



2020 ANNUAL REPORT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

Dusit Thani Freehold and
Leasehold Real Estate Investment Trust





สารจากคณะกรรมการบริษัท

บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ DREIT

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในปี 2563 ธุรกิจการท่องเที่ยวได้เจอความท้าทายจากวิกฤติการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด-19 (COVID-19) ที่ส่งผลกระทบไปทั่วโลกในปีที่ผ่านมา ภาครัฐได้ออกมาตรการจำกัดการเดินทางเข้าออกประเทศเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดดังกล่าว โดยในประเทศไทย มีการประกาศปิดสถานประกอบการทั่วประเทศในวันที่ 17 มีนาคม 2563 และประกาศ พ.ร.ก.ฉุกเฉิน ตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2563 ขณะที่ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ได้ออกมาตรการปิดประเทศ ในวันที่ 23 มีนาคม 2563 จากสถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวและบริการอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

โดยสภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ของประเทศไทยได้มีการประกาศตัวเลขการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ในปี 2563 ติดลบร้อยละ 6.1 ซึ่งต่ำสุดในรอบ 22 ปี และธนาคารกลางมัลดีฟส์ (“Maldives Monetary Authority” หรือ “MMA”) ประกาศตัวเลขการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ในปี 2563 ติดลบร้อยละ 27.5

แม้ว่า การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในแต่ละประเทศจะส่งผลให้ผู้ประกอบธุรกิจการท่องเที่ยวสูญเสียรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“กองทรัสต์ DREIT”) มีรายได้หลักในรูปของค่าเช่าคงที่ ทำให้ผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ค่อนข้างจำกัด โดยในปี 2563 กองทรัสต์ DREIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 320.55 ล้านบาท เติบโตจากปี 2562 จำนวน 198.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเติบโตร้อยละ 62 โดยการเติบโตมีสาเหตุหลักมาจากระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ในปี 2563 มากกว่าปี 2562 เนื่องจากกองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนในโรงแรมดุสิตธานีมัลดีฟส์เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562

ในด้านของการบริหารจัดการสภาพคล่องและฐานะทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีการติดตามและควบคุมค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์อย่างรัดกุม เพื่อให้กองทรัสต์มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งเพียงพอในการดำเนินงาน นอกจากนี้ ได้มีการบริหารโครงสร้างหนี้สินของกองทรัสต์ DREIT ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ DREIT มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 134 ล้านบาท มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวม 1,688 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 22.54 และมีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในระดับ BBB-

แม้ว่าในปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 จะยังคงอยู่และคาดการณ์ผลกระทบได้ยาก ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีการเตรียมตัววางแผนการดำเนินธุรกิจอย่างรอบคอบ และเชื่อว่าด้วยความมุ่งมั่นและตั้งใจดังกล่าว จะทำให้กองทรัสต์ DREIT สามารถดำเนินธุรกิจในปี 2564 ผ่านไปได้ด้วยดี นอกจากนี้ จากความก้าวหน้าในการพัฒนาวัคซีนต้านโควิด - 19 ที่มีบริษัทผู้พัฒนาที่ได้รับการรับรองประสิทธิภาพของวัคซีนจากสถาบันต่างๆ จำนวนมากขึ้นเป็นลำดับ จำนวนผู้ได้รับการฉีดวัคซีนที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในหลายประเทศ อีกทั้งแนวโน้มค่าเงินบาทที่มีทิศทางอ่อนค่ามากขึ้น จากธนาคารกลางของประเทศสหรัฐอเมริกา (FED) มีแนวโน้มปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายขึ้นเร็วกว่าที่คาดการณ์ไว้ จะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ช่วยให้ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุน พื้นตัวได้รวดเร็วมากขึ้น

คณะกรรมการบริษัทฯ รวมถึงพนักงานทุกคนขอกล่าวขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วย ลูกค้า สถาบันการเงิน พันธมิตรทางธุรกิจ ที่ยังคงให้ความไว้วางใจสนับสนุนกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความไว้วางใจและการสนับสนุนตลอดไปอีกในภายหน้า

ขอแสดงความนับถือ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท คุณิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด

สารบัญ

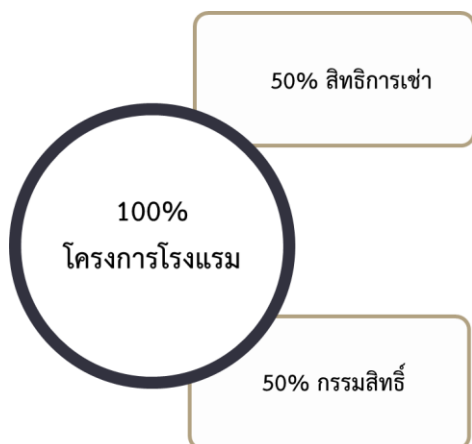
สรุปข้อมูลสำคัญ	1
ข้อมูลทั่วไป	12
วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์และนโยบายการลงทุน	13
ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม	35
ปัจจัยความเสี่ยง	44
ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์	62
เหตุการณ์ที่สำคัญและข้อมูลอื่น	63
ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	65
โครงสร้างการจัดการ	68
การกำกับดูแลกองทรัสต์	93
ความรับผิดชอบต่อสังคม	111
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	111
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	114
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	121
การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	126

สรุปข้อมูลสำคัญ

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Dusit Thani Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	DREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	29 พฤศจิกายน 2560

Market Cap (ล้านบาท)	3,045.22	ราคาปิด ณ 30/12/2563 (บาท)	4.28
จำนวนหน่วย (หน่วย)	711,500,000	NAV ต่อหน่วย (บาท)	7.6978
ทุนจดทะเบียน (บาท)	6,243,981,700	Par ต่อหน่วย (บาท)	8.7758
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก(ปี) ¹	67	P/NAV (เท่า)	0.5560
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	29 พฤศจิกายน 2560		

สัดส่วนการลงทุน²



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

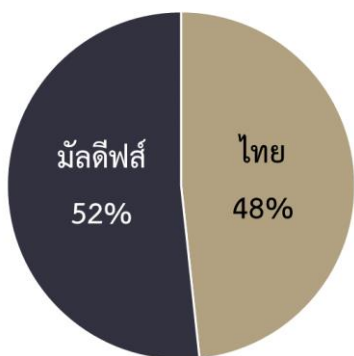
สินทรัพย์รวม (บาท)	7,491,534,305
หนี้สินรวม (บาท)	2,014,557,547
ส่วนทุน (บาท)	5,476,976,758
กำไร/ขาดทุนสะสม (บาท)	196,043,713
สัดส่วนการกู้ยืม (ร้อยละ)	22.54 ³
Credit Rating	BBB-

¹ คำนวณจากมูลค่ารวมของราคาประเมินทรัพย์สินภายใต้โครงสร้างของกองทรัสต์จากรายงานประเมินฉบับล่าสุดและกำหนดให้ทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์มีอายุ 100 ปี

² คำนวณจากมูลค่ารวมของราคาประเมินทรัพย์สินภายใต้โครงสร้างของกองทรัสต์จากรายงานประเมินฉบับล่าสุด

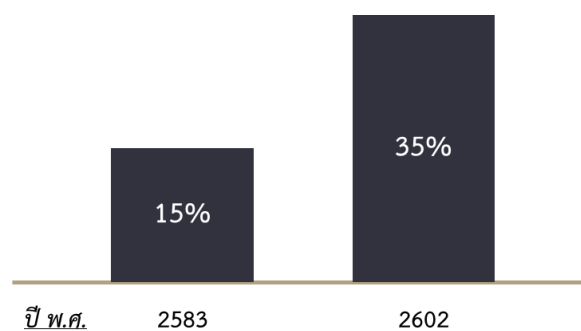
³ คำนวณจากยอดเงินกู้ยืมที่เบิกตามจริงในรอบปีบัญชี 2563

สัดส่วนรายได้ทรัพย์สิน



หมายเหตุ: อ้างอิงค่าเช่ารับในปี 2563 โดยค่าเช่าคงที่จากทรัพย์สินที่ลงทุนในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ 31.3382 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ

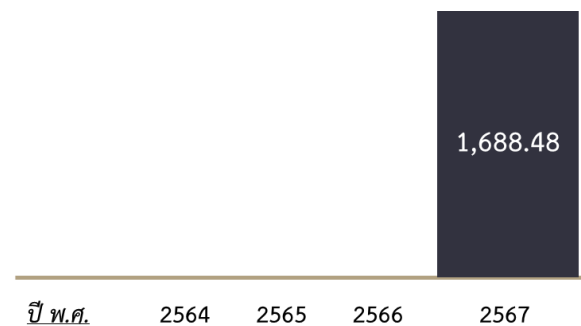
อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก



หมายเหตุ: คำนวณจากมูลค่ารวมของราคาประเมินทรัพย์สินภายใต้โครงสร้างของกองทรัสต์จากรายงานประเมินฉบับล่าสุด

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม

หน่วย: ล้านบาท



ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

รายละเอียด	โครงการโรงแรม			
	ดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต	ดุสิตธานี หัวหิน	ดุสิตดีพู เชียงใหม่	ดุสิตธานี มัลดีฟส์
ที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	33-2-61.4	63-1-60	2-2-65	116-2-60
ที่ตั้ง	อ.ถลาง จ.ภูเก็ต	อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี	อ.เมือง จ.เชียงใหม่	เกาะมดคูห์ สาธารณรัฐมัลดีฟส์
ลักษณะการลงทุน	กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า ระยะเวลา การเช่าประมาณ 20 ปี (สิ้นสุดปี 2583)	กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า ระยะเวลา การเช่าประมาณ 40 ปี (สิ้นสุดปี 2602)
มูลค่ายุติธรรม ทางบัญชี	2,958.0 ล้านบาท	1,252.3 ล้านบาท	411.7 ล้านบาท	2,636.8 ⁴ ล้านบาท
ราคาประเมินล่าสุด	2,947.7 ล้านบาท	977.4 ล้านบาท	411.7 ล้านบาท	74.4 ⁵ ล้านบาทเหรียญสหรัฐ 74.5 ⁶ ล้านบาทเหรียญสหรัฐ

หมายเหตุ: ผู้ถือหุ้นรายบุคคลสามารถดูรายงานประเมินล่าสุดฉบับเต็ม ได้ที่ www.dtreit.com ทั้งนี้ เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 กองทรัสต์ได้ขอผ่อนผันการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำหรับรอบการประเมินที่ครบกำหนดในปี 2563

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สิน

โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต	หน่วย: บาท		
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราการใช้พัก	68.96%	79.43%	22.15%
อัตราค่าห้องเฉลี่ย	4,873.86	4,255.01	6,254.70
รายได้รวม	428,730,046.07	436,054,786.12	160,596,259.56
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน			
ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัด	113,185,779.69	115,140,511.05	(5,325,767.77)
จำหน่าย			

⁴ คำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ 30.0371 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวรวมผลกระทบของมาตรฐานบัญชี TFRS 16 เรื่อง สัญญาเช่า

⁵ ประเมินโดย บริษัท แบงค็อก ฮอสพิทอลลิตี คอนซัลติ้ง เซอร์วิสเชส จำกัด (“HVS”)

⁶ ประเมินโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หน่วย: บาท

โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราการใช้พักร	67.71%	49.32%	36.80%
อัตราค่าห้องเฉลี่ย	3,015.26	3,270.63	2,820.90
รายได้รวม	390,666,743.25	294,216,338.79	182,599,519.54
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน			
ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	84,976,684.77	49,267,735.44	(2,356,699.06)

หน่วย: บาท

โรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราการใช้พักร	80.77%	77.23%	26.89%
อัตราค่าห้องเฉลี่ย	2,617.13	2,378.63	1,965.82
รายได้รวม	129,341,063.96	113,141,173.67	33,742,294.45
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน			
ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	31,985,117.88	27,454,697.20	(10,748,828.78)

หน่วย: ดอลลาร์สหรัฐ

โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราการใช้พักร	84.43%	80.83%	27.49%
อัตราค่าห้องเฉลี่ย	444.40	433.68	177.85
รายได้รวม	25,989,682.36	26,047,978.20	10,529,730.06
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน			
ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	9,792,610.70	10,041,605.10	2,690,560.08

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

ผลการดำเนินงาน (พันบาท)	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
รายได้ค่าเช่าและบริการ	226,337	286,061	424,367
รายได้ดอกเบี้ยและอื่นๆ	893	2,723	2,323
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงิน ลงทุน	185,609	209,119	293,267
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	180,214	94,515	277,673
กำไรสุทธิต่อหน่วย (บาท)	0.4401	0.2486 ⁷	0.4505
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.3043	0.4230	0.2044
เงินลงทุน (บาท)	-	0.075	0.0794
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ สินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	13.67	21.33	22.54% ⁸
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	6,563	(2,417,905)	125,392
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(135,838)	2,435,313	(42,558)
กระแสเงินสดสุทธิ	35,486	52,064	134,059
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.9706	7.5913	7.6978
ราคาต่อทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.55	0.83	0.55
มูลค่าตามราคาตลาด (ล้านบาท)	2,047.00	4,553.60	3,045.22
ราคาปิด (บาท)	5.00	6.40	4.280

⁷ อ้างอิงจำนวนหน่วยทรัสต์ในปี 2562 ตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

⁸ คำนวณจากยอดเงินกู้ยืมที่เบิกตามจริงในรอบปีบัญชี 2563

ข้อมูลจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 1 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

รอบผลการดำเนินงาน	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	ผลตอบแทน (บาท : หน่วย)	ประเภทผลตอบแทน
29/11/2560 – 31/12/2560	31/06/2561	0.0403	ประโยชน์ตอบแทน
01/01/2561 – 30/06/2561	31/08/2561	0.2640	ประโยชน์ตอบแทน
01/07/2561 – 31/12/2561	12/03/2562	0.1714	ประโยชน์ตอบแทน
01/01/2562 – 30/09/2562	23/08/2562	0.2516	ประโยชน์ตอบแทน
01/01/2562 – 30/09/2562	23/08/2562	0.0750	เงินลงทุน
01/10/2562 – 31/12/2562	25/03/2563	0.0294	ประโยชน์ตอบแทน
01/10/2562 – 31/12/2562	25/03/2563	0.0794	เงินลงทุน
01/01/2563 – 30/06/2563	28/08/2563	0.1750	ประโยชน์ตอบแทน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่า สินทรัพย์สุทธิ*
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13.84	0.25
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8.84	0.16
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.95	0.05
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.93	0.04
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	32.48	0.59
ต้นทุนทางการเงิน	73.38	1.32
รวม	133.42	2.41

หมายเหตุ: มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด

รายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วย	สัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ (ร้อยละ)
บริษัท คิวสิตธานี จำกัด (มหาชน)	213,622,668	30.02
สำนักงานประกันสังคม	180,826,930	25.41
บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	30,016,591	4.22
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	23,035,488	3.24
กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	14,932,600	2.10
บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,000,000	1.69
BBHISL NOMINEES LIMITED	9,953,600	1.40
กองทุนเปิด วรรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ฟันด์	5,520,613	0.78
นายสุรัชย์ จินารักษ์พงศ์	3,050,000	0.43
กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟรา สตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิ้ล อินคัม	3,011,800	0.42

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับงวดระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 162.68 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จำนวน 426.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 137.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.75 ทั้งนี้ เนื่องจากกองทรัสต์ได้มีการเข้าลงทุนในโครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ในวันที่ 25 กันยายน 2562 ส่งผลให้กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากโครงการดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีระยะเวลาดำเนินการในปี 2563 มากกว่าในปี 2562 เมื่อหักค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานจำนวน 133.42 ล้านบาท กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 293.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 84.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.24 เมื่อสุทธิกับรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 7.36 ล้านบาท รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 1.43 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 33.21 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี 2563 จำนวน 320.55 ล้านบาท

แม้ว่าผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ส่งผลให้การดำเนินงานของโรงแรมภายใต้กองทรัสต์มีการปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ แต่กองทรัสต์ยังคงสามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญา โดยรายละเอียดผลการดำเนินงานของโรงแรมภายใต้กองทรัสต์มีดังนี้

ผลการดำเนินงาน	ปี	โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต	โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	โรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่
อัตราการเข้าพัก	2563	22.15%	36.80%	26.89%
(%)	2562	79.43%	49.32%	77.23%
อัตราค่าห้องเฉลี่ย	2563	6,254.70	2,820.90	1,965.82
(บาท)	2562	4,255.01	3,270.63	2,378.63
รายได้ต่อห้องพัก	2563	1,385.60	1,038.02	528.60
(บาท)	2562	3,379.87	1,613.06	1,837.04
EBITDA	2563	(5.33)	(2.36)	(10.75)
(ล้านบาท)	2562	115.14	49.27	27.45

โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ได้เริ่มปิดให้บริการตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 และเริ่มกลับมาเปิดให้บริการในเดือนกันยายน 2563 ทำให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 57.28 มาอยู่ที่ร้อยละ 22.15 ขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) ของปี 2563 อยู่ที่ประมาณ 6,255 บาทต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้นจำนวน 2,000 บาทต่อห้องต่อคืน จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากช่วงที่โรงแรมปิดให้บริการเป็นช่วงที่ไม่ใช่ฤดูท่องเที่ยวซึ่งมีอัตราเฉลี่ยค่าห้องพักต่ำ ส่งผลให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1,386 บาทต่อห้องต่อคืน ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน

จำนวน 1,994 บาทต่อห้องต่อคืน โดยโรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต มีขาดทุนก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับปี 2563 จำนวน 5.33 ล้านบาท

โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ได้เริ่มปิดให้บริการตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 และเริ่มกลับมาเปิดให้บริการในเดือนมิถุนายน 2563 ทำให้มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในปี 2563 ที่ร้อยละ 36.80 ลดลงร้อยละ 12.52 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 2,821 บาทต่อห้องต่อคืน ลดลงจำนวน 450 บาทต่อห้องต่อคืน จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1,038 บาทต่อห้องต่อคืน ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 575 บาทต่อห้องต่อคืน โดยโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีขาดทุนก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ ในปี 2563 จำนวน 2.36 ล้านบาท

โรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่ ได้เริ่มปิดให้บริการตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 และเริ่มกลับมาเปิดให้บริการในเดือนกันยายน 2563 ทำให้มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในปี 2563 ที่ร้อยละ 26.89 ลดลงร้อยละ 50.34 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 1,966 บาทต่อห้องต่อคืน ลดลงจำนวน 413 บาทต่อห้องต่อคืน จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 529 บาทต่อห้องต่อคืน ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1,308 บาทต่อห้องต่อคืน โดยโรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่ มีขาดทุนก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ ในปี 2563 จำนวน 10.75 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน	ปี	โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์
อัตราการเข้าพัก (%)	2563	27.49%
	2562	80.83%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ดอลลาร์สหรัฐ)	2563	647.01
	2562	536.50
รายได้ต่อห้องพัก (ดอลลาร์สหรัฐ)	2563	177.85
	2562	433.68
EBITDA (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)	2563	2.69
	2562	9.33

หมายเหตุ: กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562

โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ได้เริ่มปิดให้บริการตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 และเริ่มกลับมาเปิดให้บริการในเดือนสิงหาคม 2563 ทำให้มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในปี 2563 ที่ร้อยละ 27.49 ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 647 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 178 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน ส่งผลให้โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับปี 2563 จำนวน 2.69 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มียอดสินเชื่อคงค้างกับธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 1,688,480,008 บาท โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญเป็นดังนี้

ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม
ผู้ให้สินเชื่อ	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
วงเงินกู้	สินเชื่อเงินกู้แบบมีกำหนดเวลาจำนวนรวมไม่เกิน 1,944.21 ล้านบาท
วัตถุประสงค์การกู้ยืม	เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญาเดิมของกองทรัสต์ และ/หรือ ปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ในการบริหารและการดำเนินงานของกองทรัสต์
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราอ้างอิงเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคารใหญ่ (ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารกรุงไทย) หรืออัตราเทียบเท่า
ระยะเวลาการกู้ยืม	5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก
หลักประกัน	มีหลักประกัน

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

- 1) ความเสี่ยงของการลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทรัสต์และกองทุนรวมประเภทอื่น
- 2) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย
- 3) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น
- 4) ความเสี่ยงเรื่องภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ การก่อการร้าย สงคราม และความไม่แน่นอนทางการเมืองอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

- 5) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ DREIT ตั้งอยู่ในต่างประเทศ
- 6) ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่ออาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานและโครงสร้างของ กองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงาน ที่เกี่ยวข้อง
- 2) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
- 3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
- 4) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง กองทรัสต์ และกลุ่มผู้ถือหุ้น
- 5) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหาร โรงแรม และการใช้ เครื่องหมายการค้า หรือแบรนด์ของผู้บริหาร โรงแรม สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 6) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่มีอำนาจควบคุมผู้บริหาร โรงแรมได้โดยตรง
- 7) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ซึ่งอาจจะจำกัดผลประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจาก ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการเข้า ทำธุรกรรมดังกล่าวไม่สามารถคุ้มครองความเสี่ยงจาก อัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราทั้งหมด
- 8) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมอาจจะไม่ได้ รับการต่อออกไป เมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อ สัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับที่ จะต่อออกไป อาจไม่ดีและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนิน ธุรกิจเหมือนเดิม

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย
- 2) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดรายการ ขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี
- 3) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย หน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- 4) ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ กองทรัสต์
- 5) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของ กองทรัสต์ อาจไม่สอดคล้องกับราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ ในตลาดหลักทรัสต์
- 6) ความเสี่ยงกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์เงินคืนทุนจากการเลิก กองทรัสต์ อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ ลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
ที่อยู่ 319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถ.พญาไท
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทร 02-200-999 ต่อ 3681-3685

ทรัสต์

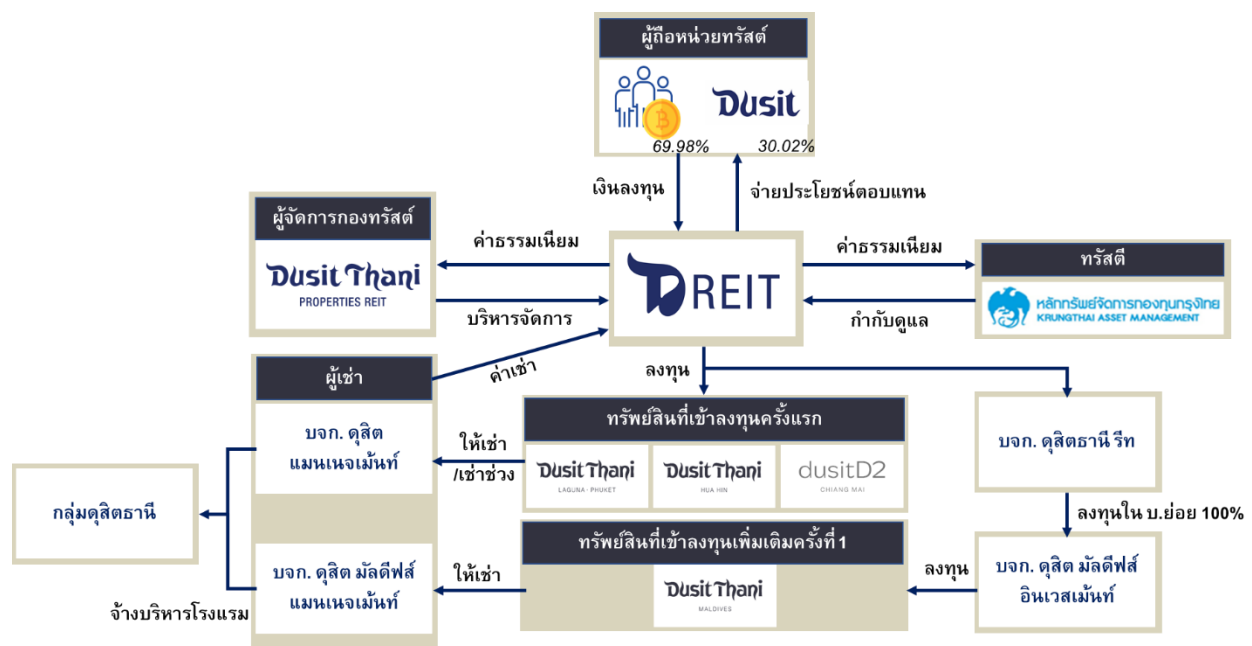
ชื่อ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด
(มหาชน)
ที่อยู่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถ.สาทรใต้ แขวง
ยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร 02-686-6100

ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Dusit Thani Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	DREIT
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียน	6,243,981,700 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์



วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์และนโยบายการลงทุน

1. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ DREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอน สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก หรือการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าหรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์

2. นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์ DREIT มุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 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 และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่า หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อประโยชน์ในการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ และเป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในทำเลที่แตกต่างกัน

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2563

- วันที่ 27 มีนาคม 2563 TRIS ได้เปลี่ยนแปลงเครดิตพินิจของกองทรัสต์ DREIT จากระดับ “BBB” แนวโน้มเครดิต “คงที่ (Stable)” เป็นระดับ “BBB” แนวโน้มเครดิต “ลบ (Negative)”
- วันที่ 7 เมษายน 2563 จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ผู้เช่าหลักของทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ DREIT ได้ใช้สิทธิ์ขอเลื่อนชำระค่าเช่าไปจนกว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะคลี่คลายและกลับสู่สภาวะปกติ
- กองทรัสต์ DREIT ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ในเฟส 2 ต่อเนื่องจากปี 2562
- วันที่ 10 สิงหาคม 2563 ผู้เช่าหลักแจ้งการชำระค่าเช่าปกติตามสัญญาเช่า และเสนอชำระค่าเช่าค้างให้แล้วเสร็จภายในปี 2563
- วันที่ 28 สิงหาคม 2563 TRIS ได้ปรับลดอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ DREIT จากระดับ “BBB” แนวโน้มเครดิต “ลบ (Negative)” เป็นระดับ “BBB-” แนวโน้มเครดิต “ลบ (Negative)”
- วันที่ 5 พฤศจิกายน 2563 การขอผ่อนผันการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.)
- วันที่ 19 พฤศจิกายน 2563 ผู้เช่าหลักแจ้งความจำนงค์ขอเลื่อนการชำระค่าเช่าคงที่สำหรับ พฤศจิกายน 2563 - เมษายน 2564 จำนวนร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่รายเดือนไปชำระตั้งแต่มิถุนายน 2564 เป็นต้นไป เนื่องจากยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ที่ยาวนานต่อเนื่อง

รายละเอียดทรัพย์สิน

1) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

โครงการโรงแรมดุสิตธานี **ลาгуน่า ภูเก็ต**

ข้อมูลทั่วไป

โรงแรมขนาดใหญ่ระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่ใจกลางของลาгуน่า ภูเก็ต ซึ่งเป็นแหล่งรวมรีสอร์ทชั้นนำของเอเชียบนชายฝั่งทะเลอันดามัน มีรูปแบบการตกแต่งและการบริการซึ่งคำนึงถึงเอกลักษณ์ของความเป็นไทยในทุกๆ รายละเอียด มีพื้นที่ชายหาดบางเทาเป็นแนวยาว ขนาบข้างด้วยทะเลสาบขนาดใหญ่

รายการ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	เลขที่ 390 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต
ประเภทการลงทุน	กรรมสิทธิ์
ขนาดพื้นที่	33 ไร่ 2 งาน 61.4 ตารางวา
พื้นที่ใช้สอย	16,605 ตารางเมตร
เปิดดำเนินการ	ปี 2530
อายุอาคาร	ประมาณ 33 ปี
วันที่รับ โอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม DTCPF	8 ธันวาคม 2560
มูลค่าลงทุนรวม	ประมาณ 2,869 ล้านบาท
วันที่ประเมินล่าสุด	16 ตุลาคม 2562
ราคาประเมินล่าสุด	2,947.70 ล้านบาท
ผู้ประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

⁹ เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 กองทรัสต์ได้ขอผ่อนผันการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำหรับรอบการประเมินที่ครบกำหนดในปี 2563



โครงการโรงแรมคูสิตธานี หัวหิน

ข้อมูลทั่วไป

โรงแรมขนาดใหญ่ระดับ 5 ดาวตั้งอยู่บริเวณเขตเชื่อมต่อของอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นโรงแรมประเภทรีสอร์ตที่ได้รับการออกแบบที่มีลักษณะเฉพาะโดยผสมผสานความเป็นไทยกับยุโรป มีพื้นที่กว้างขวาง ดิชาชายหาดที่สวยงามและสะดวกสบาย แตกต่างจากโรงแรมแห่งอื่นในพื้นที่ใกล้เคียงกัน

รายการ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	เลขที่ 1349 ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าประมาณ 30 ปี สิ้นสุดปี 2583
ขนาดพื้นที่	63 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา
พื้นที่ใช้สอย	29,601 ตารางเมตร
เปิดดำเนินการ	ปี 2533
อายุอาคาร	ประมาณ 30 ปี
วันที่รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม DTCPF	8 ธันวาคม 2560
มูลค่าลงทุนรวม	ประมาณ 891 ล้านบาท
วันที่ประเมินล่าสุด ¹⁰	16 ตุลาคม 2562
ราคาประเมินล่าสุด	977.40 ล้านบาท
ผู้ประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

¹⁰ เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 กองทรัสต์ได้ขอผ่อนผันการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำหรับรอบการประเมินที่ครบกำหนดในปี 2563

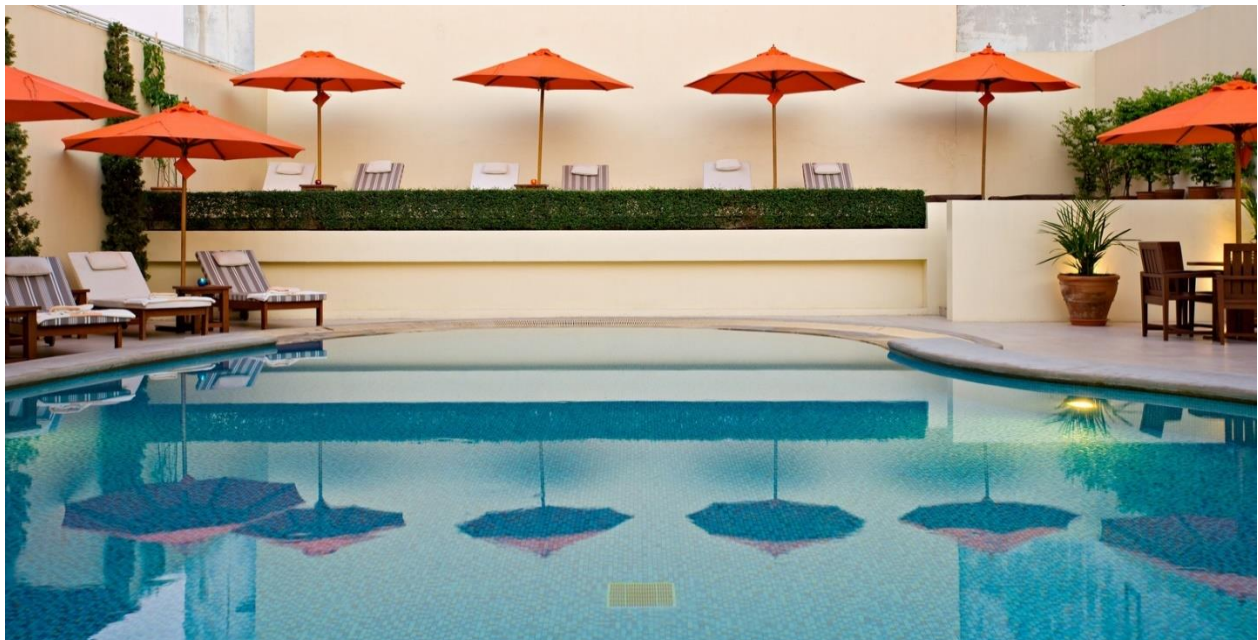
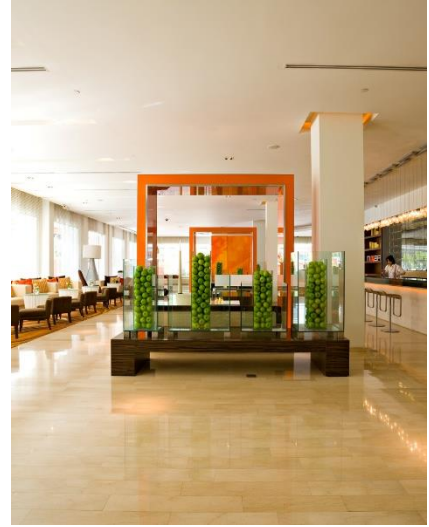


โครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่

ข้อมูลทั่วไป

โรงแรมระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่บริเวณไนท์บาร์ซาร์ ซึ่งเป็นย่านการค้าและแหล่งช้อปปิ้งที่สำคัญแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ มีระบบคมนาคมและระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน และเป็นโรงแรมที่ได้รับการออกแบบให้มีความทันสมัยแห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ มีการตกแต่งและบริการที่โดดเด่นความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวในรูปแบบไทยร่วมสมัย (Contemporary Thai Design)

รายการ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	เลขที่ 100 ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
ประเภทการลงทุน	กรรมสิทธิ์
ขนาดพื้นที่	2 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา
พื้นที่ใช้สอย	11,697 ตารางเมตร
เปิดดำเนินการ	ปี 2548
อายุอาคาร	ประมาณ 47 ปี
วันที่รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม DTCPF	8 ธันวาคม 2560
มูลค่าลงทุนรวม	ประมาณ 401 ล้านบาท
วันที่ประเมินล่าสุด	9 มกราคม 2563
ราคาประเมินล่าสุด	411.70 ล้านบาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ทู แวลูเอชัน จำกัด



การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก

ปัจจุบัน กองทรัสต์ DREIT ได้นำทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรกออกจัดหาประโยชน์ โดยการนำออกให้เช่า หรือให้เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) แก่ผู้ประกอบการกิจการโรงแรม ได้แก่ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด (DMCO) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (DTC) เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ DREIT และ DMCO ได้ว่าจ้าง DTC ให้เป็นผู้บริหาร โรงแรมสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าว

ในการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรกออกให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแก่ DMCO กองทรัสต์ DREIT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า/ เช่าช่วงจากกองทุนรวม DTCPF โดยสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันจะสิ้นสุดในปี 2565 หลังจากนั้น กองทรัสต์ DREIT สามารถใช้สิทธิให้ DMCO ต่ออายุสัญญาได้อีก 3 คราว 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 และค่าใช้จ่ายตัดบัญชีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก ตามสูตรการคำนวณที่อยู่ในข้อ 5. ท้ายนี้

(i) หมายถึง กรณีที่ EBITDA มากกว่าหรือเท่ากับ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

(ii) หมายถึง กรณีที่ EBITDA น้อยกว่า ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

2. ค่าเช่าคงที่รายปี

ค่าเช่าคงที่รายปี หมายถึง ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นในแต่ละปี หรือค่าเช่าคงที่สุดท้ายในแต่ละปี (แล้วแต่กรณี) โดยที่

2.1 ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

(ก) กรณีที่เป็นปีที่ต่อสัญญาเช่า

จะเท่ากับ 205 ล้านบาทต่อปี หรือ 2 ใน 3 ของค่าเฉลี่ยของค่าเช่ารวมย้อนหลัง 3 ปีก่อนหน้า แล้วแต่จำนวนใดจะมากกว่า

(ข) กรณีในระหว่าง 3 ปี ที่ไม่ใช่เป็นปีที่ต่อสัญญา

จะเท่ากับ 205 ล้านบาทต่อปี หรือค่าเช่าคงที่สุดท้ายสำหรับปีที่ผ่านมา แล้วแต่จำนวนใดจะมากกว่า

2.2 ค่าเช่าคงที่สุดท้าย เท่ากับ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น หรืออัตราส่วน 2 ใน 3 ของค่าเช่ารวมในปีนั้นแล้วแต่จำนวนใดจะมากกว่ากัน

ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีใดๆ ค่าเช่าคงที่รายปีจะไม่ต่ำกว่า 205 ล้านบาทต่อปี โดยผู้เช่า/ เช่าช่วงตกลงจะจ่ายค่าเช่ารายเดือนตามสัดส่วนของค่าเช่าคงที่เริ่มต้นแต่ละปีให้กับกองทรัสต์ DREIT ดังนี้

เดือน	สัดส่วนของ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นแต่ละปี (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 ที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินประจำปีที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่สุดท้ายส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์ ภายในงวดถัดไปหลังจากการคำนวณค่าเช่าดังกล่าวได้

3. ค่าเช่าแปรผัน

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

โดยที่ EBITDA หมายถึง กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ตามสูตรการคำนวณที่อยู่ในข้อ (5) ท้ายนี้

(i) หมายถึง กรณีที่ EBITDA มากกว่าหรือเท่ากับ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

(ii) หมายถึง กรณีที่ EBITDA น้อยกว่า ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

ทั้งนี้ ในรอบไตรมาสละสามใด ๆ หากค่าเช่าแปรผันที่บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ชำระให้แก่กองทรัสต์แตกต่างจากค่าเช่าแปรผันตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรคำนวณในข้างต้น โดยใช้ข้อมูลทางการเงินของบริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินประจำปีที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์ หรือ กองทรัสต์ตกลงหักลดค่าเช่าแปรผันส่วนที่เกิน กับค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับ ภายในงวดถัดไปหลังจากการคำนวณค่าเช่าดังกล่าวได้

4. ส่วนแบ่งของผู้เช่า หรือ ส่วนลดเช่าจากผู้เช่า

4.1 ส่วนแบ่งของผู้เช่า ให้หมายถึงเฉพาะในกรณีที่ EBITDA มากกว่าค่าเช่าคงที่เริ่มต้น โดยที่ส่วนแบ่งของผู้เช่าในไตรมาสที่นั้นหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี) เท่ากับจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่าง

EBITDA – ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น หรือ

$(EBITDA - 205,000,000) \times (1 - g)$

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

4.2 ส่วนลดหนี้จากผู้เช่า ให้หมายถึงเฉพาะในกรณีที่ EBITDA น้อยกว่าค่าเช่าคงที่เริ่มต้น โดยที่

ส่วนลดหนี้จากผู้เช่า = ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น – EBITDA

โดย ณ สิ้นปี ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นจะเท่ากับค่าเช่าคงที่สุดท้าย

ทั้งนี้ ในการคำนวณ ส่วนแบ่งของผู้เช่า หรือ ส่วนลดหนี้จากผู้เช่า รายไตรมาส จะคำนวณโดยใช้ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น หรือ จำนวนเงิน 205,000,000 บาท ตามอัตราส่วนของผลรวมของ “สัดส่วนของค่าเช่าคงที่เริ่มต้นแต่ละปี” ตามที่ระบุในตารางข้อ (2) ข้างต้น

5. กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (EBITDA)

กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และ
ค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
(EBITDA)

$$\text{EBITDA} = (\text{ข} - \text{ค} - \text{ง} - \text{จ})$$

ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรม (รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ) ในไตรมาสนั้นหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)

ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโรงแรม (ต้นทุนค่าห้องพัก ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ) ในไตรมาสนั้นหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)

ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการโรงแรม ในไตรมาสนั้นหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)

จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม (ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรม ค่าธรรมเนียมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่าธรรมเนียมประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) เป็นต้น) ในไตรมาสนั้นหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)

รายละเอียดผู้เช่า

รายการ	รายละเอียด
ชื่อผู้เช่า	บริษัท ดุสิต แมเนจเม้นท์ จำกัด (DMCO)
วันที่จัด	15 ธันวาคม 2553
ทะเบียนจัดตั้งบริษัท	
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
คณะกรรมการบริษัท	1. นางลีนี เชียรประสิทธิ์ 2. นางสาวพัฒน์พร เชียรประสิทธิ์ 3. นางศุภจิ สุธรรมพันธุ์ 4. นางธิดิยา ชูโต เจียมสุข 5. นางสาวประทุม ดันติประเสริฐสุข 6. นายมนตรี สมานวงศ์สถิตย์
ผลการดำเนินงานที่ผ่านมามีผล	ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 ของผู้เช่าเป็นดังนี้
ผ่านมามีผล	รายได้: 410,118,027 บาท
ของผู้เช่า	รายจ่าย: 640,553,701 บาท กำไรสุทธิ: -230,435,674 บาท

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีทำเลที่ตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย มีผลการดำเนินงานอยู่ในระดับที่ดี สามารถจัดหารายได้เพียงพอที่จะชำระค่าเช่าจ่าย โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรกสามารถสร้างกำไรก่อนหักดอกเบี้ยภาษีและค่าเสื่อม (EBITDA) ได้สูงกว่าภาระค่าเช่าที่มีต่อกองทรัสต์ได้เสมอมา ยกเว้นผลการดำเนินงานของปี 2560

ซึ่งเป็นปีที่มีการปรับปรุงโรงแรม (Major Renovation) โรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต ที่มีสัดส่วน EBITDA สูงที่สุดเมื่อเทียบกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก ส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากโรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต ได้เต็มศักยภาพ ผลการดำเนินงานในปี 2562 ซึ่งเป็นปีที่มีปัจจัยลบจากเศรษฐกิจโลกที่ผันผวน สงครามการค้าระหว่างจีนและสหรัฐ รวมถึงการปิดปรับปรุงโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน และผลการดำเนินงานในปี 2563 ซึ่งเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้หลายประเทศทั่วโลกจำกัดการเดินทางทั้งในประเทศและระหว่างประเทศ ส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจการท่องเที่ยวอย่างมาก อีกทั้งมาตรการการปิดสถานประกอบการในประเทศ เช่น โรงแรม โรงเรียน และสถานที่สาธารณะต่างๆ เป็นต้น และกำหนดมาตรการให้กักกันผู้เดินทางเข้ามาในประเทศทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ (State Quarantine) เพื่อเฝ้าระวังและป้องกันการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 14 วัน ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้ของโรงแรมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรกลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจทำให้กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนตัวผู้เช่า / เช่าช่วง

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

อย่างไรก็ดี เพื่อลดความเสี่ยงในกรณีนี้ ภายใต้สัญญาเช่า/เช่าช่วง กองทรัสต์ได้กำหนดระยะเวลาการเช่า/เช่าช่วง 3 ปี โดยเมื่อหมดอายุสัญญาเช่า/เช่าช่วงฉบับแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 3 คราว คราวละ 3 ปี อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ไม่ได้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์อีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ

รายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	30 มิถุนายน 2536 (แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชน จำกัด)
ลักษณะการดำเนินงานธุรกิจ	ประกอบกิจการโรงแรม การรับจ้างบริหารโรงแรม และการให้สิทธิในการดำเนินการภายใต้เครื่องหมายการค้าดุสิตธานี ธุรกิจการศึกษาและธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
ความเกี่ยวข้องกับทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์	ผู้ถือหุ้นใหญ่
ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	1. ค่ารับจ้างบริหารโรงแรม 2. ค่าใช้จ่ายทำการตลาด 3. ค่าแรงงูใจ

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 (ยกเว้นโรงแรมดุสิตปรีนเซส เชียงใหม่ ซึ่งอยู่ในจังหวัดเดียวกับโรงแรมดุสิตดิทู เชียงใหม่) อีกทั้งแต่ละโรงแรมมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแตกต่างกันไป ตามลักษณะการให้บริการ ทำเลที่ตั้ง สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจเข้าพักของลูกค้า ซึ่งย่อมเลือกเข้าพักในโรงแรมที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก

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

อีกทั้ง ข้อตกลงกระทำการต่างๆ โดยภาพรวมแล้วเป็นเงื่อนไขเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกได้อย่างดี และไม่ให้ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) แข่งขันกับโรงแรมภายใต้กองทรัสต์ และเพื่อเปิดโอกาสให้กองทรัสต์สามารถขยายการลงทุนในอนาคตได้

2) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

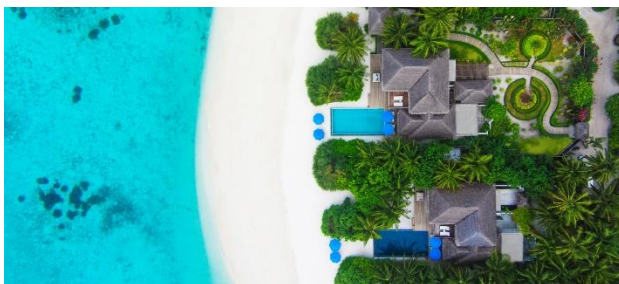
โครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์

ข้อมูลทั่วไป

โรงแรมขนาดใหญ่ระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่บนเกาะ Mudhdhoo ในหมู่เกาะ Baa Atoll สาธารณรัฐมัลดีฟส์ มีอาคารบ้านพักตากอากาศ (Villa) ที่ได้รับการออกแบบที่มีลักษณะเฉพาะ โดยผสมผสานสถาปัตยกรรมมัลดีฟส์กับการตกแต่งที่มีความเป็นไทยผนวกกับทิวทัศน์อันงดงามของมัลดีฟส์

รายการ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตั้งอยู่ในมหาสมุทรอินเดีย บนเกาะ Mudhdhoo ในหมู่เกาะ Baa Atoll สาธารณรัฐมัลดีฟส์ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ได้รับการประกาศจากองค์กร UNESCO ให้เป็นเขตสงวนชีวมณฑล
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าประมาณ 40 ปี สิ้นสุดปี 2602
ขนาดพื้นที่	116 ไร่ 2 งาน 60 ตารางวา
เปิดดำเนินการ	ปี 2555
อายุอาคาร	ประมาณ 7 ปี
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	25 กันยายน 2562
มูลค่าลงทุนรวม	2,315,436,102.98 บาท
วันที่ประเมินล่าสุด ¹¹	5 กรกฎาคม 2561 โดย บริษัท แบงค็อก ฮอสพิทอลลิตี คอนซัลติ้ง เซอร์วิสเชส จำกัด (HVS) 12 กรกฎาคม 2561 โดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ราคาประเมินล่าสุด	74.4 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดย บริษัท แบงค็อก ฮอสพิทอลลิตี คอนซัลติ้ง เซอร์วิสเชส จำกัด (“HVS”) 74.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

¹¹ เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 กองทรัสต์ได้ขอผ่อนผันการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำหรับรอบการประเมินที่ครบกำหนดในปี 2563



การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ปัจจุบัน กองทรัสต์ DREIT จัดให้บริษัท ดุสิตธานี มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด หรือ DMI ในฐานะบริษัทย่อยที่ กองทรัสต์ลงทุน นำทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่า หรือให้เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) แก่ผู้ประกอบการโรงแรม ซึ่งได้แก่ บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด หรือ DMM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ DMCO เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่ DMI โดย DMM ได้ว่าจ้างบริษัทในกลุ่มดุสิตธานี ซึ่ง DTC ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวทางตรง และ/หรือ ทางอ้อมรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้เป็นผู้บริหารโรงแรม

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 และค่าใช้จ่ายตัดบัญชีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามสูตรการคำนวณที่อยู่ในข้อ 5. ท้ายนี้

(i) หมายถึง กรณีที่ EBITDA มากกว่าหรือเท่ากับ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

(ii) หมายถึง กรณีที่ EBITDA น้อยกว่า ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

2. ค่าเช่าคงที่รายปี

ค่าเช่าคงที่รายปี หมายถึง ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นในแต่ละปี หรือค่าเช่าคงที่สุดท้ายในแต่ละปี (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 ของค่าเช่ารวมในปีนั้นแล้วแต่จำนวนใดจะมากกว่ากัน

ผู้เช่า/เช่าช่วงตกลงจะจ่ายค่าเช่ารายเดือนตามสัดส่วนของ
ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นแต่ละปีให้กับ DMI ดังนี้

เดือน	สัดส่วนของ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นแต่ละปี (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 ในรอบปีใดๆ หากค่าเช่าคงที่เริ่มต้นทั้งหมดที่ DMM
ชำระให้แก่ DMI น้อยกว่าค่าเช่าคงที่สุดท้ายตามผลลัพธ์ที่
ได้จากการคำนวณตามสูตรคำนวณในข้างต้น โดยใช้ข้อมูล
ทางการเงินของ DMM ที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินประจำปี
ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของ DMM ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่
มีชื่อเสียงในระดับสากล โดยที่ DMM ตกลงที่จะชำระค่า
เช่าคงที่สุดท้ายส่วนที่ขาดให้แก่ DMI ภายในงวดถัดไป
หลังจากการคำนวณค่าเช่าดังกล่าวได้

3. ค่าเช่าแปรผัน

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

โดยที่ EBITDA หมายถึง กำไรจากการดำเนินงานก่อนหัก
ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชีของทรัพย์สินที่
กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

(i) หมายถึง กรณีที่ EBITDA มากกว่าหรือเท่ากับ ค่าเช่า
คงที่เริ่มต้น

(ii) หมายถึง กรณีที่ EBITDA น้อยกว่า ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

การคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละไตรมาส จะคำนวณโดย
ใช้ยอดสะสมของ EBITDA ตั้งแต่ต้นปี และยอดค่าเช่าคงที่
ขึ้นต้นสะสมตั้งแต่ต้นปีเป็นฐานในการคำนวณ

ทั้งนี้ ในรอบเดือนใด ๆ หากค่าเช่าแปรผันที่ผู้เช่าชำระ
ให้แก่ผู้ให้เช่าแตกต่างจากค่าเช่าแปรผันตามผลลัพธ์ที่ได้
จากการคำนวณตามสูตรคำนวณในข้างต้น โดยใช้ข้อมูล
ทางการเงินของผู้เช่าที่ปรากฏอยู่ในงบภายใน หรือ งบ
การเงินประจำปี ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า ซึ่ง
เป็นผู้สอบบัญชีที่มีชื่อเสียงในระดับสากล ผู้เช่าตกลงที่จะ
ชำระค่าเช่าแปรผันส่วนที่ขาดให้แก่ผู้ให้เช่า หรือ ผู้ให้เช่า
ตกลงหักกลับค่าเช่าแปรผันส่วนที่เกิน กับค่าเช่าที่ผู้ให้เช่ามี
สิทธิได้รับ ภายในเดือนถัดไปหลังจากการคำนวณค่าเช่า
ดังกล่าวได้

โดยในรอบไตรมาสบัญชีใดๆ หากผลรวมค่าเช่าแปรผัน
ทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่ามีจำนวนมากกว่า ค่า
เช่าแปรผันซึ่งผู้ให้เช่าควรจะได้รับเมื่อคำนวณตามสูตร
คำนวณข้างต้น โดยใช้ข้อมูลทางการเงินของผู้เช่าที่ปรากฏ
ในงบการเงินประจำไตรมาสที่จัดทำโดยผู้เช่า และ/หรือ งบ
การเงินประจำไตรมาสที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า
และ/หรือ งบการเงินประจำปี ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี
ของผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนเงินส่วนต่าง
ดังกล่าวให้ผู้เช่าภายใน 60 นับจากวันสิ้นไตรมาส

4. ส่วนแบ่งของผู้เช่า หรือ ส่วนลดเช่าจากผู้เช่า

4.1 ส่วนแบ่งของผู้เช่า ให้หมายถึงเฉพาะในกรณีที่ EBITDA มากกว่าค่าเช่าคงที่เริ่มต้น โดยที่ส่วนแบ่งของผู้เช่าในไตรมาสหนึ่งหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี) เท่ากับจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่าง

EBITDA – ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น หรือ

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

ก = ในอัตราร้อยละ 90

4.2 ส่วนลดเช่าจากผู้เช่า ให้หมายถึงเฉพาะในกรณีที่ EBITDA น้อยกว่าค่าเช่าคงที่เริ่มต้น โดยที่

ส่วนลดเช่าจากผู้เช่า = ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น – EBITDA

โดย ณ สิ้นปี ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นจะเท่ากับค่าเช่าคงที่สุดท้าย

ทั้งนี้ ในการคำนวณ ส่วนแบ่งของผู้เช่า หรือ ส่วนลดเช่าจากผู้เช่า รายไตรมาส จะคำนวณโดยใช้ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น หรือ จำนวนเงิน 7,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ คูณด้วย อัตราส่วนของผลรวมของ “สัดส่วนของค่าเช่าคงที่เริ่มต้นแต่ละปี” ของไตรมาส

5. กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (EBITDA)

กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (EBITDA)

$$EBITDA = (ก - ข - ค - ง)$$

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการ โรงแรม (รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ) ในไตรมาสหนึ่งหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)

ข = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการ โรงแรม (ต้นทุนค่าห้องพัก ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ) ในไตรมาสหนึ่งหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)

ค = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการ โรงแรม ในไตรมาสหนึ่งหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)

ง = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการ โรงแรม (ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรม ค่าธรรมเนียมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่าธรรมเนียมประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) เป็นต้น) ในไตรมาสหนึ่งหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)

รายละเอียดผู้เช่า

รายการ	รายละเอียด
ชื่อผู้เช่า	บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่จัด	31 กรกฎาคม 2562
ทะเบียนจัดตั้งบริษัท	
คณะกรรมการบริษัท	1.นายลิม บุน กวี 2.นางสาวพัฒน์พร เชียรประสิทธิ์ 3.นายมนตรี สมานวงศ์สถิตย์ 4.โมฮัมเหม็ด ซาดี อัลวา
ผลการดำเนินงานที่ผ่านมามีผลสูงสุดของผู้เช่า	ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 ของผู้เช่าเป็นดังนี้ รายได้: 10,529,733 เหรียญสหรัฐ รายจ่าย: 16,555,588 เหรียญสหรัฐ กำไรสุทธิ: -6,025,855 เหรียญสหรัฐ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ สามารถสร้างกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีและค่าเสื่อม (EBITDA) ได้สูงกว่าภาระค่าเช่าที่มีต่อกองทรัสต์ได้เสมอมา ยกเว้นผลการดำเนินงานของปี 2563 ซึ่งเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้หลายประเทศทั่วโลกจำกัดการเดินทางทั้งในประเทศและระหว่างประเทศ ส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจการท่องเที่ยว ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้ของโรงแรมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่าหลัก เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจทำให้กองทรัสต์ DREIT ต้องเปลี่ยนตัวผู้เช่าหลัก

กรณีที่ผู้เช่าหลักไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ผ่าน DMI ในฐานะบริษัทลงทุน (“สัญญาเช่าช่วง”) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงและผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ DREIT และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่สำคัญ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ DREIT อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงและผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าวแทนผู้เช่าช่วงและผู้เช่าเดิม ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับผู้เช่าช่วงและผู้เช่ารายเดิม รวมทั้งค่าเช่าที่ DMI ได้รับจากผู้เช่าช่วงและผู้เช่ารายใหม่อาจไม่เทียบเท่ากับที่ผู้เช่าช่วงและผู้เช่ารายเดิม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ DREIT และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

รายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท คิวตี้ เวสต์ วายด์ มัลดีฟส์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	15 กันยายน 2562
ลักษณะการดำเนินงาน	รับบริหารโรงแรมคิวตี้เวสต์ มัลดีฟส์
ความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์	เป็นบริษัทในกลุ่มคิวตี้เวสต์ โดยที่ DTC ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวทางตรง และ/หรือทางอ้อมรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ซึ่ง DTC เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	1. ค่ารับจ้างบริหารโรงแรม 2. ค่าใช้จ่ายทำการตลาด 3. ค่าแรงจูงใจ

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินงานระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารจัดการโรงแรม

แม้ว่า DMM ได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทในกลุ่มคิวตี้เวสต์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ DREIT กับ บริษัทในกลุ่ม

คิวตี้เวสต์ ก็ยังอาจเกิดขึ้นได้เนื่องจาก DTC และบริษัทในกลุ่มยังคงทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมแห่งอื่นๆ ในหลายๆ พื้นที่ที่ DTC เป็นเจ้าของ และ/หรือ มีอำนาจควบคุม นอกเหนือจากการบริหารทรัพย์สินในกองทรัสต์ DREIT

อย่างไรก็ตาม โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นมีไม่มากนัก เนื่องจากโรงแรมของกลุ่มคิวตี้เวสต์ ที่ไม่ได้เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT นั้น ไม่ได้อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับโรงแรมที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 1 อีกทั้งแต่ละโรงแรมมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแตกต่างกันไป ตามลักษณะการให้บริการ ทำเลที่ตั้ง สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง ซึ่งส่วนนี้เป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจเข้าพักของลูกค้า ซึ่งย่อมเลือกเข้าพักในโรงแรมที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก

นอกจากนี้ DMM จะทำการว่าจ้างบริษัทในกลุ่มคิวตี้เวสต์ ซึ่ง DTC ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวทางตรง และ/หรือทางอ้อมรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้เป็นผู้บริหารโรงแรม โดยมีโครงสร้างสัญญาที่จะสร้างแรงจูงใจให้แก่บริษัทดังกล่าวในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่กองทรัสต์ DREIT อย่างต่อเนื่อง

การกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มียอดสินเชื่อคงค้างกับธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญเป็นดังนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

รายการ	รายละเอียด
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี
ผู้ให้สินเชื่อ	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
วงเงินกู้	สินเชื่อเงินกู้แบบมีกำหนดเวลาจำนวนรวมไม่เกิน 1,944.21 ล้านบาท
วัตถุประสงค์การกู้ยืม	เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญาเดิมของกองทรัสต์ และ/หรือ ปรับปรุงหรือซ่อมแซม ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของ กองทรัสต์ในการบริหารและการดำเนินงานของกองทรัสต์
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราอ้างอิงเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคารใหญ่ (ธนาคารกรุงเทพ ธนาคาร กสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารกรุงไทย) หรืออัตราที่ยอมรับ
ระยะเวลาการกู้ยืม	5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้วงแรก
หลักประกัน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต

สถานะของการกู้ยืมเงินรอบปีบัญชี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายการ	รายละเอียด
จำนวนเงินกู้ (บาท)	1,688,480,008
มูลค่าทรัพย์สินรวม (บาท)	7,491,534,305
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (ร้อยละ)	22.54

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 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหาร โครงสร้างต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายของ DMI ให้มีประสิทธิภาพ

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ DREIT และ DMI

รายการ	รายละเอียด
ผู้กู้	บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ อินเวสเมนต์ จำกัด (“DMI”)
ผู้ให้สินเชื่อ	กองทรัสต์ DREIT
วงเงินกู้	จำนวน 77,732,160.31 ดอลลาร์สหรัฐ ปัจจุบันคงเหลือ 51 ล้านดอลลาร์สหรัฐ
วัตถุประสงค์การกู้ยืม	เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารและการดำเนินของ DMI
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน ร้อยละ 6.0 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	เมื่อทวงถาม
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
เงื่อนไขพิเศษ	ผู้กู้ต้องดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นของผู้กู้ ดำรงสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมตามสัดส่วนการถือหุ้น

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม

ภาพรวมสถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศไทย

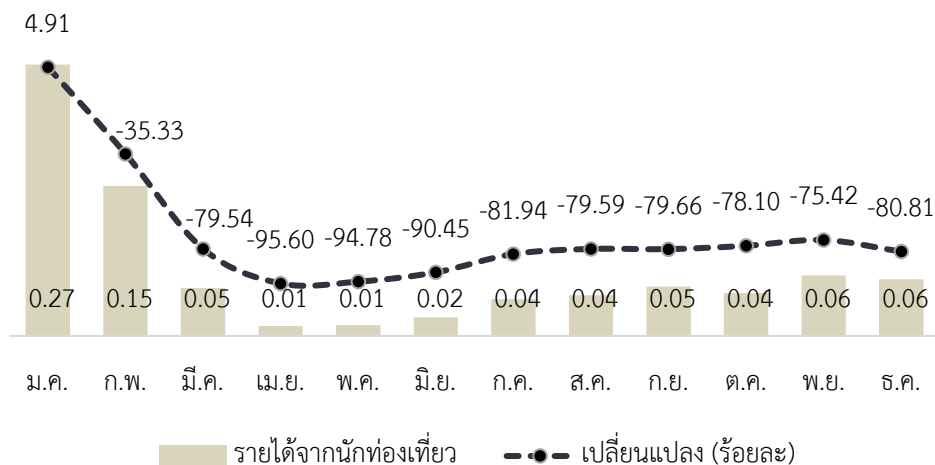
ในปี 2563 สถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศไทยได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดดังกล่าว ภาครัฐได้มีมาตรการลดการเดินทางของประชากรทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ยกเลิกการตรวจลงตรา (Visa Free) ของประเทศที่มีความเสี่ยงสูง ปิดกั้นพรมแดนและห้ามอากาศยานทำการบินเข้าสู่ประเทศไทย การกักกันโรคระยะเวลา 14 วัน รวมถึงการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินในทุกเขตท้องที่ทั่วราชอาณาจักร ห้ามออกนอกเคสสถานในช่วงเวลาที่กำหนด และจำกัดการเดินทางข้ามจังหวัด ส่งผลให้อุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยมีรายได้จากการท่องเที่ยวจำนวน 0.81 ล้านล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ส่งผลให้รายได้จากการท่องเที่ยวลดลง จำนวน 1.93 ล้านล้านบาท คิดเป็น

ร้อยละ 70.95 โดยเป็นรายได้ที่ลดลงจากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ 1.58 ล้านล้านบาท และรายได้จากนักท่องเที่ยวภายในประเทศ 0.60 ล้านล้านบาท

สำหรับการเดินทางท่องเที่ยวในประเทศไทยมีสัญญาณที่แสดงให้เห็นถึงการฟื้นตัวตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2563 โดยอัตราการเข้าพักของสถานพักแรมเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.79 ในเดือนพฤษภาคม เป็นร้อยละ 32.16 ในเดือนธันวาคม เนื่องจากวันหยุดต่อเนื่องชดเชยวันสงกรานต์ วันหยุดต่อเนื่องพิเศษสำหรับข้าราชการ มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากทางภาครัฐ เช่น โครงการเราเที่ยวด้วยกัน และโครงการกำลังใจ เป็นต้น และมาตรการบรรเทาค่าใช้จ่ายผ่านโครงการคนละครึ่ง ที่ช่วยกระตุ้นการจับจ่ายของนักท่องเที่ยวภายในประเทศ

รายได้จากนักท่องเที่ยวทั้งหมดปี 2563

หน่วย: ล้านล้านบาท



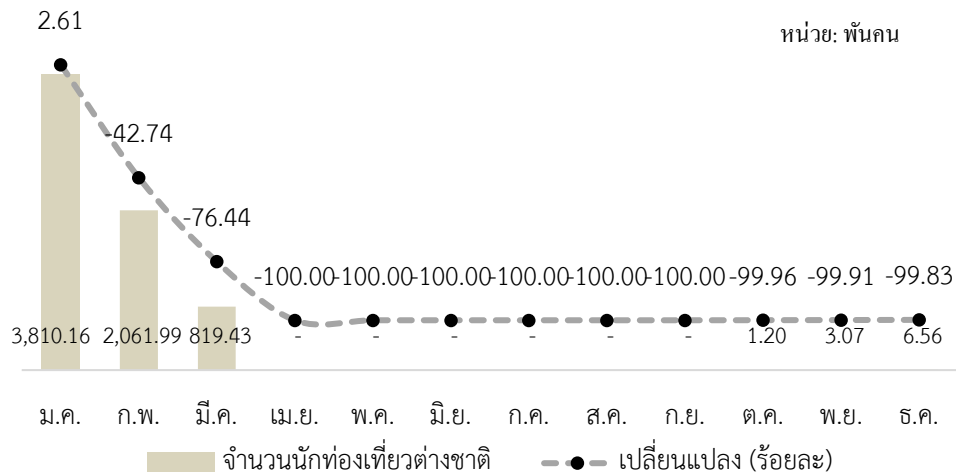
ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ในปี 2563 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีการหดตัวอย่างเห็นได้ชัด จากการปิดพรมแดนเข้าประเทศ ทำให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยลดลงจากปีก่อนร้อยละ 83.21 โดยนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย 3 อันดับแรก เป็นนักท่องเที่ยวชาวจีน จำนวน 1.25 ล้านคน ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 88.63 นักท่องเที่ยวชาวมาเลเซีย จำนวน 0.62 ล้านคน ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 85.50 และนักท่องเที่ยวชาวรัสเซีย จำนวน 0.59 ล้านคน ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 60.42 จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค

ติดเชื้อไวรัส COVID-19 ทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2563 จำนวน 6.70 ล้านคน ลดลงจากปีก่อน 33.21 ล้านคน หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 83.21

โดยนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทยตั้งแต่เดือน พฤศจิกายน ถึง ธันวาคม เป็นนักท่องเที่ยวที่ผ่านการตรวจลงตรานักท่องเที่ยวประเภทพิเศษ (Special Tourist VISA : STV) ที่เดินทางเข้ามาผ่านกระยะยาว นักท่องเที่ยวกลุ่มสิทธิพิเศษ (Thailand Privilege Card) และกลุ่มอื่นๆ เช่น นักธุรกิจ ผู้เข้าร่วมประชุม และนักศึกษา

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2563



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สถานการณ์ท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต

จากข้อมูลสถิติด้านการท่องเที่ยวของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา แสดงให้เห็นว่าในปี 2563 จังหวัดภูเก็ต มีจำนวนผู้เยี่ยมชมทั้งสิ้น 4.00 ล้านคน ลดลง 10.57 ล้านคน หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 72.54 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ในจำนวนผู้เยี่ยมชมที่ลดลงนั้น เป็นผู้เยี่ยมชมคนไทยที่ลดลงจำนวน 2.09 ล้านคน และผู้เยี่ยมชมชาวต่างชาติที่ลดลงจำนวน 8.49 ล้านคน

ในส่วนของการรายได้จากผู้เยี่ยมชมนั้น จังหวัดภูเก็ตมีรายได้จากผู้เยี่ยมชมทั้งสิ้น 0.11 ล้านล้านบาท ลดลง 0.33 ล้านล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.51 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็นรายได้จากผู้เยี่ยมชมคนไทยจำนวน 0.02

ล้านล้านบาท และรายได้จากผู้เยี่ยมชมชาวต่างชาติจำนวน 0.09 ล้านล้านบาท

เมื่อเทียบกับอัตราการเข้าพักของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต ในปี 2563 มีการปรับตัวลดลงร้อยละ 55.78 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มาอยู่ที่ระดับร้อยละ 19.47

ในส่วนของการอุปทานในจังหวัดภูเก็ต จำนวนที่พักและห้องพักมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 4.71 และ 7.73 ตามลำดับ ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2563 จังหวัดภูเก็ต มีจำนวนที่พัก 2,023 แห่ง และจำนวนห้องพัก 105,365 ห้อง ซึ่งโรงแรม คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.83 ของจำนวนที่พัก และร้อยละ 48.85 ของจำนวนห้องพักในจังหวัดภูเก็ต

ข้อมูลจำนวนสถานที่พักแรมในจังหวัดภูเก็ต ปี 2561-2563

จังหวัดภูเก็ต	2561		2562		2563	
	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก
โรงแรม	742	45,234	782	49,182	826	51,469
รีสอร์ท	510	34,980	523	36,318	556	41,301
เกสท์เฮ้าส์	403	7,231	404	7,242	414	7,378
บังกะโล	102	2,073	102	2,073	102	2,073
เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	13	400	13	400	13	400
อพาร์ทเมนต์/แมนชั่น	91	2,361	91	2,361	92	2,411
โฮมสเตย์/เรือนพักแรม	5	26	5	26	5	26
อื่นๆ	12	202	12	202	15	307
รวม	1,878	92,507	1,932	97,804	2,023	105,365

ที่มา: ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว

อัตราค่าเช่าพัก จำนวนผู้เยี่ยมชม และรายได้จากผู้เยี่ยมชม จังหวัดภูเก็ต

จังหวัดภูเก็ต		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
อัตราค่าเช่าพัก	ปี 2563	87.71	56.13	26.53	0.35	0.28	5.59	5.13	7.30	10.86	11.03	11.84	10.83
(ร้อยละ)	ปี 2562	86.05	86.38	85.51	86.20	68.25	74.97	66.17	62.11	61.45	67.09	76.12	82.68
จำนวนผู้เยี่ยมชม	ปี 2563	1,722,034.00	889,508.00	390,057.00	4,281.00	3,941.00	79,787.00	76,186.00	104,820.00	162,323.00	192,248.00	194,994.00	183,111.00
เยือน (คน)	ปี 2562	1,690,776.00	1,522,828.00	1,645,784.00	1,283,781.00	930,340.00	1,181,192.00	811,130.00	794,213.00	834,314.00	1,156,536.00	1,106,035.00	1,619,537.00
จำนวนผู้เยี่ยมชม	ปี 2563	316,150.00	294,633.00	294,931.00	-	-	79,309.00	75,845.00	104,275.00	161,848.00	191,358.00	192,622.00	181,465.00
เยือนคนไทย (คน)	ปี 2562	357,769.00	501,114.00	477,869.00	341,826.00	92,991.00	296,803.00	225,708.00	297,163.00	254,797.00	316,689.00	302,965.00	511,851.00
จำนวนผู้เยี่ยมชม	ปี 2563	1,405,884.00	594,875.00	95,126.00	4,281.00	3,941.00	478.00	341.00	545.00	475.00	890.00	2,372.00	1,646.00
เยือนชาวต่างชาติ	ปี 2562	1,333,007.00	1,021,714.00	1,167,915.00	941,955.00	837,349.00	884,389.00	585,422.00	497,050.00	579,517.00	839,847.00	803,070.00	1,107,686.00
(คน)													
รายได้จากผู้เยี่ยมชม	ปี 2563	62,468.60	29,126.70	7,239.31	277.92	255.85	836.91	790.12	979.57	1,551.70	1,644.83	1,706.18	1,585.84
เยือน (ล้านบาท)	ปี 2562	55,328.20	45,433.04	50,668.13	34,194.85	28,004.85	31,831.30	20,503.17	18,798.60	20,709.63	41,618.55	39,797.79	56,002.56
รายได้จากผู้เยี่ยมชม	ปี 2563	4,450.20	4,211.59	3,374.03	-	-	829.55	784.03	970.13	1,541.20	1,615.69	1,628.52	1,531.59
เยือนคนไทย (ล้านบาท)	ปี 2562	4,770.59	6,681.99	6,372.03	3,878.37	1,055.08	3,367.54	2,974.04	3,915.57	3,357.33	3,737.34	3,575.38	6,040.51
รายได้จากผู้เยี่ยมชม	ปี 2563	58,018.40	24,915.11	3,865.28	277.92	255.85	7.36	6.09	9.44	10.50	29.14	77.66	54.25
เยือนชาวต่างชาติ	ปี 2562	50,557.61	38,751.05	44,296.10	30,316.48	26,949.77	28,463.76	17,529.13	14,883.03	17,352.30	37,881.21	36,222.41	49,962.05
(ล้านบาท)													

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สถานการณ์ท่องเที่ยวในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

จากข้อมูลสถิติด้านการท่องเที่ยวของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา แสดงให้เห็นว่าในปี 2563 จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีจำนวนผู้เยี่ยมชมทั้งสิ้น 4.11 ล้านคน ลดลง 3.15 ล้านคน หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 43.40 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ในจำนวนผู้เยี่ยมชมที่ลดลงนั้น เป็นผู้เยี่ยมชมคนไทยที่ลดลงจำนวน 2.10 ล้านคน และผู้เยี่ยมชมชาวต่างชาติที่ลดลงจำนวน 1.05 ล้านคน

ในส่วนของรายได้จากผู้เยี่ยมชมื่อนั้น จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีรายได้จากผู้เยี่ยมชมทั้งสิ้น 0.18 แสนล้านบาท ลดลง 0.24 แสนล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.49 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็นรายได้จากผู้เยี่ยมชมคนไทยจำนวน 0.16 แสนล้านบาท และรายได้จากผู้เยี่ยมชมชาวต่างชาติ จำนวน 0.02 แสนล้านบาท

เมื่อเทียบกับอัตราการเข้าพักของโรงแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ในปี 2563 มีการปรับตัวลดลงร้อยละ 28.68 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มาอยู่ที่ระดับร้อยละ 35.67

ในส่วนของอุปทานในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จำนวนที่พักและห้องพักมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 1.75 และ 2.20 ตามลำดับ ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2563 จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีจำนวนที่พัก 580 แห่ง และจำนวนห้องพัก 17,339 ห้อง ซึ่งโรงแรม คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.83 ของจำนวนที่พัก และร้อยละ 56.53 ของจำนวนห้องพักในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ข้อมูลจำนวนสถานที่พักแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ปี 2561-2563

จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์	2561		2562		2563	
	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก
โรงแรม	170	7,968	199	9,541	202	9,801
รีสอร์ต	156	3,628	200	4,909	204	4,961
เกสต์เฮาส์	76	882	88	1,018	88	1,018
บังกะโล	53	819	58	855	58	855
เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	3	110	3	110	3	110
อพาร์ทเมนต์/แมนชั่น	5	234	5	234	5	234
โฮมสเตย์/เรือนพักแรม	4	18	4	18	4	18
อื่นๆ	13	280	13	280	16	342
รวม	480	13,939	570	16,965	580	17,339

ที่มา: ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว

อัตราการเข้าพัก จำนวนผู้เยี่ยมเยือน และรายได้จากผู้เยี่ยมเยือน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

จังหวัดประจวบคีรีขันธ์		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	ปี 2563	70.35	53.11	22.50	-	0.70	23.60	40.99	37.69	37.99	46.67	50.35	44.10
	ปี 2562	64.55	52.86	61.58	47.04	46.54	41.29	42.41	39.68	35.44	62.00	64.78	48.36
จำนวนผู้เยี่ยม เยือน (คน)	ปี 2563	576,227.00	389,358.00	206,331.00	419.00	3,785.00	220,118.00	393,239.00	430,193.00	369,834.00	504,715.00	546,882.00	467,840.00
	ปี 2562	639,052.00	563,718.00	603,965.00	560,304.00	514,547.00	470,316.00	559,896.00	572,472.00	485,736.00	705,632.00	735,777.00	848,254.00
จำนวนผู้เยี่ยม เยือนคนไทย (คน)	ปี 2563	460,687.00	329,446.00	194,789.00	-	3,572.00	219,957.00	393,124.00	429,965.00	369,585.00	504,646.00	546,754.00	467,767.00
	ปี 2562	511,080.00	448,291.00	509,005.00	476,932.00	446,022.00	397,690.00	461,809.00	482,492.00	404,783.00	567,402.00	602,382.00	715,505.00
จำนวนผู้เยี่ยม เยือนชาวต่างชาติ (คน)	ปี 2563	115,540.00	59,912.00	11,542.00	419.00	213.00	161.00	115.00	228.00	249.00	69.00	128.00	73.00
	ปี 2562	127,972.00	115,427.00	94,960.00	83,372.00	68,525.00	72,626.00	98,087.00	89,980.00	80,953.00	138,230.00	133,395.00	132,749.00
รายได้จากผู้เยี่ยม เยือน (ล้านบาท)	ปี 2563	3,509.89	2,338.97	950.19	11.87	17.86	800.36	1,396.62	1,376.63	1,169.10	2,156.42	2,317.85	1,975.05
	ปี 2562	3,755.10	3,324.50	3,425.44	3,121.06	2,803.37	2,640.44	3,179.30	3,148.41	2,717.06	4,462.43	4,603.97	5,211.55
รายได้จากผู้เยี่ยม เยือนคนไทย (ล้าน บาท)	ปี 2563	2,376.06	1,745.55	824.34	-	11.83	798.31	1,394.83	1,372.99	1,165.13	2,155.62	2,316.35	1,974.20
	ปี 2562	2,516.84	2,207.63	2,506.60	2,102.20	1,965.95	1,752.92	1,819.61	1,901.10	1,594.90	3,080.08	3,269.97	3,884.03
รายได้จากผู้เยี่ยม เยือนชาวต่างชาติ (ล้านบาท)	ปี 2563	1,133.83	593.42	125.85	11.87	6.03	2.05	1.79	3.64	3.97	0.80	1.50	0.85
	ปี 2562	1,238.26	1,116.87	918.84	1,018.86	837.42	887.52	1,359.69	1,247.31	1,122.16	1,382.35	1,334.00	1,327.52

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สถานการณ์ท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่

จากข้อมูลสถิติด้านการท่องเที่ยวของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา แสดงให้เห็นว่าในปี 2563 จังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนผู้เยี่ยมชมทั้งสิ้น 4.45 ล้านคน ลดลง 4.16 ล้านคน หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 48.32 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ในจำนวนผู้เยี่ยมชมที่ลดลงนั้น เป็นผู้เยี่ยมชมคนไทยที่ลดลงจำนวน 5.16 ล้านคน และผู้เยี่ยมชมชาวต่างชาติที่ลดลงจำนวน 2.25 ล้านคน

ในส่วนของรายได้จากผู้เยี่ยมชมนั้น จังหวัดเชียงใหม่มีรายได้จากผู้เยี่ยมชมทั้งสิ้น 0.49 แสนล้านบาท ลดลง 0.61 แสนล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.96 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็นรายได้จากผู้เยี่ยมชมคนไทย

จำนวน 0.42 แสนล้านบาท และรายได้จากผู้เยี่ยมชมชาวต่างชาติ จำนวน 0.07 แสนล้านบาท

เมื่อเทียบกับอัตราการเข้าพักของโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่ ในปี 2563 มีการปรับตัวลดลงร้อยละ 32.48 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มาอยู่ที่ระดับร้อยละ 41.80

ในส่วนของการอุปทานในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวนที่พักและห้องพักมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 2.02 และ 1.47 ตามลำดับ ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2563 จังหวัดเชียงใหม่ มีจำนวนที่พัก 908 แห่ง และจำนวนห้องพัก 37,598 ห้อง ซึ่งโรงแรม คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.12 ของจำนวนที่พัก และร้อยละ 67.70 ของจำนวนห้องพักในจังหวัดเชียงใหม่

ข้อมูลจำนวนสถานที่พักแรมในจังหวัดเชียงใหม่ ปี 2561-2563

จังหวัดเชียงใหม่	2561		2562		2563	
	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก
โรงแรม	390	23,663	432	24,990	446	25,453
รีสอร์ต	155	4,677	184	5,057	185	5,114
เกสต์เฮาส์	177	3,987	180	3,997	180	3,997
บังกะโล	3	36	3	36	4	45
เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	21	1,249	21	1,249	21	1,249
อพาร์ทเมนต์แมนชั่น	19	968	19	968	19	968
โฮมสเตย์/เรือนพักแรม	15	172	20	209	21	213
อื่นๆ	27	512	31	548	32	559
รวม	807	35,264	890	37,054	908	37,598

ที่มา: ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว

อัตราการเข้าพัก จำนวนผู้เยี่ยมเยือน และรายได้จากผู้เยี่ยมเยือน จังหวัดเชียงใหม่

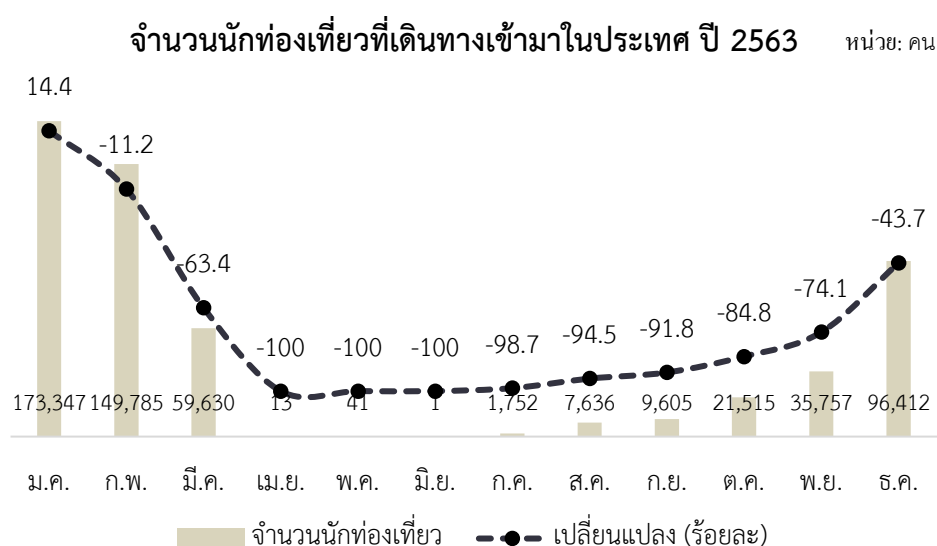
จังหวัดเชียงใหม่		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	ปี 2563	85.32	58.47	24.32	0.78	1.73	15.12	44.36	41.58	40.03	53.96	70.28	65.65
	ปี 2562	91.04	85.49	65.76	69.82	68.37	69.15	69.03	65.75	61.60	70.65	82.81	91.86
จำนวนผู้เยี่ยม เยือน (คน)	ปี 2563	1,047,546.00	696,035.00	411,040.00	3,523.00	12,212.00	153,646.00	403,825.00	375,966.00	331,013.00	686,287.00	926,358.00	960,312.00
	ปี 2562	1,173,786.00	1,013,231.00	847,850.00	763,214.00	759,952.00	753,272.00	714,171.00	653,758.00	612,667.00	1,099,218.00	1,249,167.00	1,525,574.00
จำนวนผู้เยี่ยม เยือนคนไทย (คน)	ปี 2563	737,588.00	530,347.00	351,724.00	2,707.00	11,629.00	151,620.00	401,316.00	373,329.00	326,939.00	681,314.00	917,933.00	956,581.00
	ปี 2562	841,830.00	710,384.00	539,723.00	502,969.00	512,041.00	498,717.00	432,346.00	401,536.00	348,870.00	829,611.00	906,939.00	1,166,487.00
จำนวนผู้เยี่ยม เยือนชาวต่างชาติ (คน)	ปี 2563	309,958.00	165,688.00	59,316.00	816.00	583.00	2,026.00	2,509.00	2,637.00	4,074.00	4,973.00	8,425.00	3,731.00
	ปี 2562	331,956.00	302,847.00	308,127.00	260,245.00	247,911.00	254,555.00	281,825.00	252,222.00	263,797.00	269,607.00	342,228.00	359,087.00
รายได้จากผู้เยี่ยม เยือน (ล้านบาท)	ปี 2563	11,087.86	7,370.17	3,505.46	41.14	98.88	1,136.41	2,974.90	2,495.44	2,456.25	4,898.80	6,831.53	6,944.19
	ปี 2562	12,004.62	10,426.86	8,940.77	7,350.01	7,282.57	7,246.88	7,839.64	7,150.00	6,826.61	10,083.65	11,570.98	13,947.74
รายได้จากผู้เยี่ยม เยือนคนไทย (ล้าน บาท)	ปี 2563	6,950.68	5,130.88	2,741.71	19.46	83.39	1,126.37	2,958.86	2,477.26	2,427.37	4,866.56	6,773.39	6,918.39
	ปี 2562	7,670.67	6,472.95	4,917.91	4,293.02	4,370.46	4,256.74	3,962.24	3,679.88	3,197.23	6,975.84	7,626.06	9,808.49
รายได้จากผู้เยี่ยม เยือนชาวต่างชาติ (ล้านบาท)	ปี 2563	4,137.18	2,239.29	763.75	21.68	15.49	10.04	16.04	18.18	28.88	32.24	58.14	25.80
	ปี 2562	4,333.95	3,953.91	4,022.86	3,056.99	2,912.11	2,990.14	3,877.40	3,470.12	3,629.38	3,107.81	3,944.92	4,139.25

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ภาพรวมสถานการณ์ท่องเที่ยวในมัลดีฟส์

ในปี 2563 การท่องเที่ยวของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากผลกระทบของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ภาครัฐได้ออกมาตรการจำกัดการเดินทางเข้าประเทศ ปิดสถานที่ที่มีการชุมนุมของผู้คนจำนวนมาก กักตัวผู้ที่มาจากพื้นที่เสี่ยง ทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2563 จำนวน 0.56 ล้านคน ลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 67.40

ภาครัฐของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ได้มีการปิดน่านฟ้าเข้าประเทศ ตั้งแต่วันที่ 27 มีนาคม 2563 และกลับมาเปิดอีกครั้ง วันที่ 15 กรกฎาคม 2563 ความมั่นใจในความปลอดภัยในมาตรการที่ดำเนินการโดยหน่วยงานจากสาธารณสุขและกระทรวงการท่องเที่ยว ทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเริ่มกลับมาฟื้นตัว โดยในเดือนกรกฎาคม มีจำนวนนักท่องเที่ยว 1,752 คน ขณะที่เดือนธันวาคม มีจำนวนนักท่องเที่ยว 96,412 คน เพิ่มขึ้นจำนวน 94,660 คน คิดเป็นร้อยละ 5,403



โดยนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวชาวยุโรป คิดเป็นจำนวน 0.35 ล้านคน หรือสัดส่วนร้อยละ 62.70 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด ลดลงร้อยละ 58.20 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่นักท่องเที่ยวจากทวีปเอเชียและแปซิฟิกเดินทางท่องเที่ยวมาเป็นลำดับที่ 2 คิดเป็นจำนวน 0.14 ล้านคน หรือสัดส่วนร้อยละ 25.60 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด ลดลงร้อยละ 79.80 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับนักท่องเที่ยวจากทวีปอเมริกานั้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.80 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด มีนักท่องเที่ยวในปี 2563 จำนวน 0.03 ล้านคน ลดลงร้อยละ 62.20 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่นักท่องเที่ยวชาวตะวันออกกลางและแอฟริกา คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.70 และ 1.20 ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี หากเทียบจำนวนนักท่องเที่ยวจากเชื้อชาติ นักท่องเที่ยวจากประเทศอินเดียเป็นนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาสาธารณรัฐมัลดีฟส์สูงสุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.30 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด ในขณะที่นักท่องเที่ยวชาวรัสเซียอยู่ในลำดับที่ 2 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.10 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด และนักท่องเที่ยวจากประเทศอังกฤษมีจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางมาสาธารณรัฐมัลดีฟส์เป็นลำดับที่ 3 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.50 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด

สำหรับอุปทานที่พักในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ในปี 2563 มีการปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 43.20 โดยจำนวนเฉลี่ยที่พักที่เปิดดำเนินการสำหรับปี 2562 ลดลงจาก 42,274 แห่ง ลงเหลือจำนวนเฉลี่ยที่พักที่เปิดดำเนินการในปี 2563 จำนวน 27,745 แห่ง ขณะที่อัตราเฉลี่ยการเข้าพักลดลงร้อยละ 36.60 มาอยู่ที่ร้อยละ 25.70

สำหรับปี 2564 กระทรวงการท่องเที่ยวได้มีการคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาในสาธารณรัฐมัลดีฟส์อยู่ที่ 1 ล้านคน จากแนวโน้มการเปิดพรมแดนของหลายๆ ประเทศ การผลิตวัคซีน และการผ่อนคลายข้อจำกัดการเดินทาง

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ DREIT

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในประเทศ ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือทรัพย์สินที่จะมีในอนาคต

2. ความเสี่ยงของการลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทรัสต์และกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะดองลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทรัสต์ และ/หรือ

กองทุนรวมประเภทอื่นอาจมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่าง ๆ หรือกระจายการลงทุนในทรัพย์สินหลาย ๆ ประเภท ดังนั้น หากเกิดภาวะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่ดีหรือถดถอย อาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ มากกว่ากองทุนรวมประเภทอื่นที่มีการกระจายการลงทุนในทรัพย์สินหลายประเภทมากกว่า

3. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน และโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และมีมูลค่าคงเหลือเท่ากับศูนย์ ณ วันครบกำหนดระยะเวลาเช่า อันเนื่องมาจากการประเมินค่าของทรัพย์สินดังกล่าว หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์

และ/หรือ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ในท้ายที่สุด

4. ความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรม และการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น

การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดอุปทานของห้องพักที่มีมากขึ้นทั้งในทำเลเดียวกัน และ/หรือ ในแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ ซึ่งอาจเป็นทางเลือกทดแทนการเข้าพักในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT ซึ่งอาจทำให้เกิดการแข่งขันมากขึ้น ทั้งในด้านราคาและคุณภาพการให้บริการ รูปแบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมทั้งกำลังซื้อ การใช้จ่ายเฉลี่ยสำหรับการเข้าพัก และความผันผวนของจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งจะมีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้เช่าหลักอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ทั้งส่วนที่เป็นค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน ของผู้เช่าหลักอย่างมีนัยสำคัญ

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

5. ความเสี่ยงเรื่องภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ การก่อการร้าย สงคราม และความไม่แน่นอนทางการเมือง

เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้ อาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภค การท่องเที่ยว ความต้องการเข้าพักหรือใช้บริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT ลดลง ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าหลัก และเหตุการณ์ดังกล่าวอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินหลักได้รับความเสียหาย ซึ่งอาจไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนนั้นมีการกระจายความเสี่ยงในหลายมิติ ไม่ว่าจะเป็น ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก รายได้รับจากลูกค้าที่เดินทางมาเข้าพักตามฤดูกาล รวมถึงมีความหลากหลายของกลุ่มลูกค้าผู้ใช้บริการ ในโครงการต่างๆ ทำให้ผลกระทบจากเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ที่ได้กล่าวถึงข้างต้นอยู่ในวงจำกัด

6. ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT อาจอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT อาจอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม เช่น กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิดชอบ ปรับหรือโทษจำคุก หากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์ อาจต้องมีการค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อนหรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิดชอบ อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำ

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ออกให้เช่า และ/หรือ เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) และให้ใช้พื้นที่ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

7. ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาล การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจได้รับเงินชดเชยจากรัฐบาล หรือหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ตามวิธีการที่กฎหมายกำหนด อย่างไรก็ตาม เงินชดเชยที่ได้รับอาจไม่เท่ากับจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้ชำระไปเพื่อซื้อทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัทชดเชยและผลตอบแทน

8. ความเสี่ยงที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการ

กองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจต่ำกว่ามูลค่าประเมินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

9. ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ DREIT ตั้งอยู่ในต่างประเทศ

การลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ต่างประเทศนั้น จะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงเพิ่มขึ้น ซึ่งประกอบด้วย (1) การบริหารจัดการที่เกี่ยวกับการเงินระหว่างประเทศของกองทรัสต์ และ (2) ความเสี่ยงที่เป็นประเด็นทางกฎหมายเฉพาะของสาธารณรัฐมัลดีฟส์

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

ในส่วน of ความเสี่ยงที่เป็นประเด็นทางกฎหมายเฉพาะของสาธารณรัฐมัลดีฟส์นั้น เนื่องจากระบบกฎหมายของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ใช้กฎหมายอิสลามเป็นพื้นฐานผสมกับระบบกฎหมายคอมมอนลอว์ของ

อังกฤษ ซึ่งแตกต่างจากระบบกฎหมายของประเทศไทยซึ่งเป็นระบบกฎหมายซีวิล ลอว์ โดย ระบบกฎหมาย คอมมอน ลอว์ มีที่มาจากจารีตประเพณี โดยคำพิพากษาของศาลก็ถือว่าเป็นที่มาของกฎหมาย เพราะคำพิพากษาของศาลที่ตัดสินคดีต่าง ๆ ถือเป็นบรรทัดฐานที่ศาลต้องยึดถือเมื่อมีกรณีอย่างเดียวกันเกิดขึ้น ในขณะที่ระบบกฎหมายที่ใช้บังคับใช้ในประเทศไทย (ระบบกฎหมาย ซีวิล ลอว์) จะถือเอากฎหมายที่บัญญัติเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นหลัก และแนวคำพิพากษาของศาลเป็นเพียงแนวทางในการตีความกฎหมาย มิได้ถือเป็นกฎหมายโดยตรง ทั้งนี้การจำแนกประเภทของกฎหมาย ไปจนถึงการพิจารณาตีความ ของทั้งสองระบบจึงมีความแตกต่างกันอยู่มาก ซึ่งอาจก่อให้เกิดภาระหน้าที่เพิ่มเติมแก่บริษัทลงทุน และ/หรือ กองทรัสต์

10. ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่ออาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้น อาจทำให้ส่งผลกระทบในทางลบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว จากข้อจำกัดในการเดินทาง ความเสี่ยงที่จะติดเชื้อ การปิดพรมแดนระหว่างประเทศหรือการปิดสถานที่ท่องเที่ยว เพื่อควบคุมการระบาดของโรคติดต่อ ซึ่งผลกระทบเหล่านี้ อาจทำให้ความต้องการเข้าพักหรือใช้บริการในทรัพย์สินลดลง หรือไม่สามารถเข้าพักได้ ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าหลักอันจะส่งผลกระทบต่อค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ และเหตุการณ์ดังกล่าวอาจไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย และสาธารณรัฐมัลดีฟส์ อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards - IFRS) ทำให้งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีจะขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงานการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อผลการดำเนินงานและมาตรฐานการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

2. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมในอนาคต

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

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

3. ความเสี่ยงจากการลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ในกรณีที่มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลง อันเนื่องมาจากการขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ

ทรัพย์สินและการลงทุนในปีนั้น และมีผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลง รวมทั้ง การที่กองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องส่วนเกินอันเกิดจากการขาดทุนจากราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม กรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและคืนสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้กับผู้ถือหุ้นรายบุคคล เพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคลได้

4. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลัก และการปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

ฐานะทางการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า 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 ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักก่อนครบกำหนดอายุสัญญา กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถหาผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงรายใหม่ที่ตกลงเงื่อนไขการเช่าที่ดีเทียบเคียงกับสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลักในปัจจุบันได้ อันทำให้กองทรัสต์จะได้รับรายได้ค่าเช่า หรือ ค่าเช่าช่วงจากผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงรายใหม่ลดลง ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงอาจได้รับผลกระทบเนื่องจากผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับอาจน้อยลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามลำดับ

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

ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่ได้รับการดูแลและปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับสถานที่ตั้งนั้นตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความสามารถในการดึงดูดผู้มาใช้บริการ อีกทั้งมีผู้บริหารโรงแรมที่มีความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจโรงแรม ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักเป็นอย่างดีในบริเวณนั้น ด้วยเหตุดังกล่าว จึงมีความเป็นไปได้ว่า

กองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้โดยไม่ยาก

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการเจรจากับผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงรายเดิมล่วงหน้าก่อนที่สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงเดิมจะสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์มีระยะเวลาในการจัดหาผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงรายใหม่ ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบดังกล่าวได้

6. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง

การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และความเสี่ยงจากการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมที่ไม่อาจคาดการณ์ได้มีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเมื่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีระยะเวลาดำเนินการเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ นอกจากนี้ ทรัพย์สินอาจจะต้องได้รับการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษานอกเหนือจากตามแผนที่วางไว้ โดยเฉพาะในกรณีที่มีปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นเนื่องจากมีการบังคับใช้ของกฎหมายหรือกฎหมายใหม่ ซึ่งทำให้ต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมเกินกว่าที่คาดการณ์ไว้ อนึ่ง การดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการซ่อมแซมบำรุงรักษา และอาจส่งผลกระทบกับผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลัก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก หรืออาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าอย่างเต็มที่สำหรับพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมบำรุงรักษา

ทั้งนี้ สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีข้อกำหนดให้กองทรัสต์ และบริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินจัดสรรเงินสำรอง สำหรับค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure Budget) ซึ่งใช้ในการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม รวมถึงงานปรับปรุงซ่อมแซมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่า (รวมถึงยานพาหนะต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรม) รวมถึงกันงบสำรองไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในทรัพย์สินที่เช่า (Renovation Budget) อย่างไรก็ตาม เงินสำรองดังกล่าวอาจจะไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือการต่อเติมของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคตเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ในกรณีที่เงินสำรองไม่เพียงพอ กองทรัสต์จะต้องพิจารณาแหล่งเงินทุนอื่นๆ เพื่อใช้ในการปรับปรุงและต่อเติมของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อลดผลกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

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

7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย

แม้ว่ากองทรัสต์ DREIT และ/หรือ บริษัทลงทุน จะจัดให้มีการจัดทำประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์สูญเสียจากเหตุการณ์ต่างๆ เช่น ความสูญเสียจากการก่อการร้าย วินาศกรรม และการจลาจล เป็นต้น หรือระยะเวลาการเอาประกันภัยในกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ผู้เช่าหลักจะเข้าทำอาจไม่ครอบคลุมเวลาที่แท้จริงที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักได้ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยอย่างเพียงพอ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับ

8. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

แม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ และ/หรือ ค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม (แล้วแต่กรณี) แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์และ/หรือบริษัทลงทุน อาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์

และ/หรือ บริษัทลงทุน ตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญา ไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทลงทุน เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทลงทุน จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทลงทุน ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทลงทุน จะได้รับชดเชย เสียหาย ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทลงทุน ชนคดี กองทรัสต์ อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

9. ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าที่ดินจากรัฐบาล สาธารณรัฐมัลดีฟส์

9.1 ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าหลัก

แม้ว่าการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุน ดังกล่าวจะเป็นไปอย่างถูกต้องโดยได้รับความยินยอม และการอนุญาตจากรัฐบาลมัลดีฟส์ ก็ตาม แต่กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่บริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินซึ่งได้แก่ DMI ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าหลักทำให้สัญญาเช่าหลักระหว่างบริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน และรัฐบาลฯ สิ้นสุดลง เช่น บริษัทผู้ให้เช่าช่วงไม่ชำระค่าเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลักเมื่อถึงกำหนดชำระ บริษัทผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงกระทำการต่างๆ เป็นต้นว่า กระทำการดัดแปลงต่อเติมโดยไม่ได้รับความยินยอมจากรัฐบาลฯ หรือ บริษัทผู้ให้เช่าช่วงตกอยู่ในสถานะล้มละลาย

หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท เป็นต้น ทั้งนี้ รัฐบาลฯ จะต้องมีการบอกกล่าวการเลิกสัญญาโดยระบุนสาเหตุของการเลิกสัญญาดังกล่าว ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อบริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน ทำให้บริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินไม่มีสิทธิในการนำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วงอันมีผลให้บริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำที่ดินดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าหลัก และจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์อีกด้วย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อไปยังอัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น กองทรัสต์จึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการในการควบคุม และกำกับดูแลบริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลักอย่างเคร่งครัด

9.2 ความเสี่ยงที่รัฐบาลฯ สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าหลักก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

สัญญาเช่าหลักดังกล่าวข้างต้นมีการกำหนดเงื่อนไข หรือสาเหตุที่จะทำให้รัฐบาลฯ 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 หรือ กรณีที่ DMI ตกอยู่ในสถานะ

ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท ไม่ว่าโดยสมัครใจ หรือ โดยการบังคับอันเป็นกรณีนอกเหนือจากที่เกิดขึ้นโดยการควบรวมกิจการ หรือจัดโครงสร้าง อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการและควบคุมบริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน เพื่อมิให้เกิดการปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวข้างต้น

นอกจากนี้ สัญญาเช่าหลักยังมีข้อกำหนดที่ให้สิทธิรัฐบาลฯ ในการบอกเลิกสัญญาเช่าหลักดังกล่าว หรือขอคืนพื้นที่ให้เช่าได้ ในกรณีที่ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกิจการโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ เป็นที่จำเป็นสำหรับ กรณีดังต่อไปนี้ (1) การป้องกันของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ หรือ (2) เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะโดยรัฐบาลฯ มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าหลักและเข้าครอบครองที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกิจการโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ดังนั้น DMI จึงยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสัญญาเช่าหลักถูกยกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าทรัพย์สิน ที่ DMI เข้าทำกับผู้เช่าหลักสิ้นสุดลงด้วย นอกจากนี้ DMI ไม่สามารถที่จะใช้ และ/หรือได้รับประโยชน์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามสัญญาเช่าหลักที่ DMI เข้าทำกับรัฐบาลฯ ได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์ในที่สุด อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าหลักโดยเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้น สัญญาเช่าหลักกำหนดให้ DMI มีสิทธิที่จะได้รับชำระค่าชดเชยจากรัฐบาลฯ อย่างเป็นธรรม

10. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่ากำหนดเงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ให้มีการชำระเงินกู้งวดสุดท้ายเป็นจำนวนที่สูง กองทรัสต์อาจจะต้องหาเงินกู้ใหม่เพื่อชำระเงินกู้งวดสุดท้ายดังกล่าว ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถหาเงินกู้ใหม่ได้ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือ การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การทำธุรกรรมเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ หรือ

การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากที่ได้ชำระเงินต้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาหาแหล่งเงินทุนอื่น ซึ่งอาจรวมถึงการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม การออกหุ้นกู้ หรือการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือ บริษัทประกันชีวิต และ/หรือ บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ นิติบุคคลประเภทอื่นซึ่งได้รับอนุญาตในการให้เงินกู้ยืมแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาแหล่งเงินทุนที่ดีที่สุดสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทรัสต์ โดยจะคำนึงถึงหลักประกันและความสามารถในการคืนเงินต้นของกองทรัสต์ประกอบการพิจารณา

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

11. ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ กำหนดโครงสร้างแหล่งเงินทุน บริหารจัดการกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยจะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวออกให้ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง แก่ผู้เช่าหลัก ทั้งนี้ ผู้เช่าหลักไม่ได้เป็นผู้บริหาร โรงแรมโดยตรง แต่ได้เข้าทำสัญญาการบริหารโรงแรมกับผู้บริหาร โรงแรม ซึ่งกำหนดให้ผู้บริหาร โรงแรมรับผิดชอบในการดำเนินงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ภายใต้งานกำกับดูแลของผู้เช่าหลัก รวมถึงความรับผิดชอบในการให้บริการแก่ลูกค้า การรับจองห้องพัก การบริหารจัดการ การทำการตลาด การบำรุงรักษา และการรักษาความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร

อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้เช่าหลัก หรือผู้บริหารโรงแรม ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ รายได้จากค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และเนื่องจากผู้เช่าหลักจะแต่งตั้งให้กลุ่มคฤหาสน์เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดย DTC เป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรมมา ยาวนาน และยังมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์ และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับ ทรัพย์สินดังกล่าว เป็นอย่างดี ดังนั้น การที่จะมีการ บริหารโรงแรมที่ไม่มีประสิทธิภาพจึงเป็นไปได้ยาก และเป็นความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ

12. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างกองทรัสต์ และกลุ่มคฤหาสน์

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้กำหนดบทบาทและ ขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของกลุ่มคฤหาสน์ ในฐานะ ผู้บริหารโรงแรมอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และกลุ่มคฤหาสน์ ยัง อาจเกิดขึ้นได้จากการที่กลุ่มคฤหาสน์ ประกอบธุรกิจ โรงแรมในหลายพื้นที่ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มคฤหาสน์ ในขณะเดียวกัน กลุ่มคฤหาสน์ยังมีหน้าที่ในการ บริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำ ให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีผลการดำเนินงาน ไม่ดีเท่าโรงแรมอื่นที่กลุ่มคฤหาสน์ บริหาร และ/หรือ เป็นเจ้าของโดยตรง เช่น อัตราการเข้าพักลดลง หรือ ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืนลดลง ไม่สามารถขึ้นอัตราค่า หักห้องพักได้ หรือรายได้จากส่วนงานอื่น ๆ ในโรงแรม ลดลง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการ ดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์นั้นมีไม่มากนัก เนื่องจาก โรงแรมของ กลุ่มคฤหาสน์ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน รวมถึงโรงแรม อื่น ๆ ที่กลุ่มคฤหาสน์เป็นผู้บริหารนั้น ไม่ได้อยู่ใน

พื้นที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ยกเว้น โรงแรมดุสิตปรีนเซส เชียงใหม่ ซึ่งกลุ่มคฤหาสน์เป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์และตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับ โรงแรมดุสิตดิทู เชียงใหม่ และโครงการวิลล่าของ กลุ่มลาгуน่าที่กลุ่มคฤหาสน์เป็นผู้บริหารโรงแรมและ ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต อย่างไรก็ตาม โรงแรมดังกล่าวมีกลุ่มลูกค้า เป้าหมายแตกต่างกันตามลักษณะการให้บริการ ทำเล ที่ตั้ง สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง รวมถึงการ กำหนดราคาห้องพัก ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยสำคัญต่อการ ตัดสินใจเข้าพักของลูกค้า ซึ่งย่อมเลือกเข้าพักใน โรงแรมที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก

ทั้งนี้ ผู้เช่าหลักได้ว่าจ้างกลุ่มคฤหาสน์เป็นผู้บริหาร โรงแรม โดยมีโครงสร้างสัญญาที่จะสร้างแรงจูงใจ ให้แก่ผู้บริหารโรงแรมในการสร้างรายได้และผลกำไร ในระดับที่ดีให้แก่กองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง เช่น กำหนดให้มีค่าธรรมเนียมที่อ้างอิงจากผลการ ดำเนินงานของโรงแรมเพื่อสร้างแรงจูงใจในการ บริหาร อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดหลักเกณฑ์ ในการกำกับดูแลการบริหารทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ DREIT ของกลุ่มคฤหาสน์ในฐานะผู้บริหาร โรงแรม เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดให้ ตลอดระยะเวลา 15 ปี นับแต่กองทรัสต์ลงทุนใน ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก หรือ ตลอดระยะเวลาที่ DMCO และ/หรือ บริษัทย่อยของ DMCO เป็นผู้เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นับแต่กองทรัสต์ ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 DTC และบุคคลใดๆ ที่ DTC มีอำนาจ

ควบคุมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะไม่ประกอบธุรกิจโรงแรมที่ตั้งอยู่ในรัศมี 10 กิโลเมตรนับจากที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก หรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (แล้วแต่กรณี) ในลักษณะเป็นการแข่งขันโดยตรงกับทรัพย์สินหลัก อันมีชื่อของยี่ห้อ (Brand) ที่ใช้กับกิจการโรงแรมอื่นๆ ที่เหมือนกับทรัพย์สินหลัก เว้นแต่จะได้รับคำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์

13. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารโรงแรม และการใช้เครื่องหมายการค้า หรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้บริหารโรงแรมเป็นผู้บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ภายใต้สัญญาบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรม ซึ่งผู้บริหารโรงแรมหรือบุคคลที่สามจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าหลักในการใช้เครื่องหมายการค้าหรือเครื่องหมายบริการของผู้บริหารโรงแรมเพื่อหรืออันเนื่องเนื่องกับการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในกรณีที่สัญญาระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรม หรือบุคคลที่สามที่ให้สิทธิดังกล่าว ได้สิ้นสุดลง โดยไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม การใช้เครื่องหมายการค้าหรือเครื่องหมายบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะสิ้นสุดลง เครื่องหมายหรือวัตถุใดๆ ที่มีเครื่องหมาย หรือเครื่องหมายที่แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับผู้บริหารโรงแรม หรือบุคคลที่สามนั้น จะต้องถูกถอดออกไปจากโรงแรม และผู้บริหารโรงแรมหรือบุคคลที่สามนั้นจะ ไม่ให้บริการอีกต่อไป นอกจากนี้ เมื่อสัญญาบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมสิ้นสุดลง อาจทำให้สูญเสียช่องทางการจำหน่ายห้องพัก และการเข้าถึงระบบการ

จองส่วนกลางได้ รวมไปถึงการสูญเสียฐานลูกค้าประจำของผู้บริหารโรงแรมและสมาชิกด้วย

นอกจากนี้ หากเกิดความเสื่อมเสียต่อชื่อหรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรม หรือแบรนด์ของเครือเดียวกัน อาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และความสามารถในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาพัก ซึ่งอาจเกิดผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน ทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี และได้รับการปรับปรุงและดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดีอย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น หากสัญญาบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบันสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ก็จะสามารถบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ผู้บริหารโรงแรม เป็นผู้บริหารโรงแรมที่มีการประกอบธุรกิจภายใต้แบรนด์ของตนมาเป็นระยะเวลานานในตลาดของการบริหารจัดการโรงแรม อีกทั้งผู้บริหารโรงแรมมีมาตรฐานการบริการ หรือ Brand Standards ที่เป็นสากลและเป็นที่ยอมรับในแวดวงธุรกิจโรงแรมและสามารถสร้างเสริมและดำรงชื่อเสียงของแบรนด์ของตนได้อย่างสม่ำเสมอซึ่งเป็นที่รู้จักทั่วโลก ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้บริหารโรงแรมเหล่านี้มีความสามารถและมาตรฐานในการดูแลชื่อเสียงและมาตรฐานของแบรนด์ของตนได้เป็นอย่างดี ดังนั้น ความเสี่ยงที่จะเกิดความเสื่อมเสียต่อแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมจึงเป็นไปได้น้อย

14. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่มีอำนาจควบคุม ผู้บริหารโรงแรมได้โดยตรง

เนื่องจากค่าเช่าส่วนแปรผันของกองทรัสต์ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของโรงแรมที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน เข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลักซึ่งมีอำนาจเต็มที่ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งผู้เช่าหลักจะเข้าทำสัญญาบริหารโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรม โดยที่กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้บริหารโรงแรมเหล่านี้ ดังนั้น จึงอาจไม่สามารถรับรองได้ว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะยังคงดำเนินการบริหาร และได้รับการบำรุงรักษา ตามที่คาดไว้ต่อไปในอนาคต ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

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

15. ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยน เงินตรา ซึ่งอาจจะจำกัดผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ จะได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ สามารถคุ้มครองความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และ อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราทั้งหมด

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 หรือต่อสภาพทางการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ไม่มีการป้องกันความเสี่ยงใดที่จะป้องกันกองทรัสต์ จากความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศทั้งหมดได้ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

16. ความเสี่ยงเรื่องการจ่ายผลประโยชน์จากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่กองทรัสต์ ขึ้นอยู่กับรูปแบบในการส่งเงิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลง และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการควบคุม การเคลื่อนย้ายเงินทุน หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงิน และการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในประเทศที่กองทรัสต์ลงทุน

การเข้าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ประกอบด้วย การลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ผ่านการซื้อหุ้นในบริษัทลงทุนรวมถึงการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทบริษัทลงทุน ดังนั้นการที่บริษัทลงทุนตั้งอยู่ในต่างประเทศจึงมีรูปแบบในการส่งเงินระหว่างบริษัท ดังนี้ (1) การชำระเงินต้นของเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น (2) การชำระดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น (3) ค่าธรรมเนียมการบริหารและค่าบริการ และ (4) เงินปันผล ซึ่งรูปแบบในการส่งเงินแต่ละวิธีมีผลประโยชน์ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ การลงทุนจึงต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการควบคุมการเคลื่อนย้ายเงินทุน กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงิน และการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ซึ่งทำให้กองทรัสต์อาจจะได้รับผลกระทบจากความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการส่งเงินแก่กองทรัสต์

17. ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบ หากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า อันจะกระทบกับรายได้ค่าเช่ารวมที่กองทรัสต์ จะได้รับ ตามโครงสร้างรายได้ค่าเช่าที่กำหนดในสัญญาเช่า

18. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ ต้องพึ่งพานุคลากรที่มีความชำนาญและประสบการณ์ ในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

กลุ่มคุณลักษณะ ในฐานะผู้บริหาร โรงแรม ซึ่งจะทำให้หน้าที่ในการบริหารจัดการโรงแรม เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญในการบริหารจัดการโรงแรม ในกรณีนี้ DTC สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไป และไม่สามารถชดเชยจ้างและพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการมาทดแทน อาจทำให้กองทรัสต์ มีความสามารถในการทำกำไรลดลงซึ่งจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในประเด็นนี้สามารถบริหารจัดการได้ เนื่องจาก DTC มีนโยบายและมาตรการในการบริหารทรัพยากรมนุษย์ เช่น การกำหนดเงินเดือนและสวัสดิการที่เหมาะสม การฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของพนักงาน และการจัดกิจกรรมเพื่อสานความสัมพันธ์ระหว่าง DTC กับพนักงาน เป็นต้น เพื่อให้มีบุคลากรจำนวนเพียงพอ มีขีดความสามารถเหมาะสมกับงานที่

รับผิดชอบและมีความสุขในการทำงานพร้อมที่จะทุ่มเทและสร้างสรรค์ผลงานที่ได้อย่างสม่ำเสมอ

19. ความเสี่ยงจากการที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมอาจจะไม่ได้รับการต่อออกไป เมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาลบดับที่จะต่อออกไป อาจไม่ดีและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจเหมือนเดิม

ผลการดำเนินงานของโรงแรมอาจได้รับผลกระทบหากสัญญาจ้างบริหารโรงแรมที่จะจัดทำระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบันไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาออกไป เมื่อครบกำหนด หรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ทำให้ผู้เช่าหลักต้องสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรมรายใหม่มาแทน ทำให้ขาดความต่อเนื่องในการบริหารจัดการโรงแรม และถึงแม้สัญญาจ้างบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบันจะมีการต่อออกไป ก็ยังมีความเสี่ยงว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาลบดับที่จะต่อออกไปจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินเทียบเท่ากับข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาลบดับเดิมหรือไม่ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะเป็นปัจจัยส่วนหนึ่งที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากระยะเวลาตามสัญญาจ้างบริหารโรงแรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกคงเหลืออีกอยู่ประมาณ 11 ปี (สิ้นสุดปี 2574) และสัญญาจ้างบริหารโรงแรมสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คงเหลือระยะเวลาประมาณ 20 ปี และหากผู้เช่าหลักสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการจ่ายค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และเช่าทรัพย์สิน รวมถึงสัญญา

จ้างบริหารโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องจนครบอายุสัญญาจ้างบริหารโรงแรม ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะมีความเป็นไปได้ว่าการต่อสัญญาจ้างบริหารโรงแรมเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาและระยะเวลาสัญญาที่ต่อออกไปจะสามารถดำเนินการได้อย่างราบรื่น ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อคู่สัญญาทุกฝ่าย ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมไม่ได้รับการต่อออกไป หรือถูกยกเลิกก่อนครบกำหนด ผู้เช่าหลักมีหน้าที่สรรหาและคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ที่มีความเหมาะสม มาทดแทนผู้บริหารโรงแรมรายเดิมเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้อย่างต่อเนื่องความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

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

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพ์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาพของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามภาวะและปัจจัยภายนอกต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย อีกทั้ง อาจจะทำให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการ

ดำเนินกิจการ สภาพทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทรัสต์

3. ความเสี่ยงที่ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในตลาดหลักทรัพ์ ไม่มีหลักประกันว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพ์จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพ์ และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของหลักทรัพ์ในตลาดหลักทรัพ์ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือในราคาตามมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4. ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี

เนื่องจากมาตรฐานทางบัญชี กำหนดให้มีการทบทวนมูลค่าทรัพย์สินหลัก โดยอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งหากราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีอาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV) ลดลง ทั้งนี้ การขาดทุนดังกล่าว เป็นการขาดทุนที่เปิดเผยมตามมาตรฐานทางบัญชี โดยกองทรัสต์จะบันทึกรายการดังกล่าวเป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ซึ่งมีได้มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และมีได้มี

ผลกระทบต่อการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์อาจจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นประโยชน์ตอบแทน และบางส่วนเป็นเงินคืนทุนอันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงดังกล่าว โดยพิจารณาตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

5. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทที่ไม่รับโอนหน่วยทรัสต์ 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

ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และรายได้ของกองทรัสต์ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป นอกจากนี้อัตราผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจอยู่ในรูปแบบการลดทุนจากการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Loss) จากการซื้อขายของราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ

7. ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ อาจไม่สอดคล้องกับราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

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

ทั้งนี้ ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และดูแลการใช้ถ้อยคำให้กระชับรัดกุมและไม่ทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด รวมถึงไม่มีเหตุผลที่ทำให้คิดว่ามีข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้ลงทุนที่ยังมิได้เปิดเผย

8. ความเสี่ยงกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์เงินค้ำหนุน
จากการเลิกกองทรัสต์ อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงิน
ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่
สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงิน
ลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้

ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การ
จำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระยะเวลา
คงเหลือของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต

กองทรัสต์ DREIT ได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 5917, 11956, 5971, 45114 และ 42109 ให้แก่ บริษัท ลาгуน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัท ภูเก็ต รีสอร์ท ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถ เพื่อเป็นทางเข้าออกและการผังระบบสาธารณูปโภคใต้พื้นดิน ผู้จัดการกองทรัสต์ DREIT และทรัสต์ของกองทรัสต์ DREIT ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การที่อสังหาริมทรัพย์ภายใต้โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต ตกอยู่ภายใต้ทรัพย์สินข้างต้น ไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ DREIT จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต ได้จดจำนองเป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ซึ่งเป็นไปเพื่อประโยชน์ทางการเงินของกองทรัสต์ DREIT

โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน

สิ่งปลูกสร้างบางส่วนของโครงการ โรงแรมดุสิตธานี 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 จึงได้จัดทำมาตรการเยียวยา โดยในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน) ได้ระบุว่า หากทรัพย์สินที่เช่าถูกสั่งให้รื้อถอน แก้ไข คัดแปลง โดยคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานส่วนท้องถิ่นใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญทำให้ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ DTPP ในฐานะผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในการรื้อถอน แก้ไข หรือคัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของ DTPP นอกจากนี้ DTPP มีหน้าที่จัดหาทรัพย์สินใหม่มาทดแทนทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้กองทรัสต์ DREIT สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อดำเนินกิจการต่อไปได้โดยเร็ว

เหตุการณ์ที่สำคัญและข้อมูลสำคัญอื่น

ปี 2560

- วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคฤหาสน์ ได้ถูกจัดตั้งขึ้น และเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนสินทรัพย์และหนี้สินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคฤหาสน์ (DTCPF)
- วันที่ 15 ธันวาคม 2560 หน่วยทรัสต์ของ DREIT เริ่มทำการซื้อขายวันแรกในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- กองทรัสต์ DREIT ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโครงการโรงแรมคฤหาสน์ ลาгуна ภูเก็ต เฟส 1 ต่อจากกองทุนรวม DTCPF

ปี 2561

- กองทรัสต์ DREIT ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโครงการโรงแรมคฤหาสน์ ลาгуна ภูเก็ต ในเฟส 2 ต่อเนื่องจากปี 2560 โดยปรับปรุงแล้วเสร็จเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2561

ปี 2562

- วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมสามัญประจำปีของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง คุณวิรัตน์ พูลเกษ คุณศุภจิ สุธรรมพันธุ์ และคุณพัฒน์พร เชียรประสิทธิ์ เป็นกรรมการ
- เดือนพฤษภาคม 2562 กองทรัสต์ DREIT เริ่มดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโครงการโรงแรมคฤหาสน์ หัวหิน ในส่วนของห้องพัก ห้องอาหาร ปรับภูมิทัศน์ และ พื้นที่ส่วนสำนักงาน ในเฟสที่ 1
- วันที่ 25 กันยายน 2562 กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการคฤหาสน์ มัลดีฟส์ โดยเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลาประมาณ 40 ปี รวมถึงกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งปลูกสร้างในที่ดิน
- วันที่ 19 ธันวาคม 2562 TRIS ได้จัดทำอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ DREIT ที่ระดับ “BBB” และแนวโน้มเครดิต “คงที่ (Stable)”

ปี 2563

- วันที่ 27 มีนาคม 2563 TRIS ได้เปลี่ยนแปลงเครดิตพินิจของกองทรัสต์ DREIT จากระดับ “BBB” แนวโน้มเครดิต “คงที่ (Stable)” เป็นระดับ “BBB” แนวโน้มเครดิต “ลบ (Negative)”
 - วันที่ 7 เมษายน 2563 จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ผู้เช่าหลักของทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ DREIT ได้ใช้สิทธิขอเลื่อนชำระค่าเช่าไปจนกว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะคลี่คลายและกลับสู่สภาวะปกติ
 - กองทรัสต์ DREIT ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ในเฟส 2 ต่อเนื่องจากปี 2562
 - วันที่ 10 สิงหาคม 2563 ผู้เช่าหลักแจ้งการชำระค่าเช่าปกติตามสัญญาเช่า และเสนอชำระค่าเช่าค้างค้างให้แล้วเสร็จภายในปี 2563
 - วันที่ 28 สิงหาคม 2563 TRIS ได้ปรับลดอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ DREIT จากระดับ “BBB” แนวโน้มเครดิต “ลบ (Negative)” เป็นระดับ “BBB-” แนวโน้มเครดิต “ลบ (Negative)”
 - วันที่ 5 พฤศจิกายน 2563 การขอผ่อนผันการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.)
 - วันที่ 19 พฤศจิกายน 2563 ผู้เช่าหลักขอแจ้งความจำนงค์เลื่อนการชำระค่าเช่าคงที่สำหรับช่วง พฤศจิกายน 2563 - เมษายน 2564 จำนวนร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่รายเดือน เนื่องจากยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19
-

ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหลักทรัพย์

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์

ทุนจดทะเบียน	6,243,981,700 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	8.7758 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	711,500,000 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	5,401,225,720 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,476,976,758 บาท

2. ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด	4.28 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization)	3,045,220,000 บาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี	227,356,103 บาท

โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 14 สิงหาคม 2563 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรกตามสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับที่	ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	213,622,668	30.02
2	สำนักงานประกันสังคม	180,826,930	25.41
3	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	30,016,591	4.22
4	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	23,035,488	3.24
5	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟรา สตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิล	14,932,600	2.10
6	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,000,000	1.69
7	BBHISL NOMINEES LIMITED	9,953,600	1.40
8	กองทุนเปิด วรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ฟินด์	5,520,613	0.78
9	นายสุรชัย จินารักษ์พงศ์	3,050,000	0.43
10	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัค เจอร์ เฟล็กซิเบิล อินคัม	3,011,800	0.42

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีแล้วแต่กรณี
2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
 3. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
 4. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมีข้อขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 5. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
 6. สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
 7. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์

ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

8. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
9. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2563

รอบผลการดำเนินงาน	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	ผลตอบแทน (บาท : หน่วย)	ประเภทผลตอบแทน
29/11/2560 – 31/12/2560	31/06/2561	0.0403	ประโยชน์ตอบแทน
01/01/2561 – 30/06/2561	31/08/2561	0.264	ประโยชน์ตอบแทน
01/07/2561 – 31/12/2561	12/03/2562	0.1714	ประโยชน์ตอบแทน
01/01/2562 – 30/09/2562	23/08/2562	0.2516	ประโยชน์ตอบแทน
01/01/2562 – 30/09/2562	23/08/2562	0.075	เงินลดทุน
01/10/2562 – 31/12/2562	25/03/2563	0.0294	ประโยชน์ตอบแทน
01/10/2562 – 31/12/2562	25/03/2563	0.0794	เงินลดทุน
01/01/2563 – 30/06/2563	28/08/2563	0.175	ประโยชน์ตอบแทน

โครงสร้างการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อมูลทั่วไป

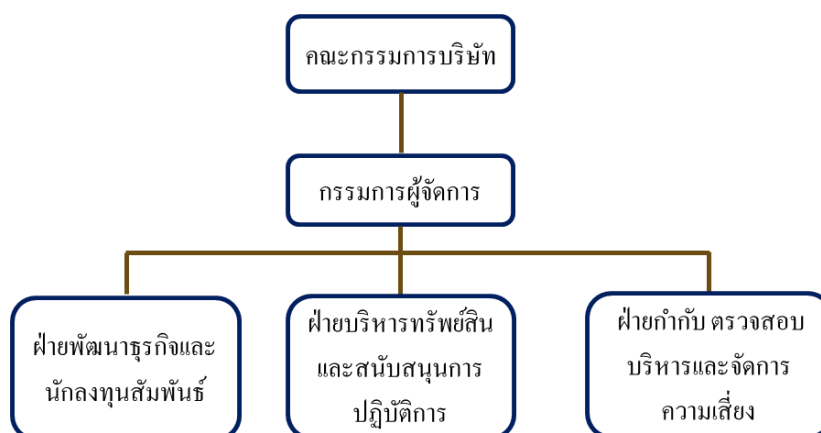
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0105560138818
โทรศัพท์	02-200-9999 ต่อ 3681 - 3684
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
รายชื่อกรรมการ	1. นายชนินท์ โทณวนิก 2. นางสาวสุกจิ สุธรรมพันธุ์ 3. นางสาวพัฒน์พร เขียวประสิทธิ์ 4. นางสาวณัฐรินทร์ ตาลทอง 5. นายวีรพันธ์ พูลเกษ 6. นายसानต่อ มุทธสกุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายชนินท์ โทณวนิก นางสาวสุกจิ สุธรรมพันธุ์ นางสาวพัฒน์พร เขียวประสิทธิ์ และ นายसानต่อ มุทธสกุล กรรมการสองในสี่คนนี้ลงรายชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม และสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

รายชื่อ	จำนวนที่ถือหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997
2. นายชนินท์ โทณวนิก	1	0.001
3. นางศุภจิ สุธรรมพันธุ์	1	0.001
4. นายสุกิจ งามสง่าพงษ์	1	0.001
รวม	100,000	100.00

โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทฯ กรรมการผู้จัดการ และฝ่ายงานต่าง ๆ อีก 3 ฝ่าย ตามโครงสร้างดังนี้



รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

- | | |
|---------------------------------|---------------------------|
| 1. นายชนินท์ โทณวนิก | 4. นางสาวณัฐรินทร์ ตาลทอง |
| 2. นางศุภจิ สุธรรมพันธุ์ | 5. นายวีรพันธ์ พูลเกษ |
| 3. นางสาวพัฒนิพร เขียวประสิทธิ์ | 6. นายसानต่อ มุทธสกุล |



ชรินทร์ โทณวนิก

ประธานกรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Boston University ประเทศสหรัฐอเมริกา

หลักสูตร Director Certification Program (72/2006) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

หลักสูตร Director Certification Program (10/2004) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- 2559 – ปัจจุบัน รองประธานกรรมการ และประธานคณะกรรมการบริหาร
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการกำกับดูแลกิจการ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการหอการค้าไทย
- 2562 – ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการยุทธศาสตร์ธุรกิจท่องเที่ยว หอการค้าไทย
- 2563 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท ไทย ดิจิทัล แพลตฟอร์ม วิสาหกิจเพื่อสังคม จำกัด
- 2560 – ปัจจุบัน หัวหน้าทีมภาคเอกชน คณะทำงานด้านการส่งเสริมการท่องเที่ยวและ MICE
(D3) ภายใต้คณะกรรมการสานพลังประชารัฐ
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด
- 2560 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต คลเลอร์ส จำกัด
- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท วิมานสุริยา จำกัด
- 2558 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ Dusit Hospitality Education Philippines Inc.
- 2558 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ปิยะศิริ จำกัด
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต เอ็กเซลเลนซ์ จำกัด
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ Dusit Fudu Hotel Management (Shanghai) Company Limited
- 2556 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เจทีบี (ประเทศไทย) จำกัด
- 2556 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต ไรน์ส แลปปีดอล จำกัด
- 2555 – ปัจจุบัน กรรมการ Dusit USA Management Inc.
- 2554 – ปัจจุบัน กรรมการ DMS Property Investment Private Limited
- 2553 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2553 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ชนดัดและลูก จำกัด
- 2552 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน)
- 2551 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต เวลด์วอยด์ จำกัด
- 2551 – ปัจจุบัน กรรมการ Dusit Overseas Company Limited
- 2543 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เทวารักษ์ สปปา จำกัด
- 2538 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ Dusit Thani Philippines, Inc.



ศุภจี สุธรรมพันธุ์

กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจการเงินและการบัญชีต่างประเทศ Northrop University
ประเทศสหรัฐอเมริกา

หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (23/2559) สมาคมส่งเสริมสถาบัน
กรรมการบริษัทไทย

หลักสูตร Director Certificate Program (89/2550) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ
บริษัทไทย

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- 2563 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดอัตราค่าตอบแทน
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- 2561 - ปัจจุบัน สมาชิกคณะกรรมการกำกับความเสี่ยง ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด
(มหาชน)
- 2558 - ปัจจุบัน กรรมการ ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- 2558 - ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- 2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
- 2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
- 2562 - ปัจจุบัน กรรมการ Dusit Fudu Hotel Management (Shanghai) Co., Ltd.
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอ็มเพอควอร์ เคเทอริง จำกัด
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต โฮสปีตลิตี้ เซอร์วิสเชส จำกัด
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ LVM Holding Pte Ltd.
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อาศัย โฮลดิ้งส์ จำกัด
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ D & J Company Limited
- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท วิมานสุริยา จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด/ บริษัท เลอ กอร์
ดอง เบลอ ดุสิต จำกัด / บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด / บริษัท
ดุสิต ไซน์่า แอปปีตอล จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการ Dusit Overseas Co., Ltd. / Dusit Thani Philippines, Inc.
/ Dusit Hospitality Education Philippines, Inc / DMS Property
Investment Private Limited
- 2559 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม / กรรมการการลงทุน บริษัท ดุสิต
ธานี จำกัด (มหาชน)
- 2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน)



พัฒนียพร เขียวประสิทธิ์

กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาโท สาขา บริหารธุรกิจ Boston University ประเทศสหรัฐอเมริกา

ปริญญาโท สาขา Information Systems Boston University ประเทศสหรัฐอเมริกา

ปริญญาโท สาขา เศรษฐศาสตร์ Boston University ประเทศสหรัฐอเมริกา

หลักสูตร Director Certification Program (297/2020) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ
บริษัทไทย

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี รีท จำกัด
- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด
- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เวสต์วูด มัลดีฟส์ จำกัด
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อาศัย โฮลดิ้งส์ จำกัด
- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บมจ. ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์
- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต เอ็กเซลเลนซ์ จำกัด
- 2556 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไรน์ แคปปิตอล จำกัด
- 2554 – ปัจจุบัน กรรมการ DMS Property Investment Privat Limited
- 2553 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2552 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
- 2551 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต เวสต์วูด จำกัด
- 2551 – ปัจจุบัน กรรมการ Dusit Overseas Co., Ltd.
- 2548 – ปัจจุบัน รองประธานฝ่ายการเงิน บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
- 2545 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แอควี พรินติ้ง จำกัด



ณัฐรินทร์ ตาลทอง

กรรมการ / กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาโท สาขาการเงิน University of Colorado ประเทศสหรัฐอเมริกา

ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

2560 – ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด

2556– ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / คณะกรรมการบริหาร
ความเสี่ยง / คณะกรรมการการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน บมจ.
มาติกรูป



วีรพันธ์ พูลเกษ

กรรมการ / กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาโท สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า University of Colorado สหรัฐอเมริกา

ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า University of Colorado สหรัฐอเมริกา (เกียรตินิยมอันดับ 1)

หลักสูตร Director Certification Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

หลักสูตร Audit Committee Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

2562 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด

2561 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท อัลติจูด ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

2561 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการพิจารณาคำตอบแทน
บริษัท นิโอ คอร์ปอเรท จำกัด



सानต้อ มุทธสกุล

กรรมการ / กรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาโท สาขาเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

2562 - ปัจจุบัน กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด

2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี รีท จำกัด

2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต มัลดีส์ อินเวสเม้นท์ จำกัด

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการ บริษัทฯ อย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการ อิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการ ต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 ท่าน (โดยไม่ใช่ กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกันและประทับตราบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อ บริษัทฯ

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 3) รายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- 4) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- 5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- 6) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอ แต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปี

ของบริษัทฯ การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอ
คำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น

- 8) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- 9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 (สี่) ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 10) จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำ และจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- 11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยในกรณีที่กรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่งกรรมการกรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อกองทรัสต์

- 1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จาก

อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

- 2) พิจารณานุมัติการลงทุน หรือ ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

- 6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- 9) พิจารณานุมัติการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 10) พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- 11) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- 12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการใน
ทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
- 13) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- 14) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 16) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- 17) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 18) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน

19) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือนุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือนุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

20) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนก่อนนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้ง

การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น

3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง

4) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัทฯ ในการจัดทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน

5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

6) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุม

ของบริษัทฯ 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 ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการพิจารณาอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัท

ย่อย 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/หรือบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน โดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของประกาศ

สำนักงาน ก.ล.ด. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ด. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และ ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมชาติเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุมติดตามและดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1) กำหนดแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหา

ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของบริษัทฯ

2) พิจารณานุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี

3) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการว่าจ้าง และอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของบริษัทฯ

4) ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของบริษัทฯ และประเมินผลงานบุคลากรของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์

5) พิจารณานุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และการดำเนินงานของกองทรัสต์

6) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

7) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

8) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการทำงานของ

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัทฯ

- 9) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ
- 10) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

(1) หน้าที่โดยทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเชิงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง

ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 2) ปฏิบัติตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ขอมรับ โดยอนุโลมและไม่สนับสนุน สังการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- 3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- 4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ
- 5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- 7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

- 1) จัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- 2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญ และเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
- 3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องเช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่า

ทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

- 4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใด ตามที่ทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- 5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วน ถูกต้อง 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 และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
- 3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยง

ในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มี
แนวทางการบริหารความเสี่ยง

- 4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตาม
หลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหา
ประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม
ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพ
ดี
- 6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่
กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุม
ถึงการ ประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับ
อสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อ
บุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจาก
อสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการใน
อสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่
เห็นสมควร
- 7) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยง
ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์
แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้าน
การเงินประจำปีของกองทรัสต์

(4) หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของ กองทรัสต์

- 1) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย
จากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจ
ทรัพย์สินหลัก
- 2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสด
หมุนเวียนของกองทรัสต์

- 3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตาม
มาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยบัญชี
และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็น
การเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือ
เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์
ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดใน
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด
ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและ
วิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการ
ตัดสินใจ
- 7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการ
ดำเนินการของกองทรัสต์

(5) หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจ ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทาง
ผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็น
ในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความ
เห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่
เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว
นอกจากจะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนด
ข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้อง
ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุม

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน 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 รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถาน

ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่า บริษัทฯ ไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืน กฎหมายหรือข้อกำหนดของกองทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 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 การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การก่อภาระหนี้ และรายงานต่าง ๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้ง ความถี่และระยะเวลาที่บริษัทฯ ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท คิวสตีธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่าย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

หน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน

1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

- จัดทำโครงสร้างเงินทุนและการจัดหาเงินทุน
- พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัทฯ ด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนเข้าลงทุน โดยจะทำงานทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ

- จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก เพื่อเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ
- พิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ
- จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป รวมถึงจัดให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กำหนด
- จัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- จัดทำการยื่นคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติ
- ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

2) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและสนับสนุนการปฏิบัติการ

- พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก
- จัดให้มีการสรรหา คัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมทั้งควบคุมตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่า

- ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหาร
 อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 ว่าจ้างให้บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
 ให้เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง และประเมินผู้เช่า
 ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปี
- คู่มือบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้
 เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้องและควบคุมดูแลคุณภาพ
 ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีผลต่อ
 ความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดย
 จัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษา
 ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้
 จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
 - คู่มือการจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่
 อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การ
 จัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก
 ที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจาก
 การดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัย
 อื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ
 เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business
 Interruption)
 - กำหนด และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่า
 ทรัพย์สินสุทธิ (“NAV”) มูลค่าหน่วยทรัสต์ของ
 กองทรัสต์ งบการเงินของกองทรัสต์ทุกสิ้นเดือน ทุก
 ไตรมาสและทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการ
 บัญชีที่รับรองทั่วไปสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละ
 ลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของกองทรัสต์ซึ่งผ่าน
 การสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับ
 อนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

- จัดทำทะเบียนทรัพย์สินและความคุมดูแลทรัพย์สิน
 ของกองทรัสต์
- จัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งการ
 จัดเก็บค่าเช่าให้มีประสิทธิภาพ จัดทำงบประมาณ
 ประจำปีของกองทรัสต์ และติดตามผลการดำเนินงาน
 จริงของทรัพย์สิน จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ
 งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
 (รายจ่ายนอกงบประมาณ) ตรวจสอบผลการประกอบ
 ของกองทรัสต์เพื่อจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้
 ถือหน่วยทรัสต์
- ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้
 เช่าพัก/ผู้รับบริการ เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

3) ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหาร และจัดการความ เสี่ยง

- ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติ
 ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่าง ๆ แก่
 ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไป
 ตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
- ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผล
 การบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหาร
 จัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของ
 บริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการ
 ความเสี่ยงของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย
 และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัทฯ
 และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรม
 กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ
 ผู้จัดการกองทรัสต์

- จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้ เพื่อเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ
 - จัดทำแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ
 - จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และตรวจสอบกำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเพื่อให้การปฏิบัติงานของบุคลากรและฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน
- ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ
 - ดำเนินการให้มีการตรวจสอบภายใน ทั้งในระดับทรัพย์สิน และในระดับกองทรัสต์ เป็นรายปีหรือเมื่อกรรมการอิสระเห็นสมควร เพื่อตรวจสอบและสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์
 - ประสานงานกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการจัดการกับข้อพิพาท

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายการ	รายละเอียด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) 319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวง ปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0107536000617
โทรศัพท์	02-200-9999
โทรสาร	02-200-9980
เว็บไซต์	www.dusit.com

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจโรงแรมและกิจการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการท่องเที่ยวทั้งธุรกิจอาหาร ธุรกิจการศึกษา ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีประสบการณ์การบริหารโรงแรมมากกว่า 50 ปี มาตรฐานการบริการที่มีเอกลักษณ์ความเป็นไทย เป็นที่ยอมรับจากทั้งในและต่างประเทศ ภายใต้แบรนด์เครื่องหมายการค้า “ดุสิตธานี” “ดุสิต ปรีณเชส” “ดุสิต ดีทู” “ดุสิต เดวาราณา” “ดุสิต เรสซิเดนซ์” และ “อาศัย” บริษัทมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญงานด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ครอบคลุมทุกด้าน ทั้งฝ่ายขายและการตลาด ด้านการควบคุมการก่อสร้าง ด้านการบำรุงรักษาและซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภค งานระบบวิศวกรรมอาคาร งานรักษาความสะอาด งานรักษาความปลอดภัย ชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม

โดยหน้าที่หลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

- (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของ โรงแรม ภายใต้กองทรัสต์ ซึ่งจะแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ได้วางไว้ข้างต้น
- (2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการโรงแรม
- (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจ จะเช่าให้ได้มากที่สุด

- (4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ตรวจสอบระบบ และงานบำรุงรักษาหรือการซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- (5) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- (6) มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (7) วิเคราะห์ความเปลี่ยนแปลงหารายได้และค่าใช้จ่ายไม่เป็นไปตามแผนงาน รวมถึงเสนอ

แนวทางในการแก้ไขปัญหาในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

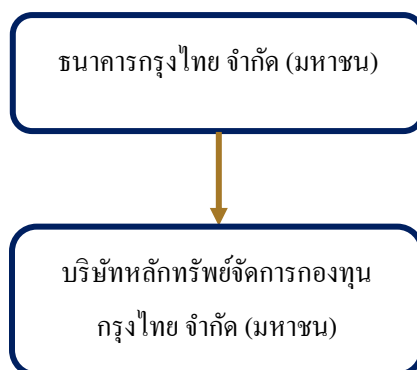
- (8) จัดเก็บ ควบคุม และดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ รวมทั้งดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (9) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้น หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (10) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์และ บุคคลภายนอก
- (11) ประชุมหรือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทรัพย์สิน

ข้อมูลทรัพย์สิน

รายการ	รายละเอียด
ชื่อทรัพย์สิน	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 และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไป

ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

- (4) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์ DREIT กับบุคคลอื่น
- (5) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ DREIT ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้ประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (6) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ผู้สอบบัญชี

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

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายการ	รายละเอียด
ชื่อ	บริษัท ทูริ แวลูเอชั่น จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 390 อาคารเอบีซี เวิลด์ ชั้น 2 ถ.รามคำแหง แขวง หัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพ 10240
โทรศัพท์	02-374-3122-3

รายการ	รายละเอียด
ชื่อ	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 731 อาคารพีเอ็มทาวเวอร์ ชั้น 4 ถ.อโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพ 10400
โทรศัพท์	02-247-4715-6

รายการ	รายละเอียด
ชื่อ	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 65/192 ชั้น 23 อาคารชานาญ เพ็ญชาติ บิสซิเนส เซ็นเตอร์ ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพ 10310
โทรศัพท์	02-643-8223

รายการ	รายละเอียด
ชื่อ	บริษัท แบงค็อก ฮอสพิทอลิตี้ คอนซัลติ้ง เซอร์วิส เชส จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 25 อาคารอัลมาลิ่งค์ ชั้น 17 ซอยชิดลม ถ.เพลิน จิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330
โทรศัพท์	02-681-9761

การกำกับดูแลกองทรัสต์

นโยบายการกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการกำกับดูแลกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

1) การประชุมคณะกรรมการ

กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯแต่ละครั้งจะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

2) ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ครั้งที่ประชุม คณะกรรมการ บริษัทฯ	วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ ของกองทรัสต์	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1/2563	พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ประจำปี 2562	อนุมัติ	จ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับผลประกอบการ 31 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2562
2/2563	พิจารณากำหนดวาระการประชุม สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 และ แต่งตั้งผู้สอบบัญชี	อนุมัติ	ตามระเบียบการประชุม ประจำปี
	พิจารณาอนุมัติเปิดวงเงินป้องกัน ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน	อนุมัติ	เพื่อให้กองทรัสต์ดำเนิน นโยบายป้องกันความเสี่ยง จากอัตราแลกเปลี่ยนได้ ทันทั่วทั้งปี

ครั้งที่ประชุม คณะกรรมการ บริษัทฯ	วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ ของกองทรัสต์	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
3/2563	พิจารณาการเลื่อนชำระค่าเช่าของผู้ เช่า DMCO และ DMM ของเดือน พ.ค.2563 - ก.ค. 2563	อนุมัติ	เนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ที่ยังไม่คลี่คลาย
4/2563	พิจารณาผลการดำเนินงานและงบ การเงินประจำไตรมาสที่ 1/2563	อนุมัติ	พิจารณางบการเงินประจำ ไตรมาส
	พิจารณารับทราบการดำเนินการ ชำระค่าเช่าและค่าเช่าค้างชำระ	รับทราบ	เนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 มีทิศทางดีขึ้น
5/2563	พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน จากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน แรกของปี 2563	อนุมัติ	จ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับผลประกอบการ 1 ม.ค. – 31 มี.ย. 2563
	พิจารณาผลการดำเนินงานและงบ การเงินประจำไตรมาสที่ 2/2563	อนุมัติ	พิจารณางบการเงินประจำ ไตรมาส
6/2563	พิจารณาการปรับโครงสร้างทาง การเงินของ DMI	อนุมัติ	ผลกระทบจากอัตรา แลกเปลี่ยนส่งผลต้อง ปรับลดต้นทุน
7/2563	พิจารณาเปลี่ยนแปลงงบประมาณ การปรับปรุงโรงแรมดุสิตธานี หัว หิน	อนุมัติ	เปลี่ยนแปลงงานปรับปรุง
8/2563	พิจารณาผลการดำเนินงานและงบ การเงินประจำไตรมาสที่ 3/2563	อนุมัติ	พิจารณางบการเงินประจำ ไตรมาส
9/2563	พิจารณาการเลื่อนชำระค่าเช่าของ DMCO และ DMM ของเดือน พ.ย. 2563 - เม.ย. 2564	อนุมัติ	เพื่อรักษาสภาพคล่องจาก ผลกระทบการแพร่ระบาดของ โควิด 19

นโยบายการกำกับดูแลบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของ กองทรัสต์

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนทางอ้อมผ่านการซื้อหุ้นใน DMI (โดยกองทรัสต์ถือหุ้นใน DMI ผ่านบริษัทไทย ที่จัดตั้งขึ้น ซึ่งกองทรัสต์และบุคคลที่กองทรัสต์แต่งตั้งเข้าถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 100) และให้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นแก่ DMI ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายเพื่อกำกับดูแลและรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งกรรมการ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เข้าเป็นกรรมการของบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์ โดยจำนวนกรรมการที่แต่งตั้งดังกล่าวจะต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสัดส่วนของการถือหุ้นของกองทรัสต์ในบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์
- 2) กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งข้างต้นจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำกับดูแลให้การบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นไปด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังตามมาตรฐานอย่างผู้มีวิชาชีพ
- 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 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ก่อนที่จะดำเนินการ
- กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการซื้อขายระหว่างบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการซื้อขายสำคัญอื่นใดของบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์ มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ก่อนการเข้าทำการซื้อขายดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำการซื้อขายของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำการซื้อขายในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ DREIT ต้องได้รับมติของ

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้
ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์
 - การกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูลและบันทึกบัญชีของบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ และมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญอย่างครบถ้วนถูกต้อง โดยใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะเดียวกันกับหลักเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการใดๆ ของกองทรัสต์ DREIT
 - ระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอ เพื่อติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมดูแลให้ขอบเขตธุรกิจของบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะขอบเขตธุรกิจที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ ตามหลักเกณฑ์ที่

สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต.
ประกาศกำหนด

- 6) ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ DREIT ลงทุนในบริษัทลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดูแลให้สิทธิในการลงคะแนนผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์มีไม่น้อยกว่าสัดส่วนตามที่ได้กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการแก้ไขข้อบกพร่องของบริษัท และ/หรือเอกสารอื่นใด ของ DMI เพื่อให้สอดคล้องกับการกำกับดูแลบริษัทลงทุนและบริษัทย่อยของกองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น และปกป้องสิทธิของกองทรัสต์ DREIT ในฐานะผู้ถือหุ้นใน DMI และบริษัทย่อยของกองทรัสต์

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะกำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน และป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งจะมีการดำเนินแนวทางต่างๆ ดังนี้

- (1) ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีคุมเอกสารและจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง
- (2) จัดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานและบุคคลากรที่ปฏิบัติหน้าที่ซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ออกจากกัน หรือแบ่งแยกพื้นที่ปฏิบัติงานออกจากกัน (Chinese Wall) เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน

- (3) คณะกรรมการ ผู้บริหารของบริษัทฯ พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รายงานให้ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงทราบถึงการถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ บริหารจัดการที่ตนเองและบุคคลที่เกี่ยวข้องถืออยู่ โดยแจ้งปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันต่อบริษัทฯ ทุกสิ้นไตรมาส ทั้งนี้ ห้ามคณะกรรมการผู้บริหารของบริษัทฯ พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลนั้นที่ได้รับทราบหรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน ทำการซื้อขายหุ้นหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อ หรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ บริหารจัดการ ไม่ว่าจะด้วยตนเอง หรือผ่านนายหน้า ในขณะที่ยังครอบครองข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนอยู่ ในการนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงอาจดำเนินการสุ่มตรวจประวัติการซื้อขายหลักทรัพย์ของบุคคลดังกล่าว และผู้ฝ่าฝืนจะถูกลงโทษทางวินัยตามนโยบายของบริษัทฯ
- (4) แนวทางดำเนินการ เพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และแนวทางในการดำเนินการกรณีที่มีการฝ่าฝืน ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงได้กำหนดแนวทางดำเนินการสำหรับกรณีข้างต้นดังนี้
- 1) รวบรวม และประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่จะต้องควบคุมดูแลการซื้อขายของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ซึ่งในเบื้องต้นได้แก่หลักทรัพย์ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (DTC) หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ บริหารจัดการ รวมทั้งตรา

สารที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ดังกล่าว ภายหลังจากที่หลักทรัพย์ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

- 2) ประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทฯ รับทราบถึงกำหนดระยะเวลาที่ห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งได้แก่ ช่วงที่บริษัทฯ ได้รับหรือมีโอกาสที่จะได้รับข้อมูลภายในเกี่ยวกับข้อมูลผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว อาทิ 30 วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดส่งงบการเงินหรือ 7 วันล่วงหน้าก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนจะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามข้อ 1) ข้างต้นของตนเอง รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ตามแบบแจ้งข้อมูลการถือครองของหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เมื่อเริ่มเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และรายงานให้ทราบทุกครั้งเมื่อสิ้นไตรมาส
- 4) ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง อาจมีการประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ห้ามการซื้อขายเพิ่มเติมได้ หากเป็นหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ มีโอกาสได้รับข้อมูลภายในของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น จากการศึกษาเพื่อเข้าทำรายการกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้น ๆ
- 5) ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะมีมาตรการตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่า

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบ ภายในของบริษัทฯ รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดย คำนึงถึงความเสี่ยงที่พนักงานอาจมีการปฏิบัติ ไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์

การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการ กองทรัสต์

ในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ผู้จัดการ กองทรัสต์จะจัดให้มีการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องบันทึกและ จัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุน ในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งไว้เป็นหลักฐานอ้างอิง โดยมี ขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้

(1) ขั้นตอนการดำเนินงาน

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการคัดเลือกทรัพย์สินที่จะ ลงทุน โดยพิจารณาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ใน การลงทุน รวมถึงความเสี่ยงในการลงทุนหรือการ ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น รวมทั้ง รายละเอียดใน เบื้องต้นเกี่ยวกับที่ตั้งและประเภทของทรัพย์สิน และ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ในการลงทุน ในทรัพย์สินนั้น

โดยหลักเกณฑ์ในการพิจารณาและคัดกรองทรัพย์สิน ที่จะลงทุนมีดังนี้

- 1.1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มา ซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
- 1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับ แห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ บริษัทฯ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็น เป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับ แห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่ กระทบต่อการหาประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และ เงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยัง เป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 1.3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจ ส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มี การจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่ คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนด ราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจ มีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่า ฟังมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 1.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไป จัดหาประโยชน์ โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่ น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่า หน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้ง จำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจ ลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไป
จัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ)
ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
(ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้อง
แสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อ
การพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบต่อ
ความอยู่รอดของกองทรัสต์

- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการจ้างที่ปรึกษาที่มีความ
เชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบ
บัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม
เป็นต้น เพื่อดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มี
ความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบและสอบทาน (Due
Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน
เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีการศึกษา
และพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับ
การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน
ถูกต้อง และเพียงพอ
- 3) เมื่อพิจารณาข้อมูลการศึกษาเชิงลึก และผู้จัดการ
กองทรัสต์พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านเกณฑ์ที่
กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตาม
กระบวนการได้มาซึ่งทรัพย์สินเพิ่มเติมซึ่งรวมถึงการ
ดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการลงทุน
และ/หรือ ได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตาม
ข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง
และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติ
ตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) กระบวนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะ
ลงทุน รวมถึงการตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due
Diligence) เสร็จสิ้นแล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์
เห็นสมควรให้ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ใน
การดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไป
ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการ
เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จาก
อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการ
ดังต่อไปนี้
 - 1.1) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้
ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้
เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สิน
ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผู้จัดการ
กองทรัสต์จะดำเนินการส่งรายการ
อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกใน
เบื้องต้นให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อ
ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน
 - 1.2) พิจารณาโครงสร้างเงินทุนในการลงทุนหรือ
ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์
 - 1.3) พิจารณาในด้านสาระสำคัญของรายการ
ดังต่อไปนี้
 1. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ กองทรัสต์
 3. มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็น ธรรม
 4. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำ ธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้า ทำธุรกรรมนั้น
- 1.4) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการ ประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนใน ทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และที่ จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
- 2) นอกจากนี้ ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (Ongoing) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้
- 2.1) ในด้านสาระของรายการ พิจารณาว่าเป็น ธุรกรรมที่เข้าลักษณะ ดังต่อไปนี้
1. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 2. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ กองทรัสต์
 3. มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็น ธรรม
 4. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็น ธรรมและเหมาะสม
5. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำ ธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้า ทำธุรกรรมนั้น
- 2.2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้
1. กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการ เช่ามิได้เป็นบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็น ธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แล้ว
 - ข. พิจารณาเสนอขออนุมัติตามขนาด รายการ ดังต่อไปนี้
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สิน หลักที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สิน รวมของ กองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจาก กรรมการผู้จัดการ
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สิน หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไป แต่ต่ำกว่าร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สิน รวมของ กองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย

- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไป ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ได้แก้ไขดังกล่าว

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

(3) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

ในกรณีที่เป็นการพิจารณาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำการประชุมทรัสต์หลักที่จะจำหน่ายไปภายใต้แผนการปฏิบัติงานเพื่อก่อให้เกิดรายได้ และผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยขั้นตอนในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก มีดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดทำการประชุมมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการจำหน่ายไปโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการ มีระบบในการอนุมัติ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 3) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 1) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ให้แก่เจ้าของเดิม

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่า ช่วงทรัพย์สินหลัก

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

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน

ผู้จัดการ กองทรัสต์ ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางในการกำกับดูแล ติดตามการปฏิบัติงาน ดังนี้

- 1) กำหนดให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักจัดทำแผนการจัดหารายได้ประจำปี ประมาณการรายได้ค่าใช้จ่ายของอสังหาริมทรัพย์ แผนการใช้จ่ายเงินสำหรับรายจ่ายส่วนทุน และแผนการปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ลงทุน ให้บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติ
- 2) ตรวจสอบ ดูแลให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ปฏิบัติตามนโยบายการบริหารจัดการทรัพย์สินของ

กองทรัสต์ และปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ตามสัญญาที่ได้ตกลงกัน

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

ตลอดปี 2563 เนื่องจากเป็นปี ที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ส่งผลกระทบท่อรายได้ของโรงแรมเป็นอย่างมาก ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบรายได้และค่าใช้จ่ายอย่างใกล้ชิด และเห็นถึงความตั้งใจและความพยายามของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการลดค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เริ่มปิดการให้บริการโรงแรม นอกจากนี้ผู้บริหารทรัพย์สินยังลดค่าใช้จ่าย หรือ เลื่อนการใช้จ่ายในการจัดซื้อทรัพย์สิน (Capex) ที่ไม่จำเป็นออกไปก่อน

การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

- 1) กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการนำอสังหาริมทรัพย์หลัก และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ให้เช่า และ/หรือ เช่าช่วงแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้กับกองทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและรายได้ค่าใช้จ่ายกับงบประมาณประจำปี
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า พร้อม

ทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องพักอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์

- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลัก ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักและการปรับปรุงสภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลัก
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้
 - การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risks Insurance) โดยดำเนินการประกันทรัพย์สินอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สิน 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) ของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทน รวมถึงรายงานที่ต้องมีการจัดทำและเปิดเผยต่อหน่วยงานกำกับดูแลและทรัสต์ ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้จัดการจะพิจารณาความเหมาะสมของข้อมูลต่าง ๆ ที่จะมีการเปิดเผยและได้รับการสอบถามความครบถ้วนถูกต้องโดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์แล้วว่าข้อมูลนั้นมีความชัดเจน ไม่บิดเบือนหรืออาจทำให้มีการสำคัญผิดเมื่อกรรมการผู้จัดการจะพิจารณาแล้วว่าข้อมูลมีความเหมาะสม (ทั้งนี้ โดยที่หากข้อมูลใดต้องจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อรับทราบหรืออนุมัติ จะดำเนินการให้มีการจัดส่งข้อมูลให้ทรัสต์ทราบ) กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาอนุมัติการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวและส่งให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลต่อไป

2) สำหรับข้อมูลบางประเภทที่บริษัทฯ จำเป็นต้องว่าจ้างผู้ให้บริการภายนอกหรือที่ปรึกษาภายนอกให้เป็นผู้จัดทำตาม ระเบียบ กฎหมาย และสัญญาที่เกี่ยวข้อง เช่น รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เต็มรูปแบบ รายงานสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และ/หรือ รายงานอื่นใดที่ต้องมีการเปิดเผยต่อหน่วยงานกำกับดูแลและทรัสต์ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น โดยกรรมการผู้จัดการจะพิจารณา

ความเหมาะสมของข้อมูลต่างๆ ที่จะมีการเปิดเผยและได้รับการสอบทานความครบถ้วนถูกต้องโดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์แล้วว่าข้อมูลนั้นมีความชัดเจน ไม่บิดเบือนหรืออาจทำให้มีการสำคัญผิด เมื่อกรรมการผู้จัดการจะพิจารณาแล้วว่าข้อมูลมีความเหมาะสม กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาอนุมัติการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวและส่งให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลต่อไป

- 3) ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่างๆ บริษัทฯ ซึ่งรวมถึงกรรมการบริษัทฯ และกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ จะรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ได้มีการประกาศ หรือเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ลงทุนทั่วไป หน่วยงานกำกับดูแลและทรัสต์ โดยบริษัทฯ จะกำกับดูแลให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้

ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (จัดส่งร่างหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์เห็นชอบ และจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อรับทราบ ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด) ได้รับการตรวจสอบก่อนการเผยแพร่ว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ชัดเจน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และเพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน รวมทั้งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทการรายงาน	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาที่ต้องเปิดเผย
การรายงานข้อมูลตามรอบระยะเวลาบัญชี	- งบการเงิน - รายไตรมาส - ประจำปี - คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A)	- ภายใน 45 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี - ภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี (ในกรณีไม่ส่งงบไตรมาส 4)
	มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ (NAV)	- ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
	รายงานความคืบหน้าของโครงการ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุน หรือ มี ใ ว้ ซึ่ง อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่แล้วเสร็จ	- ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือน

ประเภทการรายงาน	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาที่ต้องเปิดเผย
การรายงานข้อมูลตาม เหตุการณ์	• แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT1)	- ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
	• รายงานประจำปี (56-REIT2)	- ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
	• รายงานการดำรงเงินกองทุน (CAR)	- ภายใน 5 วันของทุกสิ้นเดือน
	• รายงาน FSCOMP	- ภายใน 15 วันนับตั้งแต่การเปิดเผยงบการเงิน
	• ข้อมูลที่ส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์	- เปิดเผยทันที
	• ข้อมูลที่ควรเผยแพร่ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทราบ เช่น เปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี ย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	- ภายใน 3 วันทำการ
	• ข้อมูลที่เป็นหลักฐานอ้างอิง	- ภายใน 14 วันนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์

ช่องทางการเปิดเผยข้อมูล

- 1) รายงานผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย :

www.set.or.th

- 2) รายงานผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ :

www.dtreit.com

การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่านั้น

- 2) เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- (2) การประชุมวิสามัญ ในกรณีดังต่อไปนี้

2.1 เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์

2.2 เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าว ในวาระหนึ่ง ทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เองก็ได้

3) การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่อยุติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) กรณีทั่วไป ให้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม
- (2) กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

4) การมอบฉันทะ

- (1) ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ
- (2) หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ล่วงหน้า ภายในเวลาที่ระบุในหนังสือเชิญประชุม หรือ ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

5) องค์ประชุม

- (1) การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
- (2) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์

จึงมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนด หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าระยะเวลาจัดส่งหนังสือเชิญประชุมครั้งก่อน ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

6) ประธานที่ประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งกรรมการรายไตรมาสหรือบุคคลใดบุคคลหนึ่งที่กรรมการมอบหมาย ให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดอย่างใดก็ได้ 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 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

2.5 การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

2.6 การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.7 การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการ
กองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับ
การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์
ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

2.8 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับ
นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือ
หน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

2.9 การเลิกกองทรัสต์

(3) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้
กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะ
ที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ
หลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือ
พ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

(4) กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับ
การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้
เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน
เรื่องนั้น

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกกรรมการเพื่อทำหน้าที่
บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากความรู้
ความสามารถและประสบการณ์ทำงานที่สอดคล้องกับ
ธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เพื่อให้
มั่นใจว่าจะสามารถบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหา
ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ
กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะ
ดำเนินการสรรหาและคัดเลือกบุคลากร และ/หรือ ผู้บริหาร
โดยมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

- 1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับ
ธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ
สอดคล้องกับหน้าที่ และ/หรือ ความรับผิดชอบใน
สายงานของบริษัท
- 2) ในการคัดเลือกบุคลากรที่จะเข้ามาทำหน้าที่
รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการ
ทรัพย์สินของกองทรัสต์ บุคคลดังกล่าวจะต้องมี
ความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุน
หรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกัน
เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วง
ระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา
- 3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการ
กำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากร
ในธุรกิจตลาดทุน

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

กองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่
น.ส. ชนารัตน์ จันท์หาวา	9053
น.ส. วิภาวรรณ ปัทวรรณวิเวก	4795
น.ส. วรรณภาพร จงพิริเดชานนท์	4098
น.ส. วิไลวรรณ ผลประเสริฐ	8420

ค่าสอบบัญชีประจำปี 2563 ของกองทรัสต์เท่ากับ 850,000 บาท ทั้งนี้ ค่าสอบบัญชีดังกล่าวเป็นเงินค่าตอบแทนในการสอบบัญชี ทั้งงบการเงินรายปี และงบการเงินรายไตรมาส

2) ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

ค่าบริการอื่น สำหรับงวดประจำปี 2563 มีจำนวน 10,500 บาท ประกอบด้วย ค่าพิมพ์รายงานงบการเงิน ค่าส่งเอกสาร ค่าเดินทาง และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ออกล่วงหน้า

ความรับผิดชอบต่อสังคม

นโยบายและการดำเนินงานที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้คำนึงแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมุ่งเน้นการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม การเผยแพร่ข่าวสารที่โปร่งใส ซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

การควบคุมภายใน

เพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์ บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการตรวจสอบและควบคุมภายในที่สำคัญเพื่อตรวจสอบและควบคุมให้การดำเนินงานของฝ่ายงานต่าง ๆ เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

1) ระบบการจัดซื้อจัดจ้างในระดับกองทรัสต์

บริษัทฯ จัดให้มีระบบควบคุมตรวจสอบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่า โดยมีระบบควบคุมการจัดซื้อจัดจ้างขั้นต่ำซึ่งพิจารณาผู้เสนอราคาที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้อย่างน้อย 3 ราย มีการกำหนดการควบคุมความถูกต้องครบถ้วนและป้องกันการทุจริต รวมถึงการป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายที่ซ้ำซ้อน โดยการควบคุมด้วยทะเบียนใบสั่งซื้อสำหรับการทำรายการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ การกำหนดให้มีการตรวจรับสินค้าหรือบริการ พร้อมลง

นามการตรวจรับ หรือจัดส่งเอกสารยืนยันการตรวจรับสินค้าหรือบริการ เป็นต้น

2) ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า

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

3) ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์

บริษัทฯ จะพิจารณาความเหมาะสมของงบประมาณประจำปี ให้สอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ที่ได้กำหนดไว้

4) ระบบการพิจารณาและอนุมัติงบประมาณปรับปรุง
ซ่อมแซมทรัพย์สินครั้งใหญ่

บริษัทฯ จะดูแลและติดตามให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของ
กองทรัสต์ ดำเนินการตามแผนการปรับปรุงซ่อมแซม
ทรัพย์สินที่ได้รับอนุมัติ ภายใต้งบประมาณการลงทุนของ
กองทรัสต์

5) ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับ
กองทรัสต์

บริษัทฯ จัดให้มีระบบป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ใช่กลุ่มบุคคล
ที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) เข้าถึงข้อมูล
ภายในของกองทรัสต์ และควบคุมมิให้มีการรั่วไหลของ
ข้อมูล

6) ระบบการตรวจสอบภายใน

บริษัทฯ จะดำเนินการให้มีการตรวจสอบภายใน ทั้งใน
ระดับทรัพย์สิน และในระดับกองทรัสต์ เป็นรายปีหรือเมื่อ
กรรมการอิสระเห็นสมควร กรรมการอิสระจะดำเนินการ
พิจารณาและคัดเลือกบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบ
ภายใน โดยในการตรวจสอบภายในของผู้ตรวจสอบภายใน
นั้นจะต้องมีการตรวจสอบ และสอบทานระบบการควบคุม
ภายในของบริษัทฯ รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผล
กระทบต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดเก็บรายงานผลการตรวจสอบ
ภายใน และรายงานการติดตามแก้ไข เพื่อประโยชน์ในการ
เรียกตรวจสอบของหน่วยงานกำกับดูแล

การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการ
ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดย
บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีนโยบายในการบริหารและการจัดการ
ความเสี่ยงของกองทรัสต์และกำกับดูแลให้มีการทบทวน
ระบบหรือประเมินประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยง
โดยมีหลักเกณฑ์การดำเนินงาน ดังนี้

1) ระบุความเสี่ยง

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน แบ่ง
ออกเป็นปัจจัยภายนอกและภายใน

ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก เช่น (1) การเปลี่ยนแปลง
ในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ (2) สถานะด้าน
ลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ทรัพย์สินหลัก
ตั้งอยู่ (3) การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ
อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (4) การเปลี่ยนแปลง
นโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ใน
ประเทศและต่างประเทศ (5) การเปลี่ยนแปลงของราคา
น้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย
หรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และ
กฎระเบียบอื่น ๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง

ความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน เช่น (1) การเพิ่มค่าใช้จ่ายใน
การดำเนินงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์
ไว้ (2) การเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่
จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (3) การเปลี่ยนแปลง
ความต้องการของนักท่องเที่ยวในกลุ่มตลาดเป้าหมายใด ๆ
(4) ความสามารถของผู้บริหารโรงแรม หรือ ผู้เช่าหลัก ที่
อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของโรงแรม (5)
ความสามารถในการต่ออายุสัญญาเช่า (6) ความสามารถในการ
เก็บค่าเช่าจากผู้เช่าหลักภายในระยะเวลาที่กำหนด (7)

ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น หรือ เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ (8) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (9) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (10) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะทำการตรวจสอบ และ (11) และปัจจัยอื่นๆ ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าห้องพัก อัตราการเข้าพัก และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

2) ประเมินความเสี่ยงและการตอบสนองต่อความเสี่ยง

บริษัทฯ จะรายงานผลการดำเนินการบริหารและรวมถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ คณะกรรมการบริษัทฯ และทรัสต์เพื่อรับทราบ เมื่อมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบกับกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นระยะ

3) ติดตามแผนปฏิบัติการ และ รายงานผลการดำเนินการ

ภายหลังจากการตรวจสอบเป็นเวลา 3 เดือน บริษัทฯ จะต้องติดตามผลการดำเนินการแก้ไข หรือรายงานความคืบหน้า (สำหรับในกรณีที่ยังไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้เสร็จสิ้น) ว่าฝ่ายงานต่าง ๆ มีการดำเนินการแก้ไขหรือมีความคืบหน้าตามที่ผู้ตรวจสอบภายในแจ้งให้ทราบหรือมีข้อเสนอแนะแล้วหรือไม่ และนำเสนอรายงานการติดตามการ

แก้ไขให้กับกรรมการอิสระ คณะกรรมการบริษัทฯ และทรัสต์เพื่อรับทราบ

4) ประเมินและทบทวนแผนการ

การประเมินและทบทวนแผนในการบริหารและจัดการความเสี่ยง แบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

- ในกรณีทั่วไป คณะกรรมการบริษัทฯ อาจประเมินและทบทวนแผนในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงเป็นรายปี (ทั้งนี้ กรรมการจะให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวก่อนหรือระหว่างการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ)
- ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การดำเนินงานของบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทฯ จะประเมินและทบทวนแผนในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงในเรื่องนั้น ๆ ทันที

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด (DMCO)	- บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่า/เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก - บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงของโครงการโรงแรม ดุสิตธานี มัลดีฟส์	- การนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ออกให้เช่าแก่บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก ทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินประเภทโรงแรม เป็นผู้เชี่ยวชาญ และมีความเข้าใจในตัวทรัพย์สินหลักเป็นอย่างดี - กองทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าทรัพย์สินหลัก - เป็นไปตามประกาศการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่กำหนดให้การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักประเภทโรงแรม โดยการให้เช่าเหมาให้แก่ ผู้เช่าและกองทรัสต์จะรับประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่า	- ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ทั้งนี้ โครงสร้างค่าเช่ารวมและค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์จะได้รับจะสอดคล้องกับลักษณะของการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากทรัพย์สินประเภทโรงแรมที่กำหนดว่า ส่วนที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่า (ค่าเช่าแปรผัน) จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า (ค่าเช่าคงที่) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (“DTPR” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”)	กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	- กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุนและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นอย่างดี - ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อย ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียนทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโรงแรม มามากกว่า 70 ปี รวมถึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินหลัก เป็นอย่างดี ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้เป็นอย่างดี	- ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 2,000,000 บาทต่อปี โดยสำหรับปี 2561 และปี 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์จะคิดค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.15 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่จะไม่ต่ำกว่า 2,000,000 บาทต่อปี - โดยค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น และเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (ก่อนการแปลงสภาพ) - ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่าย ไป ซึ่ง ทรัพย์สิน ของ กอง ทรั ส ต์ (Acquisition/Disposal Fee) - กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
			- กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ : ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ - โดยค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น การกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะเป็นการสร้างแรงจูงใจแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดหาทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะมีค่าน้อยกว่าค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น เป็นเรื่องที่เหมาะสม - สำหรับค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น
บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (DMM)	- บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ อินเวสเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่า/เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	- การที่บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ อินเวสเม้นท์ จำกัด ในฐานะบริษัทย่อยของกองทรัสต์ ได้ทำสัญญาเช่าช่วงกับบริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด นั้นมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก บริษัท ดุสิต มัล	- การนำทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ออกให้เช่าช่วงแก่บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ถือว่ามีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นหนึ่ง

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
		ดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยในเครือดุสิตธานี ซึ่งเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญและมีความเข้าใจในธุรกิจโรงแรม รวมถึงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นอย่างดี - บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเม้นท์ จำกัด และกองทรัสต์ จะได้รับค่าเช่าและประโยชน์จากการนำโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ออกให้เช่าช่วง - เป็นไปตามประกาศการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่กำหนดให้การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักประเภทโรงแรม โดยการให้เช่าเหมาให้แก่ ผู้เช่าและกองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทย่อยของกองทรัสต์จะรับประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่า	ในบริษัทของกลุ่ม ดุสิตธานี ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมมากกว่า 70 ปี - ค่าเช่าที่บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเม้นท์ จำกัด ที่จะได้รับจะอยู่ในรูปค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ทั้งนี้ โครงสร้างค่าเช่ารวมและค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์จะได้รับจะสอดคล้องกับลักษณะของการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากทรัพย์สินประเภทโรงแรมที่กำหนดว่า ส่วนที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่า (ค่าเช่าแปรผัน) จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้ในแนบถ่วงหน้า (ค่าเช่าคงที่) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“DTC”)	กองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงการระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี และ บริษัท ดุสิตธานี	- ข้อตกลงกระทำการต่าง ๆ โดยรวมเป็นเงื่อนไขเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนได้อย่างดี และเพื่อลดโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางประโยชน์ระหว่าง บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) และ กองทรัสต์ และให้สิทธิแก่กองทรัสต์ ในการขยายการลงทุนใน	- ข้อตกลงกระทำการต่าง ๆ เป็นข้อตกลงที่มุ่งเน้นการลดโอกาสในการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพื่อความเชื่อมั่นในทรัพย์สินที่ลงทุนของกองทรัสต์แก่นักลงทุน ทั้งนี้ ข้อตกลงการดังกล่าวเป็นข้อตกลงปกติ

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
	จำกัด (มหาชน) ซึ่งข้อตกลงกระทำ การมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้ - การปฏิบัติตามสัญญาเช่าและ/หรือ เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) - การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด - การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุน ในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าดุสิตธานี - การประกอบธุรกิจแข่งขัน - สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการ ลงทุน (Right of First Refusal) กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำ การกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด เพิ่มเติม เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 โดยมี ข้อตกลงกระทำที่สำคัญดังต่อไปนี้ - การถือหุ้น และการดำรง สัดส่วนการถือหุ้น และสัดส่วน หนี้สินต่อทุนในบริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด และ/หรือ	ทรัพย์สินของกลุ่มดุสิตธานีตามเงื่อนไขที่ระบุ ภายใต้สัญญาตกลงกระทำ	

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
	บริษัทย่อยของบริษัท ดุสิตแมน เนจเม้นท์ จำกัด - การดำเนินการเกี่ยวกับ ใบอนุญาตและการดำเนินการ ต่างๆ เพื่อการดำเนินโครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ - การปฏิบัติตามเงื่อนไขและ ข้อกำหนดของสัญญาต่างๆ ของบริษัท ดุสิตแมนเนจเม้นท์ จำกัด และ/หรือ บริษัทย่อยของ บริษัท ดุสิตแมนเนจเม้นท์ จำกัด - การให้ความสนับสนุนทาง การเงินแก่บริษัท ดุสิตแมนเนจ เม้นท์ จำกัด และ/หรือ บริษัท ย่อยของบริษัท ดุสิตแมนเนจ เม้นท์ จำกัด - การลงทุนในอนาคต และสิทธิ ในการปฏิเสธก่อนสำหรับการ ลงทุนในทรัพย์สินอื่น		

นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง และแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ จะจัดให้มีมาตรการและแนวทางดำเนินการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

1) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการดังนี้

- การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ มีความสมเหตุสมผลของรายการและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ในการเข้าธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ รวมทั้งขอมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ 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

- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้
- ในการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ จะต้องมีการตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว มีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนน้อยกว่าตามที่หลักเกณฑ์กำหนด

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลสำหรับผู้สอบบัญชีสำหรับการเงินรวมของกองทรัสต์

สำหรับการเงินรวมของกองทรัสต์ในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายการ	รายละเอียด
ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	วิภาวรรณ ปัทมวรรณวิเวก
เลขทะเบียน	4795
ชื่อบริษัท	บริษัท เคทีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

สรุปรายงานการสอบบัญชีของปี 2563

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับการเงินรวมในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปงบแสดงฐานะการเงินรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม

รายการสินทรัพย์	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7,258,856,097	96.89%	6,780,672,787	97.19%
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	14,035,895	0.19%	21,662,664	0.31%
เงินตามธนาคาร	134,059,612	1.79%	52,064,097	0.75%
ลูกหนี้ค่าเช่าค้างรับและลูกหนี้อื่น	38,058,083	0.51%	48,460,058	0.69%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	44,814,965	0.60%	63,334,802	0.91%
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	1,528,888	0.02%	10,437,178	0.15%
สินทรัพย์อื่น	180,765	0.00%	324,735	0.00%
รวมสินทรัพย์	7,491,534,305	100.00%	6,976,956,321	100.00%
หนี้สิน				
เจ้าหนี้อื่น	25,883,051	1.28%	73,273,446	4.65%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4,727,210	0.23%	5,922,924	0.38%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1,689,456	0.08%	7,489,785	0.48%
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	1,200,702	0.06%	834,446	0.05%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	297,491,193	14.77%	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,683,507,032	83.57%	1,488,210,000	94.45%
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	58,903	0.00%	-	-
รวมหนี้สิน	2,014,557,547	100.00%	1,575,730,601	100.00%
สินทรัพย์สุทธิ	5,476,976,758		5,401,225,720	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	5,351,242,520		5,407,735,620	
กำไรสะสม	196,043,713		20,921,460	
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วย	(70,309,475)		(27,431,360)	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินรวมของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม

รายได้จากการลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
	บาท	% ¹²	บาท	% ¹²
รายได้ค่าเช่า	424,367,400	99.46%	286,061,321	99.06%
ดอกเบี้ยรับ	329,930	0.07%	392,633	0.14%
รายได้อื่น	1,993,353	0.47%	2,330,662	0.80%
รวมรายได้	426,690,683	100.00%	288,784,616	100.00%
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,844,080	3.24%	8,198,989	2.84%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,845,761	2.07%	6,285,891	2.18%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,948,252	0.69%	2,678,978	0.93%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,928,453	0.45%	3,019,309	1.05%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีจ่าย	13,546,861	2.86%	7,469,987	2.59%
ค่าเช่าจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	-	0.00%	8,066,665	2.79%
ค่าใช้จ่ายอื่น	16,902,052	3.96%	4,110,550	1.42%
ต้นทุนการเงิน	72,047,820	17.20%	32,310,993	11.19%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3,359,408	0.79%	7,523,861	2.61%
รวมค่าใช้จ่าย	133,422,687	31.27%	79,665,223	27.59%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	293,267,996	68.73%	209,119,393	72.41%
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(7,357,779)	-1.72%	-	0.00%
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	1,432,357	0.34%	-	0.00%
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	0.00%	(3,415,501)	-1.18%
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	0.00%	2,335,294	0.81%
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	0.00%	(71,793,825)	-24.86%
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	0.00%	327,360	0.11%
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน	33,209,069	7.78%	(14,625,794)	-5.06%

¹² ร้อยละ (%) ของรายได้รวม

รายได้จากการลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
	บาท	% ¹²	บาท	% ¹²
รวมรายการ กำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนสุทธิ	27,283,647	6.39%	(87,172,466)	-30.19%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	320,551,643	75.13%	121,946,927	42.23%
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(42,878,115)	-10.05%	(27,431,360)	-9.50%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานและองค์ประกอบอื่น	277,673,528	65.08%	94,515,567	32.73%

หมายเหตุ: อ้างอิงตามงบการเงินรวมของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562
	บาท	บาท
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	125,392,022	(2,417,905,835)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(42,558,540)	2,435,313,592
เงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิก่อนผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน	82,833,482	17,407,757
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน	(837,967)	(830,183)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	81,995,515	16,577,574
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี / งวด	52,064,097	35,486,523
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี / งวด	134,059,612	52,054,097

หมายเหตุ: อ้างอิงตามงบการเงินรวมของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	711,500,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	7.6978
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.4505
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (%)	22.54
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (%)	26.89
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (%)	36.78

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	4.90

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	31 ธันวาคม 2563			31 ธันวาคม 2562		
	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	%	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	%
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า						
1.) โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์	3,061,795,368	2,958,020,057	40.67%	3,058,196,939	2,954,421,628	43.43%
2.) โรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์	409,742,154	411,700,000	5.66%	409,742,154	409,957,597	6.03%
3.) โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร สิ่ง ปลูกสร้าง กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สิน ติดตังตรงรา อุปกรณ์ และส่วน ปรับปรุง	1,224,515,275	1,252,306,239	17.22%	1,061,148,451	1,088,939,415	16.01%
4) โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ใน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์	2,687,895,850	2,636,829,801	36.26%	2,368,587,506	2,327,354,147	34.21%
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า	7,383,948,647	7,258,856,097	99.81%	6,897,675,050	6,780,672,787	99.68%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	14,018,571	14,035,885	0.19%	21,335,304	21,662,664	0.32%
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ						
บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด	10	10	-	10	10	-
รวมเงินลงทุนในหุ้นสามัญ	10	10	-	10	10	-
รวมเงินลงทุน	7,397,967,228	7,272,891,992	100%	6,919,010,354	6,802,335,451	100%

หมายเหตุ: อ้างอิงตามงบการเงินรวมของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

แม้ว่าผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ส่งผลให้การดำเนินงานของโรงแรมภายใต้กองทรัสต์มีการปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ แต่กองทรัสต์ยังคงสามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญา

โดยในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จำนวน 426.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 137.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.75 ทั้งนี้ เนื่องจากกองทรัสต์ได้มีการเข้าลงทุนในโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ในวันที่ 25 กันยายน 2562 ส่งผลให้กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากโครงการดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีระยะเวลาดำเนินการในปี 2563 มากกว่าในปี 2562 เมื่อหักค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานจำนวน 133.42 ล้านบาท กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 293.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 84.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.24 เมื่อสุทธิตบารายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 7.36 ล้านบาท รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 1.43 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 33.21 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี 2563 จำนวน 320.55 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์

โรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต ได้เริ่มปิดให้บริการตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 และเริ่มกลับมาเปิดให้บริการในเดือนกันยายน 2563 ทำให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 57.28 มาอยู่ที่ร้อยละ 22.15 ขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) ของปี 2563 อยู่ที่ประมาณ 6,255 บาทต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้นจำนวน 2,000 บาทต่อห้องต่อคืน จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากช่วงที่โรงแรมปิดให้บริการเป็นช่วงที่ไม่ใช่ฤดูท่องเที่ยวซึ่งมีอัตราเฉลี่ยค่าห้องพักต่ำ ส่งผลให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1,386 บาทต่อห้องต่อคืน ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1,994 บาทต่อห้องต่อคืน โดยโรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต มีขาดทุนก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับปี 2563 จำนวน 5.33 ล้านบาท

โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ได้เริ่มปิดให้บริการตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 และเริ่มกลับมาเปิดให้บริการในเดือนมิถุนายน 2563 ทำให้มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในปี 2563 ที่ร้อยละ 36.80 ลดลงร้อยละ 12.52 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 2,821 บาทต่อห้องต่อคืน ลดลงจำนวน 450 บาทต่อห้องต่อคืน จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1,038 บาทต่อห้องต่อคืน ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 575 บาทต่อห้องต่อคืน โดยโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีขาดทุนก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ ในปี 2563 จำนวน 2.36 ล้านบาท

โรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่ ได้เริ่มปิดให้บริการตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 และเริ่มกลับมาเปิดให้บริการในเดือนกันยายน 2563 ทำให้มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในปี 2563 ที่ร้อยละ 26.89 ลดลงร้อยละ 50.34 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่

ที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 1,966 บาทต่อห้องต่อคืน ลดลงจำนวน 413 บาทต่อห้องต่อคืน จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 529 บาทต่อห้องต่อคืน ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1,308 บาทต่อห้องต่อคืน โดยโรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่ มีขาดทุนก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ ในปี 2563 จำนวน 10.75 ล้านบาท

โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ได้เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 และเริ่มกลับมาเปิดให้บริการในเดือนสิงหาคม 2563 ทำให้มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในปี 2563 ที่ร้อยละ 27.49 ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 647 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 178 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน ส่งผลให้โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับปี 2563 จำนวน 2.69 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินรวมเท่ากับ 7,491.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.37 จากปี 2562 โดยทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นจำนวน 7,258.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.05 ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้สิทธิการเช่าเป็นสินทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ และงานปรับปรุงโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ส่วนเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมจำนวน 134.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 157.51 จากปีก่อนหน้า

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,014.56 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 26.89 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 438.83 ล้านบาท มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ในการปรับปรุงโรงแรมจำนวน 195.30 ล้านบาท และการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ จำนวน 297.49 ล้านบาท สุทธิกับหนี้สินอื่นๆ ที่ลดลงจำนวน 53.96 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 5,476.98 ล้านบาท ประกอบด้วย ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 5,351.24 ล้านบาท กำไรสะสม 196.04 ล้านบาท และองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น -70.31 ล้านบาท และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 7.6978 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 7.5913 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ: ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือ www.dtreit.com

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

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 ภูมิไทย 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 ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริษัทย่อย (กลุ่มกองทรัสต์) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวมและกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวม และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุ 5 และ 8 ของงบการเงินรวม	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินรวมของกลุ่มกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณ โดยวิธีรายได้จากการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับคาดการณ์ผลประกอบการของโรงแรมแต่ละแห่ง ในระหว่างปี 2563 กลุ่มกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของโรงแรมที่จังหวัดเชียงใหม่ นอกจากนี้ กลุ่มกองทรัสต์ได้เลือกใช้มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 มาใช้ในการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกองทรัสต์ เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง ● การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กลุ่มกองทรัสต์ ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ● การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัต และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกลุ่มกองทรัสต์ ● การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่อ้างอิงโดยเคพีเอ็มจีในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ● พิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาโดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีต ทดสอบการคำนวณ และสุ่มทดสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง ● พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 ซึ่งอธิบายเกี่ยวกับผลกระทบต่อกลุ่มกองทรัสต์จากการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ทั้งนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวม คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงินรวม

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนอของงบการเงินรวมเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวม ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

กิม

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวม

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่



- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกองทรัสต์ เพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกองทรัสต์ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(วิภาวรรณ ปัทวันวิวก)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4795

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

18 กุมภาพันธ์ 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงินรวม

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2563	2562
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	14,035,895	21,662,664
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8	7,258,856,097	6,780,672,787
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9, 14	134,059,612	52,064,097
ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น	14	38,058,083	48,460,058
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	14	44,814,965	63,334,802
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		1,528,888	10,437,178
สินทรัพย์อื่น		180,765	324,735
รวมสินทรัพย์		7,491,534,305	6,976,956,321
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	14	25,883,051	73,273,446
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14	4,727,210	5,922,924
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		1,689,456	7,489,785
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		1,200,702	834,446
หนี้สินตามสัญญาเช่า		297,491,193	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	11	1,683,507,032	1,488,210,000
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี		58,903	-
รวมหนี้สิน		2,014,557,547	1,575,730,601
สินทรัพย์สุทธิ		5,476,976,758	5,401,225,720
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์จำนวน 711,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 8.7758 บาท			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และมูลค่าหน่วยละ 8.8552 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์จำนวน 711,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 7.5211 บาท			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และมูลค่าหน่วยละ 7.6005 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
กำไรสะสม	12	196,043,713	20,921,460
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหน่วยทรัสต์		(70,309,475)	(27,431,360)
สินทรัพย์สุทธิ		5,476,976,758	5,401,225,720
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย			
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)			

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน และบริษัทย่อย
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุน ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	จำนวน/พื้นที่	31 ธันวาคม 2563			31 ธันวาคม 2562		
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
			(บาท)			(บาท)		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	8							
1. โครงการ โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่าภูเก็ต ที่ตั้ง ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์		33 ไร่ 2 งาน 61.4 ตร.ว.	3,061,795,368	2,958,020,057	40.67	3,058,196,939	2,954,421,628	43.43
2. โครงการ โรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่ ที่ตั้ง ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์		2 ไร่ 2 งาน 65 ตร.ว.	409,742,154	411,700,000	5.66	409,742,154	409,957,597	6.03
3. โครงการ โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ที่ตั้ง ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี สิทธิประโยชน์การใช้ที่ดิน และอาคาร สิ่งปลูกสร้าง กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดเครื่องรา อุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง		63 ไร่ 1 งาน 60 ตร.ว.	1,224,515,275	1,252,306,239	17.22	1,061,148,451	1,088,939,415	16.01
4. โครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ที่ตั้ง เกาะ Mudhdhoo ในหมู่เกาะ Baa Atoll ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ สิทธิประโยชน์การใช้ที่ดิน และ กรรมสิทธิ์ในอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์		166 ไร่ 2 งาน 60 ตร.ว.	2,687,895,850	2,636,829,801	36.26	2,368,587,506	2,327,354,147	34.21
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			7,383,948,647	7,258,856,097	99.81	6,897,675,050	6,780,672,787	99.68
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	7							
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน								
กองทุนเปิดทหารไทยธนพลัส			-	-	-	10,000,000	10,017,737	0.15
กองทุนเปิดภัทร มั่นนี้ โพลีทีฟ			14,018,571	14,035,885	0.19	378,935	380,026	0.01
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารหนี้ระยะกลาง			-	-	-	10,956,359	11,264,891	0.16
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ								
บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด			10.00	10.00	0.00	10.00	10.00	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			14,018,581	14,035,895	0.19	21,335,304	21,662,664	0.32
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น			7,397,967,228	7,272,891,992	100.00	6,919,010,354	6,802,335,451	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2563	2562
		(บาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	14	424,367,400	286,061,321
รายได้ดอกเบี้ย	14	329,930	392,633
รายได้อื่น		1,993,353	2,330,662
รวมรายได้		426,690,683	288,784,616
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	14	13,844,080	8,198,989
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	14	8,845,761	6,285,891
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		2,948,252	2,678,978
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,928,453	3,019,309
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจ่าย	10	12,210,511	7,469,987
ค่าเช่าจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		-	8,066,665
ค่าใช้จ่ายอื่น		16,902,052	4,110,550
ต้นทุนทางการเงิน		73,384,170	32,310,993
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		3,359,408	7,523,861
รวมค่าใช้จ่าย		133,422,687	79,665,223
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		293,267,996	209,119,393
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	7, 8	(7,357,779)	-
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	7, 8	1,432,357	-
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		-	(3,415,501)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	2,335,294
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		-	(71,793,825)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	327,360
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน		33,209,069	(14,625,794)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		27,283,647	(87,172,466)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		320,551,643	121,946,927
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน		(42,878,115)	(27,431,360)
การเพิ่มขึ้นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานและ			
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		277,673,528	94,515,567

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวม

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2563	2562
		(บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		293,267,996	209,119,393
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		27,283,647	(87,172,466)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		320,551,643	121,946,927
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12, 16	(145,429,390)	(173,175,292)
การเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	15	-	1,782,390,000
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	15	(56,493,100)	(30,705,000)
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		(42,878,115)	(27,431,360)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		75,751,038	1,673,025,275
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม		5,401,225,720	3,728,200,445
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		5,476,976,758	5,401,225,720
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม (หน่วย)		711,500,000	711,500,000
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)		711,500,000	711,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสดรวม

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2563	2562
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	320,551,643	121,946,927
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
ต้นทุนทางการเงิน	73,384,170	32,310,993
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจำหน่าย	10 12,210,511	7,469,987
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน	(33,209,069)	14,625,794
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3,359,408	7,523,861
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	7, 8 7,357,779	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7 280,004,694	226,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7 (272,000,000)	(245,000,000)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	8 (196,090,930)	(2,560,835,877)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุน	7, 8 (1,432,357)	-
การขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	430,716	3,724,001
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	3,415,501
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(2,335,294)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(327,360)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนเงินในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	71,793,825
ดอกเบี้ยรับ	(329,930)	-
รับดอกเบี้ย	341,146	-
ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	10,390,759	(48,460,058)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1,369,790	(8,961,720)
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	143,970	(65,844,643)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(55,224,954)	21,720,320
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	366,256	700,855
จ่ายภาษีเงินได้	(9,159,737)	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,408,971)	2,627,053
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	58,903	-
เงินสดจ่ายค่าเช่า	(15,721,775)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	125,392,022	(2,417,905,835)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายดอกเบี้ย	(40,906,058)	(32,310,993)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	11 200,270,008	1,673,189,877
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	11 -	(784,075,000)
การเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	15 -	1,782,390,000
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	15 (56,493,100)	(30,705,000)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12, 16 (145,429,390)	(173,175,292)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(42,558,540)	2,435,313,592
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิก่อนผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน	82,833,482	17,407,757
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนที่มีต่อเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(837,967)	(830,183)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	81,995,515	16,577,574
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	52,064,097	35,486,523
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	134,059,612	52,064,097

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี
4	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
5	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)
6	ความเสี่ยงทางการเงิน
7	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
8	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
9	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
10	ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
11	เงินกู้ยืมระยะยาว
12	กำไรสะสม
13	ค่าใช้จ่าย
14	รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
15	ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
16	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
17	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
18	ภาระผูกพัน
19	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
20	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
21	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2564

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ("กองทรัสต์") จัดตั้งขึ้นเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการโดยแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ("กองทุนรวม") และจดทะเบียนเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 3,656.05 ล้านบาท (แบ่งเป็น 409.40 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 8.9302 บาท) โดยมีบริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ("ทรัสต์") เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 30.02 บริษัทดังกล่าวเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผลตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

งบการเงินรวมนี้ได้รวมงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย ("กลุ่มกองทรัสต์") ดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จัดตั้ง	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	
			31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
			(ร้อยละ)	
บริษัท ดุสิตธานี รีท จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	100	100
บริษัท ดุสิตมัลดีฟส์				
อินเวสเมนต์ จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	สาธารณรัฐมัลดีฟส์	100	100

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

2 เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งออกและประกาศโดยสมาคมในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 สำหรับเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวไม่ได้กำหนดไว้ กลุ่มกองทรัสต์จะถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

ทั้งนี้การถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มกองทรัสต์และมีผลกระทบต่องบการเงินอย่างมีสาระสำคัญ ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนี้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 3 นอกจากนี้กลุ่มกองทรัสต์ได้เลือกปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 5

นอกจากนี้ กลุ่มกองทรัสต์ไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงานการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ กลุ่มกองทรัสต์ได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

(ข) สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

(ค) การใช้วิจารณญาณ และการประมาณการ

ในการจัดทำงานการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงานการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณความไม่แน่นอนและข้อสมมติฐานที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีผลกระทบต่อรับรู้จำนวนเงินในงบการเงินซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุข้อ 4 (ข) การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มที่ใช้ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า

หมายเหตุข้อ 8 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ – ข้อสมมติหลักที่กระทบต่อการประมาณมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มกองทรัสต์ได้ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรก ดังนั้นกลุ่มกองทรัสต์จึงไม่ได้ปรับปรุงข้อมูลที่นำเสนอในปี 2562 รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3(ก) ถึงข้อ 3(ง) นอกจากนี้แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดให้กลุ่มกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพิ่มเติม หากกลุ่มกองทรัสต์เลือกที่จะนำเสนองบการเงินเฉพาะกิจการ กลุ่มกองทรัสต์จะต้องถือปฏิบัติตามข้อกำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ ดังนั้นกลุ่มกองทรัสต์จึงนำเสนองบการเงินรวมในการจัดทำงบการเงินนี้เท่านั้น

ก. การบัญชีเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กลุ่มกองทรัสต์วัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งไม่แตกต่างจากนโยบายการบัญชีเดิม และกำหนดให้วัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง เดิมกลุ่มกองทรัสต์รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาตามเกณฑ์คงค้าง

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มกองทรัสต์

ข. การบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการบัญชีของสัญญาเช่า

เดิมกลุ่มกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าจะรับรู้รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กลุ่มกองทรัสต์ต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า	(พันบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น	324,850
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	316,682
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าลดลง	8,168
การวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า	(พันบาท)
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่เปิดเผยไว้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,189,198
มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่คิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	316,682
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	316,682
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละต่อปี)	10.5

สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าข้างต้นแสดงเป็นส่วนหนึ่งของส่วนงานธุรกิจการให้เช่า

ค. ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กลุ่มกองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน สำหรับค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีที่เกิดก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มกองทรัสต์สามารถทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามนโยบายการบัญชีเดิม (ดูหมายเหตุข้อ 10)

ง. การวัดมูลค่ายุติธรรม

แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดวัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่ายุติธรรม คือ ประมาณการราคาสำหรับรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติในการขายสินทรัพย์หรือการโอนหนี้สินที่จะเกิดขึ้นระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมภายใต้สภาพปัจจุบันของตลาด เดิมมูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือโอนหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรม กลุ่มกองทรัสต์จึงเปิดเผยเพิ่มเติมดังที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 20

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้อธิบายโดยย่อสำหรับงบการเงินที่ครอบคลุมระยะเวลาที่รายงาน ยกเว้นที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3

(ก) *เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม*

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของกองทรัสต์ และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มกองทรัสต์”)

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกองทรัสต์ การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มกองทรัสต์เปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มกองทรัสต์ งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่ที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้ หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม

(ข) *เงินตราต่างประเทศ*

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มกองทรัสต์ โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในปีบัญชีนั้น

หน่วยงานในต่างประเทศ

สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตรา ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่า บันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

เมื่อหน่วยงานต่างประเทศถูกจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่ทำให้สูญเสียการควบคุม ผลสะสมของผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างประเทศนั้นต้องถูกจัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุน โดยเป็นส่วนหนึ่งของกำไรขาดทุนจากการจำหน่าย หากกลุ่มกองทรัสต์จำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเพียงบางส่วนแต่ยังคงมีการควบคุม ผลสะสมต้องถูกบันทึกส่วนให้กับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่มีอำนาจควบคุม

รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

(ค) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกลุ่มกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

การตัดรายการออกจากบัญชี

กลุ่มกองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กลุ่มกองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

การหักกลบ

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกลุ่มกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

เงินลงทุนในหลักทรัพย์รับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กลุ่มกองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย ราคาจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายทางตรงทั้งสิ้นที่กลุ่มกองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรม โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนด หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิตามบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน” ในกรณีที่กลุ่มกองทรัสต์จำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ง) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มกองทรัสต์ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน” (2562:แสดงเป็นรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กลุ่มกองทรัสต์จึงให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สินหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กลุ่มกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

กำไรและขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(จ) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด และยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก

(ฉ) ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่นวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่นวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงานผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่นวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

(ข) ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียประกอบด้วยต้นทุนในการออกและการได้มาซึ่งตราสารทุนของกลุ่มกองทรัสต์ที่เกิดขึ้น

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มกองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียเป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ข) สัญญาเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มกองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

ในฐานะผู้เช่า

กลุ่มกองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 4 (ง)

ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลรวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งจูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มกองทรัสต์ หากไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าได้ และวัดมูลค่าภายหลังด้วยวิธีราคาทุนดัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ค่าเช่ารวมถึงค่าเช่าคงที่หักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าค้ำรับ ค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการ

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงค่าเช่า การเปลี่ยนแปลงประมาณการจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการใช้สิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกวัดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

สินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะไม่ถูกรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินของกลุ่มกองทรัสต์ ค่าเช่าจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4 (ญ)

(ณ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

(ญ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กลุ่มกองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มกองทรัสต์หลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่ใช่ทางการเงิน

กลุ่มกองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง หากสามารถหาได้ ตลาดจะถือว่าเป็น ‘สภาพคล่อง’ หากรายการของสินทรัพย์หรือหนี้สินเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอในจำนวนที่เพียงพอซึ่งสามารถให้ข้อมูลราคาได้อย่างต่อเนื่อง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หากไม่มีราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องกองทรัสต์ใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่มีความเกี่ยวข้องให้มากที่สุด และลดการใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ให้น้อยที่สุด การเลือกเทคนิคการประเมินมูลค่าจะพิจารณาปัจจัยทั้งหมดที่ผู้ร่วมตลาดคำนึงถึงในการกำหนดราคาของรายการ

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกลุ่มกองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานการณ์เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกลุ่มกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการและมูลค่ายุติธรรมไม่ว่าจะได้มาจากราคาเสนอซื้อเสนอขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เหมือนกันหรือโดยใช้เทคนิคการวัดมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งตัดสินว่าไม่มีนัยสำคัญต่อการวัดมูลค่า ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการ และรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินแต่ต้องไม่ช้ากว่าการวัดมูลค่ายุติธรรมที่ใช้หลักฐานสนับสนุนทั้งหมดจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ในตลาดหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มกองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังนี้

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

หากข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มกองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ก) รายได้ค่าเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

เมื่อกลุ่มกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่า กลุ่มกองทรัสต์จะพิจารณา ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าว่าได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าหรือไม่ หากมีสัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากไม่มี สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อกลุ่มกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มกองทรัสต์จะรับรู้รายการสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงแยกต่างหากจากกัน และพิจารณาการจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงโดยอ้างอิงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก หากสัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่กลุ่มกองทรัสต์ใช้ขอยกเว้นในการรับรู้รายการ กลุ่มกองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

หากสัญญาที่มีส่วนประกอบที่เป็นสัญญาเช่าและมีส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า กลุ่มกองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

กลุ่มกองทรัสต์รับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น

กลุ่มกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการตัดรายการและการด้อยค่าตามที่กำหนดในหมายเหตุข้อ 4(ค) และข้อ 4(ง)

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่าเหล่านั้นเกิดขึ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ฎ) ดอกเบี้ย

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหาหรือก่อสร้าง

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้คิดลดประมาณการการจ่ายชำระเงินหรือรับเงินในอนาคตตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของเครื่องมือทางการเงินของ

- มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน หรือ
- ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ดอกเบี้ยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนในอัตราที่ระบุในสัญญา

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

(จ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ก) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงบการเงินรวมสำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของบริษัทย่อย ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มกองทรัสต์คาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มกองทรัสต์คำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มกองทรัสต์ เชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติ และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ๆ อาจจะทำให้กลุ่มกองทรัสต์เปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมิน โดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอต่อการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว กำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตต้องพิจารณาถึงการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตหลังปรับปรุงการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่พิจารณาจากแผนธุรกิจของแต่ละบริษัทย่อยในกลุ่มกองทรัสต์แล้วอาจมีจำนวนไม่เพียงพอที่จะบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้ทั้งจำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(ค) การแบ่งปันส่วนทุน

กลุ่มกองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ผลตอบแทน

(ง) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มกองทรัสต์ หรือกลุ่มกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(จ) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อผู้บริหารของกลุ่มกองทรัสต์ จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

5 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

ในปี 2563 เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้ประเทศไทยและหลายประเทศได้ประกาศมาตรการป้องกันหลายประการเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มกองทรัสต์ เป็นผลให้รายได้ค่าเช่าส่วนที่เป็นค่าเช่าผันแปรลดลง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิด เนื่องจากสถานการณ์ของการแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการประมาณการผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อกลุ่มกองทรัสต์ ทั้งนี้ กลุ่มกองทรัสต์ได้นำแนวปฏิบัติทางบัญชีเรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) มาถือปฏิบัติสำหรับการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งกลุ่มกองทรัสต์เลือกที่จะไม่นำข้อมูลเกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 ที่อาจจะกระทบต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มกองทรัสต์จึงใช้ราคาประเมินที่ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินล่าสุดเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 สำหรับโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และวันที่ 16 ตุลาคม 2562 สำหรับโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгу นำ ภูเก็ต และโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน และวันที่ 9 มกราคม 2563 สำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดุสิต เชียงใหม่ เป็นมูลค่ายุติธรรม นอกจากนี้เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2563 กลุ่มกองทรัสต์ได้รับหนังสืออนุญาตผ่อนผันการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จในปี 2563 ออกไปจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน/จ. 36/2653 เรื่อง การผ่อนผันการดำเนินการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

อย่างไรก็ดีแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวสิ้นสุดการมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงดำเนินอยู่ภายหลังจากที่แนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวได้สิ้นสุดการมีผลบังคับใช้ โดยมีการตรวจพบผู้ติดเชื้อเป็นจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและมีการแพร่ระบาดไปทั่วประเทศไทย เพื่อเป็นการตอบสนองต่อสถานการณ์ดังกล่าว ประเทศไทยได้มีการออกมาตรการต่างๆ เพื่อเฝ้าระวังและควบคุมการแพร่ระบาด โดยสนับสนุนให้ประชาชนรักษาระยะห่างทางสังคม หลีกเลี่ยงการรวมตัวกัน และจำกัดการเดินทาง ในขณะที่เดียวกัน จากข้อมูลขององค์การอนามัยโลก (WHO) วัคซีนป้องกัน COVID-19 เริ่มนำไปใช้ได้แล้วและกำลังแจกจ่ายไปทั่วโลก อย่างไรก็ตาม ในขณะนี้ยังไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าวัคซีนดังกล่าวจะสามารถป้องกันการแพร่ระบาดเป็นระยะเวลานานเท่าใดและป้องกันได้มากน้อยเพียงใด และการแพร่ระบาดจะสิ้นสุดลงเมื่อใด

เนื่องจากสถานการณ์ดังกล่าวมีความไม่แน่นอนสูงและอาจเปลี่ยนแปลงได้ทุกเมื่อ ณ ขณะนี้จึงไม่สามารถคาดการณ์ผลกระทบของการแพร่ระบาดที่ยังคงดำเนินอยู่ มาตรการต่างๆ ของรัฐบาล และการแจกจ่ายวัคซีน ที่อาจมีต่อธุรกิจ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ของกลุ่มกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดและดำเนินการเพื่อลดผลกระทบให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

6 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กลุ่มกองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

กลุ่มกองทรัสต์มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ เนื่องจากกลุ่มกองทรัสต์ มีคู่สัญญาซึ่งเป็นผู้เช่าและผู้เช่าช่วงเพียงสองราย ดังนั้นกลุ่มกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงได้ หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงดังกล่าวมีปัญหาทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มกองทรัสต์มีบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2563	2562
	(พันบาท)	
เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา		
เงินฝากธนาคาร	11,941	-
เงินยูโร		
เจ้าหนี้อื่น	-	2,491
เงินรูปี		
เจ้าหนี้อื่น	-	724

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กลุ่มกองทรัสต์ไม่ได้ทำสัญญาอนุพันธ์เพื่อคุ้มครองความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนของบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกลุ่มกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินตามมูลค่ายุติธรรมที่มีอัตราดอกเบี้ยของกลุ่มกองทรัสต์

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

ยอดคงเหลือของเครื่องมือ
ทางการเงินสุทธิ
(พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

เงินฝากธนาคาร	134,060
เงินกู้ยืมระยะยาว	(1,683,507)

นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มกองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

7 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	(พันบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	21,663
เพิ่มขึ้น	272,000
จำหน่าย	(280,005)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	688
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(310)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	<u>14,036</u>

8 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

- 1) เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2560 กลุ่มกองทรัสต์ได้รับโอนสินทรัพย์ที่ลงทุนรวมได้ลงทุนเป็นครั้งแรกในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการกิจการโรงแรม 3 แห่ง ซึ่ง ณ วันที่รับโอน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต มีรายละเอียดดังนี้

- ลงทุนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับการ กิจการ โรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต รวมเป็นเงินจำนวน 2,801 ล้านบาท
- ลงทุนกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต รวมเป็นเงินจำนวน 68 ล้านบาท

(ข) ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมดุสิตดีทุ เชียงใหม่ มีรายละเอียดดังนี้

- ลงทุนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับการ กิจการ โรงแรมดุสิตดีทุ เชียงใหม่ รวมเป็นเงินจำนวน 387 ล้านบาท
- ลงทุนกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมดุสิตดีทุ เชียงใหม่ รวมเป็นเงินจำนวน 14 ล้านบาท

(ค) ลงทุนในโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีรายละเอียดดังนี้

- รับโอนสัญญาเช่าทรัพย์สินระยะเวลา 30 ปีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ดุสิต ไทย พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่ง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคูสิตธานี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรม
ระยะเวลาตามสัญญาเช่า เริ่มตั้งแต่วันที่ 24 ธันวาคม 2553 ถึงวันที่ 23 ธันวาคม 2583 (รวมระยะเวลา 30 ปี)
โดยมูลค่าลงทุนรวมเป็นจำนวนเงินจำนวน 839 ล้านบาท

- ลงทุนซื้อกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ
โรงแรม คูสิตธานี หัวหิน รวมเป็นเงินจำนวน 52 ล้านบาท

กลุ่มกองทรัสต์ได้นำอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดออกให้เช่าและ/หรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการโรงแรมซึ่ง
ได้แก่ บริษัท คูสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท คูสิตธานี จำกัด (มหาชน)

ในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงแก่บริษัท คูสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด กลุ่มกองทรัสต์
จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า/เช่าช่วงจากกองทุนรวม ซึ่งสิ้นสุดในปี 2562 หลังจากนั้น กองทรัสต์
สามารถใช้สิทธิให้บริษัท คูสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ต่ออายุสัญญาได้อีก 4 คราว คราวละ 3 ปี (สิ้นสุดปี 2574)
โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เหมือนกับสัญญาเช่า/เช่าช่วงเดิมทุกประการ ยกเว้นข้อตกลงเกี่ยวกับค่าเช่าซึ่ง
กำหนดค่าเช่าดังนี้

- (ก) ค่าเช่าคงที่รายปีจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่ได้ตกลงกันในสัญญา ทั้งนี้ค่าเช่าคงที่รายปีที่คำนวณได้ดังกล่าว
จะไม่ต่ำกว่า 205 ล้านบาท

- (ข) ค่าเช่าแปรผัน จะอ้างอิงจากผลประกอบการของโรงแรม

- 2) ในวันที่ 25 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนใน โครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ โดยมูลค่าเงินลงทุน
เท่ากับ 76.92 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ทั้งนี้รายละเอียดทรัพย์สินโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ประกอบด้วย

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

- (ข) อาคารและสิ่งปลูกสร้างใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอาคารที่พักแบบวิลล่า จำนวน 95 หลังพร้อมทั้ง
สาธารณูปโภค งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ค) เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ และทรัพย์สินอื่นๆที่เกี่ยวข้องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินงานโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์

ทั้งนี้ กลุ่มกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวข้างต้นผ่าน (1) การถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และ (2) ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัดเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว โดยมีอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการชำระดอกเบี้ยเงินกู้ตามที่ระบุในสัญญา

และในวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าทรัพย์สินของโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ จากบริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด มีระยะเวลาการเช่า 21 ปี ค่าเช่าจะเป็นอัตราและวิธีการคำนวณตามที่ระบุในสัญญา โดยจะมีการทบทวนค่าเช่าครั้งที่ขึ้นต้นทุกๆ 3 ปี

ทั้งนี้ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต และ สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์ของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ได้จดจำนองเป็นประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 11

รายการเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

หมายเหตุ	2563	2562
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	6,780,673	4,339,997
เพิ่มขึ้นจากการซื้อสินทรัพย์	-	2,360,552
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	196,091	200,284
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	3 324,850	-
จำหน่ายส่วนปรับปรุงโรงแรมในระหว่างปี	(7,258)	(7,139)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิ	1,742	(71,794)
ขาดทุนจากปรับมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,219)	-
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน	(36,023)	(41,227)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>7,258,856</u>	<u>6,780,673</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2563

2562

(พันบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่า

424,367

286,061

เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2563 ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยมีราคาประเมินรวมเท่ากับ 411.7 ล้านบาท ทำให้เกิดผลกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1.742 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและ การวัดมูลค่ายุติธรรม
ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยใช้วิธีรายได้ ซึ่งประเมินโดย ผู้ประเมินราคาอิสระ	- อัตราดอกเบี้ยของราคาห้องพัก (2%-5%) - อัตราค่าเช่าพัก (70%-80%) - อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (9%-12%)	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก - อัตราดอกเบี้ยของรายได้ห้องพัก สูงขึ้น (ลดลง) - อัตราค่าเช่าพัก สูงขึ้น (ลดลง) - อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว ต่ำลง (สูงขึ้น)

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

ค่าเช่าคงที่สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 31.32 ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2563

2562

(พันบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

30,928

-

ค่าเช่าจ่าย

-

8,067

ในปี 2563 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกลุ่มกองทรัสต์มีจำนวน 15.72 ล้านบาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในฐานะผู้ให้เช่า

(พันบาท)

จำนวนเงินที่จะได้รับในอนาคตตามระยะเวลาครบกำหนดชำระของสัญญาให้

เช่าค่านินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2563	2562
ปีที่ 1	424,367	424,367
ปีที่ 2	424,367	424,367
ปีที่ 3	424,367	424,367
ปีที่ 4	424,367	424,367
ปีที่ 5	424,367	424,367
หลังจากปีที่ 5	4,520,512	4,944,880
รวม	<u>6,642,347</u>	<u>7,066,715</u>

*ค่าเช่าแปรผัน จะอ้างอิงจากผลประกอบการของโรงแรม

9 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562	
	(พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	(พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
เงินฝากออมทรัพย์	134,060	0.050 - 1.100	52,064	0.050 - 1.400
รวม	<u>134,060</u>		<u>52,064</u>	

10 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

	หมายเหตุ	2563	2562
		(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม		63,335	4,960
เพิ่มขึ้น		-	65,845
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างปี		(12,211)	(7,470)
จัดประเภทเป็นค่าใช้จ่ายในการออกเงินกู้ยืมระยะยาวรอตัดบัญชี	11	(6,309)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		<u>44,815</u>	<u>63,335</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หากกลุ่มกองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มกองทรัสต์จะมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิคงเหลือเท่ากับ 5,432.16 ล้านบาท และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคงเหลือเท่ากับ 7.6348 บาทต่อหน่วย

11 เงินกู้ยืมระยะยาว

ในวันที่ 23 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน วงเงินการกู้รวมทั้งสิ้น 1,944.21 ล้านบาท กองทรัสต์เบิกเงินงวดแรกจำนวน 1,488.21 ล้านบาทในวันที่ 25 กันยายน 2562 เพื่อให้บริษัทย่อยกู้เพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สินและหนี้สินโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และเบิกเงินงวดสอง จำนวน 80.57 ล้านบาท ในวันที่ 10 เมษายน 2563 และงวดสามจำนวน 119.70 ล้านบาท ในวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 เพื่อสนับสนุนค่าใช้จ่ายส่วนทุนและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินของโรงแรม เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต และสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์ของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์และอื่น ๆ โดยอัตราดอกเบี้ยจะไม่เกินร้อยละ 4.2 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยรายไตรมาส มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น คือ ชำระคืนครั้งเดียวเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเงินกู้ ระยะเวลาการกู้ 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้งวดแรก

สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวมีข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อ EBITDA และเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาว มีรายละเอียดดังนี้

	หมายเหตุ	2563	2562
		(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม		1,488,210	599,095
บวก เงินสดรับจากการออกเงินกู้ยืมระยะยาว		200,270	1,673,190
บวก ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกเงินกู้ยืมระยะยาว		1,336	-
หัก เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาว		-	(784,075)
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกเงินกู้ยืมระยะยาวรอตัดบัญชี	10	(6,309)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		<u>1,683,507</u>	<u>1,488,210</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

เงินกู้ยืมระยะยาวแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ได้ดังนี้

	2563	2562
	(พันบาท)	
ครบกำหนดหลังจากหนึ่งปี แต่ไม่เกินห้าปี	1,683,507	1,488,210
รวม	1,683,507	1,488,210

12 กำไรสะสม

	2563	2562
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	20,921	72,150
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	293,268	209,119
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(7,358)	(1,080)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	1,432	(71,467)
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน	33,209	(14,626)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(145,429)	(173,175)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	196,043	20,921

13 ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีบริษัท อสังหาริมทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย 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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

14 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปีกลุ่มกองทรัสต์ มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และกิจการอื่นซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มกองทรัสต์ รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

	2563	2562	นโยบายการกำหนดราคา
	(พันบาท)		
บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,844	8,199	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,846	6,286	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)			
รายได้ดอกเบี้ย	27	76	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.125 - 0.375 ต่อปี
บริษัท ดุสิต แมเนจเม้นท์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	205,000	205,000	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	219,367	81,061	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มกองทรัสต์มียอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

	2563	2562
	(พันบาท)	
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	13,772	7,227
ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น		
บริษัท คิวตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	24,193	-
บริษัท คิวตี้ มัลติเพล็กซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	13,667	35,735
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		
บริษัท คิวตี้ธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด	13,249	17,766
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัท คิวตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	4,772	52,573
บริษัท คิวตี้ มัลติเพล็กซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	37	2,422
	4,809	54,995
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	1,537	2,151
บริษัท คิวตี้ธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด	2,406	1,867
รวม	3,943	4,018

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2563 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยที่กองทรัสต์เข้าลงทุนปรับโครงสร้างทางการเงินโดยเพิ่มทุนในบริษัท คิวตี้ธานี รีท จำกัด และให้บริษัท คิวตี้ธานี รีท จำกัด เพิ่มทุนใน บริษัท คิวตี้มัลติเพล็กซ์ อินเวสเม้นท์ จำกัด และให้บริษัท คิวตี้มัลติเพล็กซ์ อินเวสเม้นท์ จำกัด ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

15 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

	มูลค่า		2563		2562	
	หน่วยลงทุน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	
	(บาท)		(พันหน่วย / พันบาท)			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์						
ณ วันที่ 1 มกราคม						
- หน่วยทรัสต์	8.9302	711,500	5,407,736	409,400	3,656,051	
	0.0750,					
ลดทุน ⁽¹⁾	0.0794	-	(56,493)	-	(30,705)	
ออกหุ้นเพิ่มทุน ⁽²⁾	5.9000	-	-	302,100	1,782,390	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		711,500	5,351,243	711,500	5,407,736	

⁽¹⁾ ในวันที่ 26 กรกฎาคม 2562 กองทรัสต์ได้ประกาศให้ลดเงินทุนจำนวน 30,705,000 บาท หรือในอัตราหน่วยละ 0.0750 บาทโดยการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้จาก 8.9302 บาทต่อหน่วย เป็น 8.8552 บาทต่อหน่วย โดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อจ่ายผลตอบแทนจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นก่อนการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ซึ่งมีกำหนดจ่ายเงินลดทุนดังกล่าวในวันที่ 23 สิงหาคม 2562

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติจ่ายเงินลงทุนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0794 บาท รวมเป็นเงิน 56.49 ล้านบาท

⁽²⁾ กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จำนวน 302,100,000 หน่วยซึ่งขายในราคาหน่วยละ 5.90 บาท ในวันที่ 25 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้รับเงินจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,782.39 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 711,500,000 หน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

16 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้แก่

- 16.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 1 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

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

- 16.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

- 16.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 16.4 ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในระหว่างปี 2563 และ 2562 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท / หน่วย)	2563 (ล้านบาท)
	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2562		
27 กุมภาพันธ์ 2563	และกำไรสะสม	0.0294	20,917
	1 มกราคม - 30 มิถุนายน 2563		
30 กรกฎาคม 2563	และกำไรสะสม	0.1750	124,512
รวม			145,429

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท / หน่วย)	2562 (ล้านบาท)
6 กุมภาพันธ์ 2562	1 กรกฎาคม - 31 ธันวาคม 2561	0.1714	70,171
26 กรกฎาคม 2562	1 มกราคม - 30 มิถุนายน 2562	0.2516	103,004
รวม			173,175

17 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กลุ่มกองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 202.81 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 3.35 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2019: 2,516.80 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 58.70 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

18 ภาระผูกพัน

กลุ่มกองทรัสต์มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาปรับปรุงและตกแต่งโรงแรม โดยมีค่าบริการที่ต้องจ่ายชำระภายในหนึ่งปีเป็นจำนวนเงิน 75.26 ล้านบาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

19 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

กลุ่มกองทรัสต์มี 2 ส่วนงานที่รายงาน ดังรายละเอียดข้างล่าง ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มกองทรัสต์ หน่วยงานธุรกิจที่สำคัญนี้ให้บริการที่แตกต่างกัน และมีการบริหารจัดการแยกต่างหาก เนื่องจากใช้กลยุทธ์ทางการตลาดที่แตกต่างกัน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานสอบทานรายงานการจัดการภายในของแต่ละหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญอย่างน้อยทุกไตรมาส การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มกองทรัสต์โดยสรุปมีดังนี้

ส่วนงาน 1 ธุรกิจการให้เช่า

ส่วนงาน 2 ธุรกิจอื่น

ข้อมูลผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานได้รวมอยู่ดังข้างล่างนี้ ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มกองทรัสต์ ผู้บริหารเชื่อว่าเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในตลาดเดียวกัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

สำหรับปีสิ้นสุด	ธุรกิจการให้เช่า		ธุรกิจอื่น		ตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
วันที่ 31 ธันวาคม	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
	(พันบาท)							
ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน								
รายได้จากลูกค้าภายนอก	424,367	286,061	2,324	2,723	-	-	426,691	288,784
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	81,310	22,000	(81,310)	(22,000)	-	-
รวมรายได้	424,367	286,061	83,634	24,723	(81,310)	(22,000)	426,691	288,784
การจำแนกรายได้								
ส่วนงานภูมิศาสตร์หลัก								
ไทย	205,000	205,000	1,427	2,723	-	-	206,427	207,723
ต่างประเทศ	219,367	81,061	82,207	22,000	(81,310)	(22,000)	220,264	81,061
รวมรายได้	424,367	286,061	83,634	24,723	(81,310)	(22,000)	426,691	288,784
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้								
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	424,367	286,061	83,634	24,723	(81,310)	(22,000)	426,691	288,784

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

20 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า

	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3 (พันบาท)	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	7,258,856	7,258,856
กองทุนรวมตราสารหนี้	14,036	-	14,036
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	6,780,673	6,780,673
กองทุนรวมตราสารหนี้	21,663	-	21,663

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่เกิดขึ้นได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยกองทุนรวมตราสารหนี้

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก วิธีการและข้อสมมติที่ใช้ในการวัดมูลค่าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 8

21 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จากงวดผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 และกำไรสะสม ในอัตราหน่วยละ 0.2130 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 151.55 ล้านบาท โดยประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2564



ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิละเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

5 มีนาคม 2564

ฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6446





บริษัท ดุลิตธानी พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด

319 อาคารจตุรัสจามจุรี ชั้น 29
ถนนพญาไท เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทร 02 200 9999