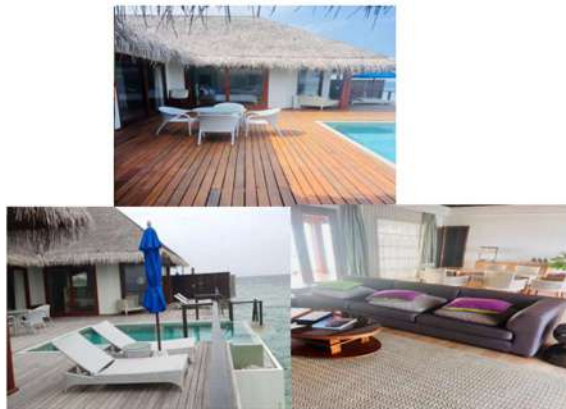
หลัง



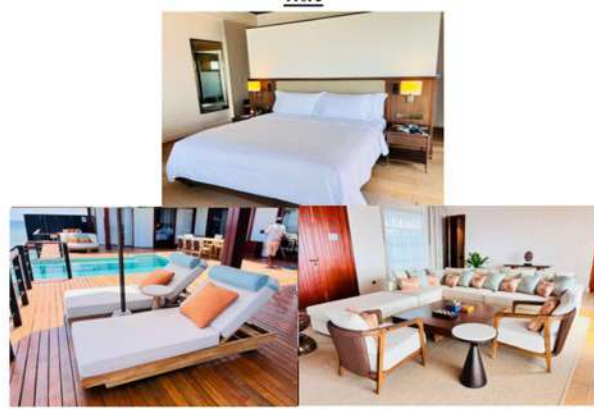
ภาพการปรับปรุงโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์

ปรับปรุงห้องพัก Villa Refresh

ก่อน



หลัง



ปรับปรุงโครงสร้างคอนกรีตใต้น้ำ (เสริมคานเหล็ก)

ก่อน



หลัง



ปรับปรุงโครงสร้างคอนกรีตใต้น้ำ (ฉาบและทาสี)

ก่อน



หลัง



เปลี่ยนหลังคาจากวัสดุเทียม

ก่อน



หลัง



ปรับปรุงสนามเทนนิส

ก่อน



หลัง



ปรับปรุงสนามเพดเดิล (Pedal court)

ก่อน



หลัง



ปรับปรุงเครื่องกำเนิดไฟดับที่ 1-4

ก่อน

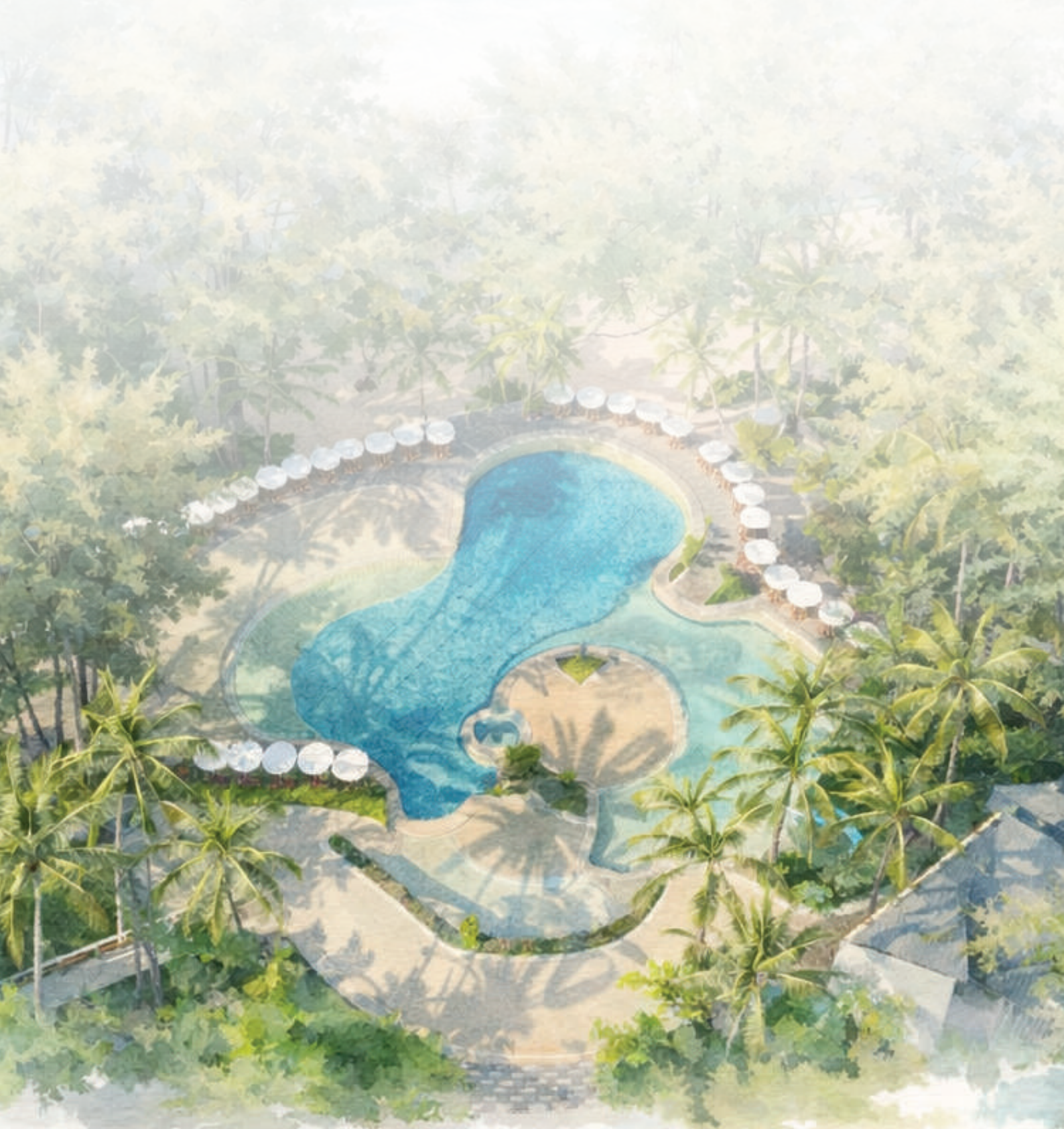


หลัง



ASSET DETAILS

รายละเอียดทรัพย์สิน



ข้อมูลทรัพย์สิน

ประเภททรัพย์สิน

ประเภทเงินลงทุน	31 ธันวาคม 2568		31 ธันวาคม 2567	
	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต	3,430.60	59.96	3,319.79	56.45
โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	1,311.27	22.92	1,340.09	22.79
โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์	2,815.40	49.21	2,969.88	50.50
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7,557.28	132.09	7,629.77	129.74
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมเงินลงทุน	7,557.28	132.09	7,629.77	129.74
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	5,721.41	100.00	5,880.83	100.00
มูลค่าตลาดของหน่วยทรัสต์	3,472.12		3,664.23	
มูลค่าหน่วยทรัสต์ (บาท)	4.88		5.15	

รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต



ข้อมูลทั่วไป

โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต เป็นโรงแรมขนาดใหญ่ระดับ 5 ดาว ประเภทรีสอร์ทที่ได้รับการออกแบบที่มีลักษณะเฉพาะ มีรูปแบบการตกแต่งและการบริการซึ่งคำนึงถึงเอกลักษณ์ของความเป็นไทยในทุกๆ รายละเอียด มีพื้นที่กว้างขวาง และ สะดวกสบาย มีพื้นที่ติดชายหาดบางเทาเป็นแนวยาว ขนาบข้างด้วยทะเลสาบขนาดใหญ่ และห้องพักส่วนใหญ่สามารถมองเห็นทะเลได้ จึงทำให้เป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ

ที่ตั้งของโรงแรมนั้นนับว่าอยู่ใจกลางของลากูน่า ภูเก็ต ซึ่งเป็นแหล่งรวมรีสอร์ทชั้นนำของเอเชียบนชายฝั่งทะเลอันดามัน มีเนื้อที่ประมาณ 33 ไร่ 2 งาน 61.4 ตารางวา โดยโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ประกอบด้วย ห้องพัก อาคาร โรงแรมสูง 3 ชั้น มีห้องพักจำนวนรวม 226 ห้อง และอาคารอื่นๆ จำนวน 15 หลัง มีห้องอาหาร รวม 5 ห้อง บาร์ ศูนย์ออกกำลังกาย (Fitness Center) สปา (Spa) สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุมสัมมนา บริการซักรีด ตลอดจน ศูนย์บริการข้อมูลธุรกิจ อินเทอร์เน็ต 24 ชั่วโมง และร้านค้า เป็นต้น โดยอาคารโรงแรมได้สร้างเสร็จและเปิดดำเนินการเมื่อ ปี 2530 และมีการดูแล ซ่อมแซม และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

รายละเอียด	โรงแรมดุสิตธานี ลาภานา ภูเก็ต
ที่ตั้ง	เลขที่ 390 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต
ประเภทการลงทุน	กรรมสิทธิ์
รายละเอียดโครงการ	<p>1. ที่ดินจำนวน 6 แปลง รวมเนื้อที่ประมาณ 33 ไร่ 2 งาน 61.4 ตารางวา</p> <p>2. สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยในส่วนของอาคารโรงแรมทั้งสิ้นประมาณ 16,605 ตารางเมตร มีห้องสำหรับให้เช่า 225 ห้อง และอาคารอื่นๆ จำนวน 15 หลัง ระบบสาธารณูปโภคของโรงแรม ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 2 ชุด ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน และระบบป้องกันอัคคีภัยและสปริงเกอร์ในอาคารพร้อมงานระบบและอุปกรณ์ต่างๆ</p> <p>3. เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ</p>
ขนาดพื้นที่	33 ไร่ 2 งาน 61.4 ตารางวา
พื้นที่ใช้สอยอาคารโรงแรม	16,605 ตารางเมตร
เปิดดำเนินการกิจการ	ปี 2530
อายุอาคาร	ประมาณ 38 ปี (ปรับปรุงห้องพักครั้งแรกในปี 2561) และปรับปรุงโครงสร้างหลังคาในปี 2566
วันที่รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม DTCPF	8 ธันวาคม 2560
มูลค่าลงทุนรวม	ประมาณ 2,869 ล้านบาท
วันที่ประเมินล่าสุด	31 มีนาคม 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	3,378.60 ล้านบาท
ผู้ประเมิน	บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน จำกัด

ภาพโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต



โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน



โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน เป็นโรงแรมขนาดใหญ่ระดับ 5 ดาวประเภทรีสอร์ทที่ผสมผสานความหรูหราเข้ากับชายหาดได้อย่างกลมกลืน มีทัศนียภาพหาดทรายอันสวยงามที่ทอดยาวของอ่าวไทยซึ่งรายล้อมไปด้วยธรรมชาติอันเขียวขจี พื้นที่อันกว้างขวางของรีสอร์ทประกอบด้วยทะเลสาบอันงดงาม สระบัว สวนเขตร้อน สระว่ายน้ำที่สวยงามสองสระ ประกอบด้วยอาคารโรงแรมสูง 7 ชั้น ทั้งหมด 3 อาคาร มีห้องพัก จำนวนรวม 296 ห้อง ซึ่งได้ปรับปรุงห้องพักทุกห้องแล้วเสร็จในปี 2565 และอาคารอื่นๆ จำนวน 9 หลัง มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิ ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุมและสัมมนา หอประชุม สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ ห้องคิดส์คลับ ศูนย์บริหารร่างกาย “DFIT” สปา “เทวาริณย์ สปา” Dusit Shop ร้านบูติกที่รวบรวมผลิตภัณฑ์และสินค้านานาชาติ รวมทั้งร้านค้าย่อยขายสินค้าพื้นเมืองและของที่ระลึก ร้านขายเบเกอรี่ “Dusit Gourmet” บริการรถรับส่ง (Limousine) บริการจัดทัวร์นอกสถานที่ บริการรับแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ บริการเสริมสวย รับส่งไปรษณีย์ เป็นต้น

โดยตำแหน่งของโรงแรมอยู่ในบริเวณเขตเชื่อมต่อของอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ บนเนื้อที่ประมาณ 63 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา ด้วยที่ตั้งที่บนตำแหน่งอันสะดวกสบายต่อการเดินทาง ปัจจุบันโรงแรมมีหอประชุมขนาดใหญ่ที่สุดในภาคใต้ตอนบน ทำให้โรงแรมเหมาะแก่การเป็นสถานที่พักทั้งสำหรับการพักผ่อน กิจกรรมจัดเลี้ยงทางสังคม รวมถึงสถานที่จัดประชุมทางธุรกิจ โดยอาคารโรงแรมได้สร้างเสร็จและเปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2533 หรือกว่า 35 ปีมาแล้ว และได้มีการดูแล ซ่อมแซมและปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

รายละเอียด	โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน
ที่ตั้ง	เลขที่ 1349 ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าประมาณ 30 ปี สิ้นสุดปี 2583 (อายุสัญญาเช่าคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2568 ประมาณ 14 ปี 11 เดือน)
รายละเอียดโครงการ	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 5 แปลง รวมเนื้อที่ประมาณ 63 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา 2. สิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอาคารโรงแรมสูง 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 29,601 ตารางเมตร มีห้องสำหรับให้เข้าพัก 296 ห้อง และอาคารอื่น ๆ จำนวน 9 หลัง พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภคของโรงแรม ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสาร จำนวน 4 ตัว ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน ระบบผลิตน้ำเพื่อใช้ในกิจการของโรงแรม และระบบป้องกันอัคคีภัยและสปริงเกอร์ในอาคารพร้อมงานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ 3. เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ
ขนาดพื้นที่	63 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา
พื้นที่ใช้สอยอาคารโรงแรม	29,601 ตารางเมตร
เปิดดำเนินการกิจการ	ปี 2533
อายุอาคาร	ประมาณ 35 ปี
วันที่รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม DTCPF	8 ธันวาคม 2560
มูลค่าลงทุนรวม	ประมาณ 891 ล้านบาท
วันที่ประเมินล่าสุด	31 มีนาคม 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ ด้วยวิธีรายได้	1,256.60 ล้านบาท
ผู้ประเมิน	บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน จำกัด

ภาพโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน



2) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

โครงการส่วนขยายโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน



ข้อมูลทั่วไป

เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565 กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่าในโครงการส่วนขยายของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน โดยส่วนขยายดังกล่าวนั้นเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในปี 2565 มีลักษณะเป็นที่ดินขนาด 1-0-5.25 ไร่ และอาคารขนาดพื้นที่ 652 ตารางเมตร และลานอเนกประสงค์ พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อใช้ในการจัดงานเลี้ยง กิจกรรม รวมถึงอีเวนต์ต่างๆ ซึ่งคาดว่าจะ成为ประโยชน์ต่อทรัพย์สินเดิมในโครงการโรงแรม ดุสิตธานี หัวหิน ในแง่ของการเพิ่มศักยภาพในการจัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อดึงดูดผู้เข้าพัก เช่นการเป็นสถานที่จัดงานแต่งงาน การสร้างกิจกรรมวันหยุดสำหรับครอบครัว ฯลฯ

รายละเอียด	โครงการส่วนขยายโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน
ที่ตั้ง	เลขที่ 1349 ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าประมาณ 18 ปี สิ้นสุดปี 2583 (อายุสัญญาเช่าคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2568 ประมาณ 14 ปี 11 เดือน)
รายละเอียดโครงการ	<p>ที่ดินขนาด 405.25 ตารางวา อาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆขนาด 480 ตารางเมตร พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • อาคารอเนกประสงค์ เพื่อใช้จัดงานเลี้ยง กิจกรรม รวมถึง อีเว้นท์ต่างๆ จำนวน 1 หลัง และลานอเนกประสงค์ เพื่อใช้จัดงานเลี้ยง กิจกรรม อีเว้นท์ต่างๆ
ขนาดพื้นที่และพื้นที่ใช้สอย	405.25 ตารางวาและ 480.00 ตารางเมตร ตามลำดับ
วันเริ่มเปิดดำเนินการ	เปิดดำเนินการ 1 กันยายน พ.ศ. 2565
อายุอาคาร	4 ปี
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	24 มิถุนายน 2565
มูลค่าลงทุนรวม	ประมาณ 34.08 ล้านบาท
ผู้ประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
รายละเอียด	โครงการส่วนขยายโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน
ที่ตั้ง	เลขที่ 1349 ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

ภาพโครงการส่วนขยายโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน



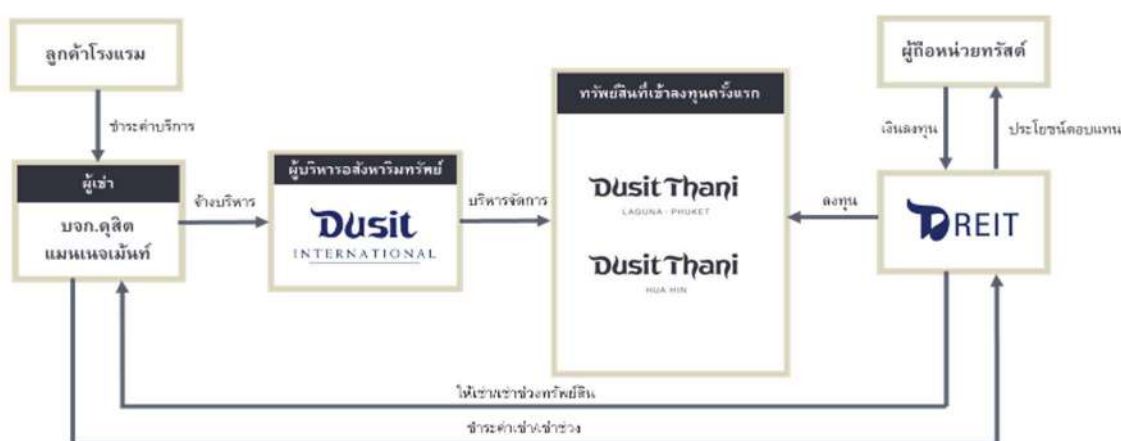
การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก

กองทรัสต์ DREIT ได้นำทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรกหลังการจำหน่ายไปซึ่งโครงการโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ ซึ่งได้แก่ โครงการโรงแรม ดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต และ โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ออกให้เช่า หรือให้เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) แก่ผู้ประกอบการโรงแรม ได้แก่ บริษัท ดุสิต แมเนจเม้นท์ จำกัด (DMCO) ซึ่งเป็นบริษัท ย่อยของ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (DUSIT) เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ DREIT โดย DMCO ได้ว่าจ้าง DUSIT ให้เป็นผู้บริหารโรงแรมสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าว

แผนภาพแสดงโครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์

จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568



ในการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรกออกให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแก่ DMCO กองทรัสต์ DREIT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า/เช่าช่วงจากกองทุนรวม DTCPF โดยในปี 2568 กองทรัสต์ได้มีการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่าช่วง DMCO ในเดือนกันยายน 2568 ทั้งนี้กองทรัสต์ DREIT สามารถใช้สิทธิให้ DMCO ต่ออายุสัญญาได้อีก 1 ครั้ง คราวละ 3 ปี (สิ้นสุดปี 2574) โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ จะเหมือนกับสัญญาเช่า/เช่าช่วงเดิมที่ DMCO เคยทำไว้กับกองทุนรวม DTCPF ทุกประการ ยกเว้นข้อตกลงเกี่ยวกับค่าเช่า ซึ่งจะมีลักษณะดังนี้

1. ค่าเช่ารวม

ค่าเช่ารวม เท่ากับ ค่าเช่าคงที่สุดท้าย บวกด้วย ค่าเช่าแปรผัน ซึ่งจะเท่ากับ EBITDA หักด้วย ส่วนแบ่งของผู้เช่า⁽ⁱ⁾ หรือ บวกด้วย ส่วนลดเช่าจากผู้เช่า⁽ⁱⁱ⁾

โดยที่ EBITDA หมายถึง กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชีของทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก ตามสูตรการคำนวณที่อยู่ในข้อ 5. ท้ายนี้

(i) หมายถึง กรณีที่ EBITDA มากกว่าหรือเท่ากับ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

(ii) หมายถึง กรณีที่ EBITDA น้อยกว่า ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

2. ค่าเช่าคงที่รายปี

ค่าเช่าคงที่รายปี หมายถึง ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นในแต่ละปี หรือ ค่าเช่าคงที่สุดท้ายในแต่ละปี (แล้วแต่กรณี) โดยที่ กองทรัสต์ได้มีการปรับค่าเช่าคงที่เริ่มต้นโดยการยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิต ดีทู เชียงใหม่ เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2565 หรือวันที่ได้ตกลงกระทำการในสัญญาจะซื้อจะขายโครงการดุสิต ดีทู เชียงใหม่ ทำให้ค่าเช่า คงที่ลดลงตามสัดส่วนของมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่เข้ากระทำการวันแรก โดยที่

2.1 ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

(ก) กรณีที่เป็นปีที่ต่อสัญญาเช่า

จะเท่ากับ 186.34 ล้านบาทต่อปี หรือ 2 ใน 3 ของค่าเฉลี่ยของค่าเช่ารวมย้อนหลัง 3 ปีก่อนหน้า แล้วแต่จำนวนใดจะมากกว่า

(ข) กรณีในระหว่าง 3 ปี ที่ไม่ใช่เป็นปีที่ต่อสัญญา

จะเท่ากับ 186.34 ล้านบาทต่อปี หรือค่าเช่าคงที่สุดท้ายสำหรับปีที่ผ่านมา แล้วแต่จำนวนใดจะ มากกว่า

2.2 ค่าเช่าคงที่สุดท้าย เท่ากับ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นหรืออัตราส่วน 2 ใน 3 ของค่าเช่ารวมในปีนั้นแล้วแต่จำนวนใดจะ มากกว่ากัน

โดยไม่ว่ากรณีใดๆ ค่าเช่าคงที่รายปีจะไม่ต่ำกว่า 186.34 ล้านบาทต่อปี โดยผู้เช่า/ เจ้าของตกลงจะจ่ายค่าเช่า ราย เดือนตามสัดส่วนของค่าเช่าคงที่เริ่มต้นแต่ละปีให้กับกองทรัสต์ DREIT ดังนี้

เดือน	สัดส่วนของค่าเช่าคงที่เริ่มต้นแต่ละปี (ร้อยละ)
มกราคม	12.50
กุมภาพันธ์	12.50
มีนาคม	10.00
เมษายน	10.00
พฤษภาคม	5.00
มิถุนายน	5.00
กรกฎาคม	5.00
สิงหาคม	5.00
กันยายน	5.00
ตุลาคม	7.50
พฤศจิกายน	10.00
ธันวาคม	12.50

ทั้งนี้ ในรอบปีใด ๆ หากค่าเช่าคงที่เริ่มต้นทั้งหมดที่บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ชำระให้แก่กองทรัสต์น้อยกว่าค่าเช่าคงที่สุดท้ายตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรคำนวณในข้างต้น โดยใช้ข้อมูลทางการเงินของบริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินประจำปี que ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่สุดท้ายส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์ ภายในงวดถัดไปหลังจากการคำนวณค่าเช่าดังกล่าวได้

3. ค่าเช่าแปรผัน

ค่าเช่าแปรผัน เท่ากับ EBITDA หักด้วย ค่าเช่าคงที่สุดท้าย หักด้วย ส่วนแบ่งของผู้เช่า⁽ⁱ⁾ หรือ บวกด้วย ส่วนลดเช่าจากผู้เช่า⁽ⁱⁱ⁾ ซึ่งจะมีการคำนวณในไตรมาสก่อนหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)

โดยที่ EBITDA หมายถึง กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ตามสูตรการคำนวณที่อยู่ในข้อ (5) ข้างต้น

- (i) หมายถึง กรณีที่ EBITDA มากกว่าหรือเท่ากับ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น
- (ii) หมายถึง กรณีที่ EBITDA น้อยกว่า ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

ทั้งนี้ ในรอบไตรมาสใด ๆ หากค่าเช่าแปรผันที่บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ชำระให้แก่กองทรัสต์ แตกต่างจากค่าเช่าแปรผันตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรคำนวณในข้างต้น โดยใช้ข้อมูลทางการเงินของบริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินประจำปี que ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัท ดุสิตแมนเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันส่วน

ที่ขาดให้แก่งongทรัสต์ หรือ กองทรัสต์ตกลงหักกลบค่าเช่าแปรผันส่วนที่เกิน กับค่าเช่าที่กองทรัสต์ มีสิทธิได้รับ ภายในงวดถัดไปหลังจากการคำนวณค่าเช่าดังกล่าวได้

4. ส่วนแบ่งของผู้เช่า หรือ ส่วนชดเชยจากผู้เช่า

- 4.1 ส่วนแบ่งของผู้เช่า ให้หมายถึงเฉพาะในกรณีที่ EBITDA มากกว่าค่าเช่าคงที่เริ่มต้น โดยที่ส่วนแบ่งของผู้เช่าในไตรมาสหนึ่งหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี) เท่ากับจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่าง

EBITDA – ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น หรือ

$(EBITDA - 186,340,000) \times (1-g)$

g = ในอัตราร้อยละ 85 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และในอัตราร้อยละ 80 หรือ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 เป็นต้นไป

- 4.2 ส่วนชดเชยจากผู้เช่าให้หมายถึงเฉพาะในกรณีที่ EBITDA น้อยกว่าค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

โดยที่ส่วนชดเชยจากผู้เช่า = ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น – EBITDA

โดย ณ สิ้นปี ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นจะเท่ากับค่าเช่าคงที่สุดท้าย

ทั้งนี้ ในการคำนวณ ส่วนแบ่งของผู้เช่า หรือ ส่วนชดเชยจากผู้เช่า รายไตรมาส จะคำนวณโดยใช้ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น หรือ จำนวนเงิน 186,340,000 บาท ตามอัตราส่วนของผลรวมของ “สัดส่วนของค่าเช่าคงที่เริ่มต้นแต่ละปี” ตามที่ระบุในตารางข้อ (2) ข้างต้น

5. กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (EBITDA)

กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน(EBITDA)	EBITDA = (ข – ค – ง – จ)
	ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรม (รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ) ในไตรมาสหนึ่งหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)
	ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโรงแรม (ต้นทุนค่าห้องพัก ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ) ในไตรมาสหนึ่งหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)
	ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการโรงแรม ในไตรมาสหนึ่งหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)
	จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม (ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรม ค่าธรรมเนียมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่าธรรมเนียมประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) เป็นต้น) ในไตรมาสหนึ่งหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)

ลักษณะการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

เนื่องจากโครงการ Stable ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยเข้ากระทำการในปี 2565 เป็นส่วนขยายโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จึงได้มีการได้มีการปล่อยเช่าทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าหลักรายเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนในครั้งแรก โดยกองทรัสต์มีการจัดหารายได้ตามรายละเอียด ดังนี้

แผนภาพแสดงโครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์

จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568



^{1/} ส่วนขยายโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (The Stable)

1. ค่าเช่ารวม

ค่าเช่ารวม เท่ากับ ค่าเช่าคงที่สุดท้าย บวกด้วย ค่าเช่าแปรผัน ซึ่งจะเท่ากับ EBITDA หักด้วย ส่วนแบ่งของผู้เช่า⁽ⁱ⁾ หรือ บวกด้วย ส่วนลดเช่าจากผู้เช่า⁽ⁱⁱ⁾

โดยที่ EBITDA หมายถึง กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตามสูตรการคำนวณที่อยู่ในข้อ 2.2

(i) หมายถึง กรณีที่ EBITDA มากกว่าหรือเท่ากับ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

(ii) หมายถึง กรณีที่ EBITDA น้อยกว่า ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

2. ค่าเช่าคงที่รายปี

ค่าเช่าคงที่รายปี หมายถึง ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นในแต่ละปี หรือ ค่าเช่าคงที่สุดท้ายในแต่ละปี (แล้วแต่กรณี) โดยที่

2.1 ค่าเช่าคงที่รายปี (Fixed Rent)

ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 3,400,000 บาทต่อปี ซึ่งเป็นค่าเช่าที่ดินและอาคารรวม 3,077,000 บาทต่อปี และเป็นค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่ารวม 323,000 บาทต่อปี โดยค่าเช่าทรัพย์สินที่คงที่รายปีแบ่งเป็นรายเดือน ดังนี้

เดือน	สัดส่วนของค่าเช่าคงที่เริ่มต้นแต่ละปี (ร้อยละ)
มกราคม	ประมาณ 425,000 บาท
กุมภาพันธ์	ประมาณ 425,000 บาท
มีนาคม	ประมาณ 340,000 บาท
เมษายน	ประมาณ 340,000 บาท
พฤษภาคม	ประมาณ 170,000 บาท
มิถุนายน	ประมาณ 170,000 บาท
กรกฎาคม	ประมาณ 170,000 บาท
สิงหาคม	ประมาณ 170,000 บาท
กันยายน	ประมาณ 170,000 บาท
ตุลาคม	ประมาณ 255,000 บาท
พฤศจิกายน	ประมาณ 340,000 บาท
ธันวาคม	ประมาณ 425,000 บาท

2.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายไตรมาส (โดยค่าเช่าแปรผันจะมีสัดส่วนของค่าเช่าที่ดินและอาคารที่เช่า และค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเช่นเดียวกับที่ได้ระบุไว้สำหรับค่าเช่าคงที่รายปี) โดยคำนวณได้ดังนี้ค่าเช่าแปรผัน = $[ก \times (ข - ค - ง - จ - ฉ)]$

โดยที่

ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 49 ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่า

ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่าในไตรมาสนั้น (รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการดำเนินการอื่นๆ)

- ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่าในไตรมาสนั้น (ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น)
- ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่าในไตรมาสนั้น
- จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่าในไตรมาสนั้น (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค่าธรรมเนียมการบริหารกิจการ ค่าธรรมเนียมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และค่าธรรมเนียมประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) เป็นต้น)
- ฉ = ผลรวมของค่าเช่าคงที่รายปี แบ่งชำระเป็นรายเดือนสำหรับไตรมาสหนึ่ง หรือสำหรับปีนั้น (แล้วแต่กรณี) ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 (ค่าเช่าคงที่รายปี (Fixed Rent))

ทั้งนี้ในรอบไตรมาสใด ๆ หากผลรวมค่าเช่าแปรผันทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่กองทรัสต์มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าแปรผันซึ่งผู้เช่าควรจะชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรคำนวณในข้อ 2 แบบรายไตรมาส กองทรัสต์ตกลงจะนำเงินส่วนต่างดังกล่าวไปหักกลบกันกับค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับจากผู้เช่าทันที

ทั้งนี้สำหรับการคิดค่าเช่าในปี 2565 และ 2583 ซึ่งเป็นปีที่เริ่มและสิ้นสุดสัญญาเช่า กองทรัสต์ DREIT จะจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าหลักตามเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าเช่าตั้งแต่วันที่เริ่มต้นระยะเวลาเช่าจนถึงสิ้นปี 2565

ในส่วนของค่าเช่าคงที่ในปี 2565 ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามจำนวนวันจากอัตราค่าเช่าคงที่รายเดือน ณ เดือนที่สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ หาดด้วยจำนวนวันของเดือนนั้น ๆ คูณด้วยจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้จนถึงวันที่สิ้นเดือนของเดือนที่ทำสัญญา โดยค่าเช่าคงที่หลังจากเดือนที่สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์ตามข้อ 2.1

ในส่วนค่าเช่าแปรผันนั้น ให้คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าจริง ตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับจนถึงวันที่สิ้นไตรมาส โดยวิธีการที่กำหนดในข้อ 2.2 ตามอัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน

ค่าเช่าในปี 2583

ในส่วนค่าเช่าคงที่สำหรับเดือนธันวาคม 2583 ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์โดยการคำนวณเป็นสัดส่วนตามจำนวนวัน จากอัตราค่าเช่าคงที่ในเดือนธันวาคม จำนวน 425,000 บาท หาดด้วย 31 วัน คูณด้วยจำนวนวันนับจากที่ 1 ธันวาคม ถึงวันที่ 23 ธันวาคม 2583 โดยค่าเช่าคงที่ในเดือนมกราคม ถึง เดือนพฤศจิกายน ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์ตามข้อ 2.1

ในส่วนค่าเช่าแปรผันนั้น ให้คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าจริง ตั้งแต่วันที่เริ่มต้นของแต่ละไตรมาสจนถึงวันที่สิ้นไตรมาส และในไตรมาสสุดท้ายคำนวณจากวันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 23 ธันวาคม 2583 โดยวิธีการที่กำหนดในข้อ 2.2 ตามอัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน

รายละเอียดผู้เข้าทรัพย์สิน

ชื่อผู้เช่า	บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	15 ธันวาคม 2553
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวง ปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
คณะกรรมการบริษัท	1. นางสินี เรียร์ประสิทธิ์* 2. นางสาวพัฒน์พร เรียร์ประสิทธิ์* 3. นางธิดิยา ชูโต เจียมสุข* 4. นางสาวประชุม ดันติประเสริฐสุข 5. นายมนตรี สมานวงศ์สถิตย์
ผลการดำเนินงานที่ผ่านมามีมูลค่าของผู้เช่า	ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568 ของผู้เช่าเป็นดังนี้ รายได้: 1,087,588,690 บาท รายจ่าย: 1,092,557,202 บาท ขาดทุนสุทธิ: 4,968,512 บาท

*ลาออกจากการเป็นกรรมการมีผลในวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2569

คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้เช่า

บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี โดยบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ทั้งนี้ การที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินคือ กลุ่มดุสิตธานี จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของโรงแรมที่อยู่ภายใต้กองทรัสต์ เนื่องจากทั้งบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีความเชี่ยวชาญในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอย่างดี โดย บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถทำงานร่วมกันในการกำหนดแผนการดำเนินงานที่จำเป็นเพื่อให้การดำเนินธุรกิจของโรงแรมที่อยู่ภายใต้กองทรัสต์ ให้ประสบความสำเร็จอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

ผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจทำให้กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนตัวผู้เช่า / เช่าช่วง

กรณีที่ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่า/เช่าช่วงก่อนครบกำหนดสัญญา กองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าวแทนผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงเดิม ซึ่งบุคคลดังกล่าว อาจไม่มีความสามารถหรือคุณสมบัติไม่เทียบเท่ากับผู้เช่ารายเดิม ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี เพื่อลดความเสี่ยงในกรณีนี้ ภายใต้สัญญาเช่า/เช่าช่วง กองทรัสต์ได้กำหนดระยะเวลาการเช่า/เช่าช่วง 3 ปี โดยเมื่อหมดอายุสัญญาเช่า/เช่าช่วงฉบับแรก สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 1 คราว คราวละ 3 ปี ในขณะที่ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 5 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2583 อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ไม่ได้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์อีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของ กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่า/เช่าช่วง และผู้จัดการกองทรัสต์มีความสัมพันธ์กันจากการที่ ทั้ง 2 บริษัท มี ผู้ถือหุ้นใหญ่ ได้แก่ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นจำนวนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมด ของทั้ง 2 บริษัท ดังนั้น บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด และผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน

การกำหนดราคาค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่า

กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าจากการให้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในรูปแบบของค่าเช่า คงที่และค่าเช่าผันแปร โดยโครงสร้างค่าเช่าจะสอดคล้องกับลักษณะของการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กำหนดว่า ค่าเช่าส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า (ค่าเช่าแปรผัน) จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้ แนนอนล่วงหน้า (ค่าเช่าคงที่) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการ ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้มีการแก้ไข เพิ่มเติม

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรกและเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ สามารถจัดหารายได้เพียงพอที่จะชำระค่าเช่าจ่าย ส่งผลให้ผู้เช่าทรัพย์สินได้รับส่วนแบ่งผู้เช่า โดยผลการดำเนินงานที่สำคัญเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกและเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ปี	2566	2567	2568
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีและค่าเสื่อม (EBITDA) ของ ทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก	282.16 ล้านบาท	324.85 ล้านบาท	329.87 ล้านบาท
ค่าเช่าจ่ายทรัพย์สิน	(262.99) ล้านบาท	(297.14) ล้านบาท	(301.16) ล้านบาท
ส่วนแบ่งผู้เช่าทรัพย์สิน	19.17 ล้านบาท	27.71 ล้านบาท	28.71 ล้านบาท

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ปี	2566	2567	2568
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีและค่าเสื่อม (EBITDA) ของทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	3.63 ล้านบาท	3.80 ล้านบาท	2.47 ล้านบาท
ค่าเช่าจ่ายทรัพย์สิน	(4.16) ล้านบาท	(4.36) ล้านบาท	(4.56) ล้านบาท

ตลอดช่วงผลการดำเนินงานที่แสดงตามตารางข้างต้น ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรกได้รับส่วนแบ่งผู้เช่าทรัพย์สินมาโดยตลอด อย่างไรก็ตามในช่วงระหว่างปี 2560 – 2561 โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มี EBITDA มากที่สุดเมื่อเทียบกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก (EBITDA ในปี 2561 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 50 ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก) มีการปรับปรุงโรงแรม (Major Renovation) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการทำกำไรและความสามารถในการแข่งขัน ทั้งนี้ ในปี 2560 โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต มีการปิดปรับปรุงห้องพักจำนวน 136 ห้อง หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 60 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด รวมถึงมีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ร้านอาหารจำนวน 2 ห้อง สระว่ายน้ำ และลิโอบบี้ ส่งผลให้ในปี 2560 ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก ไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต ได้เต็มศักยภาพ ขณะที่ในปี 2562 มีการปรับปรุงโรงแรมดุสิตธานี หัวหินในส่วนของโรงแรมห้องพัก จำนวน 200 ห้อง เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน ทำให้ไม่สามารถจัดหาประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ นอกจากนี้ ภายหลังจากที่มีการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทั่วโลก ทำให้ในปี 2563-2564 ภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ จึงทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้ลดลง ในกลางปี 2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 คลี่คลายมาขึ้นจากการยกเลิกมาตรการโควิดต่างๆภายในประเทศและระหว่างประเทศ รวมถึงการปรับปรุงเพิ่มเติมเฟส 3 สำหรับโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ได้ดำเนินการเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 2/2565 จึงส่งผลให้ผลประโยชน์การมีพัฒนาการขึ้นตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรกยังคงไม่ได้รับส่วนแบ่งค่าเช่า สาเหตุมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ยังคงมีมาตรการอย่างเคร่งครัดในช่วงต้นปี 2565 และนักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่กลับมา นอกจากนี้กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการส่วนขยายโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (The Stable) เพื่อใช้ในการจัดกิจกรรมต่างๆ เช่น งานเลี้ยงสังสรรค์ งานมงคลสมรส และกิจกรรมทางสังคมอื่นๆ ซึ่งคาดว่าจะส่งเสริมโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ในแง่ของการดึงดูดนักท่องเที่ยวได้มากขึ้น โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับประกันรายได้ขั้นต่ำที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินงานในช่วงที่ทรัพย์สินดังกล่าวอาจจะยังไม่เป็นที่รู้จักในกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเท่าที่ควร ในขณะที่ปี 2566 และ 2567 ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรกได้รับส่วนแบ่งผู้เช่าทรัพย์สิน จำนวน 19.17 ล้านบาท และ 27.71 ล้านบาทตามลำดับ โดยมีปัจจัยมาจากสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 ที่คลี่คลายลง รวมถึงมาตรการ

การฟรีวีซ่าที่ช่วยเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามายังในประเทศไทยมากขึ้น ในปี 2568 ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรกยังคงได้รับส่วนแบ่งผู้เช่าทรัพย์สินเป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน จำนวน 28.71 ล้านบาท

นอกจากนี้ ผู้เช่า/เช่าช่วงในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรกและเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้มีข้อตกลงกับกองทรัสต์ DREIT ที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า/เช่าช่วงทรัพย์สิน และ DUSIT ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของ DMCO ได้จัดทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ DREIT ดังนี้

1. DMCO ตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้น เนื่องจากการประกอบธุรกิจโรงแรมตามปกติ
2. ตลอดระยะเวลาที่ DMCO เป็นผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรม DUSIT ตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน DMCO ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ DMCO ด้วยการถือหุ้นโดยตนเองหรือด้วยบริษัทย่อยของ DUSIT
3. ตลอดระยะเวลาที่สัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์ DREIT กับ DMCO มีผลบังคับให้ DUSIT ตกลงจะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ DMCO ไม่ว่าด้วยวิธีใดก็ตาม เพื่อให้ DMCO สามารถดำเนินกิจการภายใต้โครงการโรงแรมได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ DMCO ได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ DREIT

ภายใต้ข้อบังคับของสัญญาเช่า/เช่าช่วงและข้อตกลงกระทำการข้างต้น DMCO จะได้รับความสนับสนุนจาก DUSIT ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารและจัดการโรงแรมซึ่งเป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับในระดับนานาชาติมากกว่า 70 ปี

รายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	30 มิถุนายน 2536 (แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด)
ลักษณะการดำเนินธุรกิจ	ประกอบกิจการโรงแรม การรับจ้างบริหารโรงแรม และการให้สิทธิในการดำเนินการภายใต้เครื่องหมายการค้าดุสิตธานี ธุรกิจการศึกษาและธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
ความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์	ผู้ถือหุ้นใหญ่
ค่าตอบแทนที่รับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่ารับจ้างบริหารโรงแรม (Management fee) ค่าใช้จ่ายทำการตลาด (Marketing fee) ค่าแรงจูงใจ (Incentive fee) ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตการใช้แบรนด์ (License Fee)

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารจัดการโรงแรม

แม้ว่าบริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างระมัดระวัง แต่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ กับ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ก็ยังอาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) และบริษัทในกลุ่มยังคงทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมแห่งอื่นๆ ในหลายๆ พื้นที่

อย่างไรก็ตาม โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นมีไม่มากนัก เนื่องจาก โรงแรมของกลุ่มดุสิตธานี ที่ไม่ได้เป็นของกองทรัสต์นั้น ไม่ได้อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับโรงแรมที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อีกทั้งแต่ละโรงแรมมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแตกต่างกันไป ตามลักษณะการให้บริการ ทำเลที่ตั้ง สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจเข้าพักของลูกค้า ซึ่งย่อมเลือกเข้าพักในโรงแรมที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก

นอกจากนี้การว่าจ้าง บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ให้บริหารโรงแรม ยังมีโครงสร้างสัญญาที่สร้างแรงจูงใจในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่กองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดให้มีค่าธรรมเนียมบริหารเพื่อสร้างแรงจูงใจในการเพิ่มกำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit) ทั้งนี้เพื่อเพิ่มค่าธรรมเนียมบริหารที่จะได้รับ อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

อีกทั้ง ข้อตกลงกระทำการต่างๆ โดยภาพรวมแล้วเป็นเงื่อนไขเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้อย่างดี และไม่ให้ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) แข่งขันกับโรงแรมภายใต้กองทรัสต์ และเพื่อเปิดโอกาสให้กองทรัสต์สามารถขยายการลงทุนในอนาคตได้

สรุปการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายละเอียดการจัดหา ประโยชน์ จากทรัพย์สินหลัก	
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก และส่วนขยายของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	
ทรัพย์สิน	1. โรงแรมดุสิตธานี ลาภานา ภูเก็ต (ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก) 2. โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก) 3. ส่วนขยายโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน Stable (ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)
ผู้เช่าหลัก	บริษัท ดุสิต แมเนจเม้นท์ จำกัด
สัดส่วนการเช่าพื้นที่	ร้อยละ 100
ระยะเวลาการเช่า	สำหรับสัญญาเช่าของทรัพย์สินที่ทรัสต์ลงทุนครั้งแรกมีการต่ออายุสัญญาครั้งล่าสุดในเดือนกันยายน 2568 โดยมีระยะเวลาในการเช่าตามอายุสัญญา 3 ปี และ กองทรัสต์สามารถเรียกร้องให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาได้อีก 1 คราว คราวละ 3 ปี (สิ้นสุดปี 2574) ในขณะที่สัญญาเช่าของทรัพย์สินส่วนขยายจะมีการต่อสัญญาเช่าพร้อมกับสัญญาเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก
ค่าเช่าคงที่	สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกสามารถเก็บค่าเช่าคงที่ได้ไม่ต่ำกว่า 186.34 ล้านบาทต่อปี ในขณะที่ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าคงที่ 3.4 ล้านบาทต่อปี
ค่าเช่าแปรผัน	สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก - ร้อยละ 85 ของ EBITDA ส่วนที่เกินของค่าเช่าคงที่เริ่มต้น สำหรับปี 2560 - 2565 และ ร้อยละ 80 ของ EBITDA ส่วนที่เกินของค่าเช่าคงที่เริ่มต้น สำหรับปี 2566 เป็นต้นไป สำหรับทรัพย์สินโครงการส่วนขยายของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน - ร้อยละ 49 ของ EBITDA ส่วนที่เกินของค่าเช่าคงที่เริ่มต้น
ผู้บริหารโรงแรม	บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
สัญญาบริหารโรงแรม	15 ปี ต่ออายุสัญญาได้อีก 5 ปี (สิ้นสุดปี 2573)

3) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์



ข้อมูลทั่วไป

โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ เป็นโรงแรมขนาดใหญ่ระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่บนเกาะมุดดูห์ (Mudhdhoo) ในหมู่เกาะบาอะทอลล์ ประเทศสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ซึ่งเป็นเขตสงวนชีวมณฑลแห่งแรกและแห่งเดียวในโลกที่ได้รับการประกาศโดยองค์การยูเนสโก รีสอร์ท บนพื้นที่เช่าประมาณ 116 ไร่ 2 งาน 60 ตารางวา ซึ่งเป็นโรงแรมประเภทรีสอร์ท โดยมีอาคารบ้านพักตากอากาศ (Villa) ที่ได้รับการออกแบบที่มีลักษณะเฉพาะโดยผสมผสานสถาปัตยกรรมมัลดีฟส์กับการตกแต่งที่มีความเป็นไทยผนวกกับทัศนอันงดงามของมัลดีฟส์ จำนวน 95 หลัง ทั้งแบบที่มีสระว่ายน้ำส่วนตัวและแบบที่ไม่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว รวมถึงมีสิ่งอำนวยความสะดวกและกิจกรรมต่างๆ ที่น่าสนใจ เช่น การดำน้ำดูปะการังน้ำตื้น สระว่ายน้ำขนาดใหญ่แบบไร้ขอบ สปา “เทวารัณย์ สปา” ฟิตเนสเซ็นเตอร์พร้อมเทรนเนอร์ส่วนตัว ศาลาโยคะ บริการรถจักรยาน คลับสำหรับเด็กและสนามเด็กเล่นกลางแจ้งขนาดใหญ่ ห้องอาหารไทยเบญจรงค์ ห้องอาหาร Sea Grill ห้องอาหาร The Market ห้องอาหาร Sand Bar บริการทางการแพทย์ 24 ชั่วโมง บริการแลกเปลี่ยนเงินตรา บริการซักรีด เป็นต้น

รายละเอียด	โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์
รายละเอียด	โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์
ที่ตั้ง	ตั้งอยู่ในมหาสมุทรอินเดียบนเกาะมุดดูห์ (Mudhdhoo) ในหมู่เกาะ Baa Atoll สาธารณรัฐมัลดีฟส์
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าประมาณ 40 ปี สิ้นสุดปี 2602 (ปัจจุบันเหลืออายุสัญญาเช่า ณ 31 ธันวาคม 2568 ประมาณ 33 ปี 8 เดือน)
รายละเอียดโครงการ	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าที่ดินบนเกาะ Mudhdhoo รวมเนื้อที่ประมาณ 116 ไร่ 2 งาน 60 ตารางวา 2. กรรมสิทธิในอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารบ้านพักตากอากาศรูปแบบต่างๆ จำนวน 95 หลัง พร้อมทั้งพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องใช้อำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคาร 3. กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตั้งเครื่องใช้ และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ
ขนาดพื้นที่	116 ไร่ 2 งาน 60 ตารางวา
เปิดดำเนินการ	ปี 2555
อายุอาคาร	ประมาณ 12 ปี
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	25 กันยายน 2562
มูลค่าลงทุนรวม	76.67 ล้านบาทสหรัฐ
วันที่ประเมินล่าสุด	31 ธันวาคม 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	79.62 ล้านบาทสหรัฐ
ผู้ประเมิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ (ประเทศไทย) จำกัด

ภาพโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์

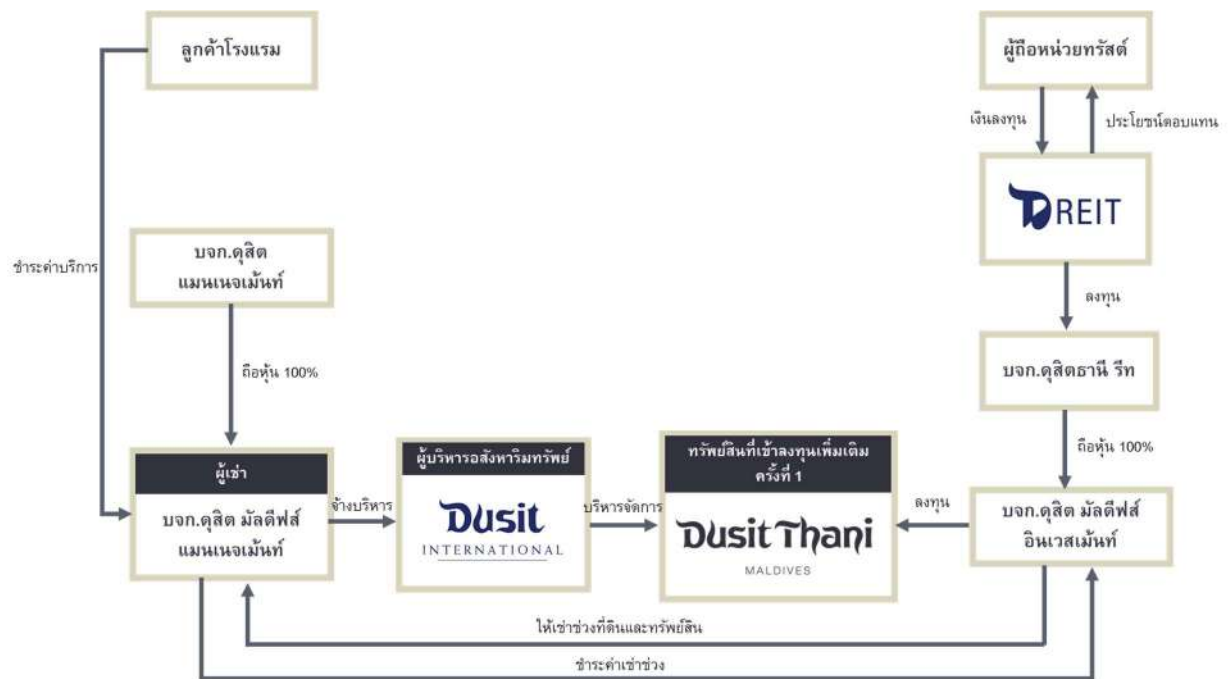


การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ปัจจุบัน กองทรัสต์ DREIT จัดให้ บริษัท ดุสิตธานี มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด หรือ DMI ในฐานะบริษัทย่อยที่กองทรัสต์ลงทุน นำทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่า หรือให้เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) แก่ผู้ประกอบการโรงแรม ซึ่งได้แก่ บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด หรือ DMM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ DMCO เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่ DMI โดย DMM ได้ว่าจ้างบริษัทในกลุ่มดุสิตธานี ซึ่ง DUSIT ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวทางตรง และ/หรือทางอ้อมรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้เป็นผู้บริหารโรงแรม

แผนภาพแสดงโครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



ทั้งนี้ DMI นำทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่าช่วงและเช่าแก่ DMM โดยมีระยะเวลาของสัญญาเช่าประมาณ 21 ปี โดยรายละเอียดของค่าเช่ามีลักษณะดังนี้

1. ค่าเช่ารวม

ค่าเช่ารวม เท่ากับ ค่าเช่าคงที่สุดท้าย บวกด้วย ค่าเช่าแปรผัน ซึ่งจะเท่ากับ EBITDA หักด้วย ส่วนแบ่งของผู้เช่า⁽ⁱ⁾ หรือ บวกด้วย ส่วนลดเช่าจากผู้เช่า⁽ⁱⁱ⁾

โดยที่ EBITDA หมายถึง กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชีของทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามสูตรการคำนวณที่อยู่ในข้อ 5. ท้ายนี้

(i) หมายถึง กรณีที่ EBITDA มากกว่าหรือเท่ากับ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

(ii) หมายถึง กรณีที่ EBITDA น้อยกว่า ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

2. ค่าเช่าคงที่รายปี

ค่าเช่าคงที่รายปี หมายถึง ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นในแต่ละปี หรือ ค่าเช่าคงที่สุดท้ายในแต่ละปี (แล้วแต่กรณี)

โดยที่

2.1 ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

(ก) กรณีปี 2563 หรือปีที่ครบกำหนดทุกๆ 3 ปี นับจากปี 2563

จะเท่ากับ 7,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือ 2 ใน 3 ของค่าเฉลี่ยของค่าเช่ารวมย้อนหลัง 3 ปีก่อนหน้า แล้วแต่จำนวนใดจะมากกว่า

(ข) กรณีปีอื่นๆ ที่ไม่ใช่ปีตามข้อ (ก) ข้างต้น

จะเท่ากับ 7,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือค่าเช่าคงที่สุดท้ายสำหรับปีที่ผ่านมา แล้วแต่จำนวนใดจะมากกว่า

2.2 ค่าเช่าคงที่สุดท้าย เท่ากับ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นหรืออัตราส่วน 2 ใน 3 ของค่าเช่ารวมในปีนั้นแล้วแต่จำนวนใดจะ มากกว่ากัน

ผู้เช่า/เช่าช่วงตกลงจะจ่ายค่าเช่ารายเดือนตามสัดส่วนของค่าเช่าคงที่เริ่มต้นแต่ละปีให้กับ DMI ดังนี้

เดือน	สัดส่วนของค่าเช่าคงที่เริ่มต้นแต่ละปี (ร้อยละ)
มกราคม	10.50
กุมภาพันธ์	14.00
มีนาคม	13.50
เมษายน	10.50
พฤษภาคม	7.00
มิถุนายน	4.00
กรกฎาคม	4.00
สิงหาคม	8.00
กันยายน	9.00
ตุลาคม	6.50
พฤศจิกายน	7.00
ธันวาคม	6.00

ทั้งนี้ ในรอบปีใด ๆ หากค่าเช่าคงที่เริ่มต้นทั้งหมดที่ DMM ชำระให้แก่ DMI น้อยกว่าค่าเช่าคงที่สุดท้ายตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรคำนวณในข้างต้น โดยใช้ข้อมูลทางการเงินของ DMM ที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินประจำปี que ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของ DMM ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่มีชื่อเสียงในระดับสากล โดยที่ DMM ตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่สุดท้ายส่วนที่ขาดให้แก่ DMI ภายในงวดถัดไปหลังจากการคำนวณค่าเช่าดังกล่าวได้

3. ค่าเช่าแปรผัน

ค่าเช่าแปรผัน เท่ากับ EBITDA หักด้วย ค่าเช่าคงที่สุดท้าย หักด้วย ส่วนแบ่งของผู้เช่า⁽ⁱ⁾ หรือ บวกด้วย ส่วนลดเช่าจากผู้เช่า⁽ⁱⁱ⁾ ซึ่งจะมีการคำนวณในไตรมาสหนึ่งหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)

โดยที่ EBITDA หมายถึง กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- (i) หมายถึง กรณีที่ EBITDA มากกว่าหรือเท่ากับ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น
- (ii) หมายถึง กรณีที่ EBITDA น้อยกว่า ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

การคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละไตรมาส จะคำนวณโดยใช้ยอดสะสมของ EBITDA ตั้งแต่ต้นปี และยอดค่าเช่าคงที่ขั้นต่ำสะสมตั้งแต่ต้นปีเป็นฐานในการคำนวณ

ทั้งนี้ ในรอบเดือนใด ๆ หากค่าเช่าแปรผันที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าแตกต่างจากค่าเช่าแปรผันตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรคำนวณในข้างต้น โดยใช้ข้อมูลทางการเงินของผู้เช่าที่ปรากฏอยู่ในงบภายใน หรือ งบการเงินประจำปี que ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่มีชื่อเสียงในระดับสากล ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่า

แปรผันส่วนที่ขาดให้แก่ผู้ให้เช่า หรือ ผู้ให้เช่าตกลงหักกลบค่าเช่าแปรผันส่วนที่เกิน กับค่าเช่าที่ผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับ ภายในเดือนถัดไปหลังจากการคำนวณค่าเช่าดังกล่าวได้

โดยในรอบไตรมาสบัญชีใดๆ หากผลรวมค่าเช่าแปรผันทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่ามีจำนวนมากกว่า ค่าเช่าแปรผันซึ่งผู้ให้เช่าควรจะได้รับเมื่อคำนวณตามสูตรคำนวณข้างต้น โดยใช้ข้อมูลทางการเงินของผู้เช่าที่ปรากฏในงบการเงินประจำไตรมาสที่จัดทำโดยผู้เช่า และ/หรือ งบการเงินประจำไตรมาสที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า และ/หรือ งบการเงินประจำปีที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนเงินส่วนต่างดังกล่าวให้ผู้เช่าภายใน 60 นับจากวันสิ้นไตรมาส

4. ส่วนแบ่งของผู้เช่า หรือ ส่วนชดเชยจากผู้เช่า

4.1 ส่วนแบ่งของผู้เช่า ให้หมายถึงเฉพาะในกรณีที่ EBITDA มากกว่าค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

โดยที่ส่วนแบ่งของผู้เช่าในไตรมาสนั้นหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี) เท่ากับจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่าง

EBITDA – ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น หรือ

$(EBITDA - 7,000,000 \text{ ดอลลาร์สหรัฐ}) \times (1 - \text{ก})$

ก = ในอัตราร้อยละ 90

4.2 ส่วนชดเชยจากผู้เช่า ให้หมายถึงเฉพาะในกรณีที่ EBITDA น้อยกว่าค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

โดยที่ส่วนชดเชยจากผู้เช่า = ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น – EBITDA

โดย ณ สิ้นปี ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นจะเท่ากับค่าเช่าคงที่สุดท้าย

ทั้งนี้ ในการคำนวณ ส่วนแบ่งของผู้เช่า หรือ ส่วนชดเชยจากผู้เช่า รายไตรมาส จะคำนวณโดยใช้ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น หรือ จำนวนเงิน 7,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ คูณด้วยอัตราส่วนของผลรวมของ “สัดส่วนของค่าเช่าคงที่เริ่มต้นแต่ละปี” ของไตรมาสนั้น

5. กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (EBITDA)

กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT	$EBITDA = (\text{ก} - \text{ข} - \text{ค} - \text{ง})$ ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรม (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ) ในไตรมาสนั้นหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี) ข = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโรงแรม (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ต้นทุนค่าห้องพัก ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ) ในไตรมาสนั้นหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)
---	--

เข้าลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (EBITDA)	ค =	ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการโรงแรมในไตรมาสนั้นหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)
	ง =	ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรม ค่าธรรมเนียมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่าธรรมเนียมประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) เป็นต้น) ในไตรมาสนั้นหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)

หมายเหตุ: กรณีปีของสัญญามีระยะเวลาการเช่าไม่เต็มเดือน หรือไม่เต็มปีปฏิทิน (แล้วแต่กรณี) ให้คู่สัญญาคำนวณค่าเช่าตามข้างต้นเป็นรายวันโดยอนุโลม

รายละเอียดผู้เช่าทรัพย์สิน

ชื่อผู้เช่า	บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	31 กรกฎาคม 2562
คณะกรรมการบริษัท	1.นายมนตรี สมานวงศ์สถิตย์ 2.โมฮัมเมต ซาดี อัลวา 3.ปราติก กุมาร
ผลการดำเนินงานที่ผ่านมามีล่าสุดของผู้เช่า	ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568 ของผู้เช่าเป็นดังนี้ รายได้: 22,735,021 ดอลลาร์สหรัฐ รายจ่าย: 25,323,622 ดอลลาร์สหรัฐ ขาดทุนสุทธิ: 2,583,873 ดอลลาร์สหรัฐ

คุณสมบัติ และประสบการณ์ของผู้เช่าหลัก

DMM เป็นบริษัทย่อยของ DMCO ซึ่งปัจจุบัน DMCO เป็นผู้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก และเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย โดย DUSIT ถือหุ้นใน DMCO ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยก่อนที่กองทรัสต์ DREIT จะเข้าลงทุนในโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ทาง DUSIT ได้เคยเข้าลงทุนในโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ผ่าน DMS ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ดังนั้น DMM จึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินโรงแรมดังกล่าวเป็นอย่างดี

ผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่าหลัก เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจทำให้กองทรัสต์ DREIT ต้องเปลี่ยนตัวผู้เช่าหลัก

กรณีที่ผู้เช่าหลักไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 ผ่าน DMI ในฐานะบริษัทลงทุน (“สัญญาเช่าช่วง”) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ DREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ DREIT อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าวแทนผู้เช่าช่วงและเช่าเดิม ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับผู้เช่าช่วงและเช่ารายเดิม รวมทั้งค่าเช่าที่ DMI ได้รับจากผู้เช่าช่วงและเช่ารายใหม่ อาจไม่เทียบเท่ากับผู้เช่าช่วงและเช่ารายเดิม ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ DREIT และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

สำหรับความเสี่ยงจากการเปลี่ยนตัวผู้เช่าหลักในกรณีที่ผู้เช่าหลักไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงนั้น เนื่องจากสัญญาเช่าช่วงซึ่ง DMI ในฐานะบริษัทลงทุนของกองทรัสต์ DREIT ได้เข้าทำกับ DMM ผู้เช่าหลัก จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่กำหนดระยะเวลาการเช่าประมาณ 21 ปี ดังนั้น ความเสี่ยงดังกล่าวจะยังไม่เกิดขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ DMIหารือกับผู้เช่าช่วงและเช่ารายเดิม และ/หรือ สรรหาผู้เช่าช่วงและเช่ารายใหม่ล่วงหน้าก่อนระยะเวลาเช่าสิ้นสุด เพื่อลดความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าช่วงและเช่าในกรณีที่ผู้เช่าช่วงและเช่าเดิมไม่ต่ออายุสัญญา

นอกจากนั้น สัญญาเช่าช่วงดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าก่อนสิ้นสุดสัญญาไม่น้อยกว่า 3 ปี ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นใด ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่ามีสิทธิในการพิจารณาเพื่อขอต่ออายุการเช่าก่อน โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบว่าประสงค์จะต่อสัญญาหรือไม่ หากผู้เช่าปฏิเสธการต่ออายุการเช่าหรือไม่แจ้งต่อสัญญาภายในระยะเวลา 120 วัน ผู้ให้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงและให้เช่าแก่บุคคลอื่นต่อไปได้ ซึ่งคาดว่าจะระยะเวลาดังกล่าวจะเพียงพอสำหรับให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการให้ DMI สรรหาผู้เช่าช่วงและเช่ารายใหม่ทดแทนในกรณีที่ผู้เช่าช่วงและเช่ารายเดิมไม่ต่ออายุสัญญา

มาตรการดำเนินการหากผู้เช่าช่วงและเช่ารายปัจจุบันไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วง

หาก DMM ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วง DMI จะแจ้งให้ DMM ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาโดยจะกำหนดระยะเวลาในการแก้ไขเหตุผิดสัญญาตามสมควร อย่างไรก็ตามหาก DMM ไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาดังกล่าว DMI สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าช่วงหรือเรียกค่าเสียหายจาก DMM ได้ เว้นแต่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัยตามนิยามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ DMM ผิดนัดการชำระค่าเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้ DMI เจรจากตกลงกับ DMM เพื่อช่วยหาวิธีให้ DMM ชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาโดยเร็วที่สุดและลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

DMM เป็นบริษัทย่อยของ DMCO และเป็นผู้เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยที่ DMCO มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ DUSIT ซึ่งถือหุ้นจำนวนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ DMCO และผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ DUSIT ซึ่งถือหุ้นจำนวนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น DMCO และผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน

การกำหนดราคาค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่า

ค่าเช่าที่ DMI ในฐานะบริษัทลงทุนของกองทรัสต์ จะได้รับจากการให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ทั้งนี้ การกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Transaction) โดยมีโครงสร้างค่าเช่าที่จะสอดคล้องกับลักษณะของการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่กำหนดว่า ค่าเช่าส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าช่วง (ค่าเช่าแปรผัน) จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า (ค่าเช่าคงที่)

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าหลักในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วง

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ สามารถจัดหารายได้เพียงพอที่จะชำระค่าเช่าจ่าย โดยผลการดำเนินงานที่สำคัญเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีรายละเอียดดังนี้

ปี	2566	2567	2568
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีและค่าเสื่อมที่ปรับปรุงด้วยการค่าเช่าที่ดิน (Adjusted EBITDA)	5.17 ล้านเหรียญสหรัฐ	6.38 ล้านเหรียญสหรัฐ	6.20 ล้านเหรียญสหรัฐ
ค่าเช่าคงที่จ่ายทรัพย์สินที่กำหนดตามสัญญาเช่า	7.00 ล้านเหรียญสหรัฐ	7.00 ล้านเหรียญสหรัฐ	7.00 ล้านเหรียญสหรัฐ

ตลอดช่วงผลการดำเนินงานที่แสดงตามตารางข้างต้น ผู้เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีผลการดำเนินงานที่มีศักยภาพในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่สูงกว่าอัตราค่าเช่าคงที่มาโดยตลอด เว้นแต่ปี 2563 ที่มีการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ภาครัฐได้มีคำสั่งปิดรับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ในขณะที่ปี 2565-2566 มีปัจจัยหลักจาก อุปทานของโรงแรมที่เปิดดำเนินการใหม่ในประเทศมัลดีฟส์มีมากขึ้นอย่างชัดเจน จึงทำให้ธุรกิจโรงแรมในประเทศมัลดีฟส์เผชิญการแข่งขันด้านตลาดมากขึ้น

รวมถึงต้นทุนพลังงานและค่าครองชีพยังปรับตัวสูงขึ้น จึงทำให้นักท่องเที่ยวมีทางเลือกในการท่องเที่ยวมากขึ้นจากการเปิดประเทศในหลายๆประเทศ ในขณะที่ผลการดำเนินงานปี 2567 ผู้เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยมาจากการบริหารรายได้และต้นทุนห้องพักได้ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม อัตราการแข่งขันด้านการตลาดยังคงสูง โดยทางโรงแรมมีแผนปรับปรุงโรงแรมเป็นระยะเพื่อภาพลักษณ์ที่ทันสมัยและงานระบบที่ปลอดภัยแก่ผู้เข้าพัก โดยเริ่มปรับปรุงในเฟสแรกในกลางปีที่ผ่านมาโดยการเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์ลอยตัวในห้องพัก อาคารที่พักอาศัยของพนักงาน โครงสร้างฐานรากของอาคารได้นำทะเล วัสดุคุมหลังคาของวิลล่า และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ

ในขณะที่ปี 2568 ผู้เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีรายได้และอัตราการเข้าพักที่สูงขึ้นกว่าปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตามผู้เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ยังคงไม่สามารถรับรู้ค่าเช่าผันแปรได้ ส่วนหนึ่งยังคงมาจากการแข่งขันทางด้านการตลาดยังคงสูง จึงส่งผลให้ผลการดำเนินงานที่น้อยลงกว่าปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ทางผู้เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีการทยอยปิดห้องพักเพื่อปรับปรุงห้องพักเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน โดยแบ่งเป็น 3 เฟส ปี 2568 – 2569 โดยปัจจุบันการปรับปรุงห้องพักเฟสที่ 1 ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว จำนวน 23 วิลล่า พร้อมจัดหาผลประโยชน์ ในช่วง High Season ปี 2568 และคาดว่าห้องพักที่เหลือจะแล้วเสร็จในกลางปี 2569 นอกจากนี้ยังมีการปรับปรุง โครงสร้างคอนกรีตได้นำ (เสริมคานหลัก และ ฉาบและทาสี) เปลี่ยนหลังคาจากวัสดุเทียม ปรับปรุงสนามเทนนิส ปรับปรุงสนามเพเดิล (Pedal court) ปรับปรุงเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เพื่อเพิ่มศักยภาพในการจัดหาผลประโยชน์ของผู้เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมถึงโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ เป็นรีสอร์ทที่รายล้อมไปด้วยความงามตามธรรมชาติของ เกาะมุดดูห์ (Mudhdhoo) ซึ่งเป็นสถานที่แห่งเดียวในมัลดีฟส์ที่ได้รับการยอมรับว่าเป็นเขตสงวนชีวมณฑลของยูเนสโก จึงคาดว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะยังคงสามารถรับมือกับการแข่งขันที่สูงได้อย่างต่อเนื่องรวมถึงสามารถกลับมาสร้างผลตอบแทนที่สูงกว่า อัตราค่าเช่าคงที่ได้ในอนาคต หลังปรับปรุงห้องพักเสร็จสิ้น

นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้นเป็นบริษัทในเครือของ DUSIT และได้รับความสนับสนุนจาก DUSIT ผ่านการเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง DUSIT กับกองทรัสต์ DREIT ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. ตลอดระยะเวลาที่ DMCO และ/หรือ บริษัทย่อยของ DMCO เป็นผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรม DUSIT จะดำเนินการให้ DMCO ตกลงจะไม่ก่อหนี้ และ/หรือ ภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่เป็นการก่อหนี้เพื่อประกอบธุรกิจโครงการโรงแรม
2. ตลอดระยะเวลาที่ DMCO และ/หรือ บริษัทย่อยของ DMCO เป็นผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรม DUSIT ตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน DMCO ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ DMCO ด้วยการถือหุ้นโดย

ตนเองหรือด้วยบริษัทย่อยของ DUSIT และจะดำเนินการให้ DMCO ดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยของ DMCO ให้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทย่อยดังกล่าว

3. ตลอดระยะเวลาที่ DMCO และ/หรือ บริษัทย่อยของ DMCO เป็นผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินในโครงการโรงแรม DUSIT ตกลงจะให้การสนับสนุนทางการเงิน รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ DMCO และ/หรือ บริษัทย่อยของ DMCO ขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรม เพื่อให้ DMCO และ/หรือ บริษัทย่อยของ DMCO สามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ DMCO และ/หรือ บริษัทย่อยของ DMCO ได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ DREIT

ภายใต้ข้อตกลงกระทำการข้างต้นผู้เช่าช่วง/เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะได้รับความสนับสนุนจาก DUSIT ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารและจัดการโรงแรมซึ่งเป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับในระดับนานาชาติมากกว่า 70 ปี

รายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดุสิต เวลต์วายด์ มัลดีฟส์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	15 กันยายน 2562
ลักษณะการดำเนินธุรกิจ	รับบริหารโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์
ความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์	เป็นบริษัทในกลุ่มดุสิตธานี โดยที่ DUSIT ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวทางตรง และ/หรือทางอ้อมรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ซึ่ง DUSIT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่ารับจ้างบริหารโรงแรม (Management fee) ค่าใช้จ่ายทำการตลาด (Marketing fee) ค่าแรงจูงใจ (Incentive fee) ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตการใช้แบรนด์ (License fee)

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารจัดการโรงแรม

แม้ว่า DMM ได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทในกลุ่มดุสิตธานี ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ DREIT กับ บริษัทในกลุ่มดุสิตธานี ก็ยังอาจเกิดขึ้นได้เนื่องจาก DUSIT และบริษัทในกลุ่มยังคงทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมแห่งอื่นๆ ในหลายๆ พื้นที่ที่ DUSIT เป็นเจ้าของ และ/หรือ มีอำนาจควบคุม นอกเหนือจากการบริหารทรัพย์สินในกองทรัสต์ DREIT

อย่างไรก็ตาม โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นมีไม่มากนัก เนื่องจากโรงแรมของกลุ่มดุสิตธานี ที่ไม่ได้เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT นั้น ไม่ได้อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับโรงแรมที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 1 อีกทั้งแต่ละโรงแรมมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแตกต่างกันไป ตามลักษณะการให้บริการ ทำเลที่ตั้ง สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจเข้าพักของลูกค้า ซึ่งย่อมเลือกเข้าพักในโรงแรมที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก

นอกจากนี้ DMM จะทำการว่าจ้างบริษัทในกลุ่มดุสิตธานี ซึ่ง DUSIT ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวทางตรง และ/หรือทางอ้อมรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้เป็นผู้บริหารโรงแรม โดยมีโครงสร้างสัญญาที่จะสร้างแรงจูงใจให้แก่บริษัทดังกล่าวในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่กองทรัสต์ DREIT อย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดให้มีค่าธรรมเนียมบริหารเพื่อสร้างแรงจูงใจในการเพิ่มกำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit) อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้ เนื่องจากจะช่วยสร้างแรงจูงใจในการบริหารจัดการโรงแรม เพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยมีการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มค่าธรรมเนียมบริหารที่จะได้รับจาก DMM

อีกทั้ง กองทรัสต์ DREIT ได้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการกับ DUSIT เพื่อไม่ให้ขัดกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เช่น ตลอดจนระยะเวลาที่ดุสิต แมนเนจเม้นท์ และ/หรือ บริษัทย่อยของดุสิต แมนเนจเม้นท์เป็นผู้เช่าช่วงและเช่าโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ นับแต่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนในโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ DUSIT และบุคคลใดๆ ที่ DUSIT มีอำนาจควบคุมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะไม่ประกอบธุรกิจโรงแรม (ไม่ว่าโดยการถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง และ/หรือ โดยการรับจ้างบริหารกิจการโรงแรม) ที่ตั้งอยู่ในรัศมี 10 กิโลเมตร นับจากที่ตั้งของโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ในลักษณะเป็นการแข่งขันโดยตรงกับกิจการโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ อันมีชื่อของยี่ห้อ (Brand) ที่ใช้กับกิจการโรงแรมนั้นๆ ที่เหมือนกับโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ (Exclusivity Area)

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้ DUSIT แข่งขันกับโรงแรมภายใต้กองทรัสต์ DREIT และเพื่อเปิดโอกาสให้กองทรัสต์ DREIT สามารถขยายการลงทุนในอนาคตได้ ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนในโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ในกรณีที่ DUSIT ประสงค์ที่จะนำโรงแรมหรือรีสอร์ทของ DUSIT หรือบริษัทในเครือซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทยออกขายหรือให้เช่าแก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รายอื่นใด DUSIT ตกลงให้สิทธิกองทรัสต์

DREIT ที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวก่อนกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รายอื่น (Right of First Refusal) โดย DUSIT ต้องบอกกล่าวให้กองทรัสต์ DREIT ทราบถึงข้อเสนอ และกองทรัสต์ DREIT ต้องแจ้งความประสงค์หรือปฏิเสธภายใน 120 วัน โดยในกรณีที่กองทรัสต์ DREIT ปฏิเสธการลงทุนหรือไม่ได้แจ้งความประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดไม่ว่าด้วยเหตุใด DUSIT สามารถจะนำทรัพย์สินนั้นๆ ไปจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รายอื่นต่อไปได้ แต่ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เสนอให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รายอื่นจะต้องเป็นข้อเสนอมที่มีสาระสำคัญไม่แตกต่างหรือดีกว่าข้อเสนอมที่ DUSIT เสนอให้แก่กองทรัสต์ หากกองทรัสต์ DREIT ได้บอกกล่าวแสดงความประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และ/หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

สรุปการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

รายละเอียดการจัดหาประโยชน์ จากทรัพย์สินหลัก	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
ทรัพย์สิน	โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์
ผู้เช่าหลัก	บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
สัดส่วนการเช่าพื้นที่	ร้อยละ 100
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 21 ปี (สิ้นสุดปี 2583) (2562-2583)
ค่าเช่าคงที่	ไม่ต่ำกว่า 7 ล้านดอลลาร์สหรัฐ
ค่าเช่าแปรผัน	ร้อยละ 90 ของ EBITDA ส่วนที่เกินของค่าเช่าคงที่เริ่มต้น ตลอดอายุสัญญาเช่า
ผู้บริหารโรงแรม	บริษัท ดุสิต เวลต์วายด์ มัลดีฟส์ จำกัด
สัญญาบริหารโรงแรม	ประมาณ 21 ปี นับแต่วันที่ 25 กันยายน 2562

การกู้ยืมเงิน

วิธีการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความว่ารวมถึง การออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

- (1) การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงิน ทั้งในประเทศ และ/หรือต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรืออัตราดอกเบี้ยที่

เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น หรือ

- (2) การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าจะระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม ซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กูยรายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว ทรัสต์จะกระทำไม่ได้ตราบเท่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิ์ที่จะจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มียอดสินเชื่อคงค้างกับธนาคารพาณิชย์ภายในประเทศ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญเป็นดังนี้

ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม
ผู้ให้สินเชื่อ	ธนาคารพาณิชย์ภายในประเทศ
วงเงินกู้	สินเชื่อเงินกู้แบบมีกำหนดเวลาจำนวนรวมไม่เกิน 1,500.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์การกู้ยืม	เพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงินเดิม
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR ที่ผู้ให้กู้ประกาศใช้เป็นการทั่วไป ลบ ไม่เกินกว่าร้อยละ 3.00 ต่อปี ทั้งนี้ อัตรา MLR ดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของผู้ให้กู้ แต่จะไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสูงสุดกรณีปกติที่ผู้ให้กู้ประกาศใช้เป็นการทั่วไป
ระยะเวลาการกู้ยืม	5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก เมื่อ ณ วันที่ 23 กันยายน 2567

การชำระคืนเงินต้น	ชำระครั้งเดียวในวันครบกำหนด 5 ปี จากวันเบิกเงินกู้
หลักประกัน	การจำนองทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนปัจจุบันในโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгу นำ ภูเก็ต และสิทธิที่เกี่ยวข้องกับการรับค่าเช่าตามสัญญาเช่าจัดหา ผลประโยชน์ของโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгу นำ ภูเก็ต และสัญญาเช่าจัดหา ผลประโยชน์ โครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และหลักประกันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งหลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้ และผู้ให้กู้อาจตกลง ร่วมกันกำหนดเพิ่มเติม
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี
ผู้ให้สินเชื่อ	ธนาคารพาณิชย์ภายในประเทศ
วงเงินกู้	สินเชื่อเงินกู้แบบมีกำหนดเวลาจำนวนรวมไม่เกิน 289.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์การกู้ยืม	เพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงินเดิม
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (เฉลี่ย) ลบ ไม่เกินกว่าร้อยละ 3.00 ต่อปี ทั้งนี้ อัตรา MLR เฉลี่ยดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของธนาคารแต่ละแห่ง
ระยะเวลาการกู้ยืม	5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก เมื่อ ณ วันที่ 23 กันยายน 2567
การชำระคืนเงินต้น	ปีที่ 5 นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก ผ่อนชำระเป็นราย 3 เดือน งวดละร้อยละ 3 ของจำนวนเงินกู้ที่เบิกใช้ และในงวดสุดท้ายของปีที่ 5 นับจากวันเบิกกู้ครั้งแรก ชำระคืนเงินต้นและหนี้อื่นๆที่คงค้างชำระจนครบจำนวน
หลักประกัน	การจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าลงทุน โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัว หิน เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ หลักประกันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งหลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้ และ ผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติม

ประโยชน์ของการกู้ยืมเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการชำระหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงินเดิม จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือ หน่วยทรัสต์ โดยจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่เหมาะสม นอกจากนี้การให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการ กู้ยืมเงิน จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและเป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) อย่างไรก็ดี การกู้ยืมเงิน ดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์มีภาระดอกเบี้ยและเงินต้นที่ต้องชำระซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์

สถานะของการกู้ยืมเงินรอบปีบัญชี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

จำนวนเงินกู้	1,782,557,005
มูลค่าทรัพย์สินรวม	7,851,544,028
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	ร้อยละ 22.70

การสำรองเงินต้นและดอกเบี้ยเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์

DREIT มีภาระผูกพันต้องชำระคืนเงินตามสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์ภายในประเทศซึ่งเป็นการชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดชำระ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้กำหนดนโยบายกันสำรองเงินเพื่อชำระหนี้ตามภาระผูกพันจากการกู้ยืม โดยในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์จะกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน ไม่เกิน 20 ล้านบาท ทั้งนี้ การสำรองเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยจะถูกนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนด ก่อนดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนทางอ้อมใน DMI (โดยกองทรัสต์ DREIT ถือหุ้นใน DMI ผ่านบริษัทไทยที่กองทรัสต์ DREIT และบุคคลที่กองทรัสต์ DREIT แต่งตั้ง เข้าถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 100) โดยเข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 และมีสิทธิออกเสียงร้อยละ 100 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ DMI และผ่านการให้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นแก่ DMI โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารโครงสร้างต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายของ DMI ให้มีประสิทธิภาพ

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ DREIT และ DMI

ผู้กู้	บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด (“DMI”)
ผู้ให้สินเชื่อ	กองทรัสต์ DREIT
วงเงินกู้	ไม่เกิน 2,385,600,000 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ DREIT ให้วงเงินกู้ยืมเป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ โดยคิดจากอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันทำสัญญาเงินกู้ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คงเหลือ 1,427,416,000 ¹ บาท)
วัตถุประสงค์การกู้ยืม	เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารและการดำเนินงานของ DMI
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน ร้อยละ 6.0 ต่อปี
ระยะเวลาการกู้ยืม	5 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดชำระ หรือเมื่อทวงถาม
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยรายเดือน
เงื่อนไขพิเศษ	ผู้กู้ต้องดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นของผู้กู้ ดำรงสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมตามสัดส่วนการถือหุ้น

¹ ณ อัตราแลกเปลี่ยน 31.58 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ

ภาพรวมอุตสาหกรรมท่องเที่ยว

ภาพรวมสถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศไทย

สำหรับปี 2568 ภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยมีทิศทางชะลอตัวลง โดยมีสาเหตุจากปัจจัยแวดล้อมหลายประการ อาทิ ประเด็นด้านความปลอดภัย ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว ความไม่แน่นอนทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศ และการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวจากประเทศใกล้เคียงที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งล้วนส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการเดินทาง และส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวชาวมาเลเซียและชาวจีน ซึ่งเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติ 2 อันดับแรกรวมถึงชาติอื่นๆ เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยปรับตัวลดลง

ในปี 2568 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ได้ดำเนินการจัดทำแคมเปญและมาตรการต่าง ๆ เพื่อส่งเสริมและกระตุ้นภาคการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการเปิดตัวแคมเปญ “Amazing Thailand Grand Tourism and Sports Year 2025” ภายใต้แนวคิด 5 Grand ได้แก่ Grand Festivity, Grand Moment, Grand Privilege, Grand Invitation และ Grand Celebration ควบคู่กับการนำเสนอแนวคิด “5 Must Do in Thailand” ซึ่งประกอบด้วย Must Taste, Must Try, Must Buy, Must See และ Must Seek เพื่อประชาสัมพันธ์และยกระดับประสบการณ์การท่องเที่ยวของประเทศไทยให้มีความหลากหลายและน่าสนใจยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ ททท. ยังได้ออกมาตรการและนโยบายต่าง ๆ เพื่อกระตุ้นการเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศ อาทิ การส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรอง และ โครงการเที่ยวไทยคนละครั้ง ซึ่งภาครัฐให้การสนับสนุนค่าใช้จ่ายด้านที่พักและอาหารในสัดส่วน ร้อยละ 50 เพื่อช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายและกระจายรายได้สู่ภาคการท่องเที่ยวในประเทศ

อีกทั้ง ยังมีมาตรการด้านภาษี “เที่ยวดี มีคืน 2568” ซึ่งมีส่วนช่วยสนับสนุนการท่องเที่ยวในช่วงปลายปี โดยเปิดให้ใช้สิทธิในช่วงระหว่างวันที่ 29 ตุลาคม – 15 ธันวาคม 2568 ทั้งนี้ ผู้มีเงินได้บุคคลธรรมดาสามารถนำค่าใช้จ่ายจาก ค่าที่พักและค่าอาหารจากร้านค้าที่จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) มาหักลดหย่อนภาษีได้ตามเงื่อนไขที่กำหนด โดย ลดหย่อนได้สูงสุด 30,000 บาท สำหรับการท่องเที่ยวในเมืองรอง และ สูงสุด 20,000 บาท สำหรับการท่องเที่ยวในเมืองหลัก

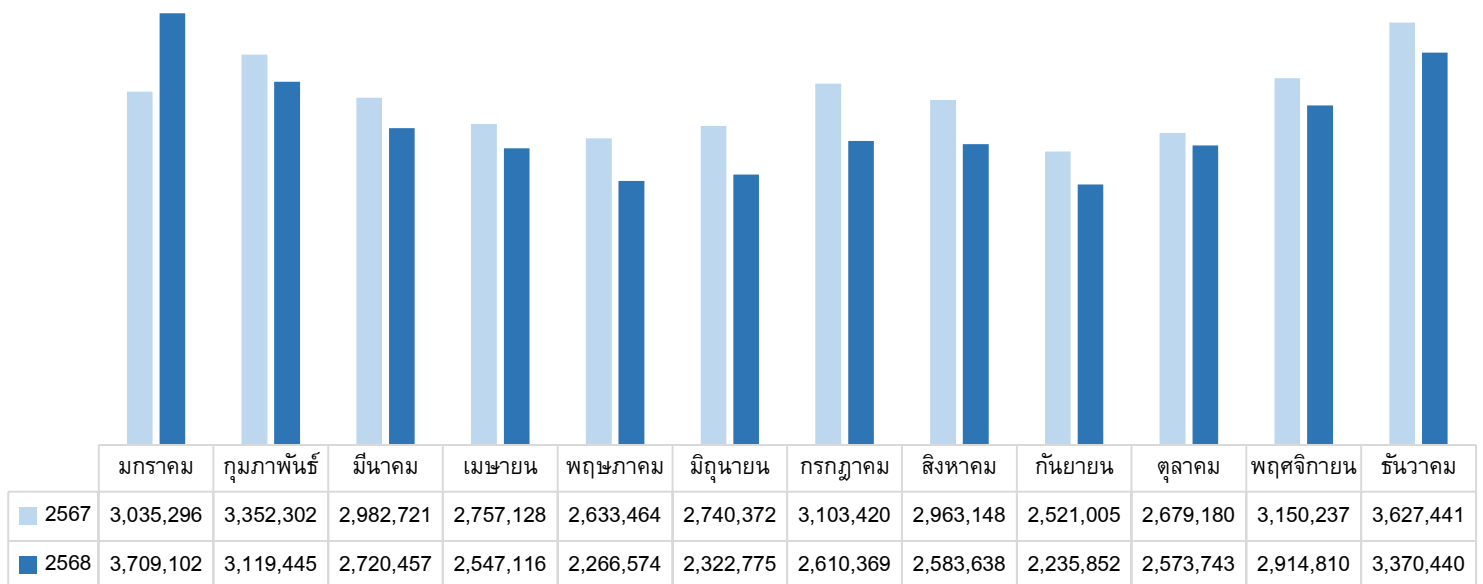
โดยในปี 2568 มีนักท่องเที่ยวทั้งหมดจำนวน 357.11 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า จำนวน 3.55 ล้านคน หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.00 ประกอบด้วยผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทย จำนวน 278.77 เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันจากปีก่อนหน้าจำนวน 8.39 ล้านคน หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.10 และผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างชาติ จำนวน 78.34 ล้านคน ลดลงจากช่วงเวลาของปีก่อนจำนวน 4.84 ล้านคน หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 5.81 ส่งผลให้รายได้จากภาคการท่องเที่ยวทั้งหมด 2.86 ล้านล้านบาท เป็นการลดลงร้อยละ 2.18 โดยเป็นรายได้มาจากผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทย จำนวน 1.17 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.18 ในขณะที่รายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนต่างชาติมีจำนวน 1.69 ล้านล้านบาท ลดลงจากสิ้นปีที่แล้วร้อยละ 6.15

จากข้อมูลกระทรวงการท่องเที่ยวและการกีฬา ในปี 2568 มีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยจำนวน 32.97 ล้านคน มีจำนวนลดลง 2.57 ล้านคน หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 7.23 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมากที่สุด 3 อันดับแรกคือ มาเลเซีย จำนวน 4.52 ล้านคน ลดลงจากปี 2567 จำนวน 0.43 ล้านคน คิดเป็นร้อยละ 13.71 ของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย อันดับสองได้แก่ ประเทศจีน

จำนวน 4.47 ล้านคน ลดลงจากปี 2567 จำนวน 2.26 ล้านคน คิดเป็นร้อยละ 13.57 ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย โดยอันดับต่อมาได้แก่ ประเทศอินเดีย จำนวน 2.49 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 0.36 ล้านคน คิดเป็นร้อยละ 7.54 ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย

SCB EIC คาดว่าในปี 2569 นักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยคาดว่าจะมีจำนวน 34.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.43% จากปี 2568 โดยมีปัจจัยหลักมาจาก มาตรการการภาครัฐที่เน้นเจาะตลาดนักท่องเที่ยวกลุ่มใหม่ๆที่มีศักยภาพ อาทิเช่น อินเดีย, ยุโรป, ตะวันออกกลาง รวมพยายามฟื้นฟูความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยของนักท่องเที่ยวจีน อย่างไรก็ตามการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวยังมีความท้าทายจาก Tourism war การแข่งขันดึงดูดนักท่องเที่ยวที่เข้มข้นขึ้น เศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวทำให้คนระมัดระวังการใช้จ่าย และความจำเป็นในการสร้างจุดดึงดูดใหม่ๆ ให้กับสถานที่ท่องเที่ยว

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศ (คน)

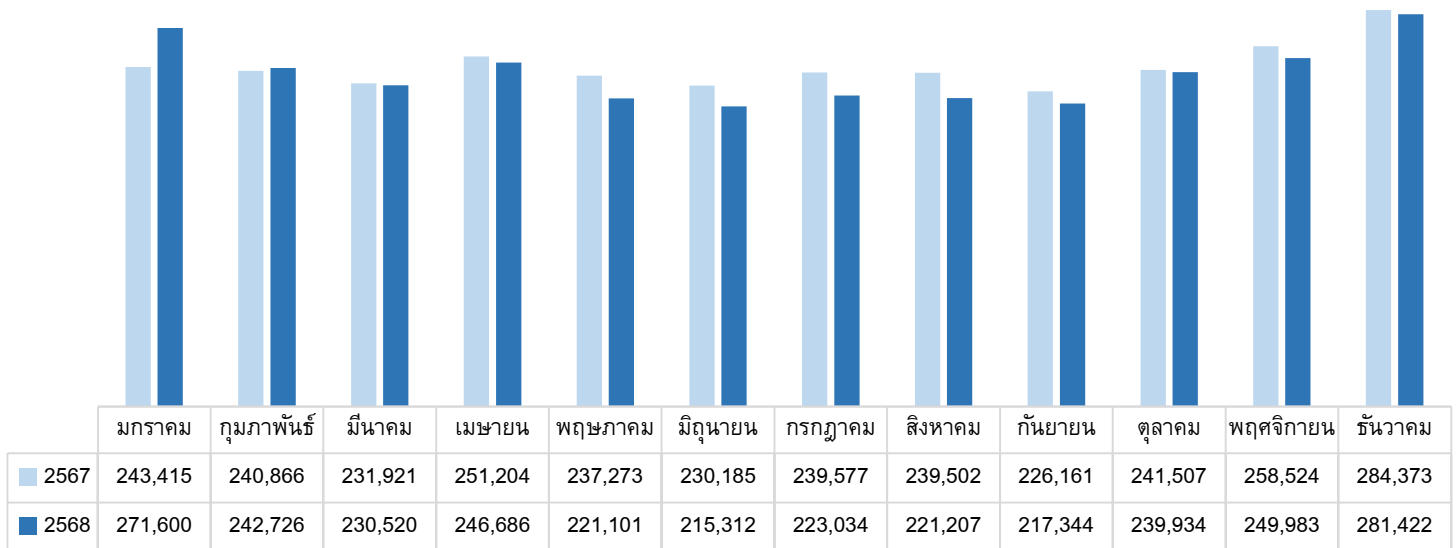


ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ประเทศไทย)

กลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยโดยแบ่งตามสัญชาติสูงสุด 5 อันดับแรก

ลำดับ	2567			2568		
	ประเทศ	จำนวน (คน)	สัดส่วน	ประเทศ	จำนวน (คน)	สัดส่วน
1	จีน	6,733,162	18.94%	มาเลเซีย	4,520,856	13.71%
2	มาเลเซีย	4,952,078	13.93%	จีน	4,473,992	13.57%
3	อินเดีย	2,129,149	5.99%	อินเดีย	2,487,319	7.54%
4	เกาหลีใต้	1,868,945	5.26%	เกาหลีใต้	1,555,227	4.72%
5	รัสเซีย	1,745,327	4.91%	ญี่ปุ่น	1,091,227	3.31%

รายได้จากนักท่องเที่ยวทั้งหมด (ล้านบาท)



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ประเทศไทย)

สถานการณ์ท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต

จังหวัดภูเก็ตยังคงเป็นหนึ่งในจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทยและได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั่วโลกอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2568 ภาพรวมการท่องเที่ยวของจังหวัดมีระดับใกล้เคียงกับปีก่อน ทั้งในด้านจำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้จากการท่องเที่ยว ทั้งนี้ นักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของจังหวัด โดยเฉพาะกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง อีกทั้งยังมีความหลากหลายของสัญชาตินักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นจากผลของมาตรการยกเว้นการตรวจลงตรา ซึ่งช่วยสนับสนุนการเดินทางเข้าประเทศของนักท่องเที่ยวจากหลายประเทศได้อย่างมีนัยสำคัญ

แม้จะผ่านช่วงการฟื้นตัวมาแล้ว จังหวัดภูเก็ตยังคงมีปัจจัยสนับสนุนที่เอื้อต่อการขยายตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในปี 2569 อย่างมีนัยสำคัญ โดยมีความเป็นไปได้สูงที่ระดับนักท่องเที่ยวจะกลับมาเกินกว่าช่วงก่อนเกิดสถานการณ์โควิด-19 ในปี 2562 ได้ภายในระยะเวลาไม่นาน ขณะเดียวกัน พื้นที่ภูเก็ตมีความหลากหลายในวัฒนธรรมทำให้นักท่องเที่ยวมีทางเลือกในการท่องเที่ยว ซึ่งทำให้มีโอกาสนักท่องเที่ยวกลุ่มลูกค้าใหม่ได้ตลอดทั้งปี ไม่จำกัดเฉพาะช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวหลัก อันเนื่องมาจากจุดแข็งของพื้นที่ ไม่ว่าจะเป็นเสน่ห์ของวัฒนธรรมท้องถิ่นและเทศกาลประจำถิ่น ความโดดเด่นของทรัพยากรธรรมชาติและชายฝั่งทะเล รวมถึงชื่อเสียงด้านร้านอาหารและคาเฟ่ที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ

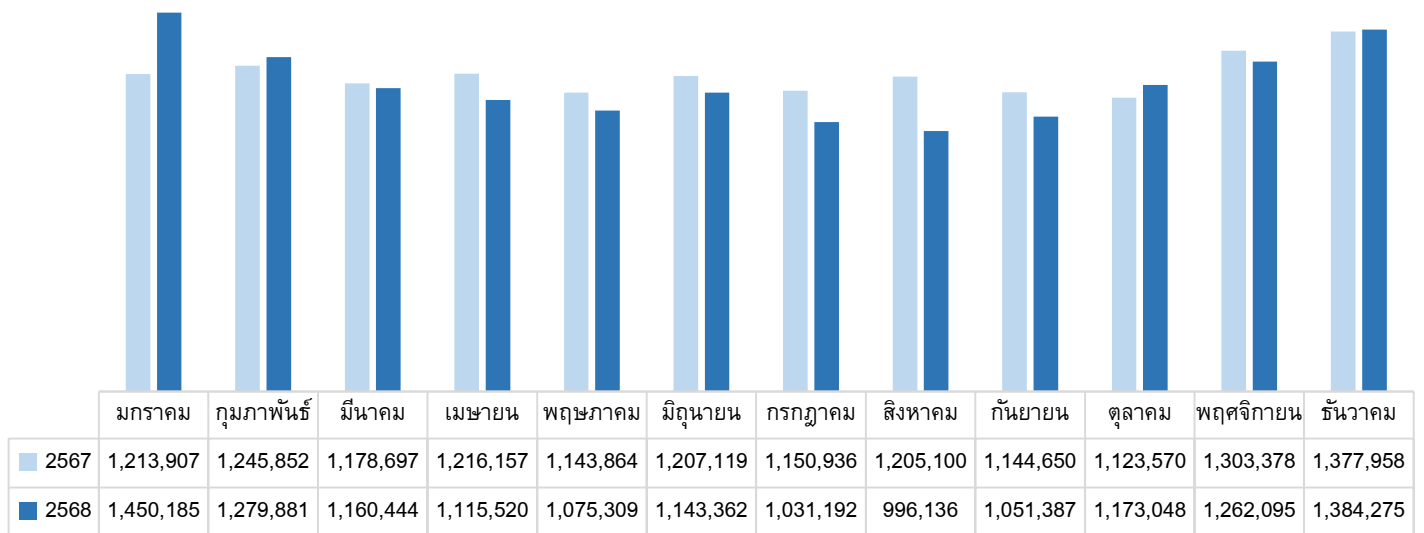
จากข้อมูลสถิติด้านการท่องเที่ยวของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา แสดงให้เห็นว่าในปี 2568 จังหวัดภูเก็ตมีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนทั้งสิ้น 14.12 ล้านคน ลดลง 0.39 ล้านคน หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 2.68 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ในจำนวนผู้เยี่ยมเยือนนั้น เป็นผู้เยี่ยมเยือนคนไทยจำนวน 3.65 ล้านคน เพิ่มขึ้น 0.21 ล้านคน หรือคิดเป็นการเพิ่มร้อยละ 6.01 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติจำนวน 10.47 ล้านคน ลดลง 0.60 ล้านคน หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 5.38 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเมื่อเทียบกับปี 2562 (ก่อนช่วงเวลาระบาดของโรคโควิด-19) จังหวัดภูเก็ตมีความใกล้เคียงกับจำนวนผู้เยี่ยมเยือนปี 2568 โดยในปี 2562 จังหวัดภูเก็ตมีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยและผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติอยู่ที่ 3.98 และ 10.60 ล้านคน ตามลำดับ

ในส่วนของรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนนั้น จังหวัดภูเก็ตมีรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนทั้งสิ้น 545,868 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.49 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ในรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนนั้น เป็นรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนคนไทยจำนวน 41,742 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.05 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติจำนวน 504,126 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.40 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเมื่อเทียบกับปี 2562 (ก่อนช่วงเวลาระบาดของโรคโควิด-19) จังหวัดภูเก็ตมีรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนในปี 2568 มากกว่า โดยในปี 2562 จังหวัดภูเก็ตมีรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยและผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติอยู่ที่ 49,726 และ 393,165 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2568 จังหวัดภูเก็ตมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 77.23 ปรับลดลงร้อยละ 1.39 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตราการเข้าพักที่สูงกว่าปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 75.25 ในขณะที่อุปทานในจังหวัดภูเก็ต มีจำนวนที่พักและห้องพักจำนวน 1,324 แห่ง และ 83,205 ห้อง ตามลำดับ มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 0.46 และ 1.04 ตามลำดับ ซึ่งโรงแรม คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.40 ของจำนวนที่พัก และร้อยละ 53.48 ของจำนวนห้องพักในจังหวัดภูเก็ต

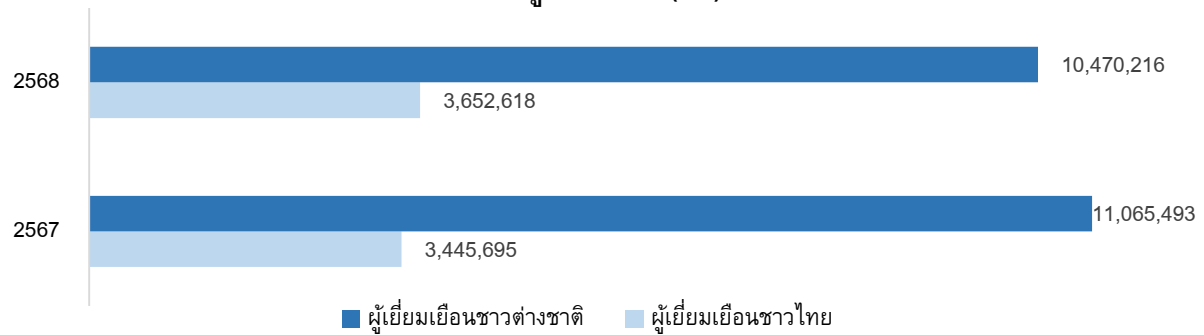
โดยสาเหตุของการเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องพักแบบจำกัด สะท้อนการพัฒนาภูเก็ตที่เต็มศักยภาพของพื้นที่ อันทำให้พื้นที่ที่เหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการโรงแรมมีจำกัดและหาพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อพัฒนาไม่ได้แล้วในบางพื้นที่อย่างไรก็ดี ด้วยศักยภาพที่สูงของพื้นที่ภูเก็ตและความต้องการลงทุนโครงการโรงแรมในพื้นที่ยังคงมีอย่างต่อเนื่องทำให้ราคาที่ดินที่มีศักยภาพปรับตัวสูงขึ้นเป็นลำดับ อันทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการรวมปรับตัวสูงขึ้นในทิศทางเดียวกัน ทั้งนี้เพื่อให้การลงทุนตามสถานะที่ต้นทุนโครงการรวมที่ปรับตัวสูงขึ้นจึงทำให้โครงการใหม่มีการปรับตัวและแสดงศักยภาพของโครงการเพื่อเพิ่มค่าเช่าและการจัดหาผลประโยชน์ในคุ้มค่ากับการลงทุน

จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือน (คน)



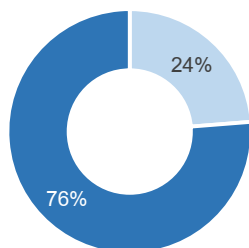
ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ประเทศไทย)

สัดส่วนผู้เยี่ยมชมเยือน (คน)



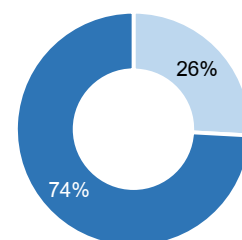
ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ประเทศไทย)

2567



■ ผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทย ■ ผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างชาติ

2568



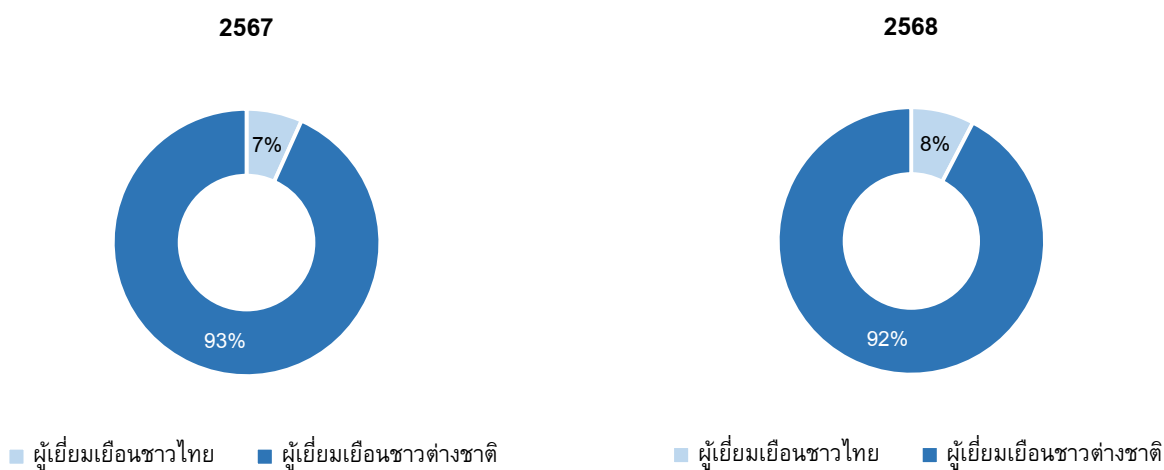
■ ผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทย ■ ผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างชาติ

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ประเทศไทย)

สัดส่วนผู้เยี่ยมชมเยือน (ล้านบาท)



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ประเทศไทย)



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ประเทศไทย)

สถานที่พักแรมในจังหวัดภูเก็ตปี 2566-2568

จังหวัดภูเก็ต	2566		2567		2568	
	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก
โรงแรม	646	43,578	648	43,638	654	44,496
รีสอร์ท	349	31,098	351	31,188	351	31,188
เกสต์เฮ้าส์	125	2,573	125	2,573	125	2,573
บังกะโล	35	713	35	713	35	713
เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	16	517	16	517	16	517
อพาร์ทเมนต์	84	2,192	84	2,192	84	2,192
โฮมสเตย์	5	68	5	68	5	68
อื่นๆ	54	1,458	54	1,458	54	1,458
รวม	1,314	82,197	1,318	82,347	1,324	83,205

ที่มา: ศูนย์วิจัยตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

สถานการณ์ท่องเที่ยวในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน)

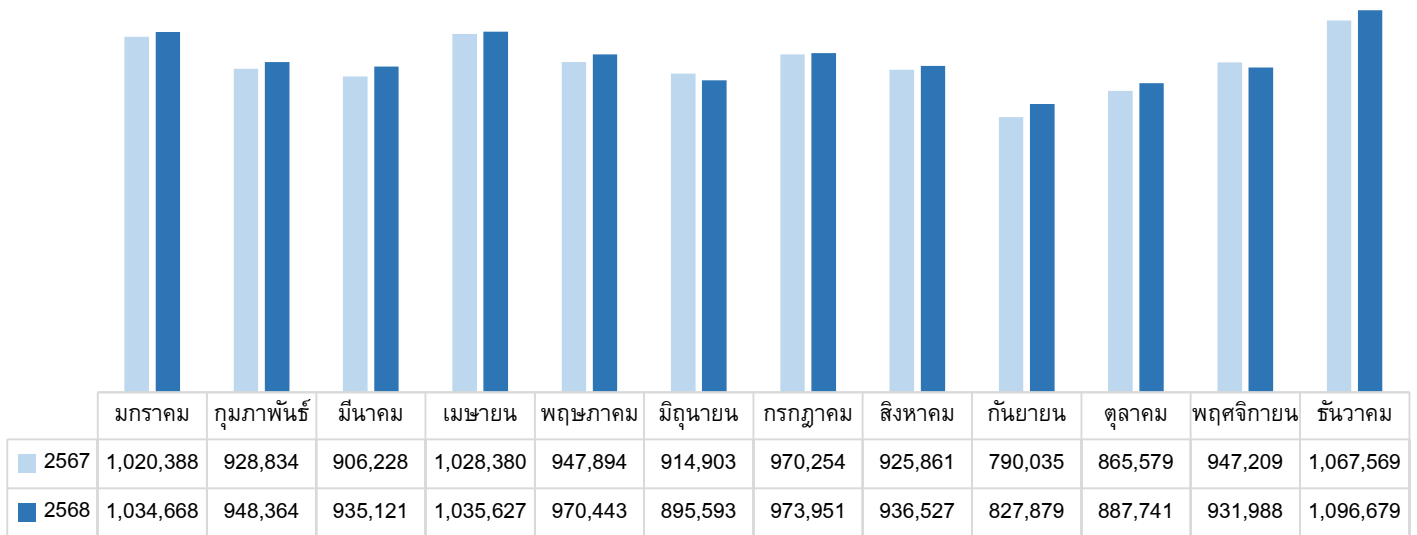
ในปี 2568 ภาพรวมการท่องเที่ยวของจังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีการปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า โดยจังหวัดยังคงได้รับความนิยมในฐานะจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวชาวไทย โดยเฉพาะในช่วงวันหยุดยาวและวันหยุดสุดสัปดาห์ ทั้งนี้ นักท่องเที่ยวชาวไทยยังคงเป็นกลุ่ม ขณะที่นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวนมากขึ้นแต่ยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่าช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 โดยการเติบโตดังกล่าวได้รับแรงหนุนส่วนหนึ่งจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศของภาครัฐ เช่น โครงการเที่ยวไทยคนละครึ่ง และโครงการเที่ยวดี มีคืน ปี 2568 สำหรับแนวโน้มในปี 2569 คาดว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์จะยังคงมีทิศทางการเติบโต อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อของนักท่องเที่ยวชาวไทยยังคงเป็นข้อจำกัดจากภาวะค่าครองชีพและระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ขณะเดียวกันประเด็นด้านความปลอดภัยและความสะดวกในการเดินทางบนเส้นทางถนนพระราม 2 ซึ่งเป็นเส้นทางหลักสู่พื้นที่ท่องเที่ยวภาคใต้ อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการเดินทางของนักท่องเที่ยวบางส่วน

จากข้อมูลสถิติด้านการท่องเที่ยวของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา แสดงให้เห็นว่าในปี 2568 จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนทั้งสิ้น 11.47 ล้านคน เพิ่มขึ้น 0.16 ล้านคน หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.43 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ในจำนวนผู้เยี่ยมเยือนนั้น เป็นผู้เยี่ยมเยือนคนไทยจำนวน 10.71 ล้านคน เพิ่มขึ้น 0.16 ล้านคน หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.48 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติจำนวน 0.76 ล้านคน เพิ่มขึ้น 0.01 ล้านคน หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.73 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเมื่อเทียบกับปี 2562 (ก่อนช่วงเวลากการระบาดของโรคโควิด-19) จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ยังคงมีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนปี 2568 มากกว่า โดยในปี 2562 จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยและผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติอยู่ที่ 6.02 และ 1.24 ล้านคน ตามลำดับ

ในส่วนของรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนนั้น จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนทั้งสิ้น 53,359 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.21 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ในรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนนั้น เป็นรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนคนไทยจำนวน 45,023 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.53 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติจำนวน 8,336 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.54 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเมื่อเทียบกับปี 2562 (ก่อนช่วงเวลากการระบาดของโรคโควิด-19) จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีรายได้รวมจากผู้เยี่ยมเยือนในปี 2568 ที่มากกว่า โดยในปี 2562 จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยอยู่ที่ 28,602 และผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติอยู่ที่ 13,791 ล้านบาท

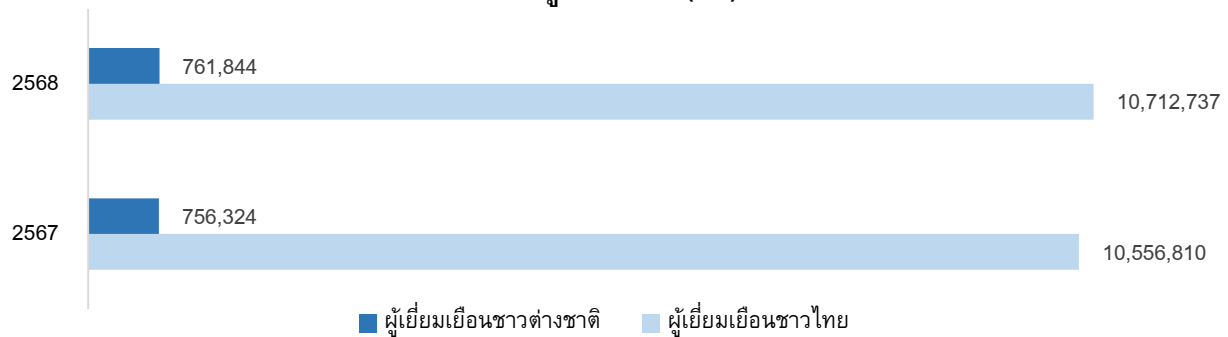
ในปี 2568 จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 77.27 ปรับตัวขึ้นร้อยละ 1.27 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตราการเข้าพักที่สูงกว่าปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 64.35 ในขณะที่อุปทานในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีจำนวนที่พักและห้องพักรวม 567 แห่ง และ 18,039 ห้อง ตามลำดับ ซึ่งโรงแรม คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.98 ของจำนวนที่พัก และร้อยละ 60.50 ของจำนวนห้องพักในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือน (คน)



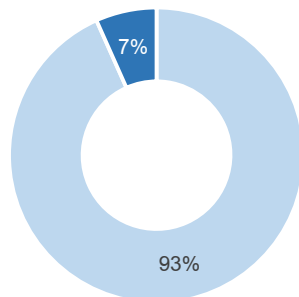
ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ประเทศไทย)

สัดส่วนผู้เยี่ยมชมเยือน (คน)

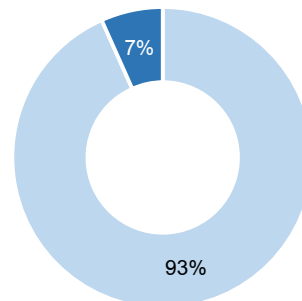


ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ประเทศไทย)

2567



2568



■ ผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทย ■ ผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างชาติ

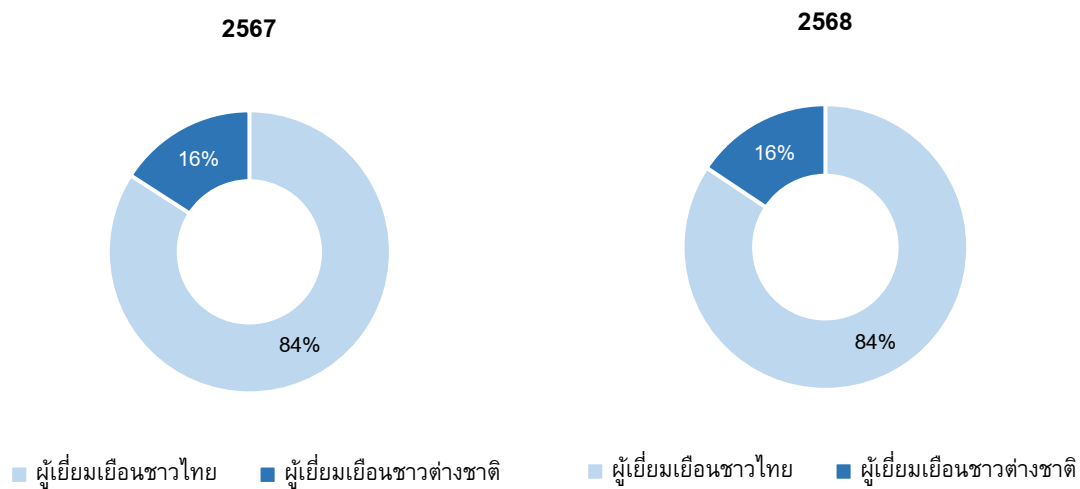
■ ผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทย ■ ผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างชาติ

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ประเทศไทย)

สัดส่วนผู้เยี่ยมชมเยือน (ล้านบาท)



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ประเทศไทย)



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ประเทศไทย)

สถานที่พักแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ปี 2566-2568

จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	2566		2567		2568	
	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก
โรงแรม	204	10,914	204	10,914	204	10,914
รีสอร์ท	195	4,661	195	4,661	195	4,661
เกสต์เฮ้าส์	85	985	85	985	85	985
บังกะโล	55	807	55	807	55	807
เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	3	110	3	110	3	110
อพาร์ทเมนต์	5	234	5	234	5	234
โฮมสเตย์	3	12	3	12	3	12
อื่น ๆ	15	281	15	281	15	281
รวม	567	18,039	567	18,039	567	18,039

ที่มา: ศูนย์วิจัยตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ภาพรวมสถานการณ์ท่องเที่ยวในสาธารณรัฐมัลดีฟส์

สถานการณ์การท่องเที่ยวในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ปี 2568 มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศจำนวน 2.25 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 9.76 ยังคงเป็นจำนวนที่สูงกว่า ก่อนช่วงเวลาการระบาดของโรคโควิด-19 ที่มีนักท่องเที่ยวจำนวน 1.70 ล้านคน เป็นผลมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนกับรัสเซียที่ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยการเปิดอาคารผู้โดยสารใหม่ ณ สนามบินนานาชาติเวลาเนา ซึ่งเพิ่มขีดความสามารถในการรองรับผู้โดยสารเป็น 7 ล้านคนต่อปี เป็นปัจจัยสนับสนุน รวมถึงการเปิดเส้นทางบินตรงใหม่จากตลาดนักท่องเที่ยวรายได้สูง เช่น ออสเตรเลีย (เมลเบิร์น) ซึ่งมีกำหนดเปิดให้บริการในเดือนพฤษภาคม 2569 อย่างไรก็ดี สภาพการแข่งขันภายในตลาดการท่องเที่ยวของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ยังคงอยู่ในระดับสูง จากอุปทานห้องพักที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ผู้ประกอบการแต่ละรายต้องแข่งขันกันมากขึ้นเพื่อรักษาฐานลูกค้าและแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาด กอปรกับจำนวนอุปทานที่พักที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยแนวโน้มในปี 2569 คาดการณ์ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีน และ กลุ่มนักท่องเที่ยวชาวยุโรปจะยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

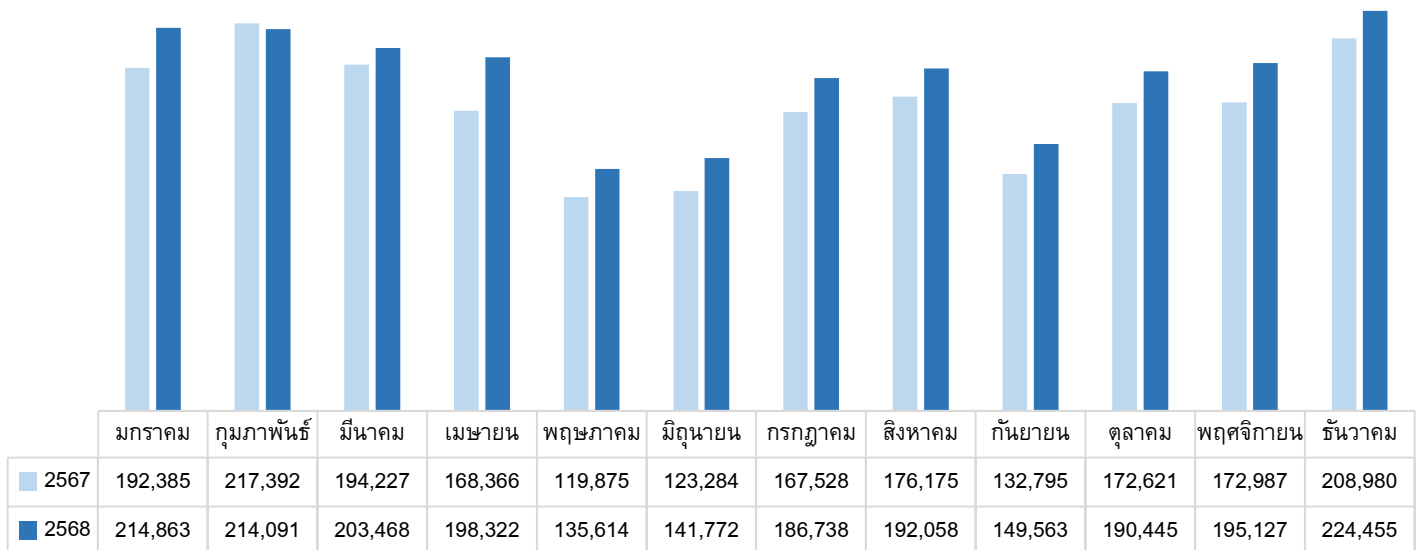
โดยนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ส่วนใหญ่ยังคงเป็นนักท่องเที่ยวชาวยุโรป คิดเป็นจำนวน 1.33 ล้านคน หรือสัดส่วนร้อยละ 59.30 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.40 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นจำนวนที่ยังคงสูงกว่าปี 2562 (ก่อนช่วงเวลาการระบาดของโรคโควิด-19) ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวยุโรป 0.83 ล้านคน หรือสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด ในขณะที่นักท่องเที่ยวจากทวีปเอเชียและแปซิฟิกเดินทางท่องเที่ยวมาเป็นลำดับที่ 2 คิดเป็นจำนวน 0.71 ล้านคน หรือสัดส่วนร้อยละ 31.40 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.10 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นจำนวนที่ใกล้เคียงปี 2562 (ก่อนช่วงเวลาการระบาดของโรคโควิด-19) ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวจากทวีปเอเชียและแปซิฟิก 0.71 ล้านคน หรือสัดส่วนร้อยละ 41.40 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด ในส่วนนักท่องเที่ยวจากทวีปอเมริกานั้นมีจำนวน 0.10 ล้านคน หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.7 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด ลดลงร้อยละ 2.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม นักท่องเที่ยวมีจำนวนที่เพิ่มขึ้นกว่าปี 2562 (ก่อนช่วงเวลาการระบาดของโรคโควิด-19) ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวจากทวีปอเมริกา 0.08 ล้านคน หรือสัดส่วนร้อยละ 5.00 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด

ในขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวที่แบ่งตามเชื้อชาตินั้นส่วนมากมาจาก จีน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.60 รองลงมาได้แก่ รัสเซีย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.40 และ สหราชอาณาจักร ด้วยสัดส่วนร้อยละ 9.00 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด

ในปี 2568 ที่พักในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ประเภทรีสอร์ท มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 68.3 ปรับตัวลงร้อยละ 3.80 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยยังคงมีอัตราการเข้าพักที่ต่ำกว่าปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 74.10 ในขณะที่สถานที่พักแรมในมัลดีฟส์ประเภทรีสอร์ทที่เปิดดำเนินการมีจำนวน 178 แห่ง เพิ่มขึ้น 5 แห่งจากปีก่อนหน้า โดยมีจำนวนห้องพักพักประเภทรีสอร์ทที่เปิดให้บริการจำนวน 44,697 ห้อง ซึ่งมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 4.58

จากสภาพตลาดโรงแรมของประเทศที่มีการขยายตัวทั้งจำนวนนักท่องเที่ยว จำนวนห้องพัก และ ทิศทางการเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก สะท้อนโอกาสการเพิ่มศักยภาพในการจัดหาผลประโยชน์ อย่างไรก็ตามด้วยพฤติกรรมนักท่องเที่ยวที่แตกต่างไป ทำให้ทิศทางการบริหารโรงแรม การปรับปรุงโรงแรมต้องทำอย่างระมัดระวังมากขึ้นเพื่อเป็นการรักษาระดับความสามารถในการแข่งขันและผลประกอบการและการแข่งขันในธุรกิจได้ในระยะยาว

จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือน (คน)



ที่มา: Ministry of Tourism, Republic of Maldives

กลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในสาธารณรัฐมัลดีฟส์โดยแบ่งตามสัญชาติสูงสุด 5 อันดับแรก

ลำดับ	2567			2568		
	ประเทศ	จำนวน (คน)	สัดส่วน	ประเทศ	จำนวน (คน)	สัดส่วน
1	จีน	263,340	12.90%	จีน	321,110	14.60%
2	รัสเซีย	225,204	11.00%	รัสเซีย	278,761	12.40%
3	สหราชอาณาจักร	181,644	8.9%	สหราชอาณาจักร	202,172	9.00%
4	เยอรมัน	157,246	7.7%	เยอรมัน	167,822	7.5%
5	อิตาลี	145,672	7.1%	อิตาลี	153,414	6.8%

ที่มา: Ministry of Tourism, Republic of Maldives

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศ และความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ (3) การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยอัตราเงินเฟ้อ อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ในประเทศและต่างประเทศ (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่น ๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้ง ซึ่งนำไปสู่การมีจำนวนห้องพักมากเกินไปเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของนักท่องเที่ยวในกลุ่มตลาดเป้าหมายใด ๆ ลดลงสำหรับห้องพักบางประเภทหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (11) ความสามารถของผู้บริหารโรงแรมหรือ ผู้เช่าหลัก ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของโรงแรม (12) ความสามารถในการต่ออายุสัญญาเช่า (13) ความสามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าหลักภายในระยะเวลาที่กำหนด (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (15) การที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถให้บริการหรือจัดการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะทำการตรวจสอบ และ (21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าห้องพัก อัตราการเข้าพักและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่เกี่ยวข้องในการจ่ายผลประโยชน์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักเพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ อย่างไรก็ดี มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในประเทศทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือทรัพย์สินที่จะมีในอนาคต

2. ความเสี่ยงของการลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทรัสต์และกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทรัสต์ และ/หรือ กองทุนรวมประเภทอื่นอาจมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่าง ๆ หรือกระจายการลงทุนในทรัพย์สินหลาย ๆ ประเภท ดังนั้น หากเกิดภาวะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่ดีหรือถดถอย เช่น จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาท่องเที่ยวในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ลดลง เกิดโรคระบาด เป็นต้น อาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์มากกว่ากองทุนรวมประเภทอื่นที่มีการกระจายการลงทุนในทรัพย์สินหลายประเภทมากกว่า

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนครั้งแรกและเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นทรัพย์สินประเภทโรงแรมที่อยู่ในทำเลที่ตั้งหลายแห่งในประเทศไทย ได้แก่ จังหวัดภูเก็ต จังหวัดเพชรบุรี และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นทรัพย์สินประเภทโรงแรมที่ตั้งอยู่ในประเทศสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ดังนั้น การลงทุนของกองทรัสต์ DREIT จึงมีการกระจายความเสี่ยงการลงทุนในระดับหนึ่ง

3. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน และโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และมีมูลค่าคงเหลือเท่ากับศูนย์ ณ วันครบกำหนดระยะเวลาเช่า อันเนื่องมาจากการประเมินค่าของทรัพย์สินดังกล่าว หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

4. ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น

การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยว อาทิ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด อุปทานของห้องพักที่มีมากขึ้นทั้งในทำเลเดียวกัน และ/หรือ ในแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ ซึ่งอาจเป็นทางเลือกทดแทนการเข้าพัก

ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT ซึ่งอาจทำให้เกิดการแข่งขันมากขึ้น ทั้งในด้านราคาและคุณภาพการให้บริการ รูปลักษณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมทั้งกำลังซื้อ การใช้จ่ายเฉลี่ยสำหรับการเข้าพัก และความผันผวนของจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งจะมีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้เช่าหลักอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ทั้งส่วนที่เป็นค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน ของผู้เช่าหลักอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงตกแต่งโรงแรมของตน รวมทั้งคุณภาพในการให้บริการให้มีขีดความสามารถที่เหนือกว่าและสามารถดึงดูดผู้เข้าพักได้มากกว่า ซึ่งมีผลต่อศักยภาพในการดึงดูดผู้เข้าพักของโรงแรม

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีซึ่งเป็นจุดหมายปลายทางที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยว (Tourist Destination) มีการออกแบบห้องพักที่สวยงาม และมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ทุกประเภท อีกทั้ง กลุ่มดุสิตธานี ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรม มีชื่อเสียงและได้รับการยอมรับในด้านการบริหารจัดการโรงแรมมาอย่างยาวนาน จึงคาดว่าจะสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้อย่างต่อเนื่อง

5. ความเสี่ยงเรื่องภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การก่อการร้าย สงคราม และความไม่แน่นอนทางการเมืองอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การเกิดสงคราม การก่อการร้าย ความไม่สงบทางการเมือง การประท้วง และความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริง หรือที่มีการอ้างว่าจะเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT หรือบริเวณอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มลูกค้าหลักของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้ อาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภค การท่องเที่ยว ความต้องการเข้าพักหรือใช้บริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT ลดลง ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าหลัก และเหตุการณ์ดังกล่าวอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินหลักได้รับความเสียหาย ซึ่งอาจไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนนั้นมีการกระจายความเสี่ยงในหลายมิติ ไม่ว่าจะเป็น ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก รายได้จากลูกค้าที่เดินทางมาเข้าพักตามฤดูกาล รวมถึงมีความหลากหลายของกลุ่มลูกค้าผู้ใช้บริการในโครงการต่าง ๆ ทำให้ผลกระทบจากเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง หรือหลายเหตุการณ์ที่ใดกล่าวถึงข้างต้นอยู่ในวงจำกัด

ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าฉบับแรก สำหรับการเช่าเกาะ Mudhdhoo ในหมู่เกาะ Baa Atoll เพื่อการพัฒนา รีสอร์ท จำนวน 200 เตียง ระหว่างรัฐบาลสาธารณรัฐมัลดีฟส์ โดยกระทรวงการท่องเที่ยว ศิลปะ และวัฒนธรรม (“รัฐบาลฯ”) กับ Coastline Hotels and Resorts Private Limited ลงวันที่ 21 มีนาคม 2554 รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม (ซึ่งต่อมา Coastline Hotels and

Resorts Private Limited โอนสิทธิการเช่าตามสัญญาดังกล่าวให้แก่ DMS) (“สัญญาเช่าหลัก”) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้รับความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนจากสงคราม สงครามกลางเมือง ความวุ่นวาย หรือ พายุ น้ำท่วม อุบัติเหตุที่ไม่อาจห้ามได้ หรือ สิ่งอื่นใดที่ไม่อาจต้านทานได้ หรือ กรณีที่เหนือความควบคุมของผู้เช่า DMI ในฐานะผู้เช่า อาจมีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่าหลักให้แก่รัฐบาลต่อไป เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าหลักดังกล่าวได้กำหนดไว้ว่า ผู้เช่ายังไม่หลุดพ้นจากหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่าหลัก กล่าวคือ ค่าเช่าจำนวน 1,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อปี อย่างไรก็ตาม รัฐบาลฯ อาจขยายวันครบกำหนดชำระค่าเช่าได้ และในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้รับความเสียหายทั้งหมดจากกรณีดังกล่าวข้างต้น ระยะเวลาตามสัญญาเช่าหลักจะถือว่าระงับเป็นการชั่วคราว

6. ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT อาจอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT อาจอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม เช่น กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิดชอบ และอาจรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุก หากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์ อาจต้องมีการชำระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อนหรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิดชอบ หรืออาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ออกให้เช่า และ/หรือ เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) และให้ใช้พื้นที่ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้องหรือเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีกช่วงเวลาหนึ่ง หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่ายและส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้ผู้เช่าหลักมีการดำเนินการมาตรการป้องกันผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ เช่น ระบบจัดการน้ำทิ้ง ระบบกำจัดกากและของเสีย เป็นต้น ตลอดจนมีการติดตามและตรวจสอบการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามกฎหมายหรือหลักเกณฑ์เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง

7. ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาล การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจได้รับเงินชดเชยจากรัฐบาล หรือหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ตามวิธีการที่กฎหมายกำหนด อย่างไรก็ตาม เงินชดเชยที่ได้รับอาจไม่เท่ากับจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้ชำระไปเพื่อซื้อทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัทและผลตอบแทนและการลงทุน

สำหรับการลงทุนของกองทรัสต์ DREIT ที่เข้าลงทุนครั้งแรก มีการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ซึ่งในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี กับบริษัท ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2553 (ซึ่งต่อมากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานีได้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ DREIT ลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2560) กำหนดว่าหากทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน โดนเวนคืนทั้งหมด หรือบางส่วน หรือกองทรัสต์เห็นว่าไม่อาจใช้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้นั้น จะถือให้สัญญาเช่าเป็นอันยุติและยกเลิกต่อกันโดยทันทีในวันที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน โดยผู้ให้เช่าต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อย่างไรก็ตาม หากทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน และกองทรัสต์ยังเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังสามารถใช้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจได้ ให้ถือว่าสัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ต่อไป โดยผู้ให้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน และจะทำการซ่อมแซมให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว โดยใช้เงินที่ได้รับมาจากการเวนคืนทรัพย์สินดังกล่าวในการซ่อมแซม และในกรณีที่เงินที่ได้รับมาจากการเวนคืนไม่เพียงพอสำหรับการซ่อมแซม ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบสำหรับจำนวนเงินที่ยังขาดอยู่ อนึ่ง ก่อนดำเนินการยกเลิกสัญญาหรือการยังคงให้สัญญามีผลต่อเนื่องดังกล่าวข้างต้นนั้น กองทรัสต์ DREIT สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติก่อนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในปัจจุบัน ภายใต้กฎหมายของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ไม่ปรากฏว่ามีข้อกฎหมายใดๆ ที่ให้อำนาจแก่รัฐบาลในการเวนคืนที่ดินไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

8. ความเสี่ยงที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจต่ำกว่ามูลค่าประเมินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

9. ความเสี่ยงสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาภานา ภูเก็ต จากการไม่มีสิทธิใช้ถนนส่วนบุคคล

เนื่องจากถนนที่ใช้เป็นเส้นทางหลักมุ่งสู่โครงการลาภานา ภูเก็ต ซึ่งมีโรงแรมและรีสอร์ทหลายแห่งตั้งอยู่ อันรวมถึงโรงแรมดุสิตธานี ลาภานา ภูเก็ตโดยมีระยะทางประมาณ 1.25 กิโลเมตร มีถนนส่วนบุคคลคั่นอยู่ตรงกลางระหว่างทางสาธารณประโยชน์เป็นระยะทางประมาณ 300 เมตร แม้ว่าจากข้อเท็จจริงจะมีประชาชนทั่วไปร่วมใช้ประโยชน์ในถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและเปิดเผยมาเป็นระยะเวลามากกว่า 20 ปี ก็ตาม แต่ไม่มีเอกสารหลักฐานทางราชการใด ๆ ที่ระบุว่าถนนดังกล่าวเป็นถนนสาธารณประโยชน์ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินในบริเวณดังกล่าวจะปิดกั้นการใช้ประโยชน์ในส่วนของถนนส่วนบุคคลดังกล่าวได้ กองทรัสต์ DREIT จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถใช้เส้นทางดังกล่าวเป็นทางหลักเข้าสู่โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาภานา ภูเก็ต

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าหากมีประชาชนทั่วไปร่วมใช้ประโยชน์ในถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและเปิดเผย การที่เจ้าของที่ดินจะปิดกั้นการใช้ประโยชน์ในส่วนของถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอาจจะทำได้ยากหรือใช้ระยะเวลามาก เนื่องจากจะกระทบสิทธิของบุคคลอื่นเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาภานา ภูเก็ต ยังมีทางเข้าออกอื่นอีกหนึ่งเส้นทาง ซึ่งเป็นถนนสาธารณประโยชน์ขนาดกว้าง 4 – 5 เมตร และสามารถใช้เป็นทางเข้าออกสู่โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาภานา ภูเก็ต ได้เช่นกัน แต่มีขนาดเล็กกว่าจึงอาจไม่ได้รับความสะดวกเท่ากับการใช้ทางเข้าออกปัจจุบันซึ่งจะต้องผ่านถนนส่วนบุคคลดังกล่าว

10. ความเสี่ยงจากการถูกสั่งให้รื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง

เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ได้แก่ อาคารครัวไทย (บางส่วน) วงเวียนน้ำพุ (บางส่วน) และทางเดินนอกอาคาร อาจตั้งอยู่บริเวณห้วยบางเรือหักซึ่งเป็นลำรางสาธารณะ อย่างไรก็ตาม สภาพปัจจุบันไม่มีลักษณะทางกายภาพของลำรางสาธารณะ หากสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของโครงการ

โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ถูกหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสั่งให้รื้อถอน ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง ซึ่งอาจทำให้เจ้าของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะต้องทำการรื้อถอน ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว อันอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ DREIT จากการมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารดังกล่าวและความสามารถในการสร้างรายได้จากโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ที่อาจลดลง

อย่างไรก็ตาม สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนที่สำคัญของโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน สำหรับการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ DREIT อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด อีกทั้งเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการที่บางส่วนของสิ่งก่อสร้างดังกล่าวข้างต้นอาจตั้งอยู่บนลำรางสาธารณะ กองทรัสต์ DREIT จึงได้จัดให้มีมาตรการเยียวยาไว้แล้ว โดยได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารของโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ที่ระบุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดหาทรัพย์สินใหม่ เพื่อให้กองทรัสต์ DREIT ลงทุนแทนที่ทรัพย์สินเดิมที่ถูกรื้อถอนดังกล่าวโดยเร็วด้วยค่าใช้จ่ายของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เอง แต่หากไม่สามารถจัดหาทรัพย์สินใหม่ได้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะคืนค่าเช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่คงเหลือและค่าขาดประโยชน์ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ การรื้อถอน แก้ไข ดัดแปลงทรัพย์สินดังกล่าว เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนที่สำคัญของกองทรัสต์ DREIT ซึ่งจะใช้สำหรับการจัดหาประโยชน์ อีกทั้ง ไม่ใช่ส่วนที่สร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ DREIT อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด

11. ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ DREIT ตั้งอยู่ในต่างประเทศ

เนื่องจากโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ตั้งอยู่ในประเทศสาธารณรัฐมัลดีฟส์ การลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ต่างประเทศนั้น จะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงเพิ่มขึ้น ซึ่งประกอบด้วย (1) การบริหารจัดการที่เกี่ยวกับการเงินระหว่างประเทศของกองทรัสต์ และ (2) ความเสี่ยงที่เป็นประเด็นทางกฎหมายเฉพาะของสาธารณรัฐมัลดีฟส์

ทั้งนี้ เนื่องจากรายได้และรายจ่ายของบริษัทลงทุนจะเป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา นอกจากนี้ การจ่ายผลประโยชน์จากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่กองทรัสต์ ขึ้นอยู่กับรูปแบบในการส่งเงิน ซึ่งรูปแบบในการส่งเงินแต่ละวิธีมีผลประโยชน์ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการควบคุมการเคลื่อนย้ายเงินทุน หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงิน และการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เป็นผลให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการบริหารจัดการที่เกี่ยวกับการเงินระหว่างประเทศของกองทรัสต์

ในส่วนของความเสี่ยงที่เป็นประเด็นทางกฎหมายเฉพาะของสาธารณรัฐมัลดีฟส์นั้น เนื่องจากระบบกฎหมายของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ใช้กฎหมายอิสลามเป็นพื้นฐานผสมกับระบบกฎหมายคอมมอนลอว์ของอังกฤษ ซึ่งแตกต่างจากระบบกฎหมายของประเทศไทยซึ่งเป็นระบบกฎหมายซีวิล ลอว์ โดย ระบบกฎหมาย คอมมอน ลอว์ มีที่มาจากจารีตประเพณี โดยคำพิพากษาของศาลก็ถือว่าเป็นที่มาของกฎหมาย เพราะคำพิพากษาของศาลที่ตัดสินคดีต่าง ๆ ถือเป็นบรรทัดฐานที่ศาลต้องยึดถือเมื่อมีกรณีอย่างเดียวกันเกิดขึ้น ในขณะที่ระบบกฎหมายที่ใช้บังคับใช้ในประเทศไทย

(ระบบกฎหมาย ซีวิล ลอว์) จะถือเอากฎหมายที่บัญญัติเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นหลัก และแนวคำพิพากษาของศาล เป็นเพียงแนวทางในการตีความกฎหมาย มิได้ถือเป็นกฎหมายโดยตรง ทั้งนี้ การจำแนกประเภทของกฎหมาย ไปจนถึงการพิจารณาตีความ ของทั้งสองระบบจึงมีความแตกต่างกันอยู่มาก ซึ่งอาจก่อให้เกิดภาระหน้าที่เพิ่มเติมแก่ บริษัทลงทุน และ/หรือ กองทรัสต์

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมายระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและสาธารณรัฐมัลดีฟส์ อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards - IFRS) ทำให้งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลง มาตรฐานการบัญชีจะขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อผลการดำเนินงาน และมาตรฐานการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

2. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมในอนาคต

ในการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ หรือขายหุ้นที่กองทรัสต์ DREIT หรือบริษัทไทยที่จัดตั้งขึ้นใหม่ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุน และการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้น ซึ่งกองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทย่อยของกองทรัสต์ DREIT อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทย่อยของกองทรัสต์ DREIT จะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคต ภาระภาษีของกองทรัสต์ และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจทำให้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ได้รับผลกระทบจากภาระภาษี และ/หรือ เบี้ยปรับเงินเพิ่มที่อาจจะเกิดขึ้น

3. ความเสี่ยงจากการลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ในกรณีที่มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ลดลง อันเนื่องมาจากการขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในปีนั้น และมีผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลง รวมทั้ง การที่กองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องส่วนเกินอันเกิดจากการขาดทุนจากราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม กรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและคืนสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

4. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลัก และการปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เช่าลงทุนครั้งแรกและเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เช่าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากผู้เช่าหลัก ซึ่งได้แก่ DMCO และ DMM ตามลำดับ ทั้งนี้ เนื่องจาก DMM เป็นบริษัทย่อยของ DMCO จึงอาจกล่าวได้ว่า กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าหลักจาก DMCO เพียงรายเดียว ดังนั้น ฐานะทางการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของ DMCO อาจส่งผลกระทบต่อรายได้หลักของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามและตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่าหลักอย่างสม่ำเสมอ หากพบว่าอาจมีความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์จะหารือกับผู้เช่าหลักเพื่อหาแนวทางแก้ไข หรือหากจำเป็นอาจเตรียมการหาผู้เช่าหลักรายใหม่ไว้ล่วงหน้า

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักอาจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ซึ่งเป็นเงื่อนไขให้กองทรัสต์สามารถยกเลิกสัญญาดังกล่าวได้ และกองทรัสต์มีสิทธิได้รับการชดเชยโดยการฟ้องร้องให้ผู้เช่าหลักปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าหลักได้ เว้นแต่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัยซึ่งระบุไว้ในสัญญา

5. ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าหลักได้ในอนาคต

หากไม่มีการการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลักเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาแล้ว หรือ ไม่สามารถจัดหาผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงรายใหม่ หรือมีการยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินหลักก่อนครบกำหนดอายุสัญญา กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถหาผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงรายใหม่ที่ตกลงเงื่อนไขการเช่าที่เทียบเคียงกับสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลักในปัจจุบันได้ อันทำให้กองทรัสต์จะได้รับรายได้ค่าเช่า หรือ ค่าเช่าช่วงจากผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงรายใหม่ลดลง ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงอาจได้รับผลกระทบ เนื่องจากผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับอาจน้อยลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม หากมีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญา โดยเกิดจากความผิดของผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วง ทรัพย์สิน กองทรัสต์มีสิทธิได้รับการชดเชยโดยการฟ้องร้องให้ผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงได้ เว้นแต่กรณีดังกล่าว เกิดจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งระบุไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่ได้รับการดูแลและปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับสถานที่ตั้งนั้นตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความสามารถในการดึงดูดผู้มาใช้บริการ อีกทั้งมีผู้บริหารโรงแรมที่มีความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจโรงแรมดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักเป็นอย่างดีในบริเวณนั้น ด้วยเหตุดังกล่าว จึงมีความเป็นไปได้ว่า กองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้โดยไม่ยาก

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการเจรจากับผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงรายเดิมล่วงหน้าก่อนที่สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงเดิมจะสิ้นสุดลง ทั้งนี้เพื่อให้กองทรัสต์มีระยะเวลาในการจัดหาผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงรายใหม่ ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบดังกล่าวได้

6. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะต้องได้รับการซ่อมแซม และปรับปรุงให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน มีความทันสมัย เพื่อสร้างความพึงพอใจและดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซม บำรุงรักษาประจำปี จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ เช่น การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และความเสี่ยงจากการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมที่ไม่อาจคาดการณ์ได้มีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเมื่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีระยะเวลาดำเนินการเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ นอกจากนี้ ทรัพย์สินอาจจะต้องได้รับการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษานอกเหนือจากตามแผนที่วางไว้ โดยเฉพาะในกรณีที่ปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นเนื่องจากการบังคับใช้ของกฎเกณฑ์หรือกฎหมายใหม่ ซึ่งทำให้ต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมเกินกว่าที่คาดการณ์ไว้ อนึ่ง การดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการซ่อมแซมบำรุงรักษา และยังสามารถส่งผลกระทบกับผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลัก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก หรืออาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าอย่างเต็มที่สำหรับพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมบำรุงรักษา

ทั้งนี้ สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีข้อกำหนดให้กองทรัสต์ และบริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน จัดสรรเงินสำรอง สำหรับค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure Budget) ซึ่งใช้ในการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม รวมถึงงานปรับปรุงซ่อมแซมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่า (รวมถึงยานพาหนะต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรม) รวมถึงกันงบสำรองไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในทรัพย์สินที่เช่า (Renovation Budget) อย่างไรก็ตาม เงินสำรองดังกล่าวอาจจะไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือการต่อเติมของ

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคตเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ในกรณีที่เงินสำรองไม่เพียงพอ กองทรัสต์จะต้องพิจารณาแหล่งเงินทุนอื่นๆ เพื่อใช้ในการปรับปรุงและต่อเติมของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อลดผลกระทบต่อนโยบายตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

การดำเนินการปรับปรุงและซ่อมแซมจะเป็นไปตามระยะเวลาที่ผู้บริหารโรงแรมของกองทรัสต์ DREIT และ/หรือผู้เช่าหลักเห็นสมควร และได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ซึ่งโดยปกติ การดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT จะต้องไม่หยุดชะงักในระหว่างการซ่อมแซมบำรุงรักษา นอกจากนี้ การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินงานเฉพาะส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุง โดยพื้นที่ส่วนอื่น ยังคงเปิดให้ดำเนินการปกติ เว้นแต่หากจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ ซึ่งหากเปิดดำเนินการแล้วลูกค้าที่เข้าพักอาจไม่ได้รับความสะดวก และอาจทำให้มีการร้องเรียนหรือไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจในการเปิดให้บริการ ณ ขณะนั้น ผู้เช่าหลักหรือผู้บริหารโรงแรมอาจพิจารณาที่จะหยุดการให้บริการชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุงครั้งใหญ่

7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย

สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทลงทุนจะจัดให้มีการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่าง ๆ โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าต้นทุนทดแทนไม่รวมฐานราก (Replacement Cost) และการประกันภัยการก่อการร้าย (Political Violence Insurance) ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยกรมธรรม์ดังกล่าวจะกำหนดให้กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทลงทุน (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้รับผลประโยชน์

นอกจากนี้ ในส่วนการนำทรัพย์สินหรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่านั้น ผู้เช่าหลักจะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ซึ่งมีสาเหตุจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งกฎหมายได้กำหนดให้ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายภายใต้วงเงินประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทรัสต์ให้ความเห็นชอบ และประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินของผู้เช่าหลักเองโดยตรง รวมถึงผู้เช่าหลักจะจัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายเนื่องจากความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สินที่เช่า โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าหักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้างและ/หรือ ปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ระหว่างที่ธุรกิจหยุดชะงัก ตามที่กองทรัสต์คาดว่ากองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทลงทุนจะได้รับในช่วงระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินให้คืนสู่สภาพเดิม

แม้ว่ากองทรัสต์ DREIT และ/หรือ บริษัทลงทุน จะจัดให้มีการจัดทำประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์สูญเสียจากเหตุการณ์ต่างๆ เช่น ความสูญเสียจากการก่อการร้าย วินาศกรรม และการจารจร เป็นต้น หรือระยะเวลาการเอาประกันภัยในกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ผู้เช่าหลักจะเช่าทำอาจไม่ครอบคลุมเวลาที่แท้จริงที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักได้ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้

หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกฎหมายคุ้มครองดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยอย่างเพียงพอ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับ

8. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทลงทุน จะรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ เข้าทำสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ และ/หรือ ค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม (แล้วแต่กรณี) แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทลงทุน อาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทลงทุน ตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทลงทุน เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทลงทุน จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทลงทุน ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทลงทุน จะได้รับชดเชย เยียวยา ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทลงทุน ชนะคดี กองทรัสต์ อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

9. ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าที่ดินจากรัฐบาลสาธารณรัฐมัลดีฟส์

(1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าหลัก

เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์จะเป็นการลงทุนทางอ้อมในสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวจากรัฐบาลฯ ตามสัญญาเช่าหลัก และบริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินจะนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าหลักเพื่อการจัดหาผลประโยชน์ แม้ว่าการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปอย่างถูกต้องโดยได้รับความยินยอมและการอนุญาตจากรัฐบาลฯ ก็ตาม แต่กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่บริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินซึ่งได้แก่ DMI ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าหลักทำให้สัญญาเช่าหลักระหว่างบริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน และรัฐบาลฯ สิ้นสุดลง เช่น บริษัทผู้ให้เช่าช่วงไม่ชำระค่าเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลักเมื่อถึงกำหนดชำระ บริษัทผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงการทำการต่าง ๆ เป็นต้นว่า กระทำการดัดแปลงต่อเติมโดยไม่ได้รับความยินยอมจากรัฐบาลฯ หรือ บริษัทผู้ให้เช่าช่วงตกอยู่ในสถานะล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท เป็นต้น ทั้งนี้ รัฐบาลฯ จะต้องมีการบอกกล่าวการเลิกสัญญาโดยระบุสาเหตุของการเลิกสัญญาดังกล่าว ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อบริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน ทำให้บริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินไม่มีสิทธิในการนำที่ดินที่เช่า

ออกให้เช่าช่วงอันมีผลให้บริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินสูญเสียดำเนินการได้ค่าเช่าช่วงจากการนำที่ดินดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าหลัก และจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์อีกด้วย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อไปยังอัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น กองทรัสต์จึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการในการควบคุมและกำกับดูแลบริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลักอย่างเคร่งครัด

(2) ความเสี่ยงที่รัฐบาลฯ สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าหลักก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

สัญญาเช่าหลักดังกล่าวข้างต้นมีการกำหนดเงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้รัฐบาลฯ ในฐานะผู้ให้เช่า มีสิทธิบอกเลิกสัญญากับ DMI ในฐานะผู้เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ กล่าวคือ ในกรณีที่ DMI ผิดสัญญา เช่น ไม่ชำระค่าเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลัก ไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาในแผนการพัฒนา (Development Concept) รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment) และแผนงานสำหรับการพัฒนากิจการโรงแรม (Work Plan) และภาพวาดอย่างละเอียดสำหรับการพัฒนากิจการโรงแรม (Detailed Drawings) ไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าวที่กำหนดในข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการผิดสัญญาที่ไม่มีลักษณะที่เกี่ยวข้องกับการเงิน เป็นต้น หรือกรณีที่ DMI ตกอยู่ในสถานะล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท ไม่ว่าโดยสมัครใจหรือโดยการบังคับอันเป็นกรณีนอกเหนือจากที่เกิดขึ้นโดยการควบรวมกิจการ หรือจัดโครงสร้าง อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการและควบคุมบริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน เพื่อมิให้เกิดการปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวข้างต้น

นอกจากนี้ สัญญาเช่าหลักยังมีข้อกำหนดที่ให้สิทธิรัฐบาลฯ ในการบอกเลิกสัญญาเช่าหลักดังกล่าวหรือขอคืนพื้นที่ให้เช่าได้ ในกรณีที่ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกิจการโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ เป็นที่จำเป็นสำหรับ กรณีดังต่อไปนี้ (1) การป้องกันของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ หรือ (2) เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะโดยรัฐบาลฯ มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าหลักและเข้าครอบครองที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกิจการโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ดังนั้น DMI จึงยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสัญญาเช่าหลักถูกยกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และเช่าทรัพย์สิน ที่ DMI เข้าทำกับผู้เช่าหลักสิ้นสุดลงด้วย นอกจากนี้ DMI ไม่สามารถที่จะใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามสัญญาเช่าหลักที่ DMI เข้าทำกับรัฐบาลฯ ได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์ในที่สุด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าหลักโดยเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้น สัญญาเช่าหลักกำหนดให้ DMI มีสิทธิที่จะได้รับชำระค่าชดเชยจากรัฐบาลฯ อย่างเป็นธรรม

10. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปัน

ผลให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ให้กู้กำหนดเงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ให้มีการชำระเงินกู้งวดสุดท้ายเป็นจำนวนที่สูง กองทรัสต์อาจจะต้องหาเงินกู้ใหม่เพื่อชำระเงินกู้งวดสุดท้ายดังกล่าว ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถหาเงินกู้ใหม่ได้ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือ การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การทำธุรกรรมเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ หรือการผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากที่ได้ชำระเงินต้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาหาแหล่งเงินทุนอื่น ซึ่งอาจรวมถึงการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม การออกหุ้นกู้ หรือการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ สถาบันการเงิน และ/หรือ บริษัทประกันชีวิต และ/หรือ บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ นิติบุคคลประเภทอื่นซึ่งได้รับอนุญาตในการให้เงินกู้ยืมแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาแหล่งเงินทุนที่ดีที่สุดสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและกองทรัสต์ โดยจะคำนึงถึงหลักประกันและความสามารถในการคืนเงินต้นของกองทรัสต์ประกอบการพิจารณา

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายชำระดอกเบี้ย และ/หรือคืนเงินต้นได้นั้นมีน้อย เนื่องจากอัตราส่วนหนี้ต่อทุนของกองทรัสต์จะยังอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้ นอกจากนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ยังเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด ประกอบกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพและสามารถจัดหารายได้ให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำประมาณการผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้สมมติฐานที่เกี่ยวข้อง เห็นว่ากองทรัสต์มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้

11. ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ กำหนดโครงสร้างแหล่งเงินทุน บริหารจัดการกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยจะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวออกให้ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง แก่ผู้เช่าหลัก ทั้งนี้ ผู้เช่าหลักไม่ได้เป็นผู้บริหารโรงแรมโดยตรง แต่ได้เข้าทำสัญญาการบริหารโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรม ซึ่งกำหนดให้ผู้บริหารโรงแรมรับผิดชอบในการดำเนินงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ภายใต้การกำกับดูแลของผู้เช่าหลัก รวมถึงความรับผิดชอบ

ในการให้บริการแก่ลูกค้า การรับจองห้องพัก การบริหารจัดการ การทำการตลาด การบำรุงรักษา และการรักษาความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร

อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้เช่าหลัก หรือผู้บริหารโรงแรม ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ รายได้จากค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ทางการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเนื่องจากผู้เช่าหลักจะแต่งตั้งให้กลุ่มดุสิตธานีเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดย DUSIT เป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรมมายาวนาน และยังมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินดังกล่าว เป็นอย่างดี ดังนั้น การที่จะมีการบริหารโรงแรมที่ไม่มีประสิทธิภาพจึงเป็นไปได้ยากและเป็นความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ

12. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ และกลุ่มดุสิตธานี

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของกลุ่มดุสิตธานี ในฐานะผู้บริหารโรงแรมอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และกลุ่มดุสิตธานี ยังอาจเกิดขึ้นได้จากการที่กลุ่มดุสิตธานี ประกอบธุรกิจโรงแรมในหลายพื้นที่ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มดุสิตธานี ในขณะเดียวกัน กลุ่มดุสิตธานียังมีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีผลการดำเนินงานไม่ดีเท่าโรงแรมอื่นที่กลุ่มดุสิตธานี บริหาร และ/หรือ เป็นเจ้าของโดยตรง เช่น อัตราการเข้าพักลดลง หรือค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืนลดลง ไม่สามารถขึ้นอัตราค่าห้องพักได้ หรือรายได้จากส่วนงานอื่น ๆ ในโรงแรมลดลง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อทางลบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นมีไม่มากนัก เนื่องจาก โรงแรมของกลุ่มดุสิตธานีที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน รวมถึงโรงแรมอื่น ๆ ที่กลุ่มดุสิตธานีเป็นผู้บริหารนั้น ไม่ได้อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ยกเว้นโครงการวิลล่าของกลุ่มลาгунаที่กลุ่มดุสิตธานีเป็นผู้บริหารโรงแรมและตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับโรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต อย่างไรก็ตาม โรงแรมดังกล่าวมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแตกต่างกันตามลักษณะการให้บริการ ทำเลที่ตั้ง สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง รวมถึงการกำหนดราคาห้องพัก ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจเข้าพักของลูกค้า ซึ่งย่อมเลือกเข้าพักในโรงแรมที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก

ทั้งนี้ ผู้เช่าหลักได้วางกลุ่มดุสิตธานีเป็นผู้บริหารโรงแรม โดยมีโครงสร้างสัญญาที่จะสร้างแรงจูงใจให้แก่ผู้บริหารโรงแรมในการสร้างรายได้และผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่กองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง เช่น กำหนดให้มีค่าธรรมเนียมที่อ้างอิงจากผลการดำเนินงานของโรงแรมเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT ของกลุ่มอุตสาหกรรมในฐานะผู้บริหารโรงแรม เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลา 15 ปี นับแต่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก หรือตลอดระยะเวลาที่ DMCO และ/หรือ บริษัทย่อยของ DMCO เป็นผู้เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นับแต่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 DUSIT และบุคคลใดๆ ที่ DUSIT มีอำนาจควบคุมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะไม่ประกอบธุรกิจโรงแรมที่ตั้งอยู่ในรัศมี 10 กิโลเมตรนับจากที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก หรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (แล้วแต่กรณี) ในลักษณะเป็นการแข่งขันโดยตรงกับทรัพย์สินหลัก อันมีชื่อของยี่ห้อ (Brand) ที่ใช้กับกิจการโรงแรมนั้นๆ ที่เหมือนกับทรัพย์สินหลัก เว้นแต่จะได้รับคำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์

13. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารโรงแรม และการใช้เครื่องหมายการค้า หรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรม สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้บริหารโรงแรมเป็นผู้บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ภายใต้สัญญาบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรม ซึ่งผู้บริหารโรงแรมหรือบุคคลที่สามจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าหลักในการใช้เครื่องหมายการค้าหรือเครื่องหมายบริการของผู้บริหารโรงแรมเพื่อหรืออันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในกรณีที่สัญญาระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรม หรือบุคคลที่สามที่ให้สิทธิดังกล่าว ได้สิ้นสุดลง โดยไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม การใช้เครื่องหมายการค้า เครื่องหมายบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะสิ้นสุดลง เครื่องหมายหรือวัตถุใดๆ ที่มีเครื่องหมาย หรือเครื่องหมายที่แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กับผู้บริหารโรงแรม หรือบุคคลที่สามนั้น จะต้องถูกถอดออกไปจากโรงแรม และผู้บริหารโรงแรมหรือบุคคลที่สามนั้นจะไม่ให้บริการอีกต่อไป นอกจากนี้ เมื่อสัญญาบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมสิ้นสุดลง อาจทำให้สูญเสียช่องทางการจำหน่ายห้องพัก และการเข้าถึงระบบการจองส่วนกลางได้ รวมไปถึงการสูญเสียฐานลูกค้าประจำของผู้บริหารโรงแรมและสมาชิกด้วย

นอกจากนี้ หากเกิดความเสื่อมเสียต่อชื่อหรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรม หรือแบรนด์ของเครือเดียวกัน อาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และความสามารถในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาพัก ซึ่งอาจเกิดผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน ทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี และได้รับการปรับปรุงและดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดี อย่างอย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น หากสัญญาบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบันสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ก็จะสามารถบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ผู้บริหารโรงแรม เป็นผู้บริหารโรงแรมที่มีการประกอบธุรกิจภายใต้แบรนด์ของตนเองมาเป็นเวลานานในตลาดของการบริหารจัดการโรงแรม อีกทั้งผู้บริหารโรงแรมมีมาตรฐานการบริการ หรือ Brand Standards ที่เป็นสากลและเป็นที่ยอมรับในแวดวงธุรกิจโรงแรมและสามารถสร้างเสริมและดำรงชื่อเสียงของแบรนด์ของตนได้อย่างสม่ำเสมอซึ่งเป็นที่รู้จักทั่วโลก ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้บริหารโรงแรมเหล่านี้มีความสามารถและมาตรการในการดูแลชื่อเสียงและ

มาตรฐานของแบรนด์ของตนได้เป็นอย่างดี ดังนั้น ความเสี่ยงที่จะเกิดความเสียหายต่อแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมจึงเป็นไปได้น้อย

14. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่มีอำนาจควบคุมผู้บริหารโรงแรมได้โดยตรง

เนื่องจากค่าเช่าส่วนแปรผันของกองทรัสต์ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของโรงแรมที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลักซึ่งมีอำนาจเต็มที่ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งผู้เช่าหลักจะเข้าทำสัญญาบริหารโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรม โดยที่กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้บริหารโรงแรมเหล่านี้ ดังนั้น จึงอาจไม่สามารถรับรองได้ว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะยังคงดำเนินการ บริหาร และได้รับการบำรุงรักษา ตามที่คาดไว้ต่อไปในอนาคต ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารโรงแรมของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งได้รับการว่าจ้างจากผู้เช่าหลักถือได้ว่าเป็นผู้บริหารโรงแรมที่มีความเชี่ยวชาญ มีชื่อเสียง และมีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรมเป็นอย่างดี นอกจากนี้ ผู้บริหารโรงแรมยังมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญาบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management Agreement) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการควบคุมและตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารโรงแรมผ่านผู้เช่าหลัก ต่อไป

15. ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ซึ่งอาจจะจำกัดผลประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวไม่สามารถคุ้มครองความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราทั้งหมด

การลงทุนของกองทรัสต์ประกอบด้วยการลงทุนทางอ้อมในต่างประเทศ ซึ่งรายได้และรายจ่ายของบริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินจะเป็นเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐ ทำให้กองทรัสต์ต้องรับความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

โดยรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์จะอยู่ในรูปของเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐ โดยผู้เช่าหลักจะชำระเงินให้กับบริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินและบริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินจะจ่ายผลประโยชน์ในรูปของเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐให้กับกองทรัสต์ DREIT ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยง หรือเข้าทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าสำหรับอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐและเงินบาท โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความเหมาะสมของกลไกและเครื่องมือในการลดความเสี่ยง รวมถึงพิจารณาปัจจัยอื่นๆ ประกอบ เช่น กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามอัตราแลกเปลี่ยน (Swap Point Rate) เพื่อพิจารณาความเหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยง

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงได้เสมอไป และการป้องกันความเสี่ยงอาจไม่ให้ผลตอบแทนตามที่คาดหวังต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือต่อสถานะภาพทางการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ไม่มีการป้องกันความเสี่ยงใดที่จะป้องกันกองทรัสต์ จากความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศทั้งหมดได้ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าทรัพย์สินของ

กองทรัสต์ได้ อนึ่ง การทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงอาจไม่สามารถคุ้มครองกองทรัสต์จากความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ทั้งหมด หรืออาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์เนื่องจากสาเหตุดังต่อไปนี้

- (1) ธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงที่มีอยู่อาจไม่สอดคล้องโดยตรงกับความเสี่ยงที่ต้องการได้รับความคุ้มครอง
- (2) ระยะเวลา หรือจำนวนเงินที่ตั้งไว้สำหรับการป้องกันความเสี่ยงอาจไม่สัมพันธ์กับระยะเวลาของความต้องการใช้ที่เกี่ยวข้อง
- (3) คู่สัญญาภายใต้ธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญาในหน้าที่ที่ต้องชำระ
- (4) ความน่าเชื่อถือของคู่สัญญาที่ค้างชำระเงินตามธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงอาจถูกลดระดับลงจนถึงระดับที่ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถขายใช้หรือโอนสิทธิในฝั่งของตนในธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงนี้ได้
- (5) มูลค่าของตราสารอนุพันธ์สำหรับการป้องกันความเสี่ยงอาจถูกปรับปรุงในอนาคตเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานทางบัญชีในการสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรม

การปรับลดลงของมูลค่าของตราสารป้องกันความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญ อันเกิดจากการลดมูลค่าเพื่อให้เท่ากับมูลค่ายุติธรรม จะส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ลดลงได้ และการทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงโดยทั่วไปจะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งอาจจะส่งผลให้ผลตอบแทนโดยรวมลดลง โดยค่าใช้จ่ายเหล่านี้อาจจะเพิ่มขึ้นเมื่อระยะเวลาของการทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงเพิ่มขึ้น หรือในช่วงเวลาที่อัตราดอกเบี้ยปรับตัวขึ้นและมีความผันผวน ซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านี้อาจจะจำกัดจำนวนผลตอบแทนที่จะสามารถจ่ายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาประโยชน์การเข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงประกอบกับค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม

- 16. ความเสี่ยงเรื่องการจ่ายผลประโยชน์จากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่กองทรัสต์ ขึ้นอยู่กับรูปแบบในการส่งเงิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลง และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการควบคุม การเคลื่อนย้ายเงินทุน หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงิน และการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในประเทศที่กองทรัสต์ลงทุน**

การลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ประกอบด้วยการลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ผ่านการซื้อหุ้น ในบริษัทลงทุนรวมถึงการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทลงทุน ดังนั้นการที่บริษัทลงทุนตั้งอยู่ในต่างประเทศ จึงมีรูปแบบในการส่งเงินระหว่างบริษัท ดังนี้ (1) การชำระเงินต้นของเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น (2) การชำระดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น (3) ค่าธรรมเนียมการบริหารและค่าบริการ และ (4) เงินปันผล ซึ่งรูปแบบในการส่งเงินแต่ละวิธีมีผลประโยชน์ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ การลงทุนจึงต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการควบคุมการเคลื่อนย้ายเงินทุน กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงิน และการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ซึ่งทำให้กองทรัสต์อาจจะได้รับผลกระทบจากความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการส่งเงินแก่กองทรัสต์

17. ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบ หากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า อันจะกระทบกับรายได้ค่าเช่ารวมที่กองทรัสต์ จะได้รับ ตามโครงสร้างรายได้ค่าเช่าที่กำหนดใน สัญญาเช่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- (1) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- (2) การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมายของสาธารณรัฐมัลดีฟส์
- (3) การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลสาธารณรัฐมัลดีฟส์ซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- (4) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- (5) การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- (6) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- (7) การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- (8) ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้
- (9) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

18. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ ต้องพึ่งพานบุคลากรที่มีความชำนาญและประสบการณ์ ในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

กลุ่มอุตสาหกรรม ในฐานะผู้บริหารโรงแรม ซึ่งจะทำหน้าที่ในการบริหารจัดการโรงแรม เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญในการบริหารจัดการโรงแรม ในกรณีที่ DUSIT สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไป และไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการมาทดแทน อาจทำให้กองทรัสต์ มี

ความสามารถในการทำกำไรลดลงซึ่งจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในประเด็นนี้สามารถบริหารจัดการได้ เนื่องจาก DUSIT มีนโยบายและมาตรการในการบริหารทรัพยากรมนุษย์ เช่น การกำหนดเงินเดือนและสวัสดิการที่เหมาะสม การฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของพนักงาน และการจัดกิจกรรมเพื่อสานความสัมพันธ์ระหว่าง DUSIT กับพนักงาน เป็นต้น เพื่อให้มีบุคลากรจำนวนเพียงพอ มีขีดความสามารถเหมาะสมกับงานที่รับผิดชอบและมีความสุขในการทำงานพร้อมที่จะทุ่มเทและสร้างสรรค์ผลงานที่ดีอย่างสม่ำเสมอ

19. ความเสี่ยงจากการที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมอาจจะไม่ได้รับการต่อออกไป เมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญานับที่จะต่อออกไป อาจไม่ดีและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานธุรกิจเหมือนเดิม

ผลการดำเนินงานของโรงแรมอาจได้รับผลกระทบหากสัญญาจ้างบริหารโรงแรมที่จะจัดทำระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบันไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาออกไป เมื่อครบกำหนด หรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ทำให้ผู้เช่าหลักต้องสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรมรายใหม่มาแทน ทำให้ขาดความต่อเนื่องในการบริหารจัดการโรงแรม และถึงแม้สัญญาจ้างบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบันจะมีการต่อออกไป ก็ยังมีความเสี่ยงว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญานับที่จะต่อออกไปจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินเทียบเท่ากับข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญานับเดิมหรือไม่ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะเป็นปัจจัยส่วนหนึ่งที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากระยะเวลาตามสัญญาจ้างบริหารโรงแรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกคงเหลืออีกอยู่ประมาณ 6 ปี (สิ้นสุดปี 2574) และสัญญาจ้างบริหารโรงแรมสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คงเหลือระยะเวลาประมาณ 16 ปี และหากผู้เช่าหลักสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการจ่ายค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และเช่าทรัพย์สิน รวมถึงสัญญาจ้างบริหารโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องจนครบอายุสัญญาจ้างบริหารโรงแรม ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะมีความเป็นไปได้ว่าการต่อสัญญาจ้างบริหารโรงแรมเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาและระยะเวลาสัญญาที่ต่อออกไป จะสามารถดำเนินการได้อย่างราบรื่น ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อคู่สัญญาทุกฝ่าย ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมไม่ได้รับการต่อออกไป หรือถูกยกเลิกก่อนครบกำหนด ผู้เช่าหลักมีหน้าที่สรรหาและคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ที่มีความเหมาะสม มาทดแทนผู้บริหารโรงแรมรายเดิมเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้อย่างต่อเนื่องความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

20. ความเสี่ยงที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ (DTPR) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์มากกว่าหนึ่งกอง

ปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น จำนวน 2 กอง ได้แก่ กองทรัสต์ DREIT และ DREITBB ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เหมาะสมและเพียงพอ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทอ. 49/2555
3. บทบาทของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง มีบทบาทหน้าที่ที่สำคัญในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการบริหารกองทรัสต์สองกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกัน ดังนี้

 - 3.1 การให้ความรู้ คำแนะนำ และคำปรึกษาแก่ฝ่ายงานต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายในของบริษัท ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือกลไกในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ฝ่ายงานต่าง ๆ เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามที่กำหนด
 - 3.2 การตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงาน เพื่อให้การปฏิบัติงานของบุคลากรและฝ่ายงานเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายในของบริษัท ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือกลไกในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 3.3 การควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการบริหารกองทรัสต์สองกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกัน ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัท
 - 3.4 แนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน

บริษัทฯ จัดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัทฯ เป็นสัดส่วนชัดเจน โดยกำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน และการป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ดังนี้

 - 3.4.1 ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง จะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชี คุมเอกสาร และจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยต้องมีการจัดทำบัญชีและจัดเก็บเอกสารอย่างน้อยในเรื่องดังนี้

- 1) การจัดตั้งกองทรัสต์ หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
- 2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 3) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- 4) การลดทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- 5) การดำเนินการใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ข้อพิพาท หรือข้อร้องเรียนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลภายนอก

3.4.2 จัดให้มีระบบ Chinese Wall เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ได้แก่

- 1) กำหนดบุคคลที่มีส่วนร่วมในการพิจารณาและรับทราบข้อมูลภายใน (Access Person) ได้แก่
 - 1.1 บุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาหรือตัดสินใจลงทุน และ/หรือ วิเคราะห์ และ/หรือ เสนอแนะเกี่ยวกับการซื้อขายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 1.2 บุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้าถึงข้อมูลภายในที่ไม่ได้เปิดเผยเป็นการทั่วไป เช่น ข้อมูลทางการเงิน การดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาท เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง จะดำเนินการปรับปรุงรายชื่อบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ให้เป็นปัจจุบันทุกครั้งที่มีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งหน้าที่งาน
- 2) บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) อาจเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่ได้รับมอบหมาย โดยผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง จะกำหนดให้บุคคลดังกล่าวต้องปฏิบัติตามระเบียบกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของบริษัท โดยเคร่งครัด และอนุญาตให้เข้าถึงได้เฉพาะข้อมูลที่จำเป็นต้องใช้ปฏิบัติงาน โดยไม่มีลักษณะงานหรือตำแหน่งงานที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 2.1 บริษัท จะจัดให้บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) มีรหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และสถานที่จัดเก็บข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสารในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของตนแยกต่างหากจากกัน
 - 2.2 บริษัท จะจัดให้มีระบบป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ใช่กลุ่มบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) เข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ที่จัดเก็บในระบบคอมพิวเตอร์ และบริษัท จะควบคุมมิให้มีการรั่วไหลของข้อมูลสำหรับข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสาร

ทั้งนี้ สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์มากกว่าหนึ่งกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการจำกัดการเข้าถึงข้อมูลเฉพาะฝ่ายงานและหน่วยงานย่อยที่ดูแลกองทรัสต์แต่ละกองทรัสต์ (Access Control & Chinese Wall) เพื่อให้การทำงานมีกลไกที่สมดุลระหว่างหน่วยงาน ซึ่งจะช่วยให้การบริหารกองทรัสต์บรรลุตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และป้องกันการเกิดการนำข้อมูลของกองทรัสต์หนึ่งไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมกับอีกกองทรัสต์หนึ่งจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

4. ประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ

เนื่องด้วยลักษณะการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ ความเสี่ยง และลักษณะผลตอบแทนจากการลงทุนของนักลงทุนของกองทรัสต์ DREIT และกองทรัสต์ DREITBB มีความแตกต่างกัน บริษัทจึงเห็นว่าโอกาสที่จะเกิดการแข่งขันทางธุรกิจหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ทั้งสองกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีค่อนข้างน้อย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเฝ้าระวังมิให้มีการดำเนินการใด ๆ อันก่อให้เกิดการแข่งขันธุรกิจระหว่างกองทรัสต์ที่บริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

5. การแบ่งแยกหน้าที่ของบุคลากรภายในบริษัทสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์แต่ละกองทรัสต์

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของแต่ละกองทรัสต์ บริษัทฯ จะมอบหมายให้บุคลากรที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมทำหน้าที่ในเรื่องนั้น ๆ โดยบริษัทฯ จะไม่มอบหมายให้บุคลากรคนเดียวกันจัดการในเรื่องเดียวกันสำหรับทุกกองทรัสต์

6. การเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน

บริษัทฯ โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ร่วมกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง จะจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของแต่ละกองทรัสต์หรือผู้ลงทุนทราบอย่างเป็นธรรม โดยเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรม เช่น เว็บไซต์ของกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และมีระยะเวลาในการเปิดเผยที่สมเหตุสมผล ตามกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้อง

7. ตัวอย่างแนวทางการบริหารจัดการอื่น ๆ ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์มากกว่า 1 กองทรัสต์

7.1 บริษัทจะจัดให้มีหน่วยงานย่อยในฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อแบ่งหน้าที่ เป้าหมายและกลยุทธ์ในการบริหารทรัพย์สิน เพื่อให้สอดคล้องกับกองทรัสต์นั้น ๆ ที่มีวัตถุประสงค์เฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดการเสนอขายและให้สอดคล้องกับประเภทของนักลงทุนในกองทรัสต์ที่ลงทุนในกองทรัสต์นั้น ๆ โดยมีความเป็นอิสระในการทำงาน โดยหากมีทรัพย์สินที่มีศักยภาพหน่วยงานย่อยจะทำการวิเคราะห์อย่างเป็นอิสระบนเงื่อนไขของกองทรัสต์ที่รับผิดชอบ พร้อมนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาในลำดับต่อไป ทั้งนี้ การพิจารณาของคณะกรรมการบริษัทมิใช่เป็นการพิจารณาขั้นสุดท้าย หากแต่เป็นจุดเริ่มต้นในการเจรจาเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินเป้าหมาย ซึ่งการพิจารณาและตกลงการซื้อขายขึ้นกับผู้ขายทรัพย์สินเป้าหมายเป็นสำคัญ

- 7.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีโครงสร้างเงินทุนและเงินกู้จากสถาบันการเงิน (ถ้ามี) ให้สอดคล้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์แต่ละกองเป็นสำคัญ เพื่อให้การบริหารกองทรัสต์เป็นไปตามแผนงาน เป้าหมาย และผลตอบแทนที่กำหนดไว้ในแต่ละโครงการ
- 7.3 ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบริหารทรัพย์สินและสนับสนุนการปฏิบัติการ จะร่วมจัดทำงบประมาณประจำปีก่อนปีงบประมาณถัดไปกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อกำหนดกลยุทธ์ แนวทางการบริหารและทิศทางของการจัดการทรัพย์สินในสอดคล้องกับสภาพตลาดของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้น ๆ โดยภายหลังจากที่จัดทำงบประมาณประจำปีแล้วเสร็จและได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทและทรัสต์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและสนับสนุนการปฏิบัติการ จะทำหน้าที่ในการติดตามและจัดให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักขออนุมัติตามระบบการพิจารณาในกรณีที่มีรายจ่ายนอกงบประมาณดังกล่าว ขณะที่ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบริหารทรัพย์สินและสนับสนุนการปฏิบัติการ ยังคงติดตามและปรับปรุงงบประมาณประจำปีให้เหมาะสมกับสภาพตลาดระหว่างปี โดยมีฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง เป็นผู้ดูแลและตรวจสอบความถูกต้องและตรวจสอบเอกสารประกอบการใช้งบประมาณเพื่อให้มั่นใจว่างบประมาณได้ใช้ไปตามแนวทางที่ได้รับอนุมัติ
- 7.4 ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของแต่ละกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประกาศและจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันและเวลาเดียวกัน และสอดคล้องกับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เพื่อจัดการความขัดแย้งในการบริหารจัดการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในแต่ละกองทรัสต์
- 7.5 ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินได้โดยตรง เช่น โรงแรมหรือโรงพยาบาล ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดให้ผู้เช่าทรัพย์สินหรือผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี) กำหนดโครงสร้างการบริหารจัดการ อันได้แก่ ฝ่ายจัดซื้อ ฝ่ายการขาย ฝ่ายบำรุงอสังหาริมทรัพย์ อย่างมีมาตรฐาน และมีการจัดการอย่างอิสระเพื่อประสิทธิภาพในการบริหารจัดการได้อย่างเหมาะสม

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพ์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นใน

ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามภาวะและปัจจัยภายนอกต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย อีกทั้งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทรัสต์

3. ความเสี่ยงที่ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในตลาดหลักทรัพย์ ไม่มีหลักประกันว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือในราคาตามมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4. ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี

เนื่องจากมาตรฐานทางบัญชี กำหนดให้มีการทบทวนมูลค่าทรัพย์สินหลัก โดยอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งหากราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีอาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV) ลดลง ทั้งนี้ การขาดทุนดังกล่าว เป็นการขาดทุนที่เปิดเผยตามมาตรฐานทางบัญชี โดยกองทรัสต์จะบันทึกรายการดังกล่าวเป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ซึ่งมีได้มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และมีได้มีผลกระทบต่อการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ ในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์อาจจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นประโยชน์ตอบแทน และบางส่วนเป็นเงินคืนทุนอันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงดังกล่าว โดยพิจารณาตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทที่ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง ซึ่งอาจส่งผลให้นักลงทุนไม่สามารถซื้อหรือขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาที่ต้องการ

6. ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารโรงแรม ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง

ปัจจัยดังกล่าวอาจลงผลกระทบต่อสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และรายได้ของกองทรัสต์ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป นอกจากนี้อัตราผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจอยู่ในรูปแบบการลดทุนจากการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Loss) จากการด้อยค่าของราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ

7. ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ อาจไม่สอดคล้องกับราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ การไหลเข้าออกของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ

ทั้งนี้ ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และดูแลการใช้ถ้อยคำให้กระชับรัดกุมและไม่ทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิดรวมถึงไม่มีเหตุผลที่ทำให้คิดได้ว่ามีข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนที่ยังมิได้เปิดเผย

8. ความเสี่ยงกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์เงินคินทุนจากการเลิกกองทรัสต์ อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

1. โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต

กองทรัสต์ DREIT ได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 5917, 11956, 5971, 45114 และ 42109 ให้แก่ บริษัท ลากูน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัท ภูเก็ต รีสอร์ท ดีเวล ลอป เมนต์ จำกัด เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถ เพื่อเป็นทางเข้าออกและการผังระบบสาธารณูปโภคใต้พื้นดิน ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ของกองทรัสต์ DREIT ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การที่อสังหาริมทรัพย์ภายใต้โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ตกอยู่ภายใต้ทรัพย์สินที่ขัดกัน ไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ DREIT จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ได้จัดจ้างนองเป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ซึ่งเป็นไปเพื่อประโยชน์ทางการเงินของกองทรัสต์

2. โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน

สิ่งปลูกสร้างบางส่วนของโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ซึ่งได้แก่ อาคารครัวไทย (บางส่วน) วงเวียนน้ำพุ (บางส่วน) และทางเดินนอกอาคาร ตั้งอยู่ใกล้เคียงห้วยบางเรือหักซึ่งเป็นลำรางสาธารณะ ซึ่งสภาพปัจจุบันไม่มีลักษณะทางกายภาพของลำรางสาธารณะ จึงไม่สามารถยืนยันได้ว่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตั้งอยู่บนลำรางสาธารณะหรือไม่ อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ DREIT และทรัสต์ของกองทรัสต์ DREIT ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนที่สำคัญของกองทรัสต์ DREIT ซึ่งจะใช้สำหรับการจัดหาประโยชน์ อีกทั้ง ไม่ใช่ส่วนที่สร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ DREIT อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด นอกจากนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการที่บางส่วนของสิ่งก่อสร้างดังกล่าวข้างต้นอาจตั้งอยู่บนลำรางสาธารณะ กองทรัสต์ DREIT จึงได้จัดให้มีมาตรการเยียวยา โดยในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน) ได้ระบุไว้ว่า หากทรัพย์สินที่เช่าถูกสั่งให้รื้อถอน แก้ไข ดัดแปลง โดยคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานส่วนท้องถิ่นใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญทำให้ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ DTPP ในฐานะผู้ให้เช่า จะเป็นผู้รับผิดชอบในการรื้อถอน แก้ไข หรือดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของ DTPP นอกจากนี้ DTPP มีหน้าที่จัดหาทรัพย์สินใหม่มาทดแทนทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้กองทรัสต์ DREIT สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อดำเนินกิจการต่อไปได้โดยเร็ว

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทุนจดทะเบียน	6,201,647,450.00	บาท
มูลค่าที่ตราไว้	8.7163	บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์	711,500,000	หน่วย

ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	4.88	บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุดของปี 2568	5.25	บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุดของปี 2568	4.68	บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	3,472.12	ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	130.03	ล้านบาท
ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	26,591.78	พันหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568	5,721,407,644 บาท
	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567	5,880,831,578 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568	8.0413 บาท
	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567	8.2654 บาท

การลดทุนชำระแล้ว

นับตั้งแต่ DREIT แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมฯ DTCPF ได้มีการลดทุนทดจะเบี่ยนเพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นจำนวน 3 ครั้ง โดยมีวัตถุประสงค์การจ่ายจากสภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	วันปิดสมุด ทะเบียน	วันที่เฉลี่ยเงิน คืน	เงินลดทุน ต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงินที่ลด (บาท)
1	01/01/2562-30/09/2562	09/08/2562	23/08/2562	0.0750	30,705,000
2	01/10/2562-31/12/2562	11/03/2563	25/03/2563	0.0794	56,493,100
3	01/01/2564-30/06/2564	16/08/2564	31/08/2564	0.0595	42,334,250

โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 25 สิงหาคม 2568 กองทรัสต์ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรกตามสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับที่	ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	214,872,668	30.20
2	สำนักงานประกันสังคม	180,826,930	25.41
3	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	29,430,000	4.14
4	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	23,035,488	3.24
5	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	14,932,600	2.10
6	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,489,600	1.76
7	กองทุนเปิด แอล เอช ไทย พร็อพเพอร์ตี้	8,513,600	1.20
8	กองทุนเปิด แอล เอช พร็อพเพอร์ตี้ พลัส 1	6,009,000	0.84
9	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	4,540,700	0.64
10	นายอัญชนะ ฟาณิช	4,210,000	0.59

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 1 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

นอกจากนี้ ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหัวข้อการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ข้อ 4
4. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
5. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
6. สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง

เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

7. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
8. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน (Book Close Date) หรือวันกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน (Record Date) และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียน หรือวันกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
9. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2568

ครั้งที่	รอบผลการดำเนินงาน	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	ผลตอบแทน (บาท: หน่วย)
1	29/11/2560 - 31/12/2560	31/06/2561	0.0403
2	01/01/2561 - 30/06/2561	31/08/2561	0.2640
3	01/07/2561 - 31/12/2561	12/03/2562	0.1714
4	01/01/2562 - 30/09/2562	23/08/2562	0.2516
5	01/10/2562 - 31/12/2562	25/03/2563	0.0294
6	01/01/2563 - 30/06/2563	28/08/2563	0.1750
7	01/07/2563 - 31/12/2563	18/03/2564	0.2130
8	01/01/2564 - 30/06/2564	31/08/2564	0.1155
9	01/07/2564 - 31/12/2564	30/03/2565	0.2130
10	01/01/2565 - 30/06/2565	31/08/2565	0.1750
11	01/07/2565 - 31/12/2565	30/03/2566	0.4006
12	01/01/2566 - 30/06/2566	11/09/2566	0.2000
13	01/07/2566 - 31/12/2566	29/03/2567	0.1975

14	01/01/2567 - 30/06/2567	06/09/2567	0.2050
15	01/07/2567 - 31/12/2567	28/03/2568	0.2150
16	01/01/2568 - 30/06/2568	09/09/2568	0.2000

โครงสร้างการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0105560138818
โทรศัพท์	02-200-9999 ต่อ 3681-3684
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนิน ธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
รายชื่อกรรมการ	1. นายชินนธ์ โทณวนิก 2. นายสุกิจ งามสง่าพงษ์ 3. นางสาวพัฒน์พร เรียรประสิทธิ์* 4. นางสาวณัฐรินทร์ ตาลทอง 5. นายวีรพันธ์ พูลเกษ 6. นายวรนนท์ อัครกิตติเมธิน
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายชินนธ์ โทณวนิก นายสุกิจ งามสง่าพงษ์ นางสาวพัฒน์พร เรียรประสิทธิ์ และ นายวรนนท์ อัครกิตติเมธิน กรรมการสองในสี่คนนี้ลงรายชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม และสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

*ลาออกจากการเป็นกรรมการมีผลในวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2569

โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997
2. อื่นๆ	3	0.003
รวม	100,000	100.00

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รี จำกัด (DTPR) คือ DUSIT ซึ่งถือหุ้นของ DTPR คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด โดย DUSIT เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจการท่องเที่ยวและสันทนาการ

โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการ

การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้ำก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง



คณะกรรมการบริษัท



นายชินนิต โทณวนิก

ประธานกรรมการ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Boston University ประเทศสหรัฐอเมริกา
- หลักสูตร Director Certification Program (72/2549) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Director Accreditation Program (10/2547) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร The Board's Role in Merger and Acquisition รุ่น 1/2565 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Role of the Chairman Program รุ่น 51/2565 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- สัมมนาเชิงปฏิบัติการด้านความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์จากธนาคารแห่งประเทศไทย

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- 2568 - ปัจจุบัน กรรมการ LVM Holdings Pte. Ltd.
- 2568 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม / วิชาการประธานกรรมการ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
- 2568 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ DMS Property Investment Pvt. Ltd.
- 2567 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดอัตราค่าตอบแทน ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- 2566 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดีไอ ฮอสพิทาลิตี้ โฮลดิ้งส์ จำกัด
- 2566 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด
- 2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต จำกัด
- 2565 - ปัจจุบัน กรรมการกลั่นกรองสินเชื่อและการลงทุน และ กรรมการตรวจสอบ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- 2563 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ ธุรกิจการท่องเที่ยวและบริการ หอการค้าไทย
- 2563-ปัจจุบัน หัวหน้าทีมภาคเอกชน คณะทำงานด้านการส่งเสริมการท่องเที่ยวและ MICE(D3) ภายใต้ คณะกรรมการสานพลังประชารัฐ
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- 2560 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
- 2559-ปัจจุบัน รองประธานกรรมการ / ประธานคณะกรรมการบริหาร / กรรมการการลงทุน บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท วิมานสุริยา จำกัด
- 2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ปิยะศิริ จำกัด
- 2557 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ Dusit Fudu Hotel Management (Shanghai) Company Limited
- 2557 - ปัจจุบัน อูปรนายกสภาวิทยลัย วิทยาลัยดุสิตธานี
- 2556 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เจทีบี (ประเทศไทย) จำกัด
- 2556 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต ไชน่า แคปปิตอล จำกัด
- 2554 - ปัจจุบัน กรรมการ DMS Property Investment Private Limited
- 2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน)
- 2551 - ปัจจุบัน กรรมการ Dusit Overseas Company Limited
- 2538 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ Dusit Thani Philippines, Inc.
- 2533 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
- 2532 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไทย-เจแปน แก๊ส จำกัด



นายสุกิจ งามสง่าพงษ์
กรรมการ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาวิชาบริหารธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท สาขาการบัญชี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตร Director Certificate Program (240/2560) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- 2568 - ปัจจุบัน กรรมการ Dusit Thani Philippines, Inc.
- 2568 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินกลุ่ม บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
- 2568 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
- 2568 - ปัจจุบัน กรรมการ ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
- 2568 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท วิมานสุริยา จำกัด
- 2567 - ปัจจุบัน กรรมการ ดุสิต เอสเตท จำกัด
- 2567 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต อจารา หัวหิน จำกัด
- 2567 - ปัจจุบัน กรรมการ Dusit Japan Co., Ltd.
- 2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เดอะ คึกกิ้ง แอปิตอล แบงคอก จำกัด
- 2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เดอะ ฟู้ดเอดดูเคชั่น แบงคอก จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน)
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อาศัย โฮลดิ้งส์ จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต ไซนา แคปิตอล จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด
- 2562 - ปัจจุบัน กรรมการ Dusit Fudu Hotel Management (Shanghai) Co., Ltd.



นางสาวพัฒนพร เขียรประสิทธิ์*
กรรมการ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขา บริหารธุรกิจ Boston University ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท สาขา Information Systems Boston University ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท สาขา เศรษฐศาสตร์ Boston University ประเทศสหรัฐอเมริกา
- หลักสูตร Director Certification Program (297/2563) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- 2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
- 2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี รีท จำกัด
- 2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ อินเวสเมนต์ จำกัด
- 2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อาศัย โฮลดิ้งส์ จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สวณภูมิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด
- 2557 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต เอ็กเซลเลนซ์ จำกัด
- 2554 - ปัจจุบัน กรรมการ DMS Property Investment Private Limited
- 2553 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
- 2551 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต เวสต์วูด จำกัด
- 2548 - ปัจจุบัน รองประธานฝ่ายการเงิน บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
- 2545 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แอควี พรินติ้ง จำกัด

*ลาออกจากการเป็นกรรมการมีผลในวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2569



นางสาวณัฐรินทร์ ตาลทอง
กรรมการอิสระ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาการเงิน University of Colorado สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- Directors Accreditation Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Advanced Audit Committee Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
- 2556 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง / คณะกรรมการการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บมจ. มาลีกรูป



นายวีรพันธ์ พูลเกษ

กรรมการอิสระ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า University of Colorado สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า University of Colorado สหรัฐอเมริกา (เกียรตินิยมอันดับ 1)
- หลักสูตร Director Certification Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Audit Committee Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Role of Chairman Program สมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- 2568 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อินเทอร์เน็ตชั้นนำ รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 2567 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีเอสอาร์เอเชีย 2 (ประเทศไทย) จำกัด
- 2567 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีเอสอาร์เอเชีย 3 (ประเทศไทย) จำกัด
- 2567 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีเอสอาร์เอเชีย 4 (ประเทศไทย) จำกัด
- 2567 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีเอสอาร์เอเชีย 5 (ประเทศไทย) จำกัด
- 2566 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการ / กรรมการอิสระ บริษัทอุดมเมดิคอลอควิพเม้นท์ จำกัด
- 2565 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัทนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการพิจารณา
คำตอบแทน บริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท อสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตรประกาศนียบัตรกฎหมายภาษี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- 2565 - ปัจจุบัน กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
- 2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี รีท จำกัด
- 2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเม้นท์ จำกัด



นายวรนนท์ อัครกิตติเมธิน

กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการบริษัท อย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 ท่าน (โดยไม่ใช้กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกันและประทับตราบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ต่อ บริษัทฯ

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระวัง และรักษาผลประโยชน์ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบาย และกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 3) รายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- 4) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- 5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีเรื่องที่สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- 6) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของบริษัทฯ การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น
- 8) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ

- 9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท อย่างน้อยปีละ 4 (สี่) ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการประชุมเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 10) จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- 11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยในกรณีที่กรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ต่อกองทรัสต์

- 1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

- 7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัท เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- 9) พิจารณานุมัติการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานตามสัญญาของผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 10) พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- 11) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- 12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
- 13) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- 14) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 16) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 17) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 18) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ขอบบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- 19) คณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

20) พิจารณานวัตกรรมวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- 1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- 3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- 4) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัทฯ ในการจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- 5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- 6) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอ และให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- 7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้อิสรภาพอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

- 9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉล หรือทุจริต
- 11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในส่วนนี้ คำว่า “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” “บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน” “บริษัทรวม” “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” “ผู้บริหาร” “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุมติดตามและดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

- 1) กำหนดแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของบริษัทฯ
- 2) พิจารณานุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี
- 3) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการว่าจ้าง และอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของบริษัทฯ
- 4) ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของบริษัทฯ และประเมินผลงานบุคลากรของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน ระเบียน มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 5) พิจารณานุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 6) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

- 7) เป็นตัวแทนบริษัท ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 8) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท
- 9) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 10) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัท ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

(1) หน้าที่โดยทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ปฏิบัติตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- 3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- 4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัท ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท

- 5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัท มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- 7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

(2) หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

- 1) จัดทำงบการเงินของบริษัท ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- 2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
- 3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
- 4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใดตามที่ทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- 5) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอ ก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ให้แก่ ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

(3) หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัท และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- 2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
- 3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- 4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- 6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
- 7) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

(4) หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- 1) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- 3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- 7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

(5) หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากนี้จะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน และดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(6) หน้าที่อื่น ๆ ของบริษัทฯ

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- 1) ให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้ส่วนเสียกับธุรกรรม เพื่อประกอบการพิจารณา
- 2) หากที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่ให้เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น ๆ

(7) การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์

- 1) บริษัทฯ มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด บริษัทฯ จะให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืน กฎหมายหรือข้อกำหนดของกองทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2) ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์จำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้น (เช่น การจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทฯ หรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น) เพื่อนำมาวางแผนการปฏิบัติงานในการกำกับดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทรัสต์สามารถวางแผนการปฏิบัติงานข้างต้นได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม อาทิ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่าย

อสังหาริมทรัพย์ การก่อภาระหนี้ และรายงานต่าง ๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้ง ความถี่และระยะเวลาที่บริษัทฯ ต้องนำเสนอข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรีสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (DUSIT)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0107536000617
โทรศัพท์	02-200-9999
โทรสาร	02-200-9814
เว็บไซต์	www.dusit-international.com

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจโรงแรม และกิจการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริการท่องเที่ยวทั้ง ธุรกิจอาหาร ธุรกิจการศึกษา ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีประสบการณ์การบริหารโรงแรมมากกว่า 70 ปี มาตรฐานการบริการที่มีเอกลักษณ์ความเป็นไทย เป็นที่ยอมรับจากทั้งในและต่างประเทศ ภายใต้แบรนด์เครื่องหมายการค้า “ดุสิตธานี” (แบรนด์ระดับ Luxury) “ดุสิต พรีเมียม” (แบรนด์ระดับ Upper-Midscale) “ดุสิต ดีทู” (แบรนด์ระดับ Upscale) “ดุสิต เดวาราณา” (แบรนด์ระดับ Ultra-Luxury) “อาศัย” (แบรนด์ระดับ Midscale/Lifestyle) และ “อีลิธ เฮเวนส์” (วิลล่าหรูแบบครบวงจร) บริษัทมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญงานด้านบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งโรงแรมและวิลล่าหรู ครบคลุมทุกด้าน ทั้งฝ่ายขายและการตลาด ด้านการควบคุมการก่อสร้าง ด้านการบำรุงรักษาและซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภค งานระบบวิศวกรรมอาคาร งานรักษาความสะอาด งานรักษาความปลอดภัย ชีวอนามัย และ สิ่งแวดล้อม โดยหน้าที่หลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

- (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของโรงแรมภายใต้กองทรัสต์ ซึ่งจะแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นก่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการจัดการรายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ได้วางไว้ข้างต้น
- (2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการโรงแรม
- (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด

- (4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ตรวจสอบระบบ และงานบำรุงรักษาหรือการซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- (5) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- (6) มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (7) วิเคราะห์ความเปลี่ยนแปลงหารายได้และค่าใช้จ่ายไม่เป็นไปตามแผนงาน รวมถึงเสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหาในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
- (8) จัดเก็บ ควบคุม และดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ รวมทั้งดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (9) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้น หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (10) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์และบุคคลภายนอก
- (11) ประชุมหารือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทรัสต์

ข้อมูลทรัสต์

ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000373
โทรศัพท์	02-686-6100
โทรสาร	02-670-0417
เว็บไซต์	www.ktam.co.th

โครงสร้างการถือหุ้น



หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ DREIT ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวัง เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์ในกรณีที่ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
 - (3.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (3.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (4) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์ DREIT กับบุคคลอื่น
- (5) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ DREIT ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้ ประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (6) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (7) ทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ DREIT นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ DREIT นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณามอบหมายให้บุคคลอื่นนอกเหนือจากผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ DREIT ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์
- (8) ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ด.
- (9) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ DREIT ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (10) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (11) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์ DREIT แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย

ในการจัดการกองทรัสต์ DREIT ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ DREIT ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกองทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

- (12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ DREIT ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ DREIT และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

(12.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ DREIT

(12.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์

(12.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ DREIT

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึง ทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

- (13) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัสต์ดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
 - (14) การจัดการกองทรัสต์ DREIT เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ DREIT มิได้เว้นแต่
 - (14.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - (14.2) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์
 - (14.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
 - (14.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้
 - (14.5) กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร.14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ซึ่งรวมถึงกรณีที่เกิดคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทนหรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์ DREIT
 - (15) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ DREIT โดยชอบตามข้อ (14) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ที่ กข. 1/2553 ดังนี้
 - (15.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์ DREIT
 - (15.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ที่ได้รับมอบหมายงาน
 - (15.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป
- ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

- (16) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ DREIT ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ DREIT เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(16.1) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ

(16.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์ DREIT จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์ DREIT โดยมิชอบ

- (17) ในการจัดการกองทรัสต์ DREIT และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ DREIT โดยชอบตามข้อ (14) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ DREIT ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในกองทรัสต์ DREIT และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์ DREIT เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต

เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ DREIT คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้

- (18) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ (17) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ DREIT จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- (19) ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(19.2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ (19.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสภาพประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(19.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ DREIT ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (“พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ”) และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการ

แก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง

- (20) ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในหน้าที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (20.1) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์ DREIT กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ DREIT ได้ก่อตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ (22)
- (20.2) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (20.3) การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์ DREIT เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.4) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ DREIT อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.5) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำการธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ DREIT ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ DREIT ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (21) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ DREIT หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (21.1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (21.2) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ DREIT ตามที่เห็นสมควร
- (22) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ DREIT ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ DREIT หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ DREIT ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์ DREIT แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (23) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ DREIT หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ DREIT
- (24) ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (1) รายละเอียดทั่วไป ประกอบด้วย
 - (1.1) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์
 - (1.2) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยทรัสต์
 - (1.3) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน ในเรื่องสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างต่าง สัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) หรือสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อื่นใดตามที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และ/หรือ กฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศกำหนด
 - (2) รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ประกอบด้วย
 - (2.1) ชื่อ นามสกุล สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (2.2) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
 - (2.3) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (2.4) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)
 - (2.5) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี)
 - (2.6) การจำนำ/ เพิกถอนจำนอง/ การอายัด/ ปลดอายัดหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
- (25) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- (1) มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้
 - (2) มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ DREIT เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้

- (3) มีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นนั้นไว้ให้ชัดเจน
- (26) ภายใต้บังคับของข้อ (25) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 50-51 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-677-2000

ชื่อ	บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 178 อาคารธรรมนิติ ชั้นที่ 6-7 ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-596-0500

ชื่อ	KPMG Maldives
ที่อยู่	2 nd Floor, H. Mialani, Sosun Magu, Male', Republic of Maldives
โทรศัพท์	+960 3310 420-2

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 93 ชั้น 14 ถ.รัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-009-9000

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ	บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน จำกัด
ที่อยู่	14-14/1 ซอยลาดพร้าว 106 ถนนลาดพร้าว แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	0-2538-2329

ชื่อ	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 731 อาคารพีเอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 4 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02-247-4715

ชื่อ	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	Knight Frank (India) Private Limited Sunny Side, 1st Floor, Centre Block, No. 8/17, Shafee Mohammed Road, Nungambakkam, Chennai 600006, India
โทรศัพท์	-

การกำกับดูแลกองทรัสต์

นโยบายการกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการกำกับดูแลกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

ครั้งที่ประชุม คณะกรรมการ บริษัท	วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ ของกองทรัสต์	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1/2568	พิจารณาผลการดำเนินงานและงบการเงินประจำปี 2567	อนุมัติ	เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
	พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานและกำไรสะสมรอบวันที่ 1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2567	ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.2150 บาทต่อหน่วย และกำหนดจ่ายวันที่ 28 มี.ค. 2568	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
	พิจารณาอนุมัติงบประมาณกองทรัสต์ประจำปี 2568	อนุมัติ	เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
	พิจารณากำหนดรูปแบบการจัดการสื่อสารสองทาง ประจำปี 2568	ให้จัดการสื่อสารสองทางประจำปี 2568 โดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์	เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
2/2568	พิจารณาผลการดำเนินงานและงบการเงินประจำไตรมาส 1/2568	อนุมัติ	เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

3/2568	พิจารณาผลการดำเนินงานและงบการเงินประจำไตรมาส 2/2568	อนุมัติ	เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
	พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานและกำไรสะสมรอบวันที่ 1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2568	ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.200 บาทต่อหน่วย และกำหนดจ่ายวันที่ 9 ก.ย. 2568	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
4/2568	พิจารณาผลการดำเนินงานและงบการเงินประจำไตรมาส 3/2568	อนุมัติ	เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

นโยบายการกำกับดูแลบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนทางอ้อมผ่านการซื้อหุ้นใน DMI (โดยกองทรัสต์ถือหุ้นใน DMI ผ่านบริษัทไทยที่จัดตั้งขึ้น ซึ่งกองทรัสต์ และบุคคลที่กองทรัสต์แต่งตั้งเข้าถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 100) และให้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นแก่ DMI ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายเพื่อกำกับดูแลและรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งกรรมการ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เข้าเป็นกรรมการของบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์ โดยจำนวนกรรมการที่แต่งตั้งดังกล่าวจะต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสัดส่วนของการถือหุ้นของกองทรัสต์ในบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์
- 2) กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งข้างต้นจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำกับดูแลให้การบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นไปด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังตามมาตรฐานอย่างผู้มีวิชาชีพ
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะใช้อำนาจผ่านทางคณะกรรมการของบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์ ในการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอน ผู้บริหาร เพื่อบริหารกิจการของบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์

- 4) ในการดำเนินการใด ๆ ในบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์ กรรมการ และ/หรือ ผู้บริหาร ที่ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติสำหรับผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการในบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดขึ้นเพื่อควบคุมดูแลให้ธุรกรรมใด ๆ ของบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์ ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายระเบียบที่เกี่ยวข้องเสมือนหนึ่งการกระทำนั้นเกิดขึ้นในระดับกองทรัสต์ ซึ่งหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติดังกล่าวจะกำหนดรวมถึงเรื่องดังต่อไปนี้
- กรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจของคณะกรรมการของบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์ และระเบียบอำนาจอนุมัติที่ชัดเจน รวมถึงการดำเนินการที่สำคัญที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ก่อนที่จะดำเนินการ
 - กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการรายการระหว่างบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์ มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนการเข้าทำการรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำการรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำการรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ DREIT ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์
 - การกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูลและบันทึกบัญชีของบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ และมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน การทำการรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญอย่างครบถ้วนถูกต้อง โดยใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำการรายการในลักษณะเดียวกันกับหลักเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลและการทำการรายการใด ๆ ของกองทรัสต์ DREIT
 - ระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอ เพื่อติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมดูแลให้ขอบเขตธุรกิจของบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะขอบเขตธุรกิจที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- 6) ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ DREIT ลงทุนในบริษัทลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดูแลให้สิทธิในการลงคะแนนผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ มีไม่น้อยกว่าสัดส่วนตามที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการแก้ไขข้อบังคับของบริษัท และ/หรือ เอกสารอื่นใด ของ DMI เพื่อให้สอดคล้องกับการกำกับดูแลบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น และปกป้องสิทธิของกองทรัสต์ DREIT ในฐานะผู้ถือหุ้นใน DMI และบริษัทย่อยของกองทรัสต์

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะกำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน และป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นยทรัสต์ ซึ่งจะมีการดำเนินแนวทางต่างๆ ดังนี้

- (1) ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีคุมเอกสารและจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง
- (2) จัดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ปฏิบัติหน้าที่ซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ออกจากกัน หรือแบ่งแยกพื้นที่ปฏิบัติงานออกจากกัน (Chinese Wall) เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ได้แก่
 - 1) กำหนดบุคคลที่มีส่วนร่วมในการพิจารณาและรับทราบข้อมูลภายใน (Access Person) โดย ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง จะดำเนินการปรับปรุงรายชื่อบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ให้เป็นปัจจุบันทุกครั้งที่มีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งหน้าที่งาน
 - 2) บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) อาจเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน หรือบุคคลอื่นจากภายนอก โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะกำหนดให้บุคคลดังกล่าวต้องปฏิบัติตามระเบียบกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ โดยเคร่งครัดและอนุญาตให้เข้าถึงได้เฉพาะข้อมูลที่เป็นต้องใช้ปฏิบัติงาน โดยไม่มีลักษณะงานหรือตำแหน่งงานที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - จัดให้บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) มีรหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และสถานที่จัดเก็บข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสารในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของตนแยกต่างหากจากกัน
 - จัดให้มีระบบป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ใช่กลุ่มบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) เข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ที่จัดเก็บในระบบคอมพิวเตอร์ และควบคุมมิให้มีการรั่วไหลของข้อมูลสำหรับข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสาร
- (3) คณะกรรมการ ผู้บริหารของบริษัทฯ พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รายงานให้ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงทราบถึงการถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ บริหารจัดการที่ตนเองและบุคคลที่เกี่ยวข้องถืออยู่ โดยแจ้งปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันต่อบริษัทฯ ทุกสิ้นไตรมาส ทั้งนี้ ห้ามคณะกรรมการ ผู้บริหารของบริษัทฯ พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลนั้นที่ได้รับทราบหรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนทำการซื้อขายหุ้นหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อ หรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่

บริษัทฯ บริหารจัดการ ไม่ว่าจะด้วยตนเอง หรือผ่านนายหน้า ในขณะที่ยังครอบครองข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนอยู่ ในการนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงอาจดำเนินการสุ่มตรวจประวัติการซื้อขายหลักทรัพย์ของบุคคลดังกล่าว และผู้ฝ่าฝืนจะถูกลงโทษทางวินัยตามนโยบายของบริษัทฯ

- (4) แนวทางดำเนินการ เพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และแนวทางในการดำเนินการกรณีที่มีการฝ่าฝืน ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงได้กำหนดแนวทางดำเนินการสำหรับกรณีข้างต้นดังนี้
- 1) รวบรวม และประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่จะต้องควบคุมดูแลการซื้อขายของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ซึ่งในเบื้องต้นได้แก่หลักทรัพย์ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (DUSIT) หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ บริหารจัดการ รวมทั้งตราสารที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ดังกล่าว ภายหลังจากที่หลักทรัพย์ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว
 - 2) ประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทฯ รับทราบถึงกำหนดระยะเวลาที่ห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งได้แก่ ช่วงที่บริษัทฯ ได้รับหรือมีโอกาสที่จะได้รับข้อมูลภายในเกี่ยวกับข้อมูลผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์ดังกล่าว อาทิ 30 วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดส่งงบการเงินหรือ 7 วันล่วงหน้าก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน จะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามข้อ 1) ข้างต้นของตนเอง รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ตามแบบแจ้งข้อมูลการถือครองของหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เมื่อเริ่มเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และรายงานให้ทราบทุกครั้งเมื่อสิ้นไตรมาส
 - 4) ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง อาจมีการประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ห้ามการซื้อขายเพิ่มเติมได้ หากเป็นหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ มีโอกาสได้รับข้อมูลภายในของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น จากการศึกษาเพื่อเข้าทำรายการกับบริษัทผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์นั้น ๆ
 - 5) ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะมีมาตรการตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบภายในของบริษัทฯ รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่พนักงานอาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์

การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งไว้เป็นหลักฐานอ้างอิง โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้

(1) ขั้นตอนการดำเนินงาน

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการคัดเลือกทรัพย์สินที่จะลงทุน โดยพิจารณาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุน รวมถึงความเสี่ยงในการลงทุนหรือการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น รวมทั้ง รายละเอียดในเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ตั้งและประเภทของทรัพย์สิน และการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินนั้น โดยหลักเกณฑ์ในการพิจารณาและคัดกรองทรัพย์สินที่จะลงทุนมีดังนี้
 - 1.1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง โดยหากเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ จัดเป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง
 - เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3ก.
 - เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3ก.
 - 1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่บริษัท และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - 1.3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
 - 1.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบต่อความอยู่รอดของกองทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาดัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้อง และเพียงพอ
- 3) เมื่อพิจารณาข้อมูลการศึกษาเชิงลึก และผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านเกณฑ์ที่กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามกระบวนการได้มาซึ่งทรัพย์สินเพิ่มเติมซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการลงทุน และ/หรือ ได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) กระบวนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน รวมถึงการตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) เสร็จสิ้นแล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1.1) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการส่งรายการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกในเบื้องต้นให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
- เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย

1.2) พิจารณาโครงสร้างเงินทุนในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

1.3) พิจารณาในด้านสาระสำคัญของรายการดังต่อไปนี้

1. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
3. มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
4. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

1.4) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และที่แก้ไขเพิ่มเติม

2) นอกจากนี้ ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (Ongoing) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

2.1) ในด้านสาระของรายการ พิจารณาว่าเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะ ดังต่อไปนี้

1. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
3. มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
4. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

5. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

2.2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์

ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

ข. พิจารณาเสนอขออนุมัติตามขนาดรายการ ดังต่อไปนี้

- ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ
- ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไป แต่ต่ำกว่าร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทด้วย
- ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไป ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทจะปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ได้แก้ไขดังกล่าว

3) ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ บจ/ร 29-00 เรื่องการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

(3) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

ในกรณีที่เป็นพิจารณาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำการประเมินทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไปภายใต้แผนการปฏิบัติงานเพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยขั้นตอนในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก มีดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการจำหน่ายไปโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการ มีระบบในการอนุมัติ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 3) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 1) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยคำนึงถึงคุณสมบัติที่จะต้องเป็นไปตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด โดยต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายในการดำเนินธุรกิจประเภทโรงแรม มีประสบการณ์ ชื่อเสียงเป็นที่รู้จัก และผลงานในอดีต ไม่น้อยกว่า 3 ปี มีฐานะทางการเงินมั่นคง มีมาตรฐานและระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพ และระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม รวมทั้งมีระบบการติดตามควบคุม และตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงาน

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางในการกำกับดูแล ติดตามการปฏิบัติงาน ดังนี้

- 1) กำหนดให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักจัดทำแผนการจัดหารายได้ประจำปี ประมาณการรายได้ค่าใช้จ่ายของอสังหาริมทรัพย์ แผนการใช้จ่ายเงินสำหรับรายจ่ายส่วนทุน และแผนการปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ลงทุน ให้บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติ
- 2) ตรวจสอบ ดูแลให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ปฏิบัติตามนโยบายการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ตามสัญญาที่ได้ตกลงกัน

- 3) ติดตาม ดูแลให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดำเนินการประเมินสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม และสถานการณ์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเสนอข้อมูลเพื่อเป็นแนวทางในการติดตามการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทฯ
- 4) ติดตาม ควบคุมดูแลผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้ดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอเพื่อให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมใช้จัดหาประโยชน์อยู่เสมอ รวมทั้งมีลักษณะเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 5) ติดตาม ตรวจสอบดูแลการดำเนินการตามแผนการดูแลทรัพย์สิน นโยบาย และกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของบริษัทฯ รวมทั้งการดำเนินการตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า โดยกำหนดให้มีการจัดทำรายงานการดำเนินงานในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อจัดส่งให้แก่บริษัทฯ
- 6) นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการสุ่มตรวจการดำเนินงานของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยหากพบว่าการดำเนินงานในจุดใดต้องมีการปรับปรุงแก้ไข บริษัทฯ จะกำหนดให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทำแผนงานปรับปรุงแก้ไขการดำเนินงานในจุดนั้น ๆ

การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- 1) กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการนำอสังหาริมทรัพย์หลัก และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ให้เช่า และ/หรือ เช่าช่วงแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้กับกองทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและรายได้ค่าใช้จ่ายกับงบประมาณประจำปี
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรการเข้าพักและอัตราค่าห้องพักอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลัก ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักและการปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินหลัก
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risks Insurance) โดยทำการประกันทรัพย์สินอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สิน โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน
 - การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) ที่เพียงพอและเหมาะสม
 - การประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)
- 6) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

คำตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับคำตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 (สอง) ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวไม่ต่ำกว่า 2,000,000 (สองล้าน) บาทต่อปี

2) ค่าธรรมเนียมในการได้มา / จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition / Disposal Fee)

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าที่ทรัพย์สินที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของกองทรัสต์

การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 1) สำหรับข้อมูลที่สำคัญที่บริษัทฯ จะดำเนินการจัดทำเอง เช่น งบการเงิน รายงานสรุปผลการดำเนินงาน รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทน รวมถึงรายงานที่ต้องมีการจัดทำและเปิดเผยต่อหน่วยงานกำกับดูแลและทรัสต์ ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้จัดการจะพิจารณาความเหมาะสมของข้อมูลต่าง ๆ ที่จะมีการเปิดเผยและได้รับการสอบทานความครบถ้วนถูกต้องโดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์แล้วว่าข้อมูลนั้นมีความชัดเจน ไม่บิดเบือนหรืออาจทำให้การสำคัญผิด เมื่อกรรมการผู้จัดการจะพิจารณาแล้วว่าข้อมูลมีความเหมาะสม (ทั้งนี้ โดยที่หากข้อมูลใดต้องจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อรับทราบ

หรืออนุมัติ จะดำเนินการให้มีการจัดส่งข้อมูลให้ทรัสต์ทราบ) กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาอนุมัติการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวและส่งให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลต่อไป

- 2) สำหรับข้อมูลบางประเภทที่บริษัท จำเป็นต้องแจ้งผู้ให้บริการภายนอกหรือที่ปรึกษาภายนอกให้เป็นผู้จัดทำตามระเบียบ กฎหมาย และสัญญาที่เกี่ยวข้อง เช่น รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เต็มรูปแบบ รายงานสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และ/หรือ รายงานอื่นใดที่ต้องมีการเปิดเผยต่อหน่วยงานกำกับดูแลและทรัสต์ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น โดยกรรมการผู้จัดการจะพิจารณาความเหมาะสมของข้อมูลต่าง ๆ ที่จะมีการเปิดเผยและได้รับการสอบทานความครบถ้วนถูกต้องโดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์แล้วว่าข้อมูลนั้นมีความชัดเจน ไม่บิดเบือนหรืออาจทำให้การสำคัญผิด เมื่อกรรมการผู้จัดการจะพิจารณาแล้วว่าข้อมูลมีความเหมาะสม กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาอนุมัติการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวและส่งให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลต่อไป
- 3) ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ บริษัท ซึ่งรวมถึงกรรมการบริษัท และกรรมการผู้จัดการของบริษัท จะรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ได้มีการประกาศ หรือเปิดเผยต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ลงทุนทั่วไป หน่วยงานกำกับดูแลและทรัสต์ โดยบริษัท จะกำกับดูแลให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ (จัดส่งร่างหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์เห็นชอบ และจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อรับทราบ ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด) ได้รับการตรวจสอบก่อนการเผยแพร่ว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ชัดเจน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และเพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน รวมทั้งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 4) ในการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ของกองทรัสต์ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องสื่อสารข้อมูลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านทางช่องทางและระยะเวลาตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง โดยต้องมีข้อมูลอย่างน้อยตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ประกาศที่ ทจ. 20/2561 กำหนด

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและเปิดเผยข้อมูลสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นได้ทราบ ทั้งนี้ ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่ที่ได้มีการดำเนินการตามวรรคหนึ่งแล้วเสร็จ โดยกองทรัสต์จะเปิดเผยข้อมูลข้างต้นผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ด้วย

- 5) ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 4 ได้แก่ข้อมูลดังต่อไปนี้ และ/หรือ ข้อมูลอื่นใดที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง จะกำหนดแก้ไขเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติม
- (1) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาซึ่งมี งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้วเป็นอย่างน้อย
 - (2) ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ประเภทข้อมูลดังนี้
 - (ก) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต
 - (ข) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
 - (3) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 4
 - (4) ข้อมูลอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร

โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทการรายงาน	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาที่ต้องเปิดเผย
การรายงานข้อมูลตามรอบระยะเวลาบัญชี	<ul style="list-style-type: none"> งบการเงิน <ul style="list-style-type: none"> - รายไตรมาส (สอบถาม) - ประจำปี (ตรวจสอบ) คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) 	<ul style="list-style-type: none"> - ภายใน 45 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี - ภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
	<ul style="list-style-type: none"> มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ (NAV) 	<ul style="list-style-type: none"> - ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
	<ul style="list-style-type: none"> รายงานความคืบหน้าของโครงการในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่แล้วเสร็จ 	<ul style="list-style-type: none"> - ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือน
	<ul style="list-style-type: none"> แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT1) 	<ul style="list-style-type: none"> - ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
	<ul style="list-style-type: none"> รายงานประจำปี (56-REIT2) 	<ul style="list-style-type: none"> - ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
	<ul style="list-style-type: none"> รายงานการดำรงเงินกองทุน (CAR) 	<ul style="list-style-type: none"> - ภายใน 5 วันทำการของทุกสิ้นเดือน

การรายงานข้อมูลตามเหตุการณ์	• รายงาน FSCOMP	- ภายใน 1 วันนับตั้งแต่การเปิดเผยงบการเงิน
	• ข้อมูลที่ส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์	- เปิดเผยทันที
	• ข้อมูลที่ควรเผยแพร่ให้ผู้ถือหุ้นทราบ เช่นเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี ย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	- ภายใน 3 วันทำการ
	• ข้อมูลที่เป็นหลักฐานอ้างอิง	- ภายใน 14 วันนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์

ช่องทางการเปิดเผยข้อมูล

- 1) รายงานผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย : www.set.or.th
- 2) รายงานผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ : www.dtcreit.com

การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่านั้น
- 2) เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้
 - (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
 - (2) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าวในวรรคหนึ่ง ทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เองก็ได้
- 3) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบเพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

 - (1) กรณีทั่วไป ให้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม

- (2) กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ
- 4) การมอบฉันทะ
- (1) ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ
- (2) หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ล่วงหน้า ภายในเวลาที่ระบุในหนังสือเชิญประชุม หรือ ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม
- 5) องค์ประชุม
- (1) การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
- (2) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนด หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าระยะเวลาจัดส่งหนังสือเชิญประชุมครั้งก่อน ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม
- 6) ประธานที่ประชุม
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่ง หรือบุคคลใดบุคคลหนึ่งที่กรรมการมอบหมาย ให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทน
- 7) วิธีการนับคะแนนเสียง
- ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา
- 8) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- 2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 2.2 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
- 2.3 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- 2.4 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- 2.5 การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2.6 การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2.7 การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.8 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- 2.9 การเลิกกองทรัสต์
- 2.10 การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

ทั้งนี้ กรณีการปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนตามข้อ 15.8.2 (10) ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้าน

- (3) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ
- (4) กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกกรรมการเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากความรู้ความสามารถและประสบการณ์ทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เพื่อให้มั่นใจว่าจะสามารถบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการสรรหาและคัดเลือกบุคลากร และ/หรือ ผู้บริหาร โดยมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

- 1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือสอดคล้องกับหน้าที่ และ/หรือ ความรับผิดชอบในสายงานของบริษัทฯ
- 2) ในการคัดเลือกบุคลากรที่จะเข้ามาทำหน้าที่รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์ รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา
- 3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

- 1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

กองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่
นาย บุญญฤทธิ์ ถนอมเจริญ	7900
นางสาว ชนารัตน์ จันทรหาว	9052
นางวิไลวรรณ ผลประเสริฐ	8420

ค่าสอบบัญชีประจำปี 2568 ของกองทรัสต์เท่ากับ 850,000 บาท ทั้งนี้ ค่าสอบบัญชีดังกล่าวเป็นเงินค่าตอบแทนในการสอบบัญชีทั้งงบการเงินรายปี และงบการเงินรายไตรมาส

ความรับผิดชอบต่อสังคม

นโยบายและการดำเนินงานที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

การบริหารจัดการเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและการจัดการด้านพลังงาน

กลุ่มดุสิตธานีให้ความสำคัญกับการดำเนินงานเพื่อรองรับประเด็นการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยมุ่งเน้นการบริหารจัดการพลังงานในระดับปฏิบัติการในโรงแรม เนื่องจากพลังงานไฟฟ้าเป็นแหล่งพลังงานหลักของการดำเนินธุรกิจ และเป็นปัจจัยสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ทั้งนี้ บริษัทจึงมุ่งปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานควบคู่กับการทยอยเปลี่ยนผ่านไปสู่แหล่งพลังงานที่มีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในระดับต่ำลง โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ เป็นโรงแรมต้นแบบของการบริหารธุรกิจแบบยั่งยืน โดยการผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ การใช้พลังงานหมุนเวียนจากเครื่องทำความร้อนมาใช้ในการรีดผ้า การผลิตน้ำดื่มเอง การใช้ขวดแก้วแทนพลาสติกให้ทุกห้องพัก มีแปลงสวนผักและไม้ประดับเพื่อใช้ในโรงแรม ในขณะที่โรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต ได้เปลี่ยนไปใช้ระบบทำความเย็นที่มีประสิทธิภาพสูงขึ้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานและลดปริมาณการใช้พลังงานลง

ในปี 2568 ได้เพิ่มความพยายามในการลดการใช้พลังงานผ่านโครงการอนุรักษ์พลังงาน เช่น เพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานคาร์บอนต่ำทดแทนด้วยพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar PV) ที่มีการดำเนินการอยู่ในโรงแรมหลายแห่ง โดยในปี 2568 โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน สามารถผลิตพลังงานไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์ผ่านระบบโซลาร์รูฟท็อปขนาด 405.99 กิโลวัตต์ฟีก ซึ่งคิดเป็นประมาณ 11.16 % ของการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดของโรงแรม นอกจากนี้ โรงแรมต่างๆ ได้ดำเนินมาตรการเพิ่มประสิทธิภาพพลังงานทั้งด้านวิศวกรรมและการบริหาร ตามมาตรการสำคัญดังนี้

- **การลดการใช้พลังงานหลักในระบบสาธารณูปโภค:**
การใช้พลังงานของเครื่องทำน้ำร้อน (Heat Pump) และนำความร้อนทิ้งจากเครื่องผลิตน้ำร้อน มาใช้กับเครื่องผลิตความร้อนของห้องซักรีด
- **การปรับปรุงประสิทธิภาพโครงสร้างพื้นฐาน**
ใช้อุปกรณ์ประหยัดพลังงาน เช่น เปลี่ยนหลอดไฟเป็น LED การปรับปรุงห้องอาหารริมทะเล ให้เกิดการระบายอากาศได้ดี ลดความร้อนสะสม และ ลดการใช้เครื่องปรับอากาศ
- **โปรแกรมเชิงรุกและการเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน:**
ตรวจสอบและบำรุงรักษาอุปกรณ์สำคัญ เช่น AHU และ FCU อย่างสม่ำเสมอ รวมถึงปรับปรุงคุณภาพน้ำในระบบทำความเย็น และจัดตารางการใช้งานอุปกรณ์ให้เหมาะสม
- นอกเหนือจากมาตรการด้านพลังงาน กลุ่มดุสิตธานียังให้การสนับสนุนการใช้นยานยนต์ไฟฟ้า (EV) และการเดินทางคาร์บอนต่ำ โดยมีสถานีชาร์จ EV ให้บริการในหลายโรงแรม และมีบริการรถเวียนในบางพื้นที่ เพื่อเพิ่มการรับรู้และสนับสนุนการเดินทางอย่างยั่งยืน

การจัดการของเสียและการเพิ่มการหมุนเวียนทรัพยากร

บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักถึงความสำคัญของการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและการลดการเกิดสิ่งปฏิกูล โดยยึดหลัก Reduce, Reuse และ Recycle เช่น สนับสนุนให้โรงแรมภายใต้กองทรัสต์ ในการจัดหาเครื่องย่อยขยะจากเศษอาหารและวัตถุดิบทรีย์ เพื่อเปลี่ยนเป็นปุ๋ยชีวภาพสำหรับใช้ในโรงแรม การปรับปรุงเฟอร์นิเจอร์ไม้ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทำจากไม้ ประยุกต์ให้เป็นรูปแบบใหม่ แทนการซื้อใหม่ การสนับสนุนการใช้ถุงผ้าแทนการใช้พลาสติกในโรงแรม บริษัทและกลุ่มผู้บริหารโรงแรมสนับสนุนการหมุนเวียนทรัพยากรและสร้างการเปลี่ยนแปลงเชิงบวกต่อผลกระทบที่คาดการณ์ได้

การจัดการด้านความยั่งยืนสังคม

สำหรับแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมุ่งเน้นการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค รวมถึงการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า คู่ค้า และพนักงาน

สำหรับการดูแลรักษาสິงแวดล้อมและเกื้อกูลสังคม บางส่วนของพื้นที่ในโรงแรมเช่น โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ได้พัฒนาพื้นที่เป็นแปลงนาข้าว และพื้นที่ปลูกผักออแกนิกเพื่อใช้บริโภคในโรงแรม การเลี้ยงไก่ไข่ เลี้ยงเป็ด ทำปุ๋ยหมักจากเศษอินทรีย์ เพื่อเผยแพร่วิธีการอยู่กับธรรมชาติให้นักท่องเที่ยวและผู้มาเยือน นอกจากนี้พื้นที่ห้องจัดเลี้ยงข้างสวนผักออแกนิกยังได้ประยุกต์เป็นตลาดเกษตรอินทรีย์ช่วงเสาร์-อาทิตย์ สนับสนุนให้เกษตรกรท้องถิ่นมาเปิดร้านขายผลผลิตร่วมกัน

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

การควบคุมภายใน

เพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์ บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการตรวจสอบและควบคุมภายในที่สำคัญเพื่อตรวจสอบและควบคุมให้การดำเนินงานของฝ่ายงานต่าง ๆ เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

1) ระบบการจัดซื้อจัดจ้างในระดับกองทรัสต์

บริษัทฯ จัดให้มีระบบควบคุมตรวจสอบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่า โดยมีระบบควบคุมการจัดซื้อจัดจ้างขั้นต่ำซึ่งพิจารณาผู้เสนอราคาที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้อย่างน้อย 3 ราย มีการกำหนดการควบคุมความถูกต้องครบถ้วนและป้องกันการทุจริต รวมถึงการป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายที่ซ้ำซ้อน โดยการควบคุมด้วยทะเบียนใบสั่งซื้อสำหรับการทำรายการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ การกำหนดให้มีการตรวจรับสินค้าหรือบริการ พร้อมลงนามการตรวจรับ หรือจัดส่งเอกสารยืนยันการตรวจรับสินค้าหรือบริการ เป็นต้น

2) ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า

บริษัทฯ จะดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์โดยผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และควบคุมดูแลให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้ดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่ากันล่วงหน้าอย่างน้อย 15 (สิบห้า) วันก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากเกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ บริษัทฯ จะเรียกให้มีการประชุมหารือกันก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าดังกล่าว

3) ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์

บริษัทฯ จะพิจารณาความเหมาะสมของงบประมาณประจำปี ให้สอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

4) ระบบการพิจารณาและอนุมัติงบประมาณปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินครั้งใหญ่

บริษัทฯ จะดูแลและติดตามให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดำเนินการตามแผนการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้รับอนุมัติ ภายใต้งบประมาณการลงทุนของกองทรัสต์

5) ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์

บริษัทฯ จัดให้มีระบบป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ใช่กลุ่มบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) เข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ และควบคุมมิให้มีการรั่วไหลของข้อมูล

6) ระบบการตรวจสอบภายใน

บริษัทฯ จะดำเนินการให้มีการตรวจสอบภายใน ทั้งในระดับทรัพย์สิน และในระดับกองทรัสต์ เป็นรายปีหรือเมื่อกรรมการอิสระเห็นสมควร กรรมการอิสระจะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยในการตรวจสอบภายในของผู้ตรวจสอบภายในนั้นจะต้องมีการตรวจสอบ และสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดเก็บรายงานผลการตรวจสอบภายใน และรายงานการติดตามแก้ไข เพื่อประโยชน์ในการเรียกตรวจสอบของหน่วยงานกำกับดูแล

การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ได้กำหนดให้มีนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์และกำกับดูแลให้มีการทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิภาพของการจัดการความเสี่ยง โดยมีหลักเกณฑ์การดำเนินงาน ดังนี้

1) ระบุความเสี่ยง

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน แบ่งออกเป็นปัจจัยภายนอกและภายใน

ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก เช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ (3) การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ในประเทศและต่างประเทศ (5) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่น ๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง

ความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน เช่น (1) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ (2) การเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (3) การเปลี่ยนแปลงความต้องการของนักท่องเที่ยวในกลุ่มตลาดเป้าหมายใด ๆ (4) ความสามารถของผู้บริหารโรงแรม หรือ ผู้เช่าหลัก ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของโรงแรม (5) ความสามารถในการต่ออายุสัญญาเช่า (6) ความสามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าหลักภายในระยะเวลาที่กำหนด (7) ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น หรือ เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ (8) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม

ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (9) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (10) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ และ (11) และปัจจัยอื่นๆ ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าห้องพัก อัตราการเข้าพักและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าเช่าคงที่และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

2) ประเมินความเสี่ยงและการตอบสนองต่อความเสี่ยง

บริษัท จะรายงานผลการดำเนินการบริหารและรวมถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ คณะกรรมการบริษัท และทรัสต์เพื่อรับทราบเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การดำเนินงานของบริษัท เป็นระยะ

3) ติดตามแผนปฏิบัติการ และ รายงานผลการดำเนินการ

ภายหลังจากการตรวจสอบเป็นเวลา 3 เดือน บริษัท จะต้องติดตามผลการดำเนินการแก้ไข หรือรายงานความคืบหน้า (สำหรับในกรณีที่ยังไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้เสร็จสิ้น) ว่าฝ่ายงานต่าง ๆ มีการดำเนินการแก้ไขหรือมีความคืบหน้าตามที่ผู้ตรวจสอบภายในแจ้งให้ทราบหรือมีข้อเสนอแนะแล้วหรือไม่ และนำเสนอรายงานการติดตามการแก้ไขให้กับกรรมการอิสระ คณะกรรมการบริษัท และทรัสต์เพื่อรับทราบ

4) ประเมินและทบทวนแผนการ

การประเมินและทบทวนแผนในการบริหารและจัดการความเสี่ยง แบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

- ในกรณีทั่วไป คณะกรรมการบริษัท อาจประเมินและทบทวนแผนในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงเป็นรายปี (ทั้งนี้ กรรมการจะให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวก่อนหรือระหว่างการประชุมคณะกรรมการบริษัท)
- ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการบริษัท จะประเมินและทบทวนแผนในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงในเรื่องนั้น ๆ ทันที

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

รายชื่อผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะความสัมพันธ์
1. บริษัท ดุสิต แพนเนจเมนต์ จำกัด	ผู้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ผู้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งที่ 2
2. บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
3. บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แพนเนจเมนต์ จำกัด	ผู้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1
4. บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท ดุสิต แมเนจเม้นท์ จำกัด (DMCO)	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท ดุสิต แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่า/เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และเพิ่มเติมครั้งที่ 2 - บริษัท ดุสิต แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงของโครงการโรงแรม ดุสิตธานี มัลดีฟส์ 	<ul style="list-style-type: none"> - การนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ออกให้เช่าแก่ บริษัท ดุสิต แมเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด มีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก ทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินประเภทโรงแรม เป็นผู้เชี่ยวชาญและมีความเข้าใจในตัวทรัพย์สินหลักเป็นอย่างดี - กองทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าทรัพย์สินหลัก - เป็นไปตามประกาศการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่กำหนดให้การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักประเภทโรงแรม โดยการให้เช่าเหมาให้แก่ ผู้เช่าและกองทรัสต์จะรับประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่า 	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ทั้งนี้ โครงสร้างค่าเช่ารวมและค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์จะได้รับจะสอดคล้องกับลักษณะของการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากทรัพย์สินประเภทโรงแรมที่กำหนดว่า ส่วนที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่า (ค่าเช่าแปรผัน) จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า (ค่าเช่าคงที่) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

<p>บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (“DTPR” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”)</p>	<p>กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และ จัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นอย่างดี - ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อย ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียนทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโรงแรมมากกว่า 70 ปี รวมถึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินหลัก เป็นอย่างดี ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้เป็นอย่างดี 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 2,000,000 บาทต่อปี - โดยค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น และเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (ก่อนการแปลงสภาพ) - ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่าย ไป ซึ่ง ทรัพย์สิน ของ กอง ทรั สต์ (Acquisition/Disposal Fee) <ul style="list-style-type: none"> - กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ : ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์
--	---	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> - โดยค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น การกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังจะเป็นการสร้างแรงจูงใจแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดหาทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะมีค่าน้อยกว่าค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น เป็นเรื่องที่เหมาะสม - สำหรับค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น
บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (DMM)	- บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่า/เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	- การที่บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเม้นท์ จำกัด ในฐานะบริษัทย่อยของกองทรัสต์ ได้ทำสัญญาเช่าช่วงกับบริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด นั้นมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยในเครือดุสิตธานี ซึ่งเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญและมีความเข้าใจ	<ul style="list-style-type: none"> - การนำทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ออกให้เช่าช่วงแก่บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ถือว่ามีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นหนึ่งในบริษัทของกลุ่ม ดุสิตธานี ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมมากกว่า 70 ปี - ค่าเช่าที่บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเม้นท์ จำกัด ที่จะได้รับจะอยู่ในรูปค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ทั้งนี้ โครงสร้างค่าเช่ารวมและค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์จะได้รับจะสอดคล้องกับ

		<p>ในธุรกิจโรงแรม รวมถึงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นอย่างดี</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัดและกองทรัสต์ จะได้รับค่าเช่าและประโยชน์จากการนำโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ออกให้เช่าช่วง - เป็นไปตามประกาศการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่กำหนดให้การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักประเภทโรงแรม โดยการให้เช่าเหมาให้แก่ ผู้เช่าและกองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทย่อยของกองทรัสต์จะรับประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่า 	<p>ลักษณะของการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากทรัพย์สินประเภทโรงแรมที่กำหนดว่าส่วนที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่า (ค่าเช่าแปรผัน) จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า (ค่าเช่าคงที่) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม</p>
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“DUSIT”)	<p>กองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี และ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ซึ่งข้อตกลงกระทำการมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - การปฏิบัติตามสัญญาเช่าและ/หรือ เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) 	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อตกลงกระทำการต่าง ๆ โดยรวมเป็นเงื่อนไขเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนได้อย่างดี และเพื่อลดโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางประโยชน์ระหว่าง บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) และ กองทรัสต์ และให้สิทธิแก่กองทรัสต์ ในการขยายการลงทุนในทรัพย์สิน 	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อตกลงกระทำการต่าง ๆ เป็นข้อตกลงที่มุ่งเน้นการลดโอกาสในการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพื่อความเชื่อมั่นในทรัพย์สินที่ลงทุนของกองทรัสต์แก่นักลงทุน ทั้งนี้ ข้อตกลงกระทำการดังกล่าวเป็นข้อตกลงปกติ

	<ul style="list-style-type: none"> - การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด - การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุนใน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่าดุสิตธานี - การประกอบธุรกิจแข่งขัน - สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการ ลงทุน (Right of First Refusal) <p>กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำ การกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด เพิ่มเติม เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 โดยมี ข้อตกลงกระทำที่สำคัญดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - การถือหุ้นและการดำรงสัดส่วน การถือหุ้น และสัดส่วนหนี้สินต่อ ทุนในบริษัท ดุสิตแมนเนจเม้นท์ จำกัด และ/หรือ บริษัทย่อยของ บริษัท ดุสิตแมนเนจเม้นท์ จำกัด - การดำเนินการเกี่ยวกับใบอนุญาต และการดำเนินการต่างๆ เพื่อการ ดำเนินโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ - การปฏิบัติตามเงื่อนไขและ ข้อกำหนดของสัญญาต่างๆ ของ 	<p>ของกลุ่มดุสิตธานีตามเงื่อนไขที่ระบุภายใต้ สัญญาตกลงกระทำ</p>	
--	--	---	--

	<p>บริษัท ดุสิตแมนเนจเม้นท์ จำกัด และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ดุสิตแมนเนจเม้นท์ จำกัด</p> <ul style="list-style-type: none"> - การให้ความสนับสนุนทางการเงิน แก่บริษัท ดุสิตแมนเนจเม้นท์ จำกัด และ/หรือ บริษัทย่อยของ บริษัท ดุสิตแมนเนจเม้นท์ จำกัด - การลงทุนในอนาคต และสิทธิใน การปฏิเสธก่อนสำหรับการลงทุน ในทรัพย์สินอื่น 		
--	---	--	--

นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง และแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ จะจัดให้มีมาตรการและแนวทางดำเนินการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

1) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการดังนี้

- การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ มีความสมเหตุสมผลของรายการและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ในการเข้าธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ รวมทั้งขอมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) หากการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะต้องดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รายละเอียดของธุรกรรม เหตุผลในการทำธุรกรรม ความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทนหรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าว ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

2) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ จะมีการดำเนินการดังนี้

- เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่า 14 วัน ผ่านตลาดหลักทรัพย์หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- เปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงคัดค้านที่ชัดเจนโดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น
- ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

- ในการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ จะต้องมีการตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว มีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนน้อยกว่าตามที่หลักเกณฑ์กำหนด

FINANCIAL INFORMATION 2025

งบการเงิน 2568



ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปีบัญชี	ผู้สอบบัญชี	เลขทะเบียน
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	วิภาวรรณ บัณฑิตวิเวก	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4795 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	ชนารัตน์ จันทร์หาวา	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9052 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	ชนารัตน์ จันทร์หาวา	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9052 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานการผู้สอบบัญชีในปีที่ผ่านมา

ปีบัญชี	ความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการสอบบัญชีของปี 2568

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริษัทย่อย (กลุ่มกองทรัสต์) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะทางการเงินรวมและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ผู้สอบบัญชีเห็นว่า งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวม กระแสเงินสดรวม และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2567	2568
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7,272.69	7,629.77	7,557.28
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	165.45	0.00	0.00
เงินตามธนาคาร	247.47	358.69	225.47
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	0.00	17.27	17.32
ลูกหนี้ค่าเช่าค้ำรับและลูกหนี้อื่น	42.30	39.70	49.75
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	8.66	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.82	1.22	1.01
สินทรัพย์อื่น	0.50	0.73	0.71
รวมสินทรัพย์	7,737.89	8,030.11	7,851.54
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	21.49	31.17	35.34
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5.85	8.79	5.46
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.00	0.00	0.00
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	1.08	1.26	1.78
หนี้สินตามสัญญาเช่า	328.50	324.52	301.19
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,785.01	1,781.60	1,782.56
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1.83	1.94	3.80
รวมหนี้สิน	2,143.76	2,149.28	2,130.14
สินทรัพย์สุทธิ	5,594.12	5,880.83	5,721.41
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	6,201.65	6,201.65	6,201.65
กำไรสะสม	245.19	549.75	476.71
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นรายบุคคล	40.02	22.18	(64.21)
สินทรัพย์สุทธิ	5,594.12	5,880.83	5,721.41
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	7.8624	8.2654	8.0413

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2567	2568
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	510.64	547.91	535.35
ดอกเบี้ยรับ	1.38	6.90	8.00
รายได้อื่น	2.48	1.58	0.16
รวมรายได้	514.50	556.40	543.51
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	14.48	14.91	14.72
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	9.25	9.52	9.40
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3.35	3.23	3.23
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4.09	3.31	3.64
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีจ่าย	11.83	8.66	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่น	18.20	18.31	21.28
ต้นทุนการเงิน	105.44	115.76	107.00
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1.09	0.95	2.56
รวมค่าใช้จ่าย	167.76	174.66	161.82
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	346.74	381.74	381.69
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(4.21)	(10.58)	(6.99)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	(56.31)	232.85	(37.96)
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน	(15.98)	(13.24)	(114.50)
รวมรายการ กำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนสุทธิ	(76.50)	209.03	(159.46)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	270.25	590.77	222.24
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(13.09)	(17.85)	(86.39)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานและองค์ประกอบอื่น	257.16	572.92	135.85

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2566	2567
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	595.28	491.33	269.59
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(496.79)	(389.34)	(369.67)
เงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิก่อนผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน	98.50	101.99	(100.08)
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน	(2.11)	(8.04)	(15.87)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	96.39	93.95	(115.95)
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี / งวด	151.09	247.47	341.42
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี / งวด	247.47	341.42	225.47

อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	2566	2567	2568	
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด	711.5	711.5	711.5	ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	7.8624	8.2654	8.0413	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย	0.3798	0.8303	0.3123	บาท
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	23.07	22.19	22.70	%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม	27.70	26.77	27.13	%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ	0.38	0.37	0.37	เท่า
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	4.30	4.31	4.59	เท่า

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568	
	ราคาทุน	ราคา ยุติธรรม	ราคาทุน	ราคา ยุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
1.) โรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,173.25	3,319.79	3,236.37	3,430.60
2.) โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร สิ่งปลูกสร้าง กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงรา อุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง	1,428.37	1,340.09	1,449.10	1,311.27
3.) โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์	3,140.99	2,969.88	3,011.42	2,815.40
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	7,742.61	7,629.77	7,696.90	7,557.28
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ				
บริษัท ดุสิต แมเนจเม้นท์ จำกัด	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมเงินลงทุนในหุ้นสามัญ	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมเงินลงทุน	7,742.61	7,629.77	7,696.90	7,557.28

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินรวมเท่ากับ 7,851.54 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.22 จากปี 2567 โดยทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นจำนวน 7,557.28 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.95 และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 225.47 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 33.96 จากปีก่อนหน้า

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,130.14 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 37.23 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ลดลงจำนวน 19.14 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,782.56 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักสำหรับชำระหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงินเดิม

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 5,721.41 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 5,308.91 ล้านบาท กำไรสะสม 476.71 ล้านบาท และองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น (64.21) ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 8.0413 บาทต่อหน่วย เทียบกับ 8.2654 บาทต่อหน่วยในปีก่อนหน้า

โดยผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 543.51 ล้านบาท โดยรายได้รวมดังกล่าวประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า จำนวน 535.35 ล้านบาท และเป็นส่วนของรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น จำนวน 8.16 ล้านบาท ในปี 2568 กองทรัสต์ DREIT มีการรับรู้รายได้ค่าเช่าผ่านแปรสำหรับสินทรัพย์ในประเทศไทย โดยค่าเช่าของกองทรัสต์ มาจากผลประกอบการของแต่ละโรงแรม สรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินกองทรัสต์ DREIT ในประเทศไทย

ทรัพย์สิน	โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต		โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	
รอบผลการดำเนินงาน	2567	2568	2567	2568
อัตราการเข้าพัก	68%	69%	64%	62%
อัตราค่าห้องพัก	6,619	6,976	3,696	3,835
รายได้ต่อห้องพัก	4,495	4,812	2,358	2,354
รายได้รวม (ล้านบาท)	519.22	553.29	436.21	433.93
EBITDA (ล้านบาท)	225.01	233.88	103.63	98.46

จากตารางแสดงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ DREIT พบว่า ผลการดำเนินงานประจำปี 2568 ของโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ดีขึ้นกว่าปีก่อนหน้าเล็กน้อย อย่างไรก็ตามโรงแรมยังคงมีปิดปรับปรุงห้องพักบางส่วน จำนวน 58 ห้อง เพื่อเปลี่ยนทาสีภายในห้องพักแขก และปรับปรุงห้องอาหารลากูน่า คาเฟ่ และ Coffee Corner บริเวณล็อบบี้เพื่อรองรับแขกต่างชาติ ปรับปรุงห้องอาหาร Casuarina Beach ให้เป็นที่ร้านอาหารกึ่งบาร์แนว Beach club โดยนักท่องเที่ยวหลักของโรงแรมยังคงเป็นนักท่องเที่ยวชาวยุโรป เช่น นักท่องเที่ยวชาวรัสเซีย และอังกฤษ และนักท่องเที่ยวชาวอินเดีย ในส่วนของโรงแรมดุสิตธานี หัวหินนั้น ผลการดำเนินงานน้อยลงกว่าปีที่แล้ว สืบเนื่องมาจากอัตราการเข้าพักที่ลดลงจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย โดยปัจจัยหลักยังคงมาจาก อุบัติเหตุที่เกิดขึ้นหลายครั้งบริเวณถนนพระรามสอง รวมถึงหนี้ครัวเรือนสูงของคนไทยซึ่งเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักยังคงอยู่ในระดับที่สูง โดยนักท่องเที่ยวหลักยังคงเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย กลุ่มประชุมและสัมมนา นักท่องเที่ยวชาวอินเดียนิยมเดินทางมาจัดงานเลี้ยงที่โครงการสวนขยาย โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (The Stable) ในขณะที่โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีรายได้และอัตราการเข้าพักที่สูงขึ้นกว่าปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตามโรงแรมยังคงไม่ได้สามารถรับรู้ค่าเช่าผืนแปรได้ ส่วนหนึ่งยังคงมาจากการแข่งขันทางการตลาดยังคงสูง จึงส่งผลให้โรงแรมมีผลการดำเนินงานที่น้อยลงกว่าปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ทางโรงแรมมีการทยอยปิดห้องพักเพื่อปรับปรุงห้องเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน โดยแบ่งเป็น 3 เฟส ปี 2568 – 2569 โดยปัจจุบันการปรับปรุงห้องพักเฟสที่ 1 ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว จำนวน 23 วิลล่า พร้อมจัดหาผลประโยชน์ ในช่วง High Season โดยวิลล่าที่เหลือ คาดว่าจะแล้วเสร็จในกลางปีหน้า โดยกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักยังคงเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีน และชาวยุโรป

สำหรับโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy rate) ในรอบปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 69 ซึ่งมากกว่าปีก่อนหน้าร้อยละ 1 ในทำนองเดียวกันอัตราห้องพักเฉลี่ย (Average room rate) อยู่ที่ 6,976 บาทต่อห้องต่อคืนในรอบปี 2568 ซึ่งสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 357 บาทต่อห้องต่อคืน ส่งผลให้รายได้ต่อห้องพัก (RevPAR) ของโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต โดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 4,812 บาทต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 317 บาทต่อห้องต่อคืน โดยโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 553.29 และ 233.88 ล้านบาท ตามลำดับ

โรงแรมดุสิตธานี หัวหินมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy rate) ในรอบปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 62 ซึ่งลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 2 ในขณะที่อัตราห้องพักเฉลี่ย (Average room rate) อยู่ที่ 3,835 บาทต่อห้องต่อคืนในรอบปี 2568 ซึ่งสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 139 บาทต่อห้องต่อคืน ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (RevPAR) ของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน โดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 2,354 บาทต่อห้องต่อคืน ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 4 บาทต่อห้องต่อคืน ทั้งนี้ โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 433.93 และ 98.46 ล้านบาท ตามลำดับ

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินกองทรัสต์ DREIT ในประเทศมัลดีฟส์

ทรัพย์สิน	โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์	
	2567	2568
รอบผลการดำเนินงาน		
อัตราการเข้าพัก	71%	72%
อัตราค่าห้องพัก	463	504
รายได้ต่อห้องพัก	329	361
รายได้รวม (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)	21.85	22.74
EBITDA (ล้านดอลลาร์ สหรัฐ)	6.38	6.20

โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในรอบปี 2568 ที่ร้อยละ 72 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 1 ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average room rate) อยู่ที่ 504 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน ซึ่งสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 41 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 361 ดอลลาร์สหรัฐต่อคืน ซึ่งสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 32 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 22.74 และ 6.20 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ

ในส่วนของการใช้จ่าย ในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 161.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.77 ของรายได้รวม โดยค่าใช้จ่ายกองทรัสต์ดังกล่าว ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเนื่องมาจากการจัดการสื่อสารสองทาง(Two-way communication) และการจ่ายผลประโยชน์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 381.69 ล้านบาท ขณะที่ปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 381.74 ล้านบาท รายได้สุทธิที่ลดลงเล็กน้อยนี้มาจากการที่ในปี 2568 ค่าเงินบาทมีการแข็งค่า ส่งผลให้การรับรู้รายได้ค่าเช่าคงที่ ของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ในสกุลเงินบาทไทยลดลง อย่างไรก็ตาม โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูนา ภูเก็ต และ โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ยังคงมีการรับรู้ค่าเช่าผันแปรมากขึ้นกว่าปีก่อนหน้าเล็กน้อย รวมถึงกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่ลดลงจากปีก่อนหน้า โดยเฉพาะในส่วนของการต้นทุนทางการเงินที่ลดลง

กองทรัสต์มีผลขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 159.46 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน และการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 222.24 ล้านบาท

สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น ในปี 2568 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567 และกำไรสะสม ในวันที่ 29 มีนาคม 2567 ในอัตรา 0.2150 บาท และจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานช่วงเดือนมกราคม-มิถุนายน 2568 และกำไรสะสม โดยจ่ายในวันที่ 9 กันยายน 2568 ในอัตรา 0.2000 บาท ตามลำดับ

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

โดยภาพรวมในปี 2568 ภาคการท่องเที่ยวมีแนวโน้มชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อันเป็นผลจากหลายปัจจัย อาทิ ประเด็นด้านความปลอดภัย การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ความกังวลต่อความไม่แน่นอนทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศ รวมถึงการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวจากประเทศใกล้เคียงที่มีความเข้มข้นเพิ่มสูงขึ้น ด้วยปัจจัยดังกล่าวจึงส่งผลให้สภาพตลาดการท่องเที่ยวเงินที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีอัตราที่น้อยลง อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี โรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นจากปีก่อนหน้า ถึงผลการดำเนินงานของโรงแรมดุสิตธานี หัวหินลดลงเล็กน้อย กองทรัสต์ ยังคงสามารถรับรู้ค่าเช่าผันแปรของผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในประเทศไทยได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้า ในขณะที่การสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศมีลัทธิฟิสเศรษฐกิจภาวะที่ท้าทายจากคู่แข่งที่เกิดขึ้นมาขึ้น และสัทธิการท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลงไป ค่าเงินที่แข็งค่าและต้นทุนพลังงานที่สูงขึ้น ล้วนเป็นปัจจัยในการหารายได้ในปีที่ผ่านมา ทำให้ทางโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ จำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ในการหาตลาดใหม่ๆ มาทดแทน จัดแพคเกจที่น่าดึงดูดมากขึ้น ขณะเดียวกันก็ต้องสร้างประสบการณ์ที่น่าประทับใจผ่านงานบริการ เพื่อให้ลูกค้ากลับมาใช้บริการอีกครั้ง

ในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์ DREIT คาดการณ์ว่าภาคการท่องเที่ยวมีแนวโน้มเติบโตขึ้นจากปีก่อนหน้าและจะยังคงเป็น 1 ในรายได้หลักของประเทศโดย อย่างไรก็ดี นักท่องเที่ยวยังมีความกังวลด้านความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจโลก ความกังวลต่อความไม่แน่นอนทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศ และความกังวลต่อความไม่แน่นอนทางภูมิรัฐศาสตร์โลก รวมถึงการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวจากประเทศเพื่อนบ้านที่มีความเข้มข้นขึ้นและภาพลักษณ์ด้านความปลอดภัย ซึ่งอาจจะส่งผลต่อกำลังซื้อของนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมถึงนักท่องเที่ยวชาวไทย ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่า ทั้งปี 2569 นักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยมีจำนวน 34.1 ล้านคน เพิ่มขึ้น 3.4% จากปี 2568

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงอื่นๆ เพิ่มเติมที่ส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต เช่น ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราจากการที่กองทรัสต์ได้มีการลงทุนทางอ้อมในต่างประเทศ และความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น เป็นต้น



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย
Krunghthai Asset Management

ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคฤหาสน์

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคฤหาสน์ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท คฤหาสน์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 นั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท คฤหาสน์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายเอกกมล ณ ระนอง)

ผู้อำนวยการอาวุโส

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

12 มีนาคม 2569

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6446

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม
และบริษัทย่อย**

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นรายหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรมและบริษัทย่อย (กลุ่มกองทรัสต์) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวมและกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกองทรัสต์ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวม และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุข้อ 3 (ง) และ 6 ของงบการเงินรวม	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินรวมของกลุ่มกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีรายได้จากการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับผลการคาดการณ์ผลประกอบการของโรงแรมแต่ละแห่ง ในระหว่างปี 2568 กลุ่มกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว</p> <p>เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none">● การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กลุ่มกองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์● การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัตินี้ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกลุ่มกองทรัสต์● การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่จ้างโดยเคพีเอ็มจีในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม● พิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาโดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีต ทดสอบการคำนวณ และกลุ่มทดสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง● พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น



ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวม คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงินรวม

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวม ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวม

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ประเมินและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มกองทรัสต์ เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมของกลุ่มกองทรัสต์ ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกองทรัสต์ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ธนรัตน์ จันทระหา

(ธนรัตน์ จันทระหา)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 9052

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
กรุงเทพมหานคร
24 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงินรวม

31 ธันวาคม

หมายเหตุ	2568	2567
	(บาท)	
5	10	10
6	7,557,278,634	7,629,770,296
7, 11	225,473,632	341,422,795
8	17,324,232	17,269,731
11	49,752,052	39,700,470
	1,007,962	1,221,671
	707,506	727,873
	<u>7,851,544,028</u>	<u>8,030,112,846</u>
	35,339,138	31,169,840
11	5,464,867	8,785,873
	1,784,110	1,259,936
	301,191,272	324,524,991
8	1,782,557,005	1,781,601,009
	3,799,992	1,939,619
	<u>2,130,136,384</u>	<u>2,149,281,268</u>
	<u>5,721,407,644</u>	<u>5,880,831,578</u>
	<u>6,201,647,450</u>	<u>6,201,647,450</u>
	5,308,908,270	5,308,908,270
9	476,712,777	549,747,746
	(64,213,403)	22,175,562
	<u>5,721,407,644</u>	<u>5,880,831,578</u>
	<u>8.0413</u>	<u>8.2654</u>
	<u>711,500,000</u>	<u>711,500,000</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินทางการเงินของกิจการ
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนได้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	จำนวนพื้นที่	31 ธันวาคม 2568			31 ธันวาคม 2567		
			ราคาทุน	ราคายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	ราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
6								
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์								
1. โครงการโรงแรมดุสิตธานี สาขาภูเก็ต								
ที่ตั้ง ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต								
- กรมที่ดินที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์		33 ไร่ 2 งาน 61.4 ตร.ว.	3,236,370,959	3,430,604,591	45.40	3,173,253,711	3,319,794,425	43.51
2. โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน								
ที่ตั้ง ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี								
- สิทธิประโยชน์ที่ดิน และอาคาร สิ่งปลูกสร้าง								
- กรมที่ดินโฉนดที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง								
- กรมที่ดินในเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ครึ่งตัว อุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง		63 ไร่ 1 งาน 60 ตร.ว.	1,449,102,969	1,311,269,965	17.35	1,428,366,271	1,340,091,813	17.57
3. โครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์								
ที่ตั้ง เกาะ Mudholoo ในหมู่เกาะ Baal Atoll ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์								
- สิทธิประโยชน์ที่ดิน และ กรมที่ดินในอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์		166 ไร่ 2 งาน 60 ตร.ว.	3,011,424,608	2,815,404,078	37.25	3,140,987,758	2,969,884,058	38.92
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			7,696,898,536	7,557,278,634	100.00	7,742,607,740	7,629,770,296	100.00
5								
เงินลงทุนในหลักทรัพย์								
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ								
บริษัท ดุสิต เมาเนจเม้นท์ จำกัด		10	10	10	-	10	10	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์								
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น			7,696,898,536	7,557,278,634	100.00	7,742,607,750	7,629,770,306	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2568	2567
		(บาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	6, 11	535,352,563	547,911,378
รายได้ดอกเบี้ย	11	7,999,566	6,901,044
รายได้อื่น		157,916	1,582,875
รวมรายได้		543,510,045	556,395,297
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	10, 11	14,718,465	14,907,380
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	10, 11	9,403,464	9,524,139
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10	3,226,485	3,226,485
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		3,635,411	3,314,623
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีค้ำจ่าย		-	8,657,215
ค่าใช้จ่ายอื่น		21,277,682	18,312,286
ต้นทุนทางการเงิน		106,995,777	115,761,682
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		2,560,424	954,893
รวมค่าใช้จ่าย		161,817,708	174,658,703
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		381,692,337	381,736,594
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	5, 6	(6,991,880)	(10,577,108)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5, 6	(37,959,978)	232,852,868
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน	9	(114,503,860)	(13,244,158)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		(159,455,718)	209,031,602
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		222,236,619	590,768,196
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน		(86,388,965)	(17,846,358)
การเพิ่มขึ้นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานและองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์			
		135,847,654	572,921,838

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวม

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567
	(บาท)	
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	381,692,337	381,736,594
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(159,455,718)	209,031,602
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	<u>222,236,619</u>	<u>590,768,196</u>
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	12 (295,271,588)	(286,213,941)
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหน่วยทรัสต์	<u>(86,388,965)</u>	<u>(17,846,358)</u>
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	(159,423,934)	286,707,897
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	5,880,831,578	5,594,123,681
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u><u>5,721,407,644</u></u>	<u><u>5,880,831,578</u></u>
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์		
(มูลค่าหน่วยละ 8.0413 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)		
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม (หน่วย)	711,500,000	711,500,000
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)	<u><u>711,500,000</u></u>	<u><u>711,500,000</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสดรวม

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2568	2567
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		222,236,619	590,768,196
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ต้นทุนทางการเงิน		106,995,777	115,761,682
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจำหน่าย		-	8,657,215
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน	9	114,503,860	13,244,158
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		2,560,424	954,893
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	5, 6	6,991,880	10,577,108
เงินสหรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5	-	332,757,718
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5	-	(165,000,000)
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6	(180,548,384)	(163,474,617)
เงินสหรับจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		103,061	-
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	6	37,959,978	(232,852,868)
ดอกเบี้ยรับ		(7,999,566)	(6,901,044)
รับดอกเบี้ย		7,925,919	4,652,425
ถูกหักค่าเช่าและถูกหักอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง		(10,533,655)	4,847,609
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง		213,709	(405,154)
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง		20,367	(223,159)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น		4,169,298	9,675,990
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		524,174	184,583
ภาษีเงินได้รับคืน (จ่ายออก)		65,847	(828,122)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(3,321,006)	3,817,297
เงินสดจ่ายค่าเช่า		(32,275,625)	(34,888,250)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		269,592,677	491,325,660

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสดรวม

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2568	2567
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดจ่ายเพื่อเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	(54,501)	(17,269,731)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	8	-
		1,785,986,229
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	8	-
		(1,785,986,229)
เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกเงินกู้ยืมระยะยาว	8	-
		(4,697,745)
จ่ายดอกเบี้ย	(74,347,570)	(81,156,382)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	(295,271,588)
		(286,213,941)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(369,673,659)	(389,337,799)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		
ก่อนผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน	(100,080,982)	101,987,861
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนที่มีต่อเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(15,868,181)	(8,038,488)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(115,949,163)	93,949,373
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	341,422,795	247,473,422
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7	225,473,632
		341,422,795

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	ความเสี่ยงทางการเงิน
5	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
6	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
7	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
8	เงินกู้ยืมระยะยาว
9	กำไรสะสม
10	ค่าใช้จ่าย
11	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
12	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
13	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
14	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
15	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
16	การผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
17	การจัดประเภทรายการใหม่
18	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคูสิตธานี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคูสิตธานี (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ โดยแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าคูสิตธานี (“กองทุนรวม”) และจดทะเบียนเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 3,656.05 ล้านบาท (แบ่งเป็น 409.40 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 8.9302 บาท) ต่อมาเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จำนวน 302.10 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 5.90 บาท ทำให้กองทรัสต์มีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 711.50 ล้านหน่วย โดยมีบริษัท คูสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“ทรัสตี”) เป็นทรัสตีของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท คูสิตธานี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 30.20 บริษัทดังกล่าวเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผลตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

งบการเงินรวมนี้ได้รวมงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคูสิตธานี และบริษัทย่อย (“กลุ่มกองทรัสต์”) ดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จัดตั้ง	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	
			31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
			(ร้อยละ)	
บริษัท คูสิตธานี รีท จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	100	100
บริษัท คูสิตมัลติฟัส				
อินเวสเมนต์ จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	สาธารณรัฐมัลดีฟส์	100	100

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้กลุ่มกองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มกองทรัสต์

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการของกลุ่มกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอดังต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของกองทรัสต์ และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มกองทรัสต์”)

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกองทรัสต์ การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกองทรัสต์เปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มกองทรัสต์ งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่ที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้ หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ข) เงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ รวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานกลุ่มกองทรัสต์โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในปีบัญชีนั้น

หน่วยงานในต่างประเทศ

สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงานรายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่า จะรับรู้บันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการแปลงค่าทางการเงินในส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

เมื่อหน่วยงานต่างประเทศถูกจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่ทำให้สูญเสียการควบคุม ผลกระทบของรายการแปลงค่าทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างประเทศนั้นต้องถูกจัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุน โดยเป็นส่วนหนึ่งของกำไรขาดทุนจากการจำหน่าย หากกลุ่มกองทรัสต์จำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเพียงบางส่วนแต่ยังคงมีการควบคุม ผลกระทบต้องถูกบันทึกส่วนให้กับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่มีอำนาจควบคุม

รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการแปลงค่าทางการเงินในส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ค) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกลุ่มกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องกับโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มกองทรัสต์จัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีของกลุ่มกองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกลุ่มกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิหรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ง) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กลุ่มกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุก ๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สินหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กลุ่มกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(จ) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด และยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก

(ข) ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่นวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กลุ่มกองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน กลุ่มกองทรัสต์จัดรายการลูกหนี้ค่าเช่าตามที่เปิดเผย ในหมายเหตุข้อ 3 (ค)

รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น

(ข) ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียประกอบด้วยต้นทุนในการออกและการได้มาซึ่งตราสารทุนของกลุ่มกองทรัสต์ที่เกิดขึ้น กลุ่มกองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียเป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

(ข) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มกองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มกองทรัสต์จะเป็นส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มกองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กลุ่มกองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยตัวราคาค่าทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3 (ง) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งงูใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้กลุ่มกองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มกองทรัสต์ในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กลุ่มกองทรัสต์กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ญ)

(ฉ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ญ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้อัตราผลตอบแทนสูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กลุ่มกองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มกองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น นอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กลุ่มกองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกลุ่มกองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกลุ่มกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ก) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มกองทรัสต์จะเป็นส่วนที่ตอบสนองที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กลุ่มกองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มกองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นสัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น

กลุ่มกองทรัสต์ รับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุนจะถูกบันทึกเป็นส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกลุ่มกองทรัสต์ที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า โดยกลุ่มกองทรัสต์ สอบทานมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันที่ประมาณการไว้ ซึ่งใช้ในการคำนวณเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่าอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการวัดรายได้และการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนตามที่กำหนดในหมายเหตุข้อ 3 (ค) และข้อ 3 (ฉ) ตามลำดับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ฎ) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

(ฐ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ฑ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประเมินภาษีเงินได้นิติบุคคล

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงบการเงินรวมสำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของบริษัทย่อย ซึ่งรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนแล้ว หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันบันทึกโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว สำหรับการรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจหรือไม่ส่งผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีและทางภาษี ณ วันที่เกิดรายการนั้น และไม่ทำให้ผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีมียังมีจำนวนเท่ากัน ณ วันที่เกิดรายการนั้น

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มกองทรัสต์คาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ทั้งนี้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันจะหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันในงบการเงินรวม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(ค) การแบ่งปันส่วนทุน

กลุ่มกองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ผลตอบแทน

4 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กลุ่มกองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

กลุ่มกองทรัสต์มีการระดมตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ เนื่องจากกลุ่มกองทรัสต์ มีคู่สัญญาซึ่งเป็นผู้เช่าและผู้เช่าช่วงเพียงสองราย ดังนั้นกลุ่มกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงได้ หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงดังกล่าวมีปัญหาทางการเงิน

กลุ่มกองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้านี้ค่าเช่าด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มกองทรัสต์พิจารณาการค้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย และสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกลุ่มกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกค้านี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มกองทรัสต์มีบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2568

2567

(พันบาท)

เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา

เงินฝากธนาคาร

9,978

109,260

กลุ่มกองทรัสต์ไม่ได้ทำสัญญาอนุพันธ์เพื่อคุ้มครองความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนของบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มกองทรัสต์ ทั้งนี้ ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปรทำให้กลุ่มกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกลุ่มกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินตามมูลค่ายุติธรรมที่มีอัตราดอกเบี้ยของกลุ่มกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2568

2567

(พันบาท)

เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร

เงินฝากธนาคาร

148,050

173,468

เงินกู้ยืมระยะยาว

(1,782,557)

(1,781,601)

ยอดบัญชีในงบฐานะการเงินที่มีความเสี่ยง

(1,634,507)

(1,608,133)

นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มกองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

5 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

2568

2567

(พันบาท)

ณ วันที่ 1 มกราคม

-

165,449

เพิ่มขึ้น

-

165,000

จำหน่าย

-

(332,758)

กำไรสุทธิจากเงินลงทุน

-

2,309

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

-

-

6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

- เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2560 กลุ่มกองทรัสต์ได้รับโอนสินทรัพย์ที่ลงทุนรวมได้ลงทุนเป็นครั้งแรกในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรม 3 แห่ง ซึ่ง ณ วันที่รับโอน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต มีรายละเอียดดังนี้

- ลงทุนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต รวมเป็นเงินจำนวน 2,801 ล้านบาท

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

- ลงทุนกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตึกรังตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมดุสิตธานี ลาภูน่า ภูเก็ต รวมเป็นเงินจำนวน 68 ล้านบาท

(ข) ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่ มีรายละเอียดดังนี้

- ลงทุนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่ รวมเป็นเงินจำนวน 387 ล้านบาท
- ลงทุนกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตึกรังตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่ รวมเป็นเงินจำนวน 14 ล้านบาท

(ค) ลงทุนในโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีรายละเอียดดังนี้

- รับโอนสัญญาเช่าทรัพย์สินระยะเวลา 30 ปีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ดุสิต ไทย พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรม ระยะเวลาตามสัญญาเช่า เริ่มตั้งแต่วันที่ 24 ธันวาคม 2553 ถึงวันที่ 23 ธันวาคม 2583 (รวมระยะเวลา 30 ปี) โดยมูลค่าลงทุนรวมเป็นเงินจำนวน 839 ล้านบาท
- ลงทุนซื้อกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตึกรังตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรม ดุสิตธานี หัวหิน รวมเป็นเงินจำนวน 52 ล้านบาท

กลุ่มกองทรัสต์ได้นำอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดออกให้เช่าและ/หรือ ให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการ โรงแรมซึ่งได้แก่ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

ในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงแก่บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด กลุ่มกองทรัสต์ จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า/เช่าช่วงจากกองทุนรวม ซึ่งสิ้นสุดในปี 2562 หลังจากนั้น กลุ่มกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิให้บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ต่ออายุสัญญาได้อีก 3 ครั้ง คราวละ 3 ปี (สิ้นสุดปี 2574) โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เหมือนกับสัญญาเช่า/เช่าช่วงเดิมทุกประการ ยกเว้นข้อตกลงเกี่ยวกับค่าเช่า ทั้งนี้ กลุ่มกองทรัสต์ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าใหม่เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2565 รายละเอียดค่าเช่ามีดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ก) ค่าเช่าคงที่รายปีจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่ได้ตกลงกันในสัญญา ทั้งนี้ค่าเช่าคงที่รายปีที่คำนวณได้ดังกล่าวจะไม่ต่ำกว่า 205 ล้านบาท

(ข) ค่าเช่าแปรผัน จะอ้างอิงจากผลประกอบการของโรงแรม

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้จำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินและทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินงานของโครงการ โรงแรมดุสิต ดีพู เชียงใหม่ จึงได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสำหรับสัญญาเช่าช่วง โดยค่าเช่าคงที่รายปีจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่ได้ตกลงกันในสัญญา ทั้งนี้ค่าเช่าคงที่รายปีที่คำนวณได้ดังกล่าวจะไม่ต่ำกว่า 186.34 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2568 กองทรัสต์ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวข้างต้นออกไปอีก 3 ปี โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เหมือนกับสัญญาเช่าเดิมทุกประการ

เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้แก่ (1) สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน) (“DTPP”) (2) สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับ DTPP (3) สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินกับบริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“DMCO”) และ (4) สัญญาตกลงกระทำการกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“DUSIT”) ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเป็นจำนวนเงิน 37 ล้านบาท ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในโครงการส่วนขยายของโรงแรมดุสิตธานี หัวหินแล้ว

เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565 กองทรัสต์ได้นำอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ (โครงการส่วนขยายอาคารและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน) ออกให้เช่าและ/หรือเช่าช่วงกับ DMCO เป็นระยะเวลา 3 ปี และกองทรัสต์มีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าช่วงได้อีก 6 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี และ อีก 1 ครั้ง จนถึงวันที่ 23 ธันวาคม 2583 โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังนี้

(ก) ค่าเช่าคงที่ในอัตรารวม 3.4 ล้านบาทต่อปี โดยแบ่งชำระเป็นรายเดือนตามจำนวนที่ระบุในสัญญา

(ข) ค่าเช่าแปรผันชำระเป็นรายไตรมาส จำนวนจากกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชีของกิจการ โรงแรม ซึ่งทาง DUSIT ได้มีการรับประกันรายได้ขั้นต่ำจากการดำเนินงาน ตามจำนวนที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ

เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2568 กองทรัสต์ได้มีการต่อสัญญาเช่าช่วงของโครงการส่วนขยายข้างต้นออกไปอีก 3 ปี โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เหมือนกับสัญญาเช่าเดิมทุกประการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคูสิตธานี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

- 2) ในวันที่ 25 กันยายน 2562 กลุ่มกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ โดยมูลค่าเงินลงทุนเท่ากับ 76.92 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ทั้งนี้รายละเอียดทรัพย์สินโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ประกอบด้วย

(ก) เกาะ Mudhdhoo ในหมู่เกาะ Baa Atoll ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ โดยเป็นที่ดินที่ได้รับสิทธิการเช่าจากรัฐบาลของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ระยะเวลาประมาณ 40 ปี เนื้อที่รวมประมาณ 166 ไร่ 2 งาน 60 ตารางวา รวมถึงส่วนควบของเกาะดังกล่าว สำหรับสิทธิการเช่าที่ดินบนเกาะ Mudhdhoo บริษัท คูสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัดจะเป็นผู้รับภาระค่าเช่าจ่ายให้แก่รัฐบาลของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ จำนวน 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐต่อปี จนครบกำหนดในเดือนกันยายน 2602

(ข) อาคารและสิ่งปลูกสร้างใด ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอาคารที่พักแบบวิลล่า จำนวน 95 หลังพร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

(ค) เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินงานโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์

ทั้งนี้ กลุ่มกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวข้างต้นผ่าน (1) การถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท คูสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือครองกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ และ (2) ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัท คูสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัดเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว โดยมีอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการชำระดอกเบี้ยเงินกู้ตามที่ระบุในสัญญา

และในวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัท คูสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าทรัพย์สินของโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ จากบริษัท คูสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด มีระยะเวลาการเช่า 21 ปี ค่าเช่าจะเป็นอัตราและวิธีการคำนวณตามที่ระบุในสัญญา โดยจะมีการทบทวนค่าเช่าคงที่ขึ้นต้นทุก ๆ 3 ปี

ทั้งนี้ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการโรงแรมคูสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ได้จดทะเบียนเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 8

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

	2568	2567
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	7,629,770	7,272,686
เพิ่มขึ้นจากการซื้อ / ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	180,548	163,475
จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปี	(7,401)	(11,899)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิธรรม	(37,960)	232,853
ขาดทุนจากปรับมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,112)	(987)
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน	(206,566)	(26,358)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>7,557,279</u>	<u>7,629,770</u>

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2568	2567
	(พันบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
รายได้ค่าเช่า	535,353	547,911

มูลค่าสุทธิธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่าสุทธิธรรมเป็นระดับที่ 3 มีดังนี้

1. โครงการ โรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต มีราคาประเมินรวมเท่ากับ 3,378.60 ล้านบาท ตามรายงานการประเมินเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2568 ทำให้เกิดผลกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิธรรมจำนวน 47.69 ล้านบาท
2. โครงการ โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีราคาประเมินรวมเท่ากับ 1,256.60 ล้านบาท ตามรายงานการประเมินเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2568 ทำให้เกิดผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิธรรมจำนวน 45.87 ล้านบาท และโครงการส่วนขยายของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีราคาประเมินรวมเท่ากับ 34.08 ล้านบาท ตามรายงานการประเมินเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2568 ทำให้เกิดผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิธรรมจำนวน 3.69 ล้านบาท
3. โครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีราคาประเมินรวมเท่ากับ 79.62 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ตามรายงานการประเมินเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ทำให้เกิดผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิธรรมจำนวน 1.10 ล้านดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นจำนวนเงิน 36.09 ล้านบาท

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

- อัตราการเติบโตของราคาห้องพัก
(2568: ร้อยละ 3 - 9, 2567: ร้อยละ 3 - 8)
- อัตราการเข้าพัก
(2568: ร้อยละ 66 - 85, 2567: ร้อยละ 60 - 88)
- อัตราการลดลงที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว
(2568: ร้อยละ 9 - 11, 2567: ร้อยละ 9 - 11)

ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มี

นัยสำคัญและการวัดมูลค่าอุตสาหกรรม

มูลค่าอุตสาหกรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก

- อัตราการเติบโตของรายได้ห้องพักสูงขึ้น (ลดลง)
- อัตราการเข้าพัก สูงขึ้น (ลดลง)
- อัตราการลดลงที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

ค่าเช่าคงที่สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 33.28 ล้านบาท (2567: 35.79 ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568

2567

(พันบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

31,692

34,202

ในปี 2568 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกลุ่มกองทรัสต์มีจำนวน 32.28 ล้านบาท (2567: 34.89 ล้านบาท)

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ในฐานะผู้ให้เช่า

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567
	(พันบาท)	
ปีที่ 1	419,371	436,064
ปีที่ 2	419,371	436,064
ปีที่ 3	419,371	436,064
ปีที่ 4	419,371	436,064
ปีที่ 5	419,371	436,064
หลังจากปีที่ 5	2,516,648	3,119,648
รวม	<u>4,613,503</u>	<u>5,299,968</u>

*ค่าเช่าแปรผัน จะอ้างอิงจากผลประกอบการของโรงแรม

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	31 ธันวาคม 2568		31 ธันวาคม 2567	
	(พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	(พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
เงินฝากออมทรัพย์	225,474	0.010 - 3.250	341,423	0.010 - 2.500
รวม	<u>225,474</u>		<u>341,423</u>	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

8 เงินกู้ยืมระยะยาว

ในวันที่ 23 กันยายน 2567 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหลายแห่ง วงเงินการกู้ยืมทั้งสิ้น 1,789 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์เบิกเงินกู้แล้วจำนวน 1,786 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และหลักประกันทางธุรกิจของโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгунаภูเก็ต และ สิทธิที่จะได้รับค่าเช่าของโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และสัญญาหลักประกันธุรกิจของโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน รวมถึงบัญชีเงินฝากของธนาคารของกองทรัสต์จำนวน 1 บัญชีจัดเป็นหลักประกันทางธุรกิจ โดยอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามระบุสัญญาเงินกู้ ชำระดอกเบี้ยรายไตรมาส และ สำหรับเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น คือผ่อนชำระคืนเงินต้นในปีที่ 5 โดยสัญญาเงินกู้มีอายุ 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้งวดแรก (วันที่ 23 กันยายน 2567) โดยในปีที่ 5 กองทรัสต์ต้องผ่อนชำระคืนเงินต้นของวงเงินกู้ระยะยาวเป็นจำนวน 3 งวด และชำระคืนทั้งหมดเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเงินกู้

สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวมีข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินจากภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA และการดำรงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาว มีรายละเอียดดังนี้

	2568	2567
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,781,601	1,785,011
บวก เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,785,986
หัก เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	-	(1,785,986)
บวก ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกเงินกู้ยืมระยะยาว	956	1,288
หัก เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกเงินกู้ยืมระยะยาว	-	(4,698)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>1,782,557</u>	<u>1,781,601</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคฤหาสน์ และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

9 กำไรสะสม

	หมายเหตุ	2568	2567
		(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม		549,748	245,194
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		381,692	381,737
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(6,992)	(10,577)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(37,960)	232,853
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน		(114,503)	(13,245)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	(295,272)	(286,214)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		<u>476,713</u>	<u>549,748</u>

10 ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีบริษัท คฤหาสน์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน
กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เป็นทรัสต์ โดยคำนวณค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี ยกเว้นปี 2561 และ 2562 จะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.15 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวไม่ต่ำกว่า 2 ล้านบาทต่อปี
- ค่าธรรมเนียมในการได้มา / จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของกองทรัสต์
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวไม่ต่ำกว่า 6 ล้านบาทต่อปี
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ในอัตราตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

11 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มกองทรัสต์ หรือกลุ่มกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกลุ่มกองทรัสต์ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้นในกองทรัสต์ร้อยละ 30.20 และมีผู้แทนเป็นผู้บริหารของกองทรัสต์
บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านการจัดการแก่กองทรัสต์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นผู้ออกเช็คเพื่อจ่ายค่าใช้จ่ายในกองทรัสต์
บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้เช่าโรงแรมดุสิตธานีลาгуна ภูเก็ต, โรงแรมดุสิตธานีหัวหิน และโครงการส่วนขยายของโรงแรมดุสิตธานีหัวหิน
บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	สาธารณรัฐ มัลดีฟส์	เป็นผู้เช่าโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์
บริษัท ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นผู้ให้เช่าโครงการ โรงแรมดุสิตธานีหัวหินและโครงการส่วนขยายของโรงแรมดุสิตธานีหัวหิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568 2567

(พันบาท)

บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

14,718 14,907

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

9,403 9,524

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

รายได้คอกเบี้ย

74 135

บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด

รายได้ค่าเช่า

305,722 301,587

บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

รายได้ค่าเช่า

229,631 246,324

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2568 2567

(พันบาท)

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เงินฝากธนาคาร

6,109 5,630

บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น

42,464 28,719

บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

2,542 2,589

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

1,624 2,488

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 และวันที่ 23 ธันวาคม 2562 บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเม้นท์ จำกัด (DMI) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของกองทรัสต์ ได้กู้ยืมเงินกับกองทรัสต์เป็นสกุลดอลลาร์สหรัฐ จำนวน 77.73 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 DMI มีเงินกู้ยืมคงเหลือจำนวน 45.20 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567: 46 ล้านดอลลาร์สหรัฐ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

12 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ได้แก่

12.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 1 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

12.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

12.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

12.4 ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ในระหว่างปี 2568 และ 2567 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังนี้

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	มูลค่าต่อหน่วย (บาท / หน่วย)	2568 (พันบาท)	2567
8 สิงหาคม 2568	1 มกราคม - 30 มิถุนายน 2568 และกำไรสะสม	0.2000	142,300	-
24 กุมภาพันธ์ 2568	1 กรกฎาคม - 31 ธันวาคม 2567 และกำไรสะสม	0.2150	152,972	-
8 สิงหาคม 2567	1 มกราคม - 30 มิถุนายน 2567	0.2050	-	145,857
28 กุมภาพันธ์ 2567	1 กรกฎาคม - 31 ธันวาคม 2566 และกำไรสะสม	0.1975	-	140,357
รวม			<u>295,272</u>	<u>286,214</u>

13 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กลุ่มกองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 187.95 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 0.03 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (2567: 175.37 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 0.03 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี)

14 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อผู้บริหารของกลุ่มกองทรัสต์ (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) ของกลุ่มกองทรัสต์ จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้น โดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

กลุ่มกองทรัสต์มี 2 ส่วนงานที่รายงาน ดังรายละเอียดข้างล่าง ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มกองทรัสต์ หน่วยงานธุรกิจที่สำคัญนี้ให้บริการที่แตกต่างกัน และมีการบริหารจัดการแยกต่างหาก เนื่องจากใช้กลยุทธ์ทางการตลาดที่แตกต่างกัน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานสอบทานรายงานการจัดการภายในของแต่ละหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญอย่างน้อยทุกไตรมาส การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มกองทรัสต์โดยสรุปมีดังนี้

ส่วนงาน 1 ธุรกิจการให้เช่า

ส่วนงาน 2 ธุรกิจอื่น

ข้อมูลผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานได้รวมอยู่ดังข้างล่างนี้ ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มกองทรัสต์ ผู้บริหารเชื่อว่าเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมเดียวกัน

สรุปผลการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	ธุรกิจการให้เช่า		ธุรกิจอื่น		ตัดรายการระหว่างกัน		รวม
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน							
รายได้จากลูกค้าภายนอก	535,353	547,911	8,157	8,484	-	-	556,395
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	53,309	58,818	(53,309)	(58,818)	-
รวมรายได้	535,353	547,911	61,466	67,302	(53,309)	(58,818)	556,395
การจำแนกรายได้							
ส่วนงานภูมิศาสตร์หลัก							
ไทย	305,722	301,587	1,919	5,176	-	-	306,763
ต่างประเทศ	229,631	246,324	59,547	62,126	(53,309)	(58,818)	249,632
รวมรายได้	535,353	547,911	61,466	67,302	(53,309)	(58,818)	556,395
ช่วงเวลาในการรับรู้รายได้							
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	535,353	547,911	61,466	67,302	(53,309)	(58,818)	556,395

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

15 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน

มูลค่าสุทธิตามวิธีการประมาณมูลค่า	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3 (พันบาท)	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าสุทธิ	-	7,557,279	7,557,279
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าสุทธิ	-	7,629,770	7,629,770

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยกองทุนรวมตราสารหนี้

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก วิธีการและข้อสมมติที่ใช้ในการวัดมูลค่าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 6

16 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	2568	2567
	(ล้านบาท)	
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน		
สัญญาปรับปรุงและตกแต่งโรงแรม	30	40

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

17 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการในงบการเงินของปี 2567 บางรายการได้จัดประเภทใหม่ให้สอดคล้องกับรายการในงบการเงินของปี 2568 ดังนี้

	2567		
	ก่อน จัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่ (พันบาท)	หลัง จัดประเภทใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	358,693	(17,270)	341,423
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	17,270	17,270
รวม		<u>-</u>	

18 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จากงวดผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 และกำไรสะสม ในอัตราหน่วยละ 0.1900 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 135.19 ล้านบาท โดยประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2569



Dusit Thani Properties REIT Co., Ltd.
319 Chamchuri square Building, 29th Floor
Phayathai Road, Pathumwan, Bangkok 10330
Tel: 02 200 9999

บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
เลขที่ 319 อาคารจตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 02 200 9999 ต่อ 3680 - 3684
E-mail : IR@dtcreit.com Website : www.dtcreit.com