

แบบ 56-REIT1

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

Dusit Thani Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



สารบัญ

หัวข้อ	หน้า
ส่วนที่ 1 : สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2 : การดำเนินการของกองทรัสต์	
1. ข้อมูลกองทรัสต์	ส่วนที่ 2 หน้า 1
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดประโยชน์	ส่วนที่ 2 หน้า 1
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	ส่วนที่ 2 หน้า 61
4. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2 หน้า 76
5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์	ส่วนที่ 2 หน้า 101
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	-ไม่มี-
ส่วนที่ 3 : การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 1
8. โครงสร้างการจัดการ	ส่วนที่ 3 หน้า 4
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 35
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 5
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ส่วนที่ 4 หน้า 8
ส่วนที่ 5 : การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	ส่วนที่ 5 หน้า 1
เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการของบริษัท	
เอกสารแนบ 2 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	
เอกสารแนบ 3 : สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์	

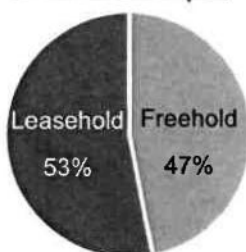
ส่วนที่ 1 : สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

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 ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	29 พฤศจิกายน 2560

Market Cap (ล้านบาท)	3,770.95	ราคาปิด ณ 30/12/2564 (บาท)	5.30
จำนวนหน่วย (หน่วย)	711,500,000	NAV ต่อหน่วย (บาท)	8.0015
ทุนจดทะเบียน (บาท)	6,201,647,450	Par ต่อหน่วย (บาท)	8.7163
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้ง และจัดการทรัสต์	29/11/2560	P/NAV (เท่า)	0.66
		อายุคงเหลือทรัพย์สินเฉลี่ย ถ่วงน้ำหนัก(ปี) ¹	73

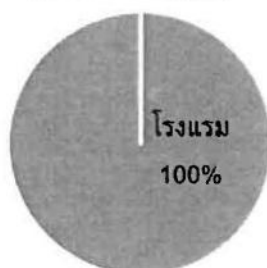
สัดส่วนการลงทุน¹



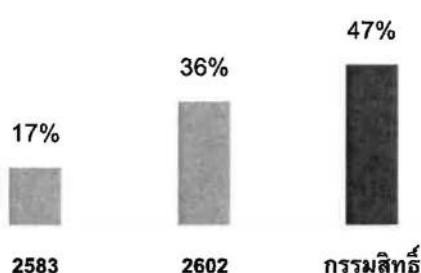
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	7,794.79	ล้านบาท	กำไร (ขาดทุนสะสม)	397.09	ล้านบาท
หนี้สินรวม	2,101.68	ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	22.28	%
ส่วนทุน	5,693.11	ล้านบาท	Credit Rating	BBB-	

ประเภททรัพย์สิน



อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก¹
(Weighted Average Lease Expiry)



รายละเอียดการครบกำหนดชำระ
ของเงินกู้ยืม



¹ คำนวณจากมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

โครงสร้างรายได้ค่าเช่า¹
(คำนวณจากค่าเช่าคงที่)



ราคาประเมินทรัพย์สิน²

ทรัพย์สินในประเทศไทย	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต	2,947.28	บจก. กรุงเทพประเมินราคา
โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	1,181.68	บจก. กรุงเทพประเมินราคา
โรงแรมดุสิต ดิทู เชียงใหม่	415.70	บจก. กรุงเทพประเมินราคา
ทรัพย์สินในมัลดีฟส์	มูลค่าประเมิน (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)	ผู้ประเมิน
โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์	77.67	บจก. ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

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

Foreign Limit	49.00%
Current Foreign Holding	2.26%

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 1 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

ปีที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน	2561	2562	2563	2564	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	0.3043	0.4230	0.2044	0.3285	1.2602
เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	-	0.0750	0.0794	0.0595	0.2139

หมายเหตุ ในปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีนโยบายกั้นเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 150 ล้านบาท และในปี 2565 จะกั้นเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงทรัพย์สิน เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 202 ล้านบาท ทั้งนี้ การสำรองเงินดังกล่าวจะถูกนำไปคำนวณในกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

¹ ณ อัตราแลกเปลี่ยน 32.15 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ

² นักลงทุนสามารถดูรายงานประเมินล่าสุดฉบับเต็มได้ที่ <https://www.dtreit.com/th/investor-relations/financial-information/appraisal-report>

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ



ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

- โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาภานา ภูเก็ต
- โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน
- โครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่

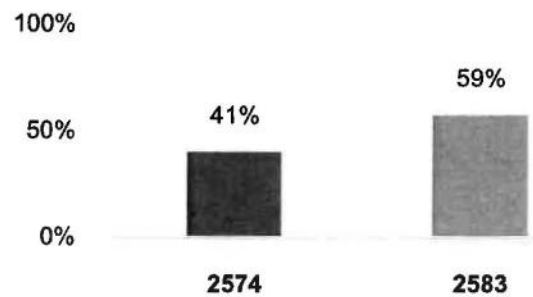


ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- โครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา¹

(คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า¹

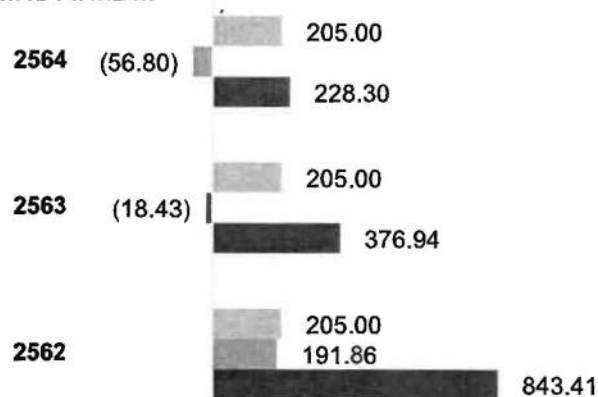
(คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



¹ ณ อัตราแลกเปลี่ยน 32.15 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ

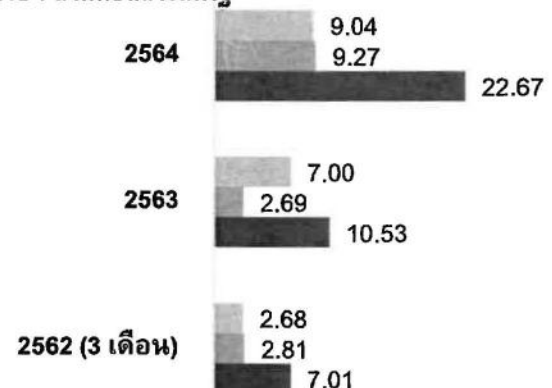
ผลการดำเนินงานของผู้เช่าและค่าเช่ารวมที่จ่ายให้แก่กองทรัสต์

หน่วย : ล้านบาท



ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

หน่วย : ล้านดอลลาร์สหรัฐ



ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

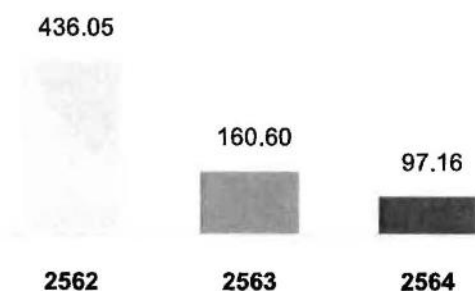
ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์



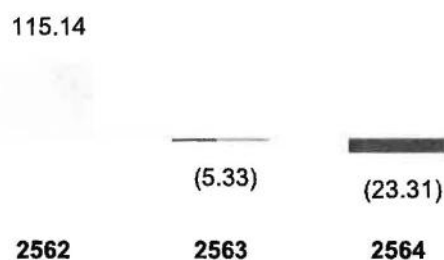
อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)



รายได้รวม หน่วย : ล้านบาท



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงิน ได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) หน่วย : ล้านบาท



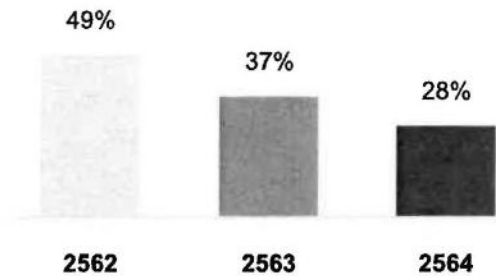
กลุ่มลูกค้าโดยแบ่งตามสัญชาติสูงสุด 5 อันดับแรก

ลำดับ	2562		2563		2564	
	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน
1	รัสเซีย	26.62%	รัสเซีย	39.53%	ไทย	25.12%
2	จีน	12.05%	สหราชอาณาจักร	9.22%	รัสเซีย	15.22%
3	สหราชอาณาจักร	9.25%	เยอรมนี	7.29%	สหรัฐอเมริกา	8.05%
4	เยอรมนี	5.86%	สวิตเซอร์แลนด์	7.08%	เยอรมนี	6.24%
5	อินเดีย	4.91%	ไทย	6.96%	ฝรั่งเศส	3.60%

หมายเหตุ: คำนวณสัดส่วนจากรายได้ห้องพัก

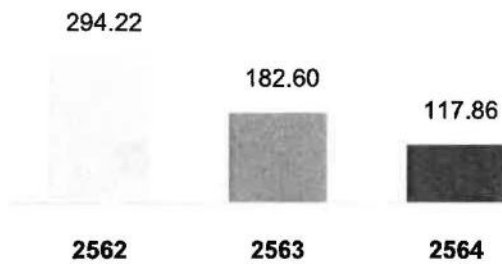


อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)



หน่วย : ล้านบาท

รายได้รวม



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงิน
ได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

(EBITDA)

หน่วย : ล้านบาท



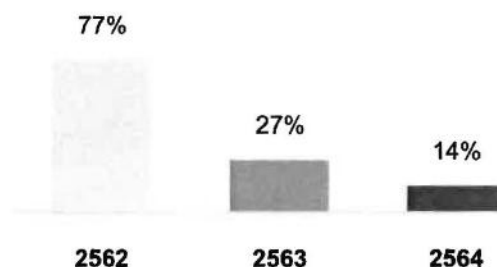
กลุ่มลูกค้าโดยแบ่งตามสัญชาติสูงสุด 5 อันดับแรก

ลำดับ	2562		2563		2564	
	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน
1	ไทย	50.96%	ไทย	72.39%	ไทย	97.85%
2	อินเดีย	11.73%	อินเดีย	5.15%	สหราชอาณาจักร	0.32%
3	สหราชอาณาจักร	6.23%	สหราชอาณาจักร	4.37%	รัสเซีย	0.28%
4	จีน	5.14%	เยอรมนี	2.86%	ญี่ปุ่น	0.18%
5	เยอรมนี	3.46%	เบลเยียม	1.86%	เยอรมนี	0.17%

หมายเหตุ: คำนวณสัดส่วนจากรายได้ห้องพัก

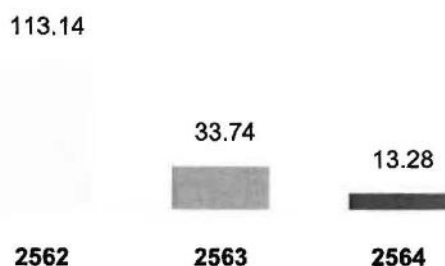


อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)



รายได้รวม

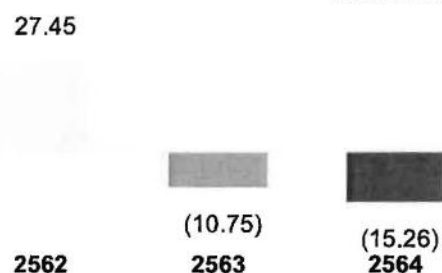
หน่วย : ล้านบาท



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงิน ได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

(EBITDA)

หน่วย : ล้านบาท



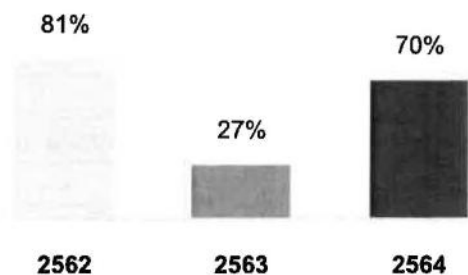
กลุ่มลูกค้าโดยแบ่งตามสัญชาติสูงสุด 5 อันดับแรก

ลำดับ	2562		2563		2564	
	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน
1	ไทย	13.28%	ไทย	41.50%	ไทย	68.29%
2	จีน	13.20%	ญี่ปุ่น	9.79%	ญี่ปุ่น	10.30%
3	สหรัฐอเมริกา	10.80%	สหรัฐอเมริกา	7.13%	สหรัฐอเมริกา	4.61%
4	ไต้หวัน	7.99%	จีน	5.55%	สหราชอาณาจักร	2.90%
5	ญี่ปุ่น	7.92%	เกาหลีใต้	5.45%	เยอรมนี	1.95%

หมายเหตุ: คำนวณสัดส่วนจากรายได้ห้องพัก

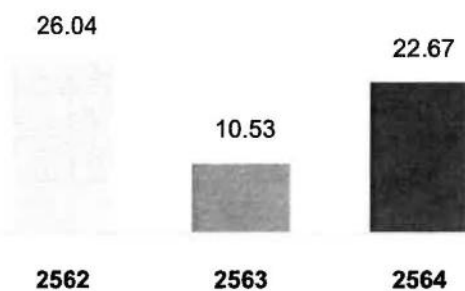


อัตราการเข้าพัก
(Occupancy Rate)



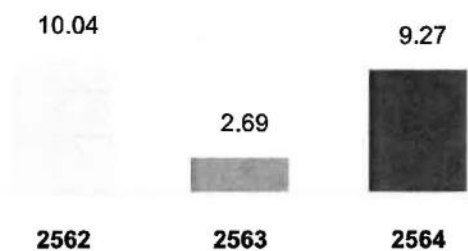
รายได้รวม

หน่วย : ล้านดอลลาร์สหรัฐ



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงิน
ได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

หน่วย : ล้านดอลลาร์สหรัฐ (EBITDA)



กลุ่มลูกค้าโดยแบ่งตามสัญชาติสูงสุด 5 อันดับแรก

ลำดับ	2562		2563		2564	
	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน
1	จีน	25.57%	รัสเซีย	21.30%	รัสเซีย	23.74%
2	เกาหลีใต้	12.51%	จีน	11.06%	อินเดีย	10.10%
3	รัสเซีย	10.00%	เยอรมนี	6.94%	ซาอุดีอาระเบีย	9.42%
4	ญี่ปุ่น	5.38%	สหราชอาณาจักร	5.54%	เยอรมนี	6.88%
5	เยอรมนี	4.74%	เกาหลีใต้	3.63%	สหราชอาณาจักร	5.34%

หมายเหตุ: คำนวณสัดส่วนจากรายได้ห้องพัก

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์

รายการ	หน่วย	2562	2563	2564
รายได้ค่าเช่าและบริการ	พันบาท	286,061	424,367	495,680
รายได้ดอกเบี้ยและอื่นๆ	พันบาท	2,723	2,323	3,036
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	พันบาท	264,491	382,222	453,197
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	พันบาท	121,947	320,552	397,093
กำไรสุทธิต่อหน่วย (EPU)	บาท	0.1714	0.4505	0.5581
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท	0.4230	0.2044	0.3285
เงินลงทุนต่อหน่วย	บาท	0.0750	0.0794	0.0595
เงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ¹	บาท	0.4980	0.2838	0.3880
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.21	0.22	0.22
ต้นทุนทางการเงิน	ไม่เกิน ร้อยละ	4.20	4.20	4.20
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	พันบาท	(2,417,905)	125,333	231,405
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	พันบาท	2,435,313	(42,558)	(264,737)
กระแสเงินสดสุทธิ	พันบาท	52,064	134,059	100,190
สินทรัพย์สุทธิ	พันบาท	5,401,226	5,476,977	5,693,108
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	7.5913	7.6978	8.0015
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	เท่า	0.84	0.56	0.66
มูลค่าตามราคาตลาด	ล้านบาท	4,553.60	3,045.22	3,770.95
ราคาปิด ณ สิ้นปี	บาท	6.40	4.28	5.30

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 498.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 72.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.88 ทั้งนี้ ส่วนหนึ่งเกิดจากมีการรับรู้ค่าเช่าแปรผันจากผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ โดยเมื่อหักค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานจำนวน 141.45 ล้านบาท กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 357.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 63.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.82 เมื่อสุทธิต่อรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 39.83 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 8.93 ล้านบาท รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 129.77 ล้านบาท และผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 178.53 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 397.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.88 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด : ไม่มีเงื่อนไข

¹ พิจารณาจากช่วงเวลาการจ่ายในรอบปี หากพิจารณาจากรอบผลการดำเนินงาน ในปี 2562 มีการจ่าย 0.4354 บาทต่อหน่วย ขณะที่ในปี 2563 มีการจ่าย 0.388 บาทต่อหน่วย และในปี 2564 มีการจ่าย 0.388 บาทต่อหน่วย

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
ยอดสินเชื่อคงค้าง	1,740.43 ล้านบาท

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี	จำนวนเงิน หน่วย : ล้าน บาท	ร้อยละ ของมูลค่า สินทรัพย์ สุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	ไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม	14.13	0.25
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่มีเรียกเก็บ	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม	9.03	0.16
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่นายทะเบียนกำหนด	3.43	0.06
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่จ่ายจริง	2.84	0.05
ต้นทุนทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	73.99	1.30
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 3% ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีเรียกเก็บ	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพ อสังหาริมทรัพย์	ไม่มีเรียกเก็บ	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีเรียกเก็บ	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	3.94	0.07
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	9.78	0.17
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และ ส่งเสริมการขาย	ตามที่จ่ายจริง	0.28	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	24.05	0.42
รวม		141.45	2.48

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ DREIT

- ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ความเสี่ยงของการลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทรัสต์และกองทุนรวมประเภทอื่น
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย
- ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น
- ความเสี่ยงเรื่องภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ การก่อการร้าย สงคราม และความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและการเมืองอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT อาจอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- ความเสี่ยงจากการฉ้อโกงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- ความเสี่ยงที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- ความเสี่ยงสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต จากการไม่มีสิทธิใช้ถนนส่วนบุคคล
- ความเสี่ยงจากการถูกสั่งให้รื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง

2) ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและ โครงสร้างของกองทรัสต์

- ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ DREIT ตั้งอยู่ในต่างประเทศ
- ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมในอนาคต
- ความเสี่ยงจากการลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลัก และการปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก
- ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าหลักได้ในอนาคต
- ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และความเสี่ยงของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย
- ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
- ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าที่ดินจากรัฐบาลสาธารณรัฐมัลดีฟส์
- ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ และกลุ่มดุสิตธานี

- ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารโรงแรม และการใช้เครื่องหมายการค้า หรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่มีอำนาจควบคุมผู้บริหารโรงแรมได้โดยตรง
- ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ซึ่งอาจจะจำกัดผลประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวไม่สามารถคุ้มครองความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราทั้งหมด
- ความเสี่ยงเรื่องการจ่ายผลประโยชน์จากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่กองทรัสต์ ขึ้นอยู่กับรูปแบบในการส่งเงิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลง และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการควบคุม การเคลื่อนย้ายเงินทุน หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงิน และการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในประเทศที่กองทรัสต์ลงทุน
- ความเสี่ยงจากการถือสิทธิทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิทรัพย์สินรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ ต้องพึ่งพาบุคลากรที่มีความชำนาญและประสบการณ์ ในการดำเนินการจัดหาประโยชน์ และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

- ความเสี่ยงจากการที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรม อาจจะไม่ได้รับการต่อออกไป เมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับที่จะต่อออกไป อาจไม่ดี และเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจเหมือนเดิม

3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

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

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด เลขที่ 319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถ.พญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 103330 โทรศัพท์ 02-200-9999 ต่อ 3681-3684
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถ.สาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 02-686-6100