

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

Dusit Thani Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



สารบัญ

หัวข้อ	หน้า
ส่วนที่ 1 : สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2 : การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	
1. ข้อมูลกองทรัสต์	ส่วนที่ 2 หน้า 1
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดประโยชน์	ส่วนที่ 2 หน้า 1
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	ส่วนที่ 2 หน้า 62
4. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2 หน้า 73
5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์	ส่วนที่ 2 หน้า 95
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 2 หน้า 96
ส่วนที่ 3 : การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 1
8. โครงสร้างการจัดการ	ส่วนที่ 3 หน้า 5
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 36
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	ส่วนที่ 3 หน้า 54
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	ส่วนที่ 3 หน้า 54
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 3 หน้า 57
ส่วนที่ 4 : ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	ส่วนที่ 4 หน้า 6
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ส่วนที่ 4 หน้า 10
ส่วนที่ 5 : การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	ส่วนที่ 5 หน้า 1
เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดเกี่ยวกับการกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการของบริษัท	
เอกสารแนบ 2 : รายละเอียดเกี่ยวกับการกรรมการของบริษัทย่อย	
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)	
เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	
เอกสารแนบ 5 : สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์	

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

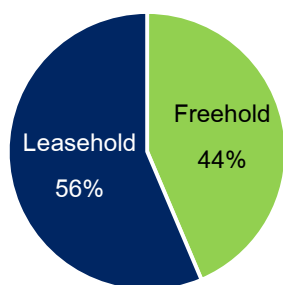
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

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

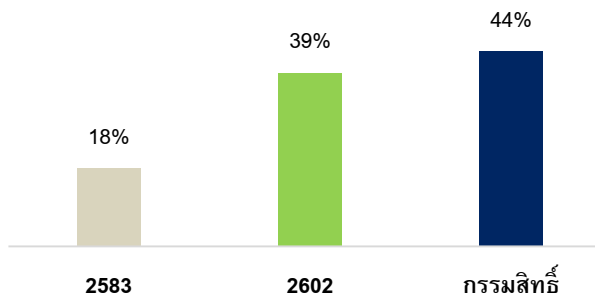
Market Cap (ล้านบาท)	3,557.50	จำนวนหน่วย (หน่วย)	711,500,000
ราคาปิด ณ วันที่ 28/12/2566 (บาท)	5.00	ทุนจดทะเบียน (บาท)	6,201,647,450.00
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) (บาท)	5,594,123,681.74	NAV ต่อหน่วย (บาท)	7.8624
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	29/11/2560	PAR ต่อหน่วย (บาท)	8.7163
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก(ปี) ^{1,2}	61	P/NAV (เท่า)	0.64

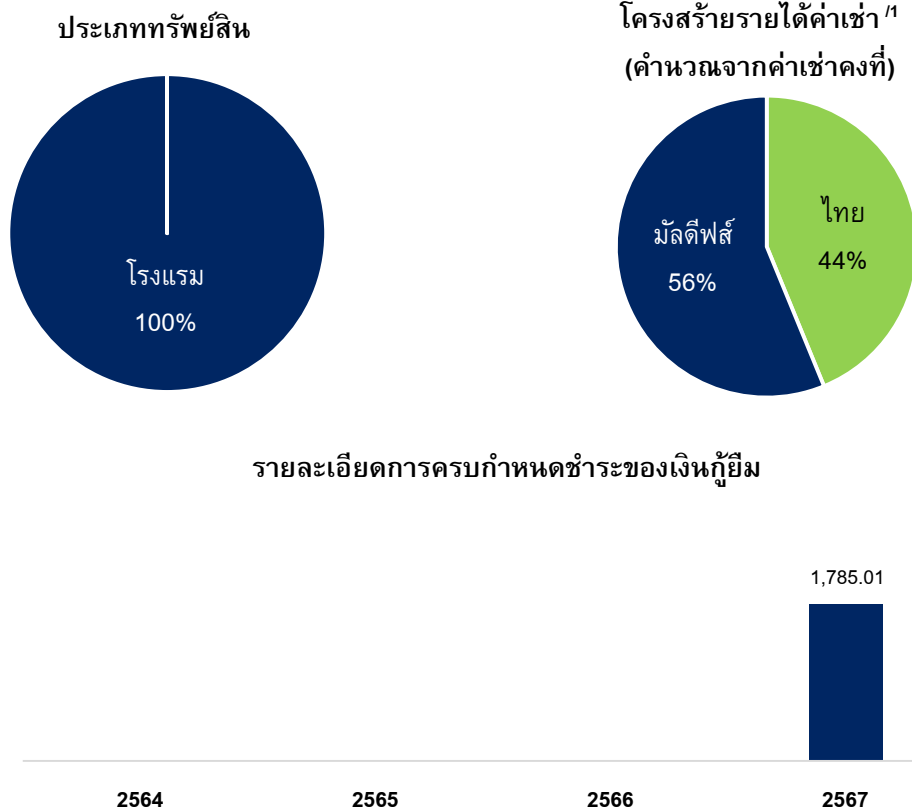
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	7,737.89 ล้านบาท	กำไร (ขาดทุนสะสม)	270.25 ล้านบาท
หนี้สินรวม	2,143.76 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	23.07%
ส่วนทุน	5,594.12 ล้านบาท	Credit Rating ³	BBB- (Stable)

สัดส่วนการลงทุน¹อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก¹

(Weighted Average Lease Expiry)

¹ คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566² อายุสินทรัพย์ Freehold ที่ใช้ในการถ่วงน้ำหนัก 100 ปี³ ข้อมูล Credit Rating โดย Tris Rating ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2566



ราคาประเมินทรัพย์สิน²

ทรัพย์สินในประเทศไทย	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมินทรัพย์สิน	ผู้ประเมิน
โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต	3,009.00	31 มีนาคม 2566	บริษัท เอียร์ แอปไพร์ซ จำกัด
โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	1,157.00	31 มีนาคม 2566	บริษัท เอียร์ แอปไพร์ซ จำกัด
ส่วนขยายโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (The Stable)	36.90	10 มกราคม 2566	บริษัท กรุงเทพมหานครประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
ทรัพย์สินในมัลดีฟส์	มูลค่าประเมิน (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)	วันที่ประเมินทรัพย์สิน	ผู้ประเมิน
โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์	78.40	31 ธันวาคม 2566	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

¹ ณ อัตราแลกเปลี่ยน 34.78 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ

² นักลงทุนสามารถดูรายงานประเมินล่าสุดฉบับเต็มได้ที่ https://www.dcreit.com/Investor_Relations/Financial_Information/Appraisal_Report

ผู้ถือหน่วยรายใหญ่

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

Foreign Limit	49.00%
Current Foreign Holding	2.05%

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 1 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

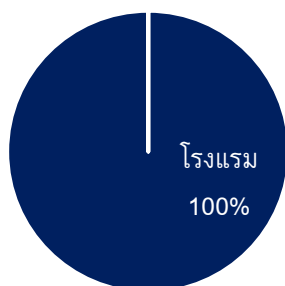
ปีที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน	2561	2562	2563	2564	2565	2566	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	0.3043	0.4230	0.2044	0.3285	0.3880	0.6006	2.2488
เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	-	0.0750	0.0794	0.0595	-	-	0.2139

หมายเหตุ ในปี 2567 จะกันเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงทรัพย์สินเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 135.80 ล้านบาท ทั้งนี้ การสำรองเงินดังกล่าวจะถูกนำไปคำนวณในกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

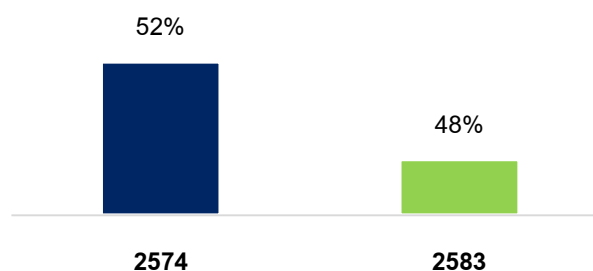
รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก	ผู้เช่าทรัพย์สิน
โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуนา ภูเก็ต โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	ผู้เช่าทรัพย์สิน
โครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์	บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	ผู้เช่าทรัพย์สิน
ส่วนขยายโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (The Stable)	บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด

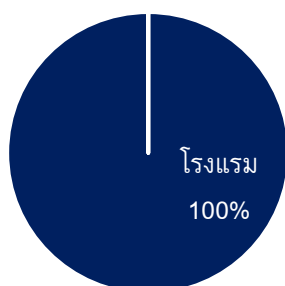
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจของ
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกและเพิ่มเติมครั้งที่ 2



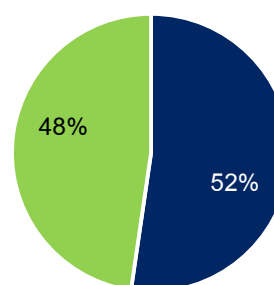
สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา¹
(คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจของ
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า¹
(คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



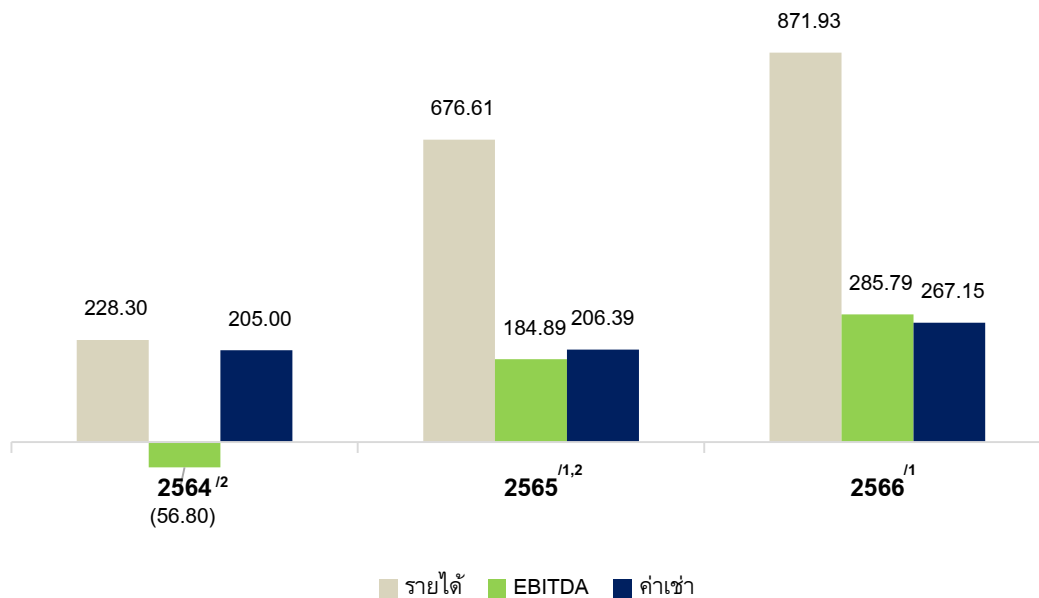
■ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด
■ บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

¹ ณ อัตราแลกเปลี่ยน 34.78 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ

ผลการดำเนินงานของผู้เช่าเหมาและค่าเช่ารวมที่จ่ายให้แก่กองทรัสต์

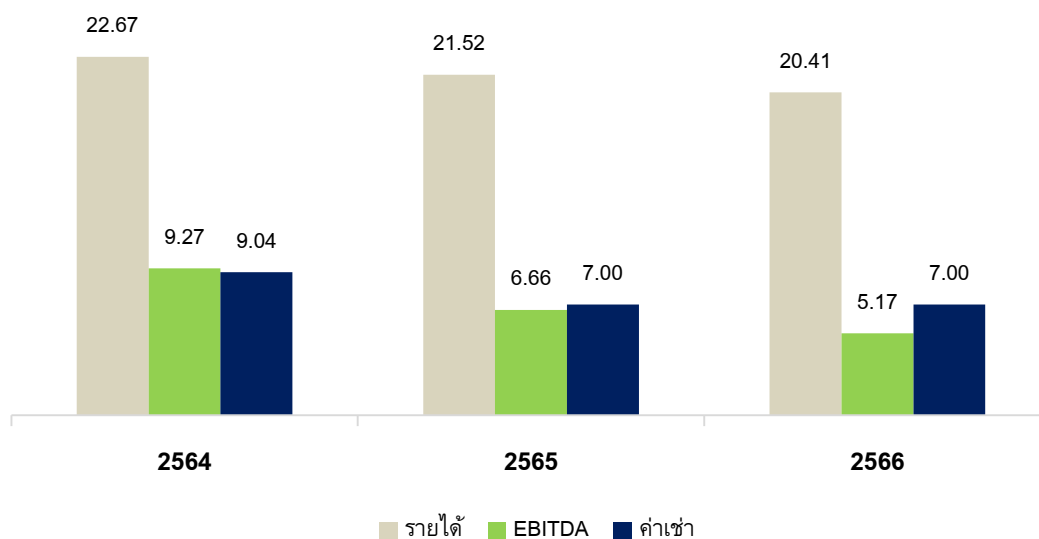
1. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกและเพิ่มเติมครั้งที่ 2

หน่วย : ล้านบาท



2. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

หน่วย : ล้านดอลลาร์สหรัฐ

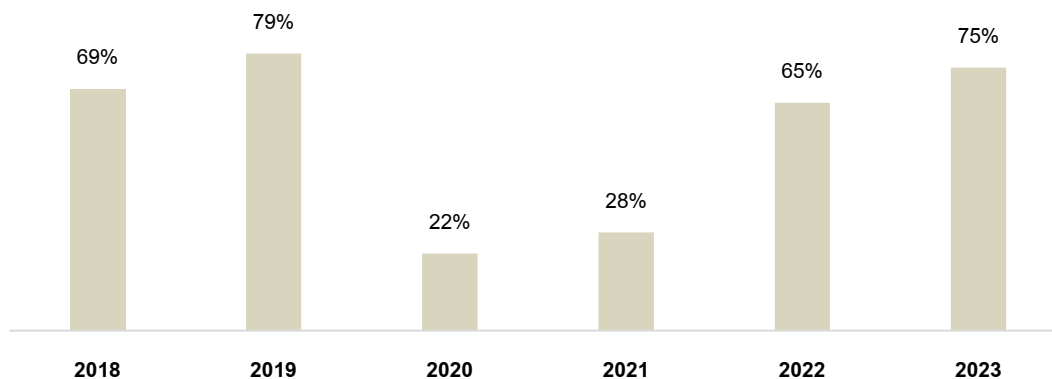


^{/1} รวมส่วนขยายโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (The Stable)

^{/2} รวมโรงแรมดุสิต ตึก เชียงใหม่

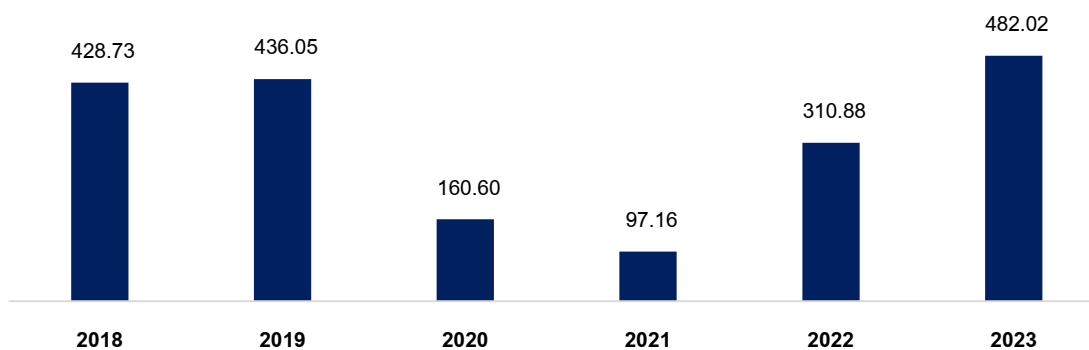
ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต

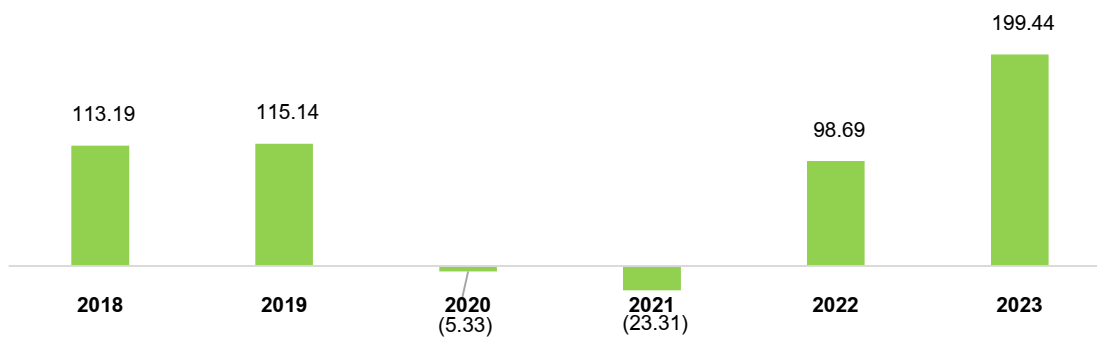
อัตราการเข้าพัก
(Occupancy Rate)

รายได้รวม

หน่วย : ล้านบาท

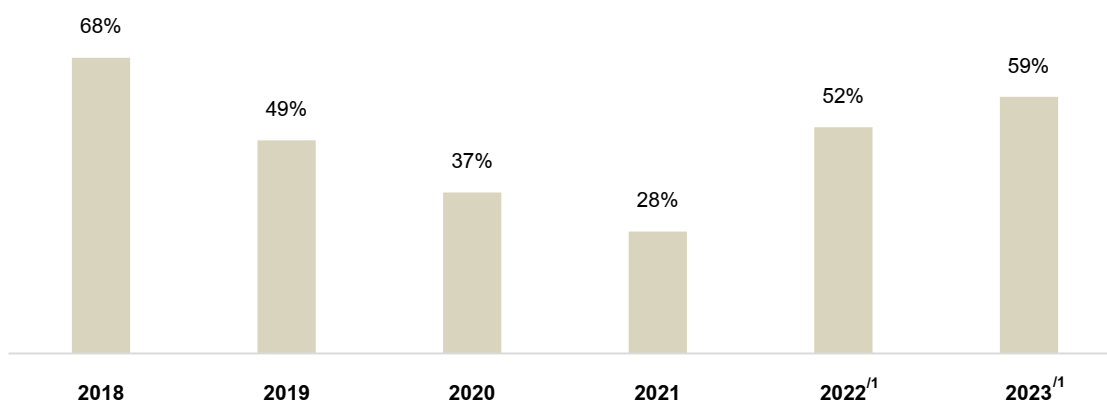
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงิน
ได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

หน่วย : ล้านบาท



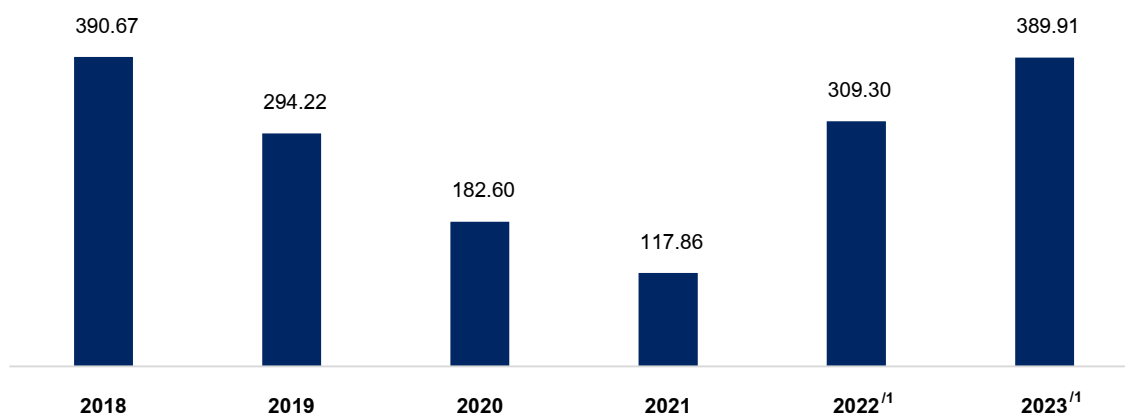
2. โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน และส่วนขยาย Stable

อัตราการเข้าพัก
Occupancy Rate



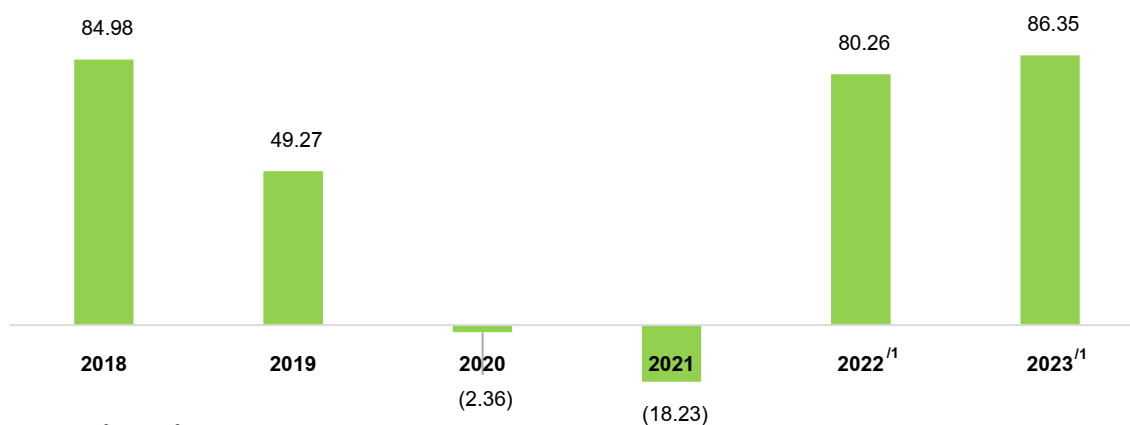
รายได้รวม

หน่วย : ล้านบาท



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงิน
ได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

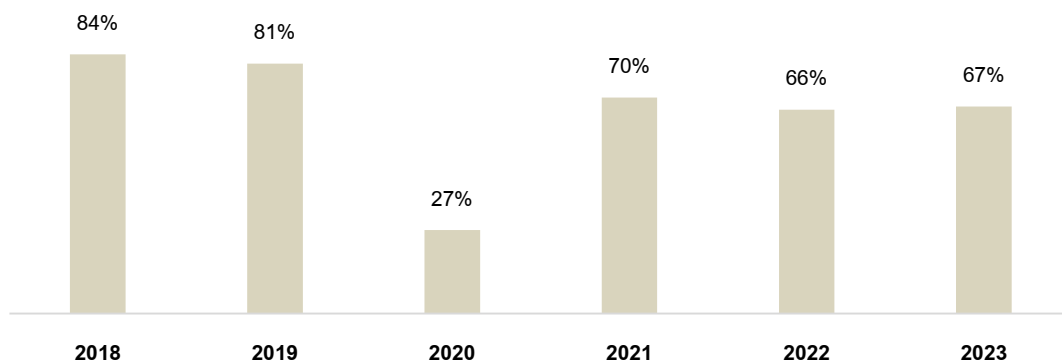
หน่วย : ล้านบาท



^{/1} รวมส่วนขยายโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (The Stable)

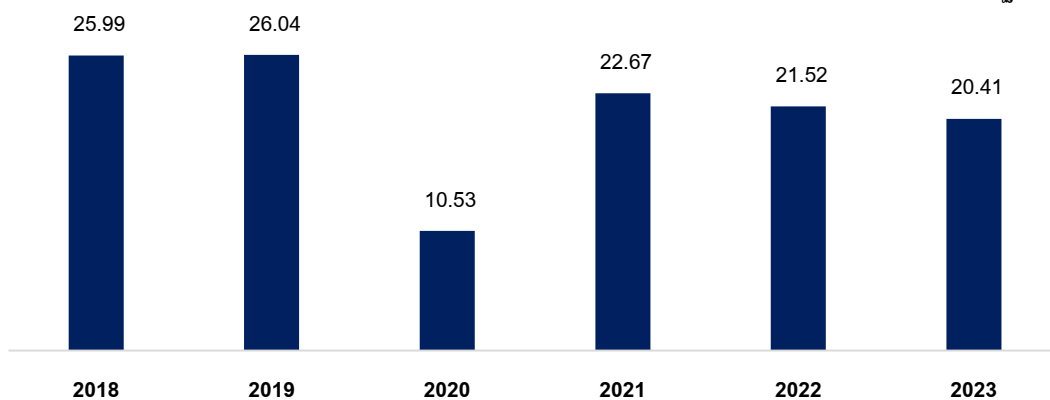
3. โครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์

อัตราการเข้าพัก
(Occupancy Rate)



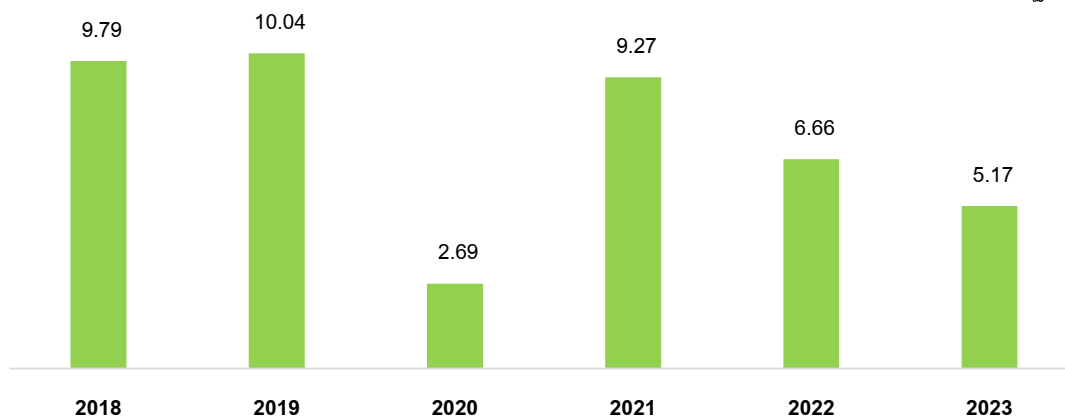
รายได้รวม

หน่วย : ล้านดอลลาร์สหรัฐ



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงิน
ได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

หน่วย : ล้านดอลลาร์สหรัฐ



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์

รายการ	หน่วย	2564	2565	2566
รายได้ค่าเช่าและบริการ	พันบาท	495,680	452,815	510,641
รายได้ดอกเบี้ยและอื่นๆ	พันบาท	3,036	973	3,860
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	พันบาท	453,197	402,650	465,112
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	พันบาท	397,093	318,680	270,245
กำไรสุทธิต่อหน่วย (EPU)	บาท	0.5581	0.4479	0.3798
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท	0.3285	0.5756	0.3975
เงินลดทุนต่อหน่วย	บาท	0.0595	-	-
เงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ¹	บาท	0.3880	0.5756	0.3975
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.22	0.23	0.23
ต้นทุนทางการเงิน	ไม่เกิน ร้อยละ	4.20	4.20	4.20
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	พันบาท	231,405	329,174	595,284
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	พันบาท	(264,737)	(274,801)	(496,785)
กระแสเงินสดสุทธิ	พันบาท	100,190	151,086	247,473
สินทรัพย์สุทธิ	พันบาท	5,693,108	5,764,060	5,594,124
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	8.0015	8.1012	7.8624
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	เท่า	0.66	0.76	0.64
มูลค่าตามราคาตลาด	ล้านบาท	3,770.95	4,375.73	3,557.50
ราคาปิด ณ สิ้นปี	บาท	5.30	6.15	5.00

¹ พิจารณาจากช่วงเวลาการจ่ายในรอบปี หากพิจารณาจากกรอบผลการดำเนินงาน ในปี 2564 มีการจ่าย 0.3880 บาทต่อหน่วย ขณะที่ในปี 2565 มีการจ่าย 0.5756 บาทต่อหน่วย โดยจำนวนเงินปันผลจ่ายที่เพิ่มขึ้น ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ ทั้งนี้ สำหรับปี 2566 กองทรัสต์มีการจ่าย 0.3975 บาทต่อหน่วย

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

รายได้รวมของกองทรัสต์ในรอบปี 2566 มีจำนวน 514.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.38 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจาก การรับรู้รายได้ค่าเช่าผันแปรจากผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต และ โครงการโรงแรมดุสิตธานีหัวหิน จากการเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามายังประเทศไทยอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจากกิจกรรมการเศรษฐกิจที่กลับสู่สภาวะปกติหลังสถานการณ์โควิด-19 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวชาวจีนหลังรัฐบาลจีนมีการเปิดประเทศ และการกลับมาของนักท่องเที่ยวรัสเซียโดยเฉพาะกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงที่หันมาเที่ยวประเทศไทยแทนการไปยุโรปที่หลายชาติมีมาตรการการคว่ำบาตรยกเลิกเที่ยวบินจากรัสเซีย

ในขณะที่ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในรอบปี 2566 มีจำนวน 167.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.21 จากรอบปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากต้นทุนทางการเงินที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 1/2566 ตั้งแต่อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 346.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.06 จากรอบปีก่อนหน้า

เมื่อรวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนและอื่นๆ จำนวน 76.50 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 56.31 ล้านบาท และผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน จำนวน 15.98 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 270.25 ล้านบาท ลดลงจำนวน 48.83 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 15.20 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด : ไม่มีเงื่อนไข

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

ผู้ให้สินเชื่อ	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
วงเงินกู้	สินเชื่อเงินกู้แบบมีกำหนดเวลาจำนวนรวมไม่เกิน 1,944.21 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราอ้างอิงเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคารใหญ่ (ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย) หรืออัตราเทียบเท่า
ระยะเวลาการกู้ยืม	5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก ณ วันที่ 23 กันยายน 2562
ยอดสินเชื่อคงค้าง	1,785.01 ล้านบาท

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี	จำนวนเงิน หน่วย : ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า สินทรัพย์ สุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	ไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม	14.48	0.26
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่มีเรียกเก็บ	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมทราสต์	ไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม	9.25	0.17
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่นายทะเบียนกำหนด	3.35	0.06
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่จ่ายจริง	4.09	0.07
ต้นทุนทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	105.44	1.88
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 3% ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีเรียกเก็บ	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพ อสังหาริมทรัพย์	ไม่มีเรียกเก็บ	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีเรียกเก็บ	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	4.85	0.09
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	1.09	0.02
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และ ส่งเสริมการขาย	ตามที่จ่ายจริง	0.45	0.01
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	24.76	0.44
รวม		167.76	3.00

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT

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

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมในอนาคต
- ความเสี่ยงจากการลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

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

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

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

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถ.พญาไท แขวง ปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	02-200-9999 ต่อ 3681-3684
URL	https://www.dcreit.com/

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