

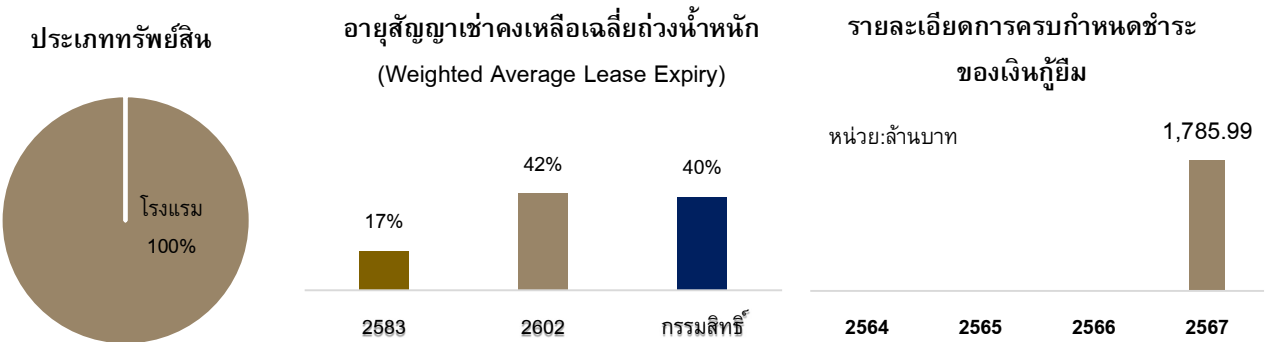
ส่วนที่1: สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	DUSIT THANI FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ชื่อย่อหลักทรัพย์	DREIT
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	29 พฤศจิกายน 2560
MARKET CAP (ล้านบาท)	4,375.73
จำนวนหน่วย (หน่วย)	711,500,000
ทุนจดทะเบียน (บาท)	6,201,647,450
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้ง และจัดการทรัสต์	29/11/2560
ราคาปิด ณ 30/12/2565 (บาท)	6.15
NAV ต่อหน่วย (บาท)	8.1012
PAR ต่อหน่วย (บาท)	8.7163
P/NAV (เท่า)	0.76
อายุคงเหลือทรัพย์สินเฉลี่ย ถ่วงน้ำหนัก(ปี) ^{1,2}	139.6
สัดส่วนการลงทุน ¹	LEASEHOLD 60% : FREEHOLD 40%

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

สินทรัพย์รวม	7,910.41 ล้านบาท	กำไร (ขาดทุนสะสม)	318.68 ล้านบาท
หนี้สินรวม	2,146.35 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	22.55 %
ส่วนทุน	5,764.06 ล้านบาท	Credit Rating	BBB- (Stable)



¹ คำนวณจากมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

² อายุสินทรัพย์ Freehold ที่ใช้ในการถ่วงน้ำหนัก 300 ปี

ราคาประเมินทรัพย์สินและโครงสร้างรายได้ค่าเช่า

ราคาประเมินทรัพย์สิน^{1/}

ทรัพย์สินในประเทศไทย	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมินทรัพย์สิน	ผู้ประเมิน
โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต	2,930.36	31 มีนาคม 2565	บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด
โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	1,196.15	31 มีนาคม 2565	บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด
โรงแรมดุสิต ดิทู เชียงใหม่ ^{2/}	419.06	30 กันยายน 2565	บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด
ส่วนขยายโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน Stable	10.49	13 มกราคม 2656	บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด

ทรัพย์สินในมัลดีฟส์	มูลค่าประเมิน (ล้านดอลลาร์ สหรัฐ)	วันที่ประเมินทรัพย์สิน	ผู้ประเมิน
โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์	79.14	31 ธันวาคม 2565	บริษัท ไนท์แฟรงค์ (ประเทศอินเดีย) จำกัด

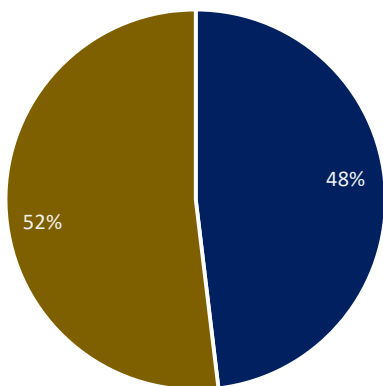
ในปี 2565 กองทรัสต์ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต และ โรงแรมดุสิตธานีหัวหิน ในวันที่ 31 มีนาคม 2565 โครงการโรงแรมดุสิต ดิทู เชียงใหม่ ในวันที่ 30 กันยายน 2565 และ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ด้วยวิธีรายได้และต้นทุน โดยราคาประเมินทรัพย์สินสำหรับกองทรัสต์ที่แสดงดังตารางข้างต้นเป็นมูลค่าจากการประเมินบนโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ ในขณะที่มูลค่าประเมินของส่วนขยายโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ได้จัดทำ เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2565 แต่เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวยังไม่แล้วเสร็จในวัน เวลาดังกล่าว กองทรัสต์จึงได้ให้ผู้ประเมินจัดทำการประเมินทรัพย์สินโครงการส่วนขยายด้วยวิธีต้นทุน ทั้งนี้สำหรับทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิต ดิทู เชียงใหม่ กองทรัสต์ได้มีการจำหน่ายไปให้แก่ผู้เสนอซื้อที่ราคา 467.11 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมิน ในวันที่ 28 ธันวาคม 2565 ในขณะที่โครงการส่วนขยาย Stable มีการสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดทำการในวันที่ 19 กันยายน 2565

^{1/} นักลงทุนสามารถดูรายงานประเมินล่าสุดฉบับเต็มได้ที่ <https://www.dtreit.com/th/investor-relations/financial-information/appraisal-report>

^{2/} กองทรัสต์ได้มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโรงแรม ดุสิต ดิทู เชียงใหม่ เมื่อ วันที่ 28 ธันวาคม 2565

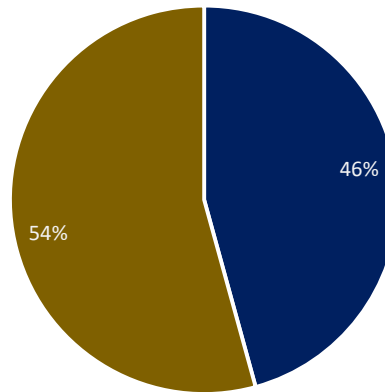
การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิต ดิทู เชียงใหม่ ทำให้รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ลดลง 18.66 ล้านบาทต่อปี ตามสัดส่วนโดยมูลค่าต้นทุนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ณ วันลงทุน ในขณะที่การลงทุนในโครงการส่วนขยาย Stable ทำให้กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าคงที่เพิ่มขึ้น 3.4 ล้านบาทต่อปี ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 0.8 ของรายได้ค่าเช่าคงที่รวม ทั้งนี้การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิต ดิทู เชียงใหม่ ทำให้โครงสร้างรายได้ค่าเช่าคงที่ของกองทรัสต์เปลี่ยนไปดังแสดงด้วยแผนภูมิวงกลมต่อไปนี้

โครงสร้างรายได้ค่าเช่า^{/1}
คำนวณจากค่าเช่าคงที่ก่อนการจำหน่าย
ไป ซึ่งทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิต ดิทู
เชียงใหม่



■ ไทย ■ มัลดีฟส์

โครงสร้างรายได้ค่าเช่า^{/1}
คำนวณจากค่าเช่าคงที่หลังการ
จำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินโครงการ
โรงแรมดุสิต ดิทูเชียงใหม่



■ ไทย ■ มัลดีฟส์

^{/1} ณ อัตราแลกเปลี่ยน 32.15 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้นรายบริษัท	จำนวน หน่วยทรัสต์	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 เฟลิกซ์บีล	14,932,600	2.10

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 1 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

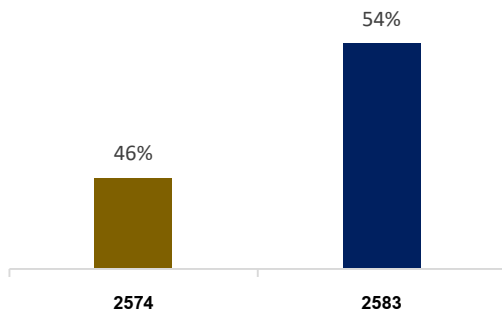
ปีที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน	2561	2562	2563	2564	2565	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	0.3043	0.4230	0.2044	0.3285	0.5756	1.8358
เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	-	0.0750	0.0794	0.0595	-	0.2139

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

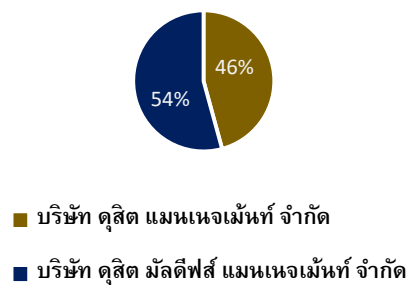
รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก	บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด
โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาภานา ภูเก็ต	
โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
โครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์	
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด
โครงการส่วนขยายโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา¹
(คำนวณจากสัญญาเช่าที่มีผล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

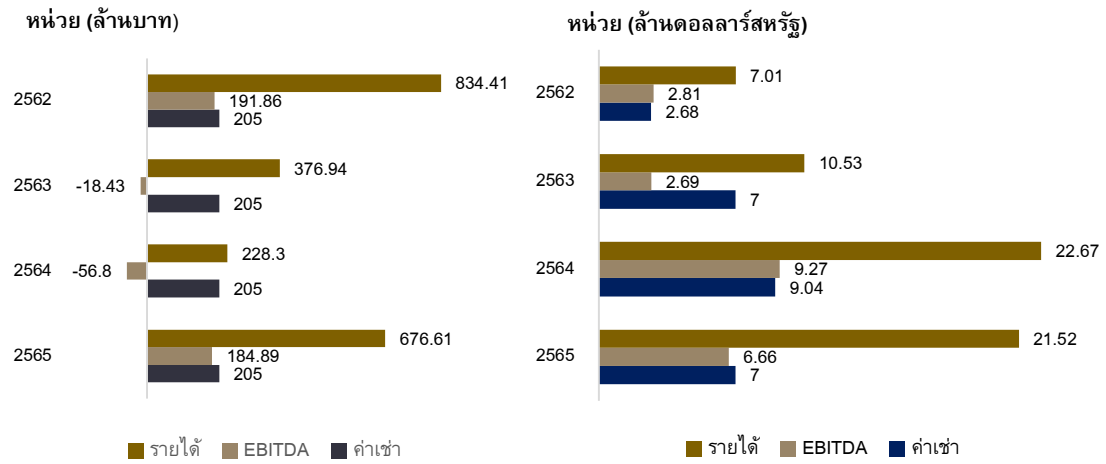


สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา¹
(คำนวณจากสัญญาเช่าที่มีผล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)



¹ ณ อัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละปี

ผลการดำเนินงานของผู้เช่าเหมาและค่าเช่ารวมที่จ่ายให้แก่กองทรัสต์



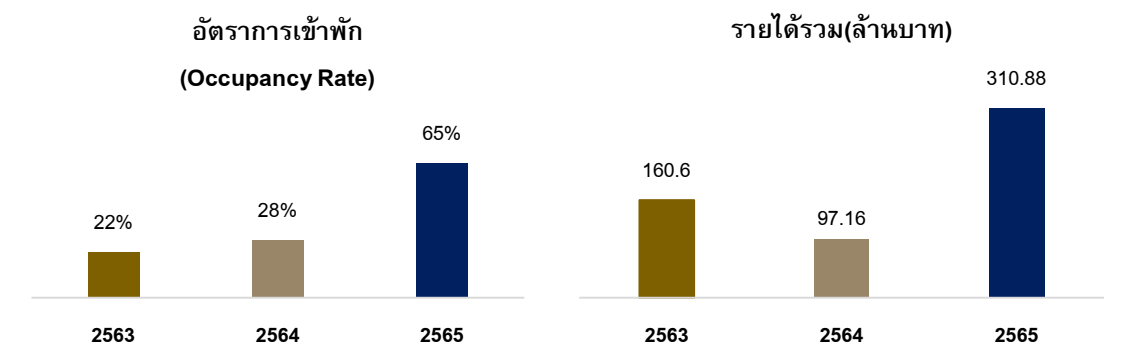
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต

ในปี 2565 อัตราการเข้าพักของโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต มีพัฒนาการที่ดีขึ้นหลังการควบคุมการระบาดของโรคโควิด-19 มีการผ่อนคลายลงจากทั่วโลก รายได้รวมจากผู้เข้าพักในส่วนของโรงแรม (ไม่รวมวิลล่า) ปรับตัวเพิ่มขึ้นกว่า 200 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ในขณะที่สัญญาณการกลับมาของลูกค้าชาวต่างชาติก็มีความชัดเจน ดังแสดงในสัดส่วนของลูกค้าชาวไทยที่เข้าพักในโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ตซึ่งคิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 11.64 ในปีที่ผ่านมา

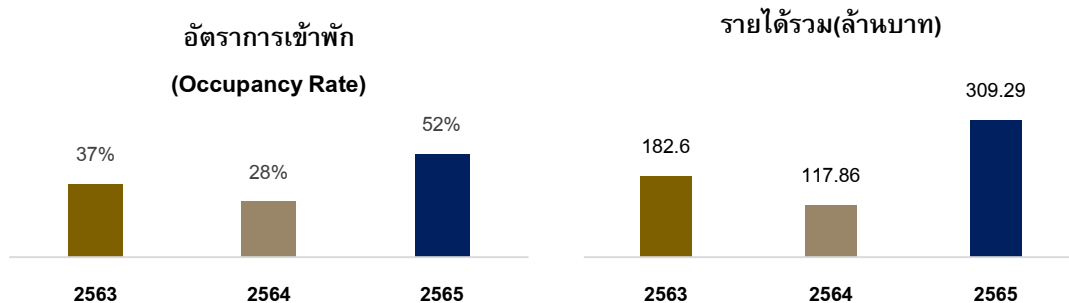


กลุ่มลูกค้าโดยแบ่งตามสัญชาติสูงสุด 5 อันดับจากการคำนวณสัดส่วนจากรายได้

ลำดับ	2563		2564		2565	
	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน
1	รัสเซีย	39.53%	ไทย	25.12%	รัสเซีย	26.00%
2	สหราชอาณาจักร	9.22%	รัสเซีย	15.22%	สหราชอาณาจักร	11.64%
3	เยอรมนี	7.29%	สหรัฐอเมริกา	8.05%	ไทย	11.20%
4	สวิตเซอร์แลนด์	7.08%	เยอรมนี	6.24%	อินเดีย	5.78%
5	ไทย	6.96%	ฝรั่งเศส	3.60%	เยอรมัน	4.84%

โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน และส่วนขยาย Stable

ในปีที่ผ่านมากรมการท่องเที่ยวได้มีการปรับปรุงโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ต่อเนื่องในเฟส 3 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อต้อนรับการกลับมาของภาคการท่องเที่ยวหลังการผ่อนคลายการควบคุมการระบาดของโรคโควิด-19 โดยสำหรับการปรับปรุงโรงแรมในเฟส 3 ได้กระทำแล้วเสร็จในช่วงไตรมาส 2/2565 ประกอบด้วย การปรับปรุงห้องออกกำลังกายและ ห้องสปาใหม่ การเปลี่ยนรูปแบบห้องอาหารริมทะเล และ สระว่ายน้ำหลัก และ ศาลาบาร์ติดสระว่ายน้ำเกลือ รวมถึงปรับปรุงภูมิทัศน์บริเวณชายหาดและรอบโรงแรม ทั้งนี้การปรับปรุงดังกล่าวเสร็จสิ้นในงบประมาณที่ไม่เกิน 38 ล้านบาท

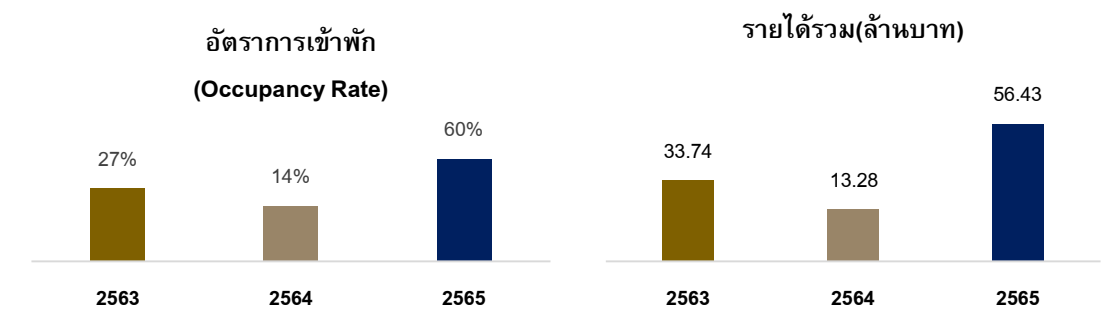


กลุ่มลูกค้าโดยแบ่งตามสัญชาติสูงสุด 5 อันดับจากการคำนวณสัดส่วนจากรายได้

ลำดับ	2563		2564		2565	
	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน
1	ไทย	72.39%	ไทย	97.85%	ไทย	84.24%
2	อินเดีย	5.15%	สหราชอาณาจักร	0.32%	อินเดีย	3.61%
3	สหราชอาณาจักร	4.37%	รัสเซีย	0.28%	สวิตเซอร์แลนด์	1.65%
4	เยอรมนี	2.86%	ญี่ปุ่น	0.18%	ออสเตรเลีย	1.16%
5	เบลเยียม	1.86%	เยอรมนี	0.17%	สหรัฐอเมริกา	1.03%

โรงแรมดุสิต ดิทูเชียงใหม่

ในปีที่ผ่านมาโรงแรมดุสิตดิทูเชียงใหม่ นับเป็นโรงแรมที่มีพัฒนาการที่ดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัด โดยอัตราเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 14 ในปีก่อนหน้านี้ มายังระดับใกล้เคียงร้อยละ 60 ในปี 2565 ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพักปรับตัวเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 16.87 ด้วยสถานการณ์ที่เกิดขึ้นแสดงให้เห็นว่า แม้สถานการณ์ด้านธุรกิจของโรงแรมจะปรับตัวดีขึ้น แต่ทรัพย์สินโรงแรมดุสิตดิทู เชียงใหม่อาจยังต้องการงบประมาณที่ค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินเพื่อทำการปรับปรุงโรงแรมให้สอดคล้องกับแนวโน้มทิศทางการท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ที่เปลี่ยนไป ดังนั้นเมื่อกองทรัสต์สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวด้วยราคาที่สูงกว่าราคาประเมินให้แก่ผู้ซื้อที่มีศักยภาพ ธุรกิจดังกล่าวนี้จะเป็นผลดีต่อทั้งกองทรัสต์ ผู้ซื้อทรัพย์สิน และทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปเช่นกัน

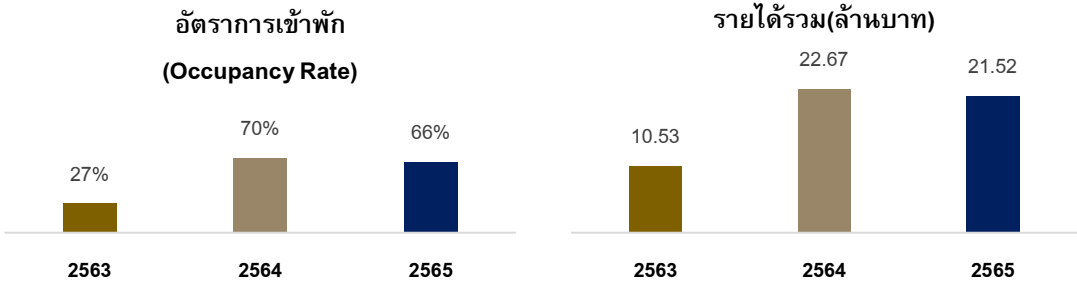


กลุ่มลูกค้าโดยแบ่งตามสัญชาติสูงสุด 5 อันดับจากการคำนวณสัดส่วนจากรายได้

ลำดับ	2563		2564		2565	
	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน
1	ไทย	41.50%	ไทย	68.29%	ไทย	21.46%
2	ญี่ปุ่น	9.79%	ญี่ปุ่น	10.30%	ญี่ปุ่น	11.17%
3	สหรัฐอเมริกา	7.13%	สหรัฐอเมริกา	4.61%	สิงคโปร์	8.31%
4	จีน	5.55%	สหราชอาณาจักร	2.90%	สหรัฐอเมริกา	6.92%
5	เกาหลีใต้	5.45%	เยอรมนี	1.95%	มาเลเซีย	4.99%

โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์

ในปีที่ผ่านมาโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟ ยังคงได้รับอานิสงค์จากการท่องเที่ยวในมัลดีฟส์ที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ทำให้รายได้รวมของโรงแรมอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับรายได้ในปีก่อนหน้า แต่ด้วยการอุปทานที่เข้ามาในตลาดมากขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการจำนวนมากกลับมาเปิดดำเนินงานกิจการที่ได้ปิดไปในช่วงก่อนหน้านี้ ซึ่งเป็นปัจจัยกดดันต่อการเพิ่มขึ้นของอัตราเข้าพักเฉลี่ยในปี 2565



กลุ่มลูกค้าโดยแบ่งตามสัญชาติสูงสุด 5 อันดับแรกจากการคำนวณสัดส่วนจาก

ลำดับ	2563		2564		2565	
	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน
1	รัสเซีย	21.30%	รัสเซีย	23.74%	รัสเซีย	15.21%
2	จีน	11.06%	อินเดีย	10.10%	เกาหลีใต้	14.86%
3	เยอรมนี	6.94%	ซาอุดีอาระเบีย	9.42%	สหราชอาณาจักร	9.56%
4	สหราชอาณาจักร	5.54%	เยอรมนี	6.88%	เยอรมัน	8.30%
5	เกาหลีใต้	3.63%	สหราชอาณาจักร	5.34%	สหราชอาณาจักร	6.01%

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์

รายการ	หน่วย	2563	2564	2565
รายได้ค่าเช่าและบริการ	พันบาท	424,367	495,680	452,815
รายได้ดอกเบี้ยและอื่นๆ	พันบาท	2,323	3,036	973
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	พันบาท	382,222	453,197	402,650
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	พันบาท	320,552	397,093	318,680
กำไรสุทธิต่อหน่วย (EPU)	บาท	0.4505	0.5581	0.4479
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท	0.2044	0.3285	0.5756
เงินลงทุนต่อหน่วย	บาท	0.0794	0.0595	-
เงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ¹	บาท	0.2838	0.3880	0.5756
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.22	0.22	0.23
ต้นทุนทางการเงิน	ไม่เกิน ร้อยละ	4.20	4.20	4.20
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	พันบาท	125,333	231,405	329,174
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	พันบาท	(42,558)	(264,737)	(274,801)
กระแสเงินสดสุทธิ	พันบาท	134,059	100,190	151,086
สินทรัพย์สุทธิ	พันบาท	5,476,977	5,693,108	5,764,060
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	7.6978	8.0015	8.1013
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	เท่า	0.56	0.66	0.76
มูลค่าตามราคาตลาด	ล้านบาท	3,045.22	3,770.95	4,375.73
ราคาปิด ณ สิ้นปี	บาท	4.28	5.30	6.15

¹ พิจารณาจากช่วงเวลาการจ่ายในรอบปี หากพิจารณาจากกรอบผลการดำเนินงาน ในปี 2563 มีการจ่าย 0.2838 บาทต่อหน่วย ขณะที่ในปี 2564 มีการจ่าย 0.388 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ สำหรับปี 2565 กองทรัสต์มีการจ่าย 0.5756 บาทต่อหน่วย โดยจำนวนเงินปันผลจ่ายที่เพิ่มขึ้น ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่

การวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 452.82 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 44.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.01 โดยการลดลงดังกล่าวเป็นผลจากการที่ธุรกิจโรงแรมในมัลดีฟส์ที่มีรายได้สุทธิลดลง และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นตามต้นทุนค่าพลังงาน และเงินเพื่อที่เพิ่มขึ้นในปี 2565 จึงทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถรับรู้ค่าเช่าผันแปรจากการดำเนินงานของโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ได้ โดยเมื่อหักค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานจำนวน 144.36 ล้านบาท กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 309.43 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 47.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.39 เมื่อสุทธิกับรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 9.25 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 18.63 ล้านบาท รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 65.28 ล้านบาท และผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 55.91 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 318.68 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด : ไม่มี

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

ผู้ให้สินเชื่อ	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
วงเงินกู้	สินเชื่อเงินกู้แบบมีกำหนดเวลาจำนวนรวมไม่เกิน 1,944.21 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราอ้างอิงเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคารใหญ่ (ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารกรุงไทย) หรืออัตราเทียบเท่า
ระยะเวลาการกู้ยืม	5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก ณ วันที่ 23 กันยายน 2562
ยอดสินเชื่อคงค้าง	1,785.99 ล้านบาท

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี	จำนวนเงิน หน่วย : ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่า สินทรัพย์ สุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	ไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม	16.98	0.29
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่มีเรียกเก็บ	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมทราสต์	ไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม	9.32	0.15
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่นายทะเบียนกำหนด	3.23	0.06
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่จ่ายจริง	3.72	0.06
ต้นทุนทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	80.04	1.39
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	0.78	0.01
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 3% ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีเรียกเก็บ	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพ อสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีเรียกเก็บ	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	3.83	0.07
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	1.04	0.02
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และ ส่งเสริมการขาย	ตามที่จ่ายจริง	0.28	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	25.92	0.45
รวม		144.36	2.50

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

(1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT

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

(2) ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมในอนาคต
- ความเสี่ยงจากการลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลัก และการปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก
- ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าหลักได้ในอนาคต

- ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
- ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
- ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย
- ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
- ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าที่ดินจากรัฐบาลสาธารณรัฐมัลดีฟส์
- ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ และกลุ่มผู้ถือหุ้น
- ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารโรงแรม และการใช้เครื่องหมายการค้า หรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่มีอำนาจควบคุมผู้บริหารโรงแรมได้โดยตรง
- ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ซึ่งอาจจะจำกัดผลประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวไม่สามารถคุ้มครองความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราทั้งหมด
- ความเสี่ยงเรื่องการจ่ายผลประโยชน์จากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่กองทรัสต์ ขึ้นอยู่กับรูปแบบในการส่งเงิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลง และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการควบคุม การเคลื่อนย้ายเงินทุน หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงิน และการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในประเทศที่กองทรัสต์ลงทุน
- ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ ต้องพึ่งพาบุคลากรที่มีความชำนาญและประสบการณ์ ในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
- ความเสี่ยงจากการที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมอาจจะไม่ได้รับการต่อออกไป เมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญานับที่จะต่อออกไป อาจไม่ดีและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจเหมือนเดิม

(3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

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

ข้อมูลเบื้องต้น

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

ส่วนที่ 2: การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Dusit Thani Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	DREIT
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนชำระแล้ว	6,201,647,450 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ในส่วนของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย บริษัท ดุสิต เวิลด์วายด์ มัลติเพล็กซ์ ในส่วนของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ และนโยบายการลงทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

กองทรัสต์ DREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก หรือการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าหรือรายได้อื่นใดในตนเองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาคักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้กำหนดวัตถุประสงค์ที่สำคัญ คือ เพื่รองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ในการ

ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ที่ออกใหม่และเงินสด เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และ/หรือ โดยการกู้ยืมเงิน รวมถึงการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ DREIT และ/หรือ บริษัทลงทุนจะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์ DREIT และ/หรือ บริษัทลงทุนเพื่อประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้ง กองทรัสต์ DREIT และ/หรือ บริษัทลงทุนจะไม่นำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ DREIT ออกให้เช่า และ/หรือ เช่าช่วง แล้วแต่กรณี แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

นโยบายการลงทุน

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

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2560

- วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี ได้ถูกจัดตั้งขึ้น และเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนสินทรัพย์และหนี้สินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (DTCPF)
- วันที่ 15 ธันวาคม 2560 หน่วยทรัสต์ของ DREIT เริ่มทำการซื้อขายวันแรกในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- กองทรัสต์ DREIT ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต เฟส 1 ต่อจากกองทุนรวม DTCPF โดยการปรับปรุงในเฟส 1 นี้เป็นการปิดปรับปรุงห้องพักจำนวน 136 ห้อง หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 60 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด รวมถึงมีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ร้านอาหารจำนวน 2 ห้อง สระว่ายน้ำ และ ล็อบบี้

ปี 2561

- กองทรัสต์ DREIT ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต ในเฟส 2 ต่อเนื่องจากปี 2560 โดยปรับปรุงแล้วเสร็จเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2561

ปี 2562

- วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งกองทรัสต์ คุณวิรัตน์ พูลเกษ คุณศุภจี สุธรรมพันธุ์ และคุณพัฒนพร เขียวประสิทธิ์ เป็นกรรมการ DREIT
- พฤษภาคม 2562 กองทรัสต์ DREIT เริ่มดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ในส่วนของห้องพัก ห้องอาหาร ปรับภูมิทัศน์ และ พื้นที่ส่วนสำนักงาน ในเฟส 1
- วันที่ 25 กันยายน 2562 กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการดุสิตธานี มัลดีฟส์ โดยเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน ระยะเวลาประมาณ 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 โควิด-19 ผู้เช่าหลักของทรัพย์สินภายใต้ กองทรัสต์ DREIT ได้ใช้สิทธิ์ขอเลื่อนชำระค่าเช่าไปจนกว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะคลี่คลายและกลับสู่สภาวะปกติ
- กองทรัสต์ DREIT ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ในเฟส 2 ต่อเนื่องจากปี 2562
- วันที่ 10 สิงหาคม 2563 ผู้เช่าหลักแจ้งการชำระค่าเช่าปกติตามสัญญาเช่า และเสนอชำระค่าเช่าค้างให้แล้วเสร็จ ภายในปี 2563
 - วันที่ 5 พฤศจิกายน 2563 การขอผ่อนผันการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ได้รับการ อนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.)
 - วันที่ 19 พฤศจิกายน 2563 ผู้เช่าหลักแจ้งความจำนงค์ขอเลื่อนการชำระค่าเช่าคงที่สำหรับ พฤศจิกายน 2563 - เมษายน 2564 จำนวนร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่รายเดือนไปชำระตั้งแต่วันที่มิถุนายน 2564 เป็นต้นไป เนื่องจากยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส โควิด-19 ที่ยาวนานต่อเนื่อง

ปี 2564

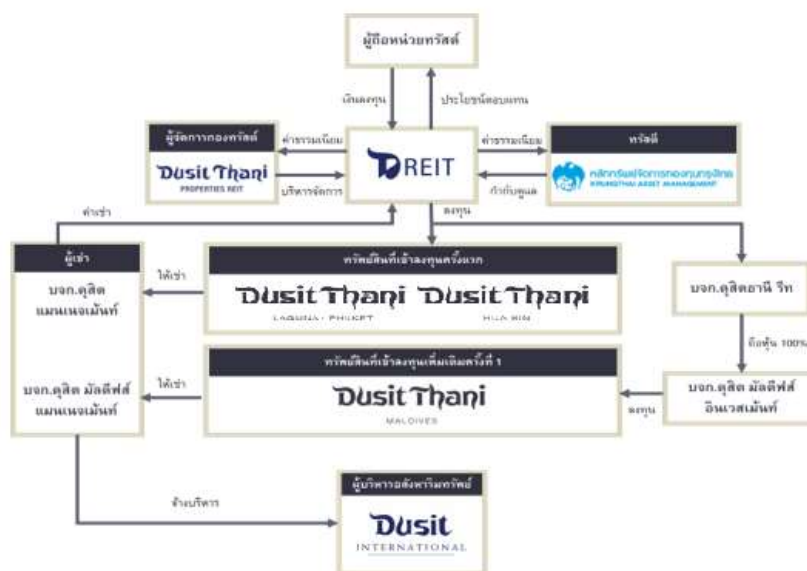
- วันที่ 10 พฤษภาคม 2564 การขอผ่อนผันการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.)
- วันที่ 31 พฤษภาคม 2564 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน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

ปี 2565

- วันที่ 22 เมษายน 2565 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์กับ บมจ. ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ และ สัญญาตกลงกระทำการกับ บมจ. ดุสิตธานี และ สัญญาเช่าช่วง กับ บจก. ดุสิต แมนเนจเม้นท์ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนต่อขยายของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ซึ่งมีลักษณะเป็นสถานที่จัดเลี้ยง และกิจกรรมต่างๆ ตามมติที่ประชุมกรรมการบริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2565 ซึ่งมีมติอนุมัติให้ลงทุนในโครงการดังกล่าวในมูลค่าลงทุนไม่เกิน 37 ล้านบาท โดย DMCO ตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าคงที่แก่โครงการดังกล่าวปีละ 3.4 ล้านบาท รวมถึงค่าเช่าผันแปรในกรณีที่โครงการส่วนต่อขยายดังกล่าวมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่ากำหนด
- การปรับปรุงเพิ่มเติมเฟส 3 สำหรับโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน แล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 2/2565 ประกอบด้วย การปรับปรุงห้องออกกำลังกาย (Fitness) และห้องสปาใหม่ การเปลี่ยนรูปแบบห้องอาหารริมทะเล และ สระว่ายน้ำหลัก และ ศาลาบาร์ติดสระว่ายน้ำเกลือ รวมถึงปรับปรุงภูมิทัศน์บริเวณชายหาดและรอบโรงแรม ด้วยงบประมาณไม่เกิน 38 ล้านบาท
- วันที่ 11 ตุลาคม 2565 TRIS ได้ประกาศเพิ่มอันดับเครดิตพินิจองค์กรของกองทรัสต์ DREIT ที่ระดับ “BBB-” แนวโน้มเครดิต “ลบ (Negative)” เป็นระดับ “BBB-” แนวโน้มเครดิต “คงที่ (Stable)”
- วันที่ 14 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิตติง เชียงใหม่ ภายใต้เงื่อนไขที่มูลค่าการขายสินทรัพย์จะต้องเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 3.8 ของ ราคา 450 ล้านบาท

- วันที่ 26 ธันวาคม 2565 ทริสต์ได้มอบอำนาจผู้จัดการกองทรัสต์ในนามของกองทุนให้กระทำการลงนามตกลงในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินโครงการโรงแรม ดุสิตดีทู เชียงใหม่ กับ บริษัท เชียงใหม่ โฮเทลส์ คอลเลกชั่น จำกัด และ ได้ทำการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ ให้ สอดคล้องกับธุรกรรมดังกล่าว
- วันที่ 28 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการโรงแรม ดุสิตดีทู เชียงใหม่ด้วยราคา 467.11 ล้านบาท

2.3 โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์



กองทรัสต์ DREIT มีบริษัทหลักทรัพย์สินจัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) หรือ KTAM ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ มีหน้าที่จัดการ และ/หรือ ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและมีบริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด หรือ DTPR ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ DREIT และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ และดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) หรือ DUSIT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร้อยละ 99.99

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้นำกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ออกให้เช่าหรือเช่าช่วง แก่ผู้ประกอบการโรงแรม ได้แก่ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับทรัพย์สินในประเทศไทย (ได้ว่าจ้าง บมจ. ดุสิตธานี เป็นผู้บริหารจัดการ โรงแรม) และบริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับทรัพย์สินในประเทศสาธารณรัฐมัลดีฟส์ (ได้ว่าจ้างบริษัท ดุสิต เวิลด์วายด์ มัลดีฟส์ จำกัด หรือบริษัทภายใต้กลุ่มดุสิตธานี เป็นผู้บริหารจัดการโรงแรม)

โดย บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนทุนที่ชำระแล้วทั้งหมด และนอกจากนี้ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือ

หน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยบริษัท ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 คิดเป็นร้อยละ 30.20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด

ซึ่งบทบาทต่าง ๆ ของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ทั้งในเรื่องของการกำหนดราคาซื้อขายหรือให้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว และได้กำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น การกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกทรัพย์สินเพื่อเข้าลงทุน

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1) ประเภททรัพย์สิน

ประเภทเงินลงทุน	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564	
	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต	2,938.05	50.97	2,950.08	51.82
โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	1,252.65	21.73	1,226.11	21.54
โรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่	-	-	415.73	7.30
โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์	3,068.67	53.24	2,916.07	51.22
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7,259.37	125.94	7,507.99	131.88
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน	464.20	8.05	46.09	0.81
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	464.20	8.05	46.09	0.81
รวมเงินลงทุน	7,723.57	134.00	7,554.08	132.69
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	5,764.06	100.00	5,693.11	100.00
มูลค่าตลาดของหน่วยทรัสต์	4,375.73		3,770.95	
มูลค่าหน่วยทรัสต์ (บาท)	6.15		5.30	

2.4.2) รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ณ. ปัจจุบัน เข้าลงทุนครั้งแรก

1. โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต

ข้อมูลทั่วไป

โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต เป็นโรงแรมขนาดใหญ่ระดับ 5 ดาว ประเภทรีสอร์ทที่ได้รับการออกแบบที่มีลักษณะเฉพาะ มีรูปแบบการตกแต่งและการบริการซึ่งคำนึงถึงเอกลักษณ์ของความเป็นไทยในทุกๆ รายละเอียด มีพื้นที่กว้างขวาง และสะดวกสบาย มีพื้นที่ติดชายหาดบางเทาเป็นแนวยาว ขนานข้างด้วยทะเลสาบขนาดใหญ่ และห้องพักส่วนใหญ่สามารถมองเห็นทะเลได้ จึงทำให้เป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ

ที่ตั้งของโรงแรมนั้นนับว่าอยู่ใจกลางของลาгуน่า ภูเก็ต ซึ่งเป็นแหล่งรวมรีสอร์ทชั้นนำของเอเชียบนชายฝั่งทะเลอันดามัน มีเนื้อที่ประมาณ 33 ไร่ 2 งาน 61.4 ตารางวา โดยโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต ประกอบด้วย ห้องพัก อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น มีห้องพักจำนวนรวม 226 ห้อง และอาคารอื่นๆ จำนวน 15 หลัง มีห้องอาหาร รวม 5 ห้อง บาร์ ศูนย์ออกกำลังกาย (Fitness Center) สปา (Spa) สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุมสัมมนา บริการซักรีด ตลอดจนศูนย์บริการข้อมูลธุรกิจ อินเทอร์เน็ต 24 ชั่วโมง และร้านค้า เป็นต้น โดยอาคารโรงแรมได้สร้างเสร็จและเปิดดำเนินการเมื่อปี 2530 และมีการดูแล ซ่อมแซม และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

รายละเอียด	โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต
ที่ตั้ง	เลขที่ 390 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต
ประเภทการลงทุน	กรรมสิทธิ์
รายละเอียดโครงการ	1. ที่ดินจำนวน 6 แปลง รวมเนื้อที่ประมาณ 33 ไร่ 2 งาน 61.4 ตารางวา 2. สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยในส่วนของอาคารโรงแรมทั้งสิ้นประมาณ 16,605 ตารางเมตร มีห้องสำหรับให้เช่า 226 ห้อง และอาคารอื่นๆ จำนวน 15 หลัง ระบบสาธารณูปโภคของโรงแรม ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารจำนวน 2 ชุด ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน และระบบป้องกันอัคคีภัยและสปริงเกอร์ในอาคาร พร้อมงานระบบและอุปกรณ์ต่างๆ 3. เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ
ขนาดพื้นที่	33 ไร่ 2 งาน 61.4 ตารางวา
พื้นที่ใช้สอยอาคารโรงแรม	16,605 ตารางเมตร
เปิดดำเนินการกิจการ	ปี 2530
อายุอาคาร	ประมาณ 35 ปี
วันที่รับโอนทรัพย์สินจาก	8 ธันวาคม 2560
กองทุนรวม DTCPF	

มูลค่าลงทุนรวม	ประมาณ 2,869 ล้านบาท
วันที่ประเมินล่าสุด	31 มีนาคม 2565
มูลค่าประเมินตามโครงสร้าง	2,930,360,000 ล้านบาท
กองทรัสต์ด้วยวิธีขายได้	
ผู้ประเมิน	บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพร์ซอล จำกัด

ภาพโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต



สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต

ผู้ให้เช่า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“กองทรัสต์”)
ผู้เช่า	บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วน (แล้วแต่กรณี) ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 5917, 5971, 42109, 11956, 45114 และ 45115 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 390 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต มีพื้นที่ประมาณ 33 ไร่ 2 งาน 61.4 ตารางวา อาคาร สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารที่เช่า ซึ่งรวมถึงอาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น โดยมีห้องพักทั้งสิ้นจำนวน 226 ห้อง เพอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น
ระยะเวลาการเช่า	มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา (24 ธันวาคม 2553) ทั้งนี้ เว้นแต่กองทรัสต์ DREIT ได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา
ค่าเช่า	ค่าเช่าจะเป็นอัตราและวิธีการคำนวณรวมกันของโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต และ โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ตามที่ระบุในส่วนที่ 2.5.1 ลักษณะการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก
หน้าที่ของผู้เช่า	<p>สาระสำคัญของหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่า มีดังต่อไปนี้</p> <p>ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา และจะไม่ประกอบธุรกิจที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว</p> <p>ผู้เช่าจะต้องจัดให้มีผู้บริหารโรงแรมที่เช่าในระดับสากลในการประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทรัสต์ DREIT ยอมรับ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี)</p> <p>ผู้เช่าจะต้องใช้ความพยายามอย่างสูงสุดในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดี ตลอดระยะเวลาการเช่า</p> <p>ผู้เช่าต้องไม่กระทำหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บุคคลอื่น ๆ</p> <p>ผู้เช่าตกลงประกอบกิจการโรงแรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ของสัญญา เท่านั้น และผู้เช่าตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การก่อหนี้</p>

	<p>หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นเนื่องจากการประกอบธุรกิจตามปกติสำหรับโรงแรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลง เงื่อนไข และข้อกำหนดของกฎหมายใด ๆ อันเป็นสาระสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรมโดยเคร่งครัด</p> <p>ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญ และดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่า</p>
การประกันภัย	<p>ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่า</p> <p>ในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)</p> <p>ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่า</p> <p>ในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities) ภายใต้อำนาจทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทรัสต์ DREIT ให้ความเห็นชอบ</p> <p>ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยข้างต้นทั้งหมด แต่เพียงฝ่ายเดียว</p>
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	<p>ผู้เช่าตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด ในการร่วมดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็น และเรียกร้องให้บริษัทประกันภัยจ่ายค่าสินไหมทดแทนอันพึงได้รับโดยเร็ว</p> <p>ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นใด โดยต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์ DREIT เป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการโอนสิทธิดังกล่าวเท่านั้น</p> <p>กองทรัสต์ DREIT ยินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้แก่บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าเท่านั้น</p> <p>กองทรัสต์ DREIT สามารถโอนทั้งสิทธิและหน้าที่ทั้งหมด (ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด) ตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ก็ต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า</p> <p>(ก) ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาหรือสัญญาจ้างบริหารงาน หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ไว้ในสัญญาหรือสัญญาจ้างบริหารงาน</p> <p>(ข) ผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หนี้ค้ำประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใด ๆ หรือหนี้ใด ๆ ก็ตามซึ่งหนี้เงินที่ผิดนัดมีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 10,000,000 บาท</p>

(ค) เมื่อผู้เช่าถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์อื่นใด ที่จะก่อให้เกิดความเสียหายในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่า หรือจะกระทบกระเทือนต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

(ง) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การดเว้น หรือยกเลิกใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอม สิทธิประโยชน์ใด ๆ ที่ผู้เช่าได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ บุคคล หรือนิติบุคคลใด ๆ ซึ่งผู้เช่าจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่า ซึ่งมีผลกระทบในทางลบ อย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต

(จ) เมื่อผู้เช่าถูกดำเนินการโดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใดอันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าได้

(ฉ) ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกัน

(ช) ผู้เช่าเริ่มกระบวนการ หรือขั้นตอนตามกฎหมายเพื่อเลิกกิจการ หรือฟื้นฟูกิจการ หรือเพื่อแต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้ทำแผน ผู้บริหารแผน ผู้ดูแลทรัพย์สิน หรือเจ้าพนักงานที่ปฏิบัติหน้าที่ในทำนองเดียวกัน

(ซ) ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ DREIT ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

(ณ) ในกรณีที่ที่ประชุมของผู้เช่ามีมติให้ขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งกองทรัสต์ DREIT เห็นว่ามีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ DREIT

(ญ) ในกรณีที่บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ปฏิบัติผิดเงื่อนไขหรือข้อกำหนดใด ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) และกองทรัสต์ DREIT

เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายกองทรัสต์ DREIT

ในกรณีที่กองทรัสต์ DREIT ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์ DREIT เป็นคู่สัญญา หรือผิดคำรับรองตามที่ให้ไว้ในสัญญา และกองทรัสต์ DREIT ไม่สามารถดำเนินการ

<p>ผลของการผิดนัดหรือผล อันเกิดจากเหตุแห่งการ เลิกสัญญา คำมั่นว่าจะเช่าทรัพย์สินที่ เช่าและเงื่อนไขในการต่อ อายุสัญญา</p>	<p>แก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 (สามสิบ) วันทำการนับจากวันที่ ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่ คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุ ไว้ในสัญญานั้นเป็นผลเนื่องมาจากกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) การที่คู่สืบทันทีในฐานะคู่สัญญาของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร หรือผิดคำ รับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร</p> <p>(ข) เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>สัญญาเช่าให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงเป็นลาย ลักษณ์อักษร และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัยตามนิยามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า</p> <p>ผู้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่ กองทรัสต์ DREIT ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ DREIT ต่อไปอีก 6 คราว คราวละ 3 ปี (ปัจจุบันคงเหลือ 2 คราว)</p>
---	---

2. โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน

ข้อมูลทั่วไป

โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน เป็นโรงแรมขนาดใหญ่ระดับ 5 ดาวประเภทรีสอร์ทที่ได้รับการออกแบบที่มีลักษณะเฉพาะโดยผสมผสานความเป็นไทยกับยุโรป มีพื้นที่กว้างขวาง ติดชายหาดที่สวยงามและสะดวกสบาย แตกต่างจากโรงแรมแห่งอื่นในพื้นที่ใกล้เคียงกัน ประกอบด้วย อาคารโรงแรมสูง 7 ชั้น มีห้องพัก จำนวนรวม 296 ห้อง และอาคารอื่นๆ จำนวน 9 หลัง มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิ ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุมและสัมมนา หอประชุม สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ ศูนย์บริหารร่างกาย “DFIT” สปา “เทวารัณย์ สปา” Dusit Shop ร้านบูติกที่รวบรวมผลิตภัณฑ์และสินค้านานาชาติ รวมทั้งร้านค้าย่อยขายสินค้าพื้นเมืองและของที่ระลึก ร้านขายเบเกอรี่ “Dusit Gourmet” บริการรถรับส่ง (Limousine) บริการจัดทัวร์นอกสถานที่ บริการรับแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ บริการรับเลี้ยงเด็ก บริการเสริมสวย บริการซักอบรีด รับส่งไปรษณีย์ เป็นต้น

โดยตำแหน่งของโรงแรมอยู่ในบริเวณเขตเชื่อมต่อของอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ บนเนื้อที่ประมาณ 63 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา ด้วยที่ตั้งที่บนตำแหน่งอันสะดวกสบายต่อการเดินทาง ประกอบกับปัจจุบันโรงแรมมีหอประชุมขนาดใหญ่ที่สุดในภาคใต้ตอนบน ทำให้โรงแรมเหมาะแก่การเป็นสถานที่พักทั้งสำหรับการพักผ่อน กิจกรรมจัดเลี้ยงทางสังคม รวมถึงสถานที่จัดประชุมทางธุรกิจ โดยอาคารโรงแรมได้สร้างเสร็จและเปิดดำเนินการกิจการมาตั้งแต่ปี 2533 หรือกว่า 33 ปีมาแล้ว และได้มีการดูแล ซ่อมแซมและปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้หลังมีการแปลงสภาพทรัพย์สินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มาเป็นกองทรัสต์ในปี 2017 กองทรัสต์ได้มีการปรับปรุงโรงแรมดุสิตธานีหัวหินได้แล้วทั้งสิ้น 3 ครั้ง โดยการปรับปรุงครั้งที่ 1 เป็นการปรับปรุง ในส่วนของห้องพัก ห้องอาหาร ปรับภูมิทัศน์ และ พื้นที่ส่วนสำนักงานในปี 2019 และได้ทำการปรับปรุงต่อเนื่องเฟส 2 ในส่วนของห้องพักเพิ่มเติม งานระบบต่างๆ และสระว่ายน้ำ ในปี 2020-2021 ก่อนที่จะมีการปรับปรุงในส่วนของสระว่ายน้ำให้แล้วเสร็จในเฟส 3 ในปีที่ผ่านมา โดยการปรับปรุงครั้งดังกล่าวได้มีการดำเนินการบนพื้นที่ห้องอาหารริมทะเล ภูมิทัศน์โดยรอบ และอาคารฟิตเนส สปา ควบคู่ไปด้วย ทั้งนี้การปรับปรุง ในเฟส 3 ได้กระทำการแล้วเสร็จในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2565 ทำให้ทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ณ ปัจจุบัน อยู่ในสภาพดี พร้อมต้อนรับการกลับมาของการท่องเที่ยวมากขึ้น

รายละเอียด

ที่ตั้ง

ประเภทการลงทุน

รายละเอียดโครงการ

โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน

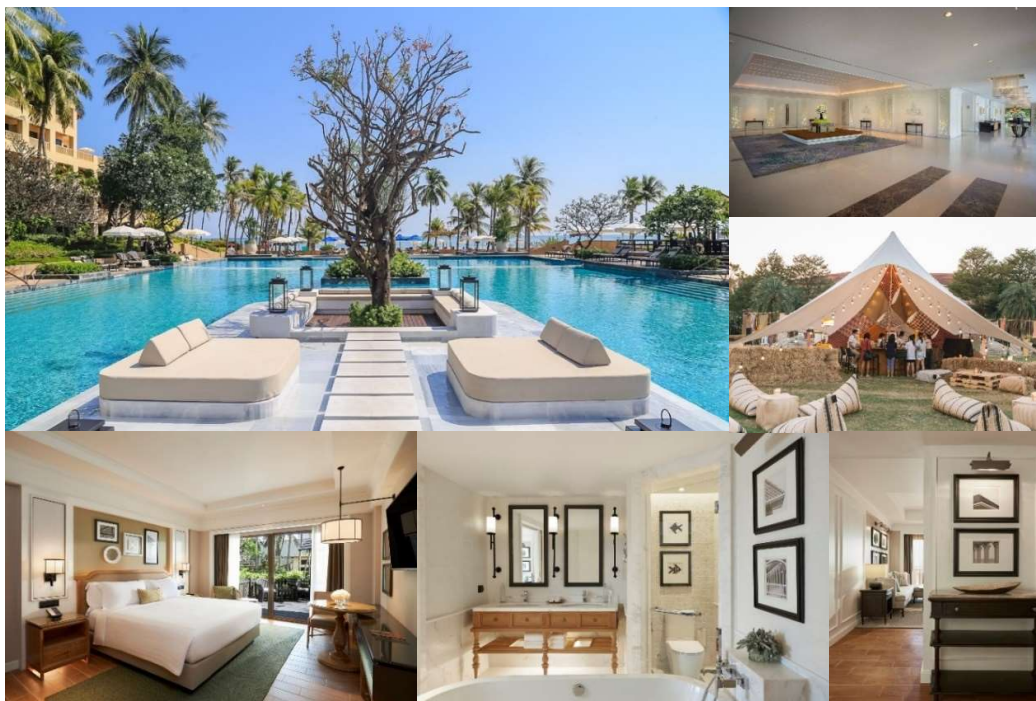
เลขที่ 1349 ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

สิทธิการเช่าประมาณ 30 ปี สิ้นสุดปี 2583

1. สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 5 แปลง รวมเนื้อที่ประมาณ 63 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา
2. สิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอาคารโรงแรมสูง 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 29,601 ตารางเมตร มีห้องสำหรับให้เข้าพัก 296 ห้อง และอาคารอื่น ๆ จำนวน 9 หลัง พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภคของโรงแรม ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสาร จำนวน 4 ตัว

ขนาดพื้นที่	ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน ระบบผลิตน้ำเพื่อใช้ในการกิจการของโรงแรม
พื้นที่ใช้สอยอาคารโรงแรม	และระบบป้องกันอัคคีภัยและสปริงเกอร์ในอาคารพร้อมงานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ
เปิดดำเนินการกิจการ	3. เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ
อายุอาคาร	63 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา
วันที่ รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม	29,601 ตารางเมตร
DTCPF	ปี 2533
มูลค่าลงทุนรวม	ประมาณ 32 ปี
วันที่ประเมินล่าสุด	8 ธันวาคม 2560
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วย	ประมาณ 891 ล้านบาท
วิธีขายได้	31 มีนาคม 2565
ผู้ประเมิน	1,288,170,008 บาท
	บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพร์ซอล จำกัด

ภาพโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน



สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วง โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน

ผู้ให้เช่าช่วง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“ผู้ให้เช่า”)

ผู้เช่าช่วง

บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า”)

ทรัพย์สินที่เช่า

ที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วน (แล้วแต่กรณี) ที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ตามโฉนดเลขที่ 6101, 6102, 24102, 24103 และ 24104 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 1349 ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่รวมประมาณ 63 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา รวมถึงส่วนควบของที่ดินที่เช่า อาคารดังต่อไปนี้

1. อาคารโรงแรม 7 ชั้น โดยมีห้องพักทั้งสิ้นจำนวน 296 ห้อง
2. อาคาร The Pavillion
3. อาคาร The Royal Dusit Hall
4. อาคารครัวไทย
5. อาคารครัวริมทะเล
6. อาคาร Boat House
7. อาคารชุมน้ำทรงไทย
8. อาคารบำบัดน้ำเสีย
9. อาคารเก็บแก๊ส
10. อาคารห้องเครื่อง
11. สนามเทนนิส 4 สนาม
12. สระบัวขนาดใหญ่
13. สระว่ายน้ำ 2 สระ

เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น

ระยะเวลาการเช่า

มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา (24 ธันวาคม 2553) ทั้งนี้ เว้นแต่ กองทรัสต์ DREIT ได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญานับต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา

สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด

กองทรัสต์ DREIT มีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา แต่ทั้งนี้จะต้องออกไปได้ไม่เกินคราวละ 3 ปี

ค่าเช่า	ค่าเช่าจะเป็นอัตราและวิธีการคำนวณรวมกันของโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต และโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ตามที่ระบุในส่วนที่ 2.5.1 ลักษณะการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก
หน้าที่ของผู้เช่า	สาระสำคัญของหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่า มีเงื่อนไขเหมือนกับหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต
การประกันภัย	การประกันภัยมีเงื่อนไขเหมือนกับประกันภัยตามสัญญาเช่าโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วงมีเงื่อนไขเหมือนกับการโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่า โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า มีเงื่อนไขเหมือนกับเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญาเช่าโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต</p> <p>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายกองทรัสต์ DREIT</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ DREIT ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์ DREIT เป็นคู่สัญญา หรือผิดคำรับรองตามที่ให้ไว้ในสัญญา และกองทรัสต์ DREIT ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันทำการนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเป็นผลเนื่องมาจากกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>การที่ DTPP ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร</p> <p>เป็นเหตุสุดวิสัย</p>
ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา	<p>กองทรัสต์ DREIT มีสิทธิเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ และใช้สิทธิบังคับเอากับหลักประกันตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ใน เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าเกิดขึ้น (ซึ่งมีเงื่อนไขเหมือนกับเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญาเช่าโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต)</p> <p>ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ DREIT ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจาก กองทรัสต์ DREIT ได้ หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ (2) ของเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญาข้างต้น</p>

<p>คำมั่นว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าและเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญา</p>	<p>ในกรณีที่ยกข้อ DREIT โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้เงื่อนไขการโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วงของสัญญาฉบับนี้ข้างต้น (ซึ่งมีเงื่อนไขเหมือนกับการโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่า (โรงแรมดุสิตธานี ลาภานา ภูเก็ต) ทั้งกองทรัสต์ DREIT และผู้เช่ามีสิทธิยกเลิกสัญญาโดยการบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน และคู่สัญญาไม่สิทธิเรียกร้องใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ที่เกิดขึ้นก่อนการเลิกสัญญาดังกล่าว</p> <p>ผู้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ DREIT ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ DREIT ต่อไปอีก 6 คราว คราวละ 3 ปี (ปัจจุบันคงเหลือ 2 คราว)</p>
---	--

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์

ข้อมูลทั่วไป

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

<p>รายละเอียดที่ตั้ง</p> <p>ประเภทการลงทุน</p> <p>รายละเอียดโครงการ</p>	<p>โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์</p> <p>ตั้งอยู่ในมหาสมุทรอินเดียบนเกาะมุดดูห์ (Mudhdhoo) ในหมู่เกาะ Baa Atoll สาธารณรัฐมัลดีฟส์ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ได้รับการประกาศจากองค์กร UNESCO ให้เป็นเขตสงวนชีวมณฑล (UNESCO World Biosphere Reserve)</p> <p>สิทธิการเช่าประมาณ 40 ปี สิ้นสุดปี 2602</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าที่ดินบนเกาะ Mudhdhoo รวมเนื้อที่ประมาณ 116 ไร่ 2 งาน 60 ตารางวา 2. กรรมสิทธิ์ในอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารบ้านพักตากอากาศรูปแบบต่างๆ จำนวน 95 หลัง พร้อมทั้งพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และสิ่งติดตั้งตรงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคาร
--	---

	3. กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ
ขนาดพื้นที่	116 ไร่ 2 งาน 60 ตารางวา
เปิดดำเนินการกิจการ	ปี 2555
อายุอาคาร	ประมาณ 9 ปี
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	25 กันยายน 2562
มูลค่าลงทุนรวม	77.57 ล้านบาท
วันที่ประเมินล่าสุด	31 ธันวาคม 2565
มูลค่าประเมินตามโครงสร้าง	79.14 ล้านบาท
กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	
ผู้ประเมิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ (ประเทศไทย) จำกัด

ภาพโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์



สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าทรัพย์สิน โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์

คู่สัญญา	บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด (“DMI” หรือ “ผู้ให้เช่า”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“กองทรัสต์”) ลงทุนผ่านบริษัท ดุสิตธานี รีท จำกัด ซึ่งกองทรัสต์ DREIT และบุคคลที่ DREIT แต่งตั้ง เข้าถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 100
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“DMM” หรือ “ผู้เช่า”)</p> <p>(1) เกาะ Mudhdhoo ในหมู่เกาะ Baa Atoll ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ที่เป็นที่ตั้งของ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ โดยเป็นที่ดินที่ผู้ให้เช่าได้รับสิทธิการเช่าจากรัฐบาลของ สาธารณรัฐมัลดีฟส์ เนื้อที่รวมประมาณ 166 ไร่ 2 งาน 60 ตารางวา รวมถึงส่วน ควบของเกาะดังกล่าว ภายใต้สัญญาดังต่อไปนี้</p> <p>(1) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าฉบับแรก สำหรับการเช่าเกาะ Mudhdhoo ใน หมู่เกาะ Baa Atoll เพื่อการพัฒนา รีสอร์ท จำนวน 200 เตียง ระหว่าง รัฐบาลของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ โดยกระทรวงการท่องเที่ยว ศิลปะ และวัฒนธรรม กับ Coastline Hotels and Resorts Private Limited ลงวันที่ 21 มีนาคม 2554 รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม</p> <p>(2) สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่การเช่า สำหรับเกาะ Mudhdhoo ในหมู่เกาะ Baa Atoll ระหว่าง Coastline Hotels and Resorts Private Limited กับ DMS Property Investment Private Limited ลงวันที่ 6 กันยายน 2554 และ</p> <p>(3) สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่การเช่า สำหรับเกาะ Mudhdhoo ในหมู่เกาะ Baa Atoll ระหว่าง DMS Property Investment Private Limited กับ บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด ลงวันที่ 25 กันยายน 2562</p> <p>(รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าหลัก”)</p> <p>(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าช่วง ซึ่งผู้ให้เช่ามีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอาคารที่พักแบบวิลล่า จำนวน 95 หลัง พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารที่เช่า (“อาคารที่เช่า”)</p> <p>(3) เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมดุสิตธานีมัลดีฟส์ เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น (“เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่า”)</p>
ระยะเวลาการเช่า สิทธิในการขอต่ออายุ การเช่าทรัพย์สินที่เช่า ของผู้เช่า	<p>มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 21 ปี โดยจะเริ่มต้นในวันที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบ</p> <p>ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าของสัญญาฉบับนี้ไม่น้อยกว่า 3 ปี ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นใด ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่ามีสิทธิในการพิจารณาเพื่อขอต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร (“หนังสือบอกกล่าว”)</p>

	<p>เมื่อผู้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า หรือ ปฏิเสธการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 120 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าว โดยที่</p> <p>(ก) หากผู้เช่าปฏิเสธการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า หรือ ไม่ได้แจ้งความประสงค์ในการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 120 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าว ผู้ให้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่บุคคลอื่นต่อไปได้</p> <p>(ข) หากผู้เช่าประสงค์จะต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 120 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าว โดยในหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวจะต้องระบุรายละเอียดของข้อเสนอในการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงค่าเช่า หรือค่าตอบแทนใดๆ และเงื่อนไขในการชำระค่าเช่า (“หนังสือตอบรับจากผู้เช่า”) ในการนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้เช่าเสนอตามที่ระบุในหนังสือตอบรับจากผู้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยผู้ให้เช่าสามารถพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่บุคคลอื่นเสนอให้แก่ผู้ให้เช่าในขณะนั้น ทั้งนี้ ในกรณีที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้เช่าเสนอไม่ได้ดีกว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่บุคคลอื่นเสนอแก่ผู้ให้เช่าในขณะนั้น ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิที่จะปฏิเสธสิทธิของผู้เช่าในการขอต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า</p>
ค่าเช่า	<p>คู่สัญญารับทราบและรับรู้ว่าการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่าจะอยู่ภายใต้การอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และ/หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p>
หน้าที่ของผู้เช่า	<p>ค่าเช่าจะเป็นอัตราและวิธีการคำนวณตามที่ระบุไว้ใน ตามที่ระบุในส่วนที่ 2.5.2 ลักษณะการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</p> <p>สาระสำคัญของหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ มีดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา และจะไม่ประกอบธุรกิจที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว</p> <p>(2) ผู้เช่าจะต้องจัดให้มีผู้บริหารโรงแรมที่เช่าในระดับสากลในการประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่ายอมรับ ตลอดจนระยะเวลาการเช่าตามสัญญา และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (ถ้ามี)</p> <p>(3) ผู้เช่าจะต้องไม่บอกเลิก หรือแก้ไขสัญญาจ้างบริหารงานโรงแรม และ/หรือ สัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิในเครื่องหมายทางการค้า และทรัพย์สินทางปัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องสำหรับการบริหารจัดการโรงแรม (“สัญญาจ้างบริหารงาน”) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า</p> <p>ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทันที ในกรณีที่มีเหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถบริหารจัดการโรงแรมให้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาจ้างบริหารงาน อันเป็นเหตุให้เกิดการผิดสัญญาจ้างบริหารงาน และการบอกเลิกสัญญาจ้างบริหารงาน</p>

- (4) ในกรณีที่มีการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามเงื่อนไขของสัญญา ผู้เช่าจะต้องจัดให้มีการอนุมัติ และ/หรือ ความยินยอม และ/หรือ การอนุญาต จากกระทรวงการท่องเที่ยว ศิลปะ และวัฒนธรรม ของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงจัดให้มีการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานราชการของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เพื่อให้การเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ได้ต่ออายุออกไปสมบูรณ์และมีผลบังคับใช้
- (5) ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงดำเนินการจัดทำและจัดส่งเอกสารให้แก่ ผู้ให้เช่าภายในเวลาที่กำหนดดังต่อไปนี้ เว้นแต่ผู้ให้เช่ากำหนดเป็นอย่างอื่น
- (ก) รายงานผลการดำเนินงาน พร้อมด้วยรายรับ และรายจ่าย (Management Account) ประจำเดือนของผู้เช่าฉบับรับรองสำเนาถูกต้องโดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของผู้เช่า ภายใน 15 วันทำการ นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน
 - (ข) งบดุล และงบกำไรขาดทุนประจำไตรมาสของผู้เช่า ซึ่งจัดทำโดยผู้เช่า ภายใน 30 วัน นับแต่วันปิดบัญชีในแต่ละไตรมาส
 - (ค) งบประมาณการดำเนินการ (Operating Budget) ภายในสิ้นเดือนแรกของรอบปีบัญชี
 - (ง) งบกระแสเงินสด งบดุล และงบกำไรขาดทุนประจำปีซึ่งจัดทำโดยผู้เช่า ภายใน 45 วัน นับจากวันปิดบัญชีในแต่ละปี และงบการเงินประจำปีที่ได้รับการตรวจสอบรับรองความถูกต้องโดยผู้สอบบัญชีที่ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบ ภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นงวดบัญชีในแต่ละปี
- (6) ผู้เช่าตกลงส่งงบประมาณการดำเนินการ (Operating Budget) และงบประมาณค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure Budget) สำหรับปีปัจจุบันภายในสิ้นเดือนแรกของรอบปีบัญชี เพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณา
- (7) ผู้เช่าจะต้องใช้ความพยายามอย่างสูงสุดในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่า
- (8) ผู้เช่าจะต้องไม่กระทำหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บุคคลอื่นๆ
- (9) ผู้เช่าตกลงประกอบกิจการโรงแรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ของสัญญา
- (10) ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลง เงื่อนไข และข้อกำหนดของกฎหมายใดๆ อันเป็นสาระสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรมโดยเคร่งครัด
- (11) ผู้เช่าตกลงและรับทราบหน้าที่ทั้งหมดของผู้ให้เช่าในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลัก โดยผู้เช่าจะจัดให้มีการดำเนินการใดๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าหลัก ในอันที่จะไม่ทำให้ผู้ให้เช่าในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักผิดสัญญาเช่าหลัก หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลัก ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจัดให้มีข้อตกลงและ

สภาพของ
ทรัพย์สินที่เช่า

- เงื่อนไขที่เกี่ยวกับการจ้างงานกับบุคลากรใดๆ ของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามกฎหมายสาธารณรัฐมัลดีฟส์
- (12) ผู้เช่าจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ หรือเอกสารใด ๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโรงแรม และปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญ และดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงให้ความช่วยเหลือในการติดต่อ แจ้ง และขอความเห็นชอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามสัญญา
- (13) ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่า
- (14) ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ เว้นแต่กรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้ให้เช่า) ผู้เช่าจะดำเนินการเลิกสัญญาจ้างบุคลากรของโรงแรมที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เว้นแต่ผู้ให้เช่าได้ให้ความยินยอมแก่ผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรให้ไม่ต้องดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเลิกจ้างบุคลากรของโรงแรมดังกล่าว (ถ้ามี) โดยผู้เช่าตกลงจะไม่นำค่าใช้จ่ายในการเลิกจ้างบุคลากรของโรงแรมดังกล่าวมารวมคำนวณเป็นค่าเช่าตามสัญญา
- (15) ผู้เช่าจะต้องแจ้งผู้ให้เช่าทันที ในกรณีที่มีเหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับนี้ อันเป็นเหตุให้เกิดการผิดสัญญาและการบอกเลิกสัญญาโดยจะต้องดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวโดยเร็วเพื่อมิให้ผู้เช่าตกเป็นผู้ผิดสัญญาตามสัญญา
- ผู้ให้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่และภายใต้ข้อกำหนดอื่นใดของสัญญา โดยสำหรับค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะจัดให้มี:
- (ก) งบรายปีสำหรับค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure Budget) ซึ่งใช้ในการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม รวมถึงงานปรับปรุงซ่อมแซม เพอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่า (รวมถึงยานพาหนะต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรม) ในจำนวนไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้รวมของโรงแรมในแต่ละปี
- (ข) งบสำรองค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในทรัพย์สินที่เช่า (Renovation) ในจำนวนไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวมของโรงแรมในแต่ละปี
- โดยหากในปีใดๆ มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในทรัพย์สินที่เช่า น้อยกว่างบสำรองค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในทรัพย์สินที่เช่า (Renovation Budget) ที่ผู้ให้เช่าได้จัดให้มีในปีนั้นๆ ตามจำนวนที่กำหนดในวรรคข้างต้น (“ยอดคงเหลือ”) คู่สัญญาตกลงที่จะยกยอดคงเหลือนั้นไปรวมสะสมกับงบสำรองค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในทรัพย์สินที่เช่า (Renovation Budget) ที่ผู้ให้เช่าได้จัดให้มีสำหรับปีต่อไป โดยให้มีการสะสมยอดคงเหลือนั้นไปได้จนกว่าจะมีการใช้ยอดคงเหลือทั้งหมด

ทั้งนี้ ผู้เช่าสามารถพิจารณาการใช้งบสำรองค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในทรัพย์สินที่เช่า (Renovation Budget) ได้ตามดุลพินิจของผู้เช่า โดยผู้เช่าต้องแจ้งแผนการใช้งบสำรองค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในทรัพย์สินที่เช่า (Renovation Budget) ดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน เพื่อให้ผู้ให้เช่ามีระยะเวลาในการจัดหาแหล่งเงินทุน

โดยหากผู้ให้เช่าไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้เป็นงบสำรองค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในทรัพย์สินที่เช่า (Renovation Budget) ได้ตามจำนวนที่ผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบตามวรรคก่อนหน้า โดยผู้ให้เช่าได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการดังกล่าวแล้ว จะไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาของผู้ให้เช่าแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม หากผู้ให้เช่าไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้สำหรับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามจำนวนที่ผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบตามวรรคก่อนหน้าติดต่อกันเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยผู้ให้เช่าได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ได้ปฏิบัติผิดข้อกำหนดใดๆ ตามสัญญา คู่สัญญาตกลงที่จะมาเจรจาร่วมกันโดยสุจริตเพื่อปรับเปลี่ยนค่าเช่าเป็นอัตราใหม่ ทั้งนี้ หากคู่สัญญาไม่สามารถเจรจาทกลงค่าเช่าอัตราใหม่ได้ ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงทันที โดยไม่ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

อนึ่ง ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ตกลงจะคำนึงถึงค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าตามที่ระบุไว้ข้างต้นและจะใช้ความพยายามสำรองเงินไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ อย่างไรก็ตาม การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะดำเนินการภายใต้กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นลำดับแรก

เพื่อประโยชน์ในการตีความให้ถือว่าทรัพย์สิน รวมถึงเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ที่เกิดขึ้นจากค่าใช้จ่ายตามข้อ (ก) และ (ข) ข้างต้นนั้น เป็นทรัพย์สินของผู้ให้เช่า และถือเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญา

การประกันภัย

- (1) ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่า ในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่ารับทราบและตกลงว่า ตลอดระยะเวลาการเช่า วงเงินการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักจะไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่า หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าชกแห่ง เป็นต้น เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้าง และ/หรือ ปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตามปกติ และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันภัยร่วม และให้ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ โดยผู้เช่าตกลงว่าจะนำค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยมาชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า
- (2) ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการเอาประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities) ภายใต้จำนวนทุนประกัน ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าให้ความเห็นชอบ

<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<p>(3) ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยข้างต้นทั้งหมดรวมถึงประกันภัยอื่นๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมแต่เพียงฝ่ายเดียว เว้นแต่ค่าเบี้ยประกันและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องสำหรับการประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) (หมายรวมถึงประกันภัยคุ้มครองยานพาหนะในการประกอบธุรกิจโรงแรม) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า และประกันภัยความรุนแรงทางการเมือง (Political Violence Insurance) ซึ่งผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>(4) ผู้เช่าตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการร่วมดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเรียกร้องให้บริษัทประกันภัยจ่ายค่าสินไหมทดแทนอันพึงได้รับโดยเร็ว</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<p>(1) ตลอดอายุของสัญญา ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นใด โดยต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการโอนสิทธิดังกล่าวเท่านั้น ทั้งนี้ อยู่ภายใต้การอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของสาธารณรัฐมัลดีฟส์</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่ายินยอมให้มีการโอนสิทธิการเช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่ายินยอมเข้าผูกพันตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญา โดยระยะเวลาในการเช่าที่โอนไปยังผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องมีกำหนดระยะเวลาการเช่าเท่ากับระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญา</p> <p>(2) ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้แก่บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้ อยู่ภายใต้การอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามสาธารณรัฐมัลดีฟส์</p>
<p>เหตุผิคนัด</p>	<p>เหตุผิคนัดผิคนัดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า</p> <p>(1) ในกรณีที่ผู้เช่า ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาหรือสัญญาจ้างบริหารงาน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการผิคนัดไม่ชำระค่าเช่าหรือเงินใดๆ ตามที่กำหนดในสัญญา หรือผิคนัดชำระซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ระบุไว้ในสัญญาหรือสัญญาจ้างบริหารงาน และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันทำการนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิคนัดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>(2) ในกรณีที่ผู้เช่าผิคนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หนี้ค่าประกันและ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใดๆ หรือหนี้ใดๆ ก็ตามซึ่งหนี้เงินที่ผิคนัดนี้มีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 10,000,000 บาท และผู้เช่าไม่สามารถแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 60 วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <p>(3) เมื่อผู้เช่าถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์อื่นใด ที่จะก่อให้เกิดความเสียหายในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่า หรือจะกระทบกระเทือนต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(4) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การงดเว้น หรือยกเลิกใบอนุญาต หนังสือรับรองหนังสือยินยอม หรือสิทธิประโยชน์ใดๆ ที่ผู้เช่าได้รับจากหน่วยงานของ</p>

- สาธารณรัฐมัลดีฟส์ เจ้าหน้าที่ บุคคล หรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่งผู้เช่าจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่า ซึ่งมีผลกระทบในทางลบ อย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์
- (5) เมื่อผู้เช่าถูกดำเนินการโดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ หรือเพราะกรณีอื่นใดอันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าได้
 - (6) ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกัน
 - (7) ผู้เช่าเริ่มกระบวนการ หรือขั้นตอนตามกฎหมายเพื่อเลิกกิจการ หรือฟื้นฟูกิจการ หรือเพื่อแต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้ทำแผน ผู้บริหารแผน ผู้ดูแลทรัพย์สิน หรือเจ้าพนักงานที่ปฏิบัติหน้าที่ในทำนองเดียวกัน
 - (8) ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ
 - (9) ในกรณีที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น (หากจำเป็น) ของผู้เช่ามีมติให้ขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งผู้ให้เช่าเห็นว่าผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญา เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้ให้เช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา หรือสัญญาเช่าหลัก ซึ่งผู้ให้เช่าหรือกองทรัสต์เป็นคู่สัญญา หรือผิดคำรับรองตามที่ไว้ในสัญญา หรือสัญญาเช่าหลัก และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันทำการนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเป็นผลเนื่องมาจากกรณีดังต่อไปนี้

- (ก) การที่รัฐบาลของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ โดยกระทรวงการท่องเที่ยว ศิลปะ และวัฒนธรรม ในฐานะคู่สัญญาภายใต้สัญญาเช่าหลัก ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลัก หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลัก
- (ข) เป็นเหตุสุดวิสัย
- (1) ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรตามระยะเวลาที่กำหนด และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าเกิดขึ้น
- (2) ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญา โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรตามระยะเวลาที่กำหนด และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ

<p>ผลของการ เลิกสัญญา</p> <p>การตีความ สัญญาเช่า</p>	<p>เรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าได้ หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในเหตุฉกฉกสัญญาโดยฝ่ายผู้ให้เช่าเกิดขึ้น</p> <p>(3) ให้สัญญานับเป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าทรัพย์สินที่เช่า และผู้ให้เช่ามิได้ตกลงในการต่ออายุสัญญาออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด ที่ได้รับไว้ในสัญญา</p> <p>(ข) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญา</p> <p>(ค) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า เนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าหลัก</p> <p>(1) เมื่อสัญญานับนี้เลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบและยินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที</p> <p>(2) ในกรณีที่สัญญาเลิกกัน คู่สัญญาย่อมไม่สิ้นสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>(3) เมื่อสัญญาสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญา ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้ให้เช่าหรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด สามารถดำเนินกิจการโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>ในกรณีที่สัญญากับสัญญาเช่าหลักขัดหรือแย้งกัน ให้ใช้บังคับตามสัญญาเช่าหลัก โดยข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาอันเนื่องมาจากการขัดหรือแย้งกับสัญญาเช่าหลักดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญา</p>
--	--

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

โครงการส่วนขยายโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน

ข้อมูลทั่วไป

เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565 กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่าในโครงการส่วนขยายของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน โดยส่วนขยายดังกล่าวนี้เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในปี 2565 มีลักษณะเป็นที่ดินขนาด 1-0-5.25 ไร่ และอาคารขนาดพื้นที่ 652 ตารางเมตร และลานอเนกประสงค์ พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อใช้ในการจัดงานเลี้ยง กิจกรรม รวมถึงอีเว้นท์ต่างๆ ซึ่งคาดว่าจะ成为ประโยชน์ต่อทรัพย์สินเดิมในโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ในแง่ของการเพิ่มศักยภาพในการจัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อดึงดูดผู้เข้าพัก เช่นการเป็นสถานที่จัดงานแต่งงาน การสร้างกิจกรรมวันหยุดสำหรับครอบครัว ฯลฯ

รายละเอียด

ที่ตั้ง

โครงการส่วนขยายโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน

เลขที่ 1349 ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

วันเริ่มเปิดดำเนินการ

เปิดดำเนินการ 1 กันยายน พ.ศ. 2565

ลักษณะโครงการ

ที่ดินขนาด 405.25 ตารางวา อาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆขนาด 480 ตารางเมตร พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- อาคารอเนกประสงค์ เพื่อใช้จัดงานเลี้ยง กิจกรรม รวมถึง อีเว้นท์ต่างๆ จำนวน 1 หลัง และ
- ลานอเนกประสงค์ เพื่อใช้จัดงานเลี้ยง กิจกรรม อีเว้นท์ต่างๆ

มูลค่าการลงทุน

37 ล้านบาท

วันที่ประเมินล่าสุด

13 มกราคม 2565

ผู้ประเมิน

บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด

วันที่ลงทุน

24 มิถุนายน 2565

ภาพโครงการส่วนขยายโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน



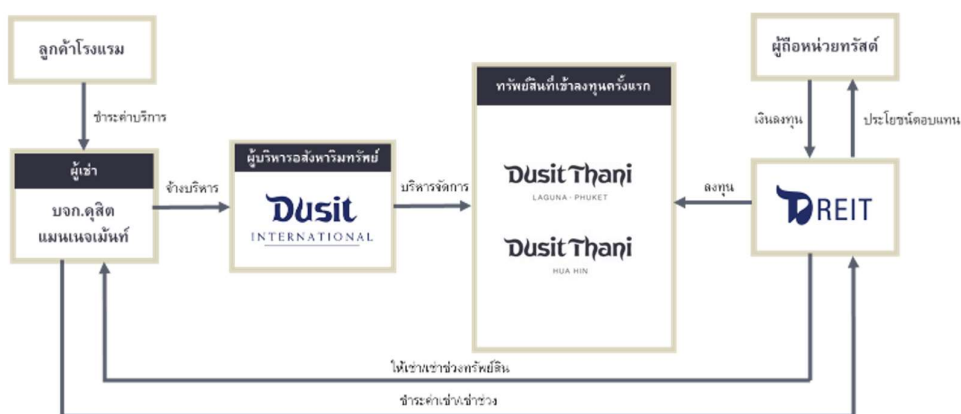
2.5 การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1) ลักษณะการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก

หลังจากมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2565 ปัจจุบัน กองทรัสต์ DREIT ได้นำทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรกหลังการจำหน่ายไปซึ่งโครงการโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ ออกจัดหาประโยชน์ โดยการนำออกให้เช่าหรือให้เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) แก่ผู้ประกอบการโรงแรม ได้แก่ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด (DMCO) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (DUSIT) เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ DREIT และ DMCO ได้ว่าจ้าง DUSIT ให้เป็นผู้บริหารโรงแรมสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าว

แผนภาพแสดงโครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์

จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565



ในการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรกออกให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแก่ DMCO กองทรัสต์ DREIT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า/เช่าช่วงจากกองทุนรวม DTCPF โดยในปี 2565 กองทรัสต์ได้มีการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่าช่วง DMCO ในเดือนตุลาคม 2565 และได้ทำการแก้ไขสัญญาเช่าเมื่อได้มีการขายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้กองทรัสต์ DREIT สามารถใช้สิทธิให้ DMCO ต่ออายุสัญญาได้อีก 2 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 หรือ ค่าเช่าคงที่สุดท้ายในแต่ละปี (แล้วแต่กรณี) โดยที่กองทรัสต์ได้มีการปรับค่าเช่าคงที่เริ่มต้นโดยการยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิต ดิทู เชียงใหม่ เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2565 หรือวันที่ได้ตกลงกระทำการในสัญญาจะซื้อขายโครงการดุสิต ดิทู เชียงใหม่ ทำให้ค่าเช่าคงที่ลดลงตามสัดส่วนของมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่เข้ากระทำการวันแรก โดย

2.1 ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

(ก) กรณีที่เป็นปีที่ต่อสัญญาเช่า

จะเท่ากับ 186.34 ล้านบาทต่อปี หรือ 2 ใน 3 ของค่าเฉลี่ยของค่าเช่ารวมย้อนหลัง 3 ปีก่อนหน้า แล้วแต่จำนวนใดจะมากกว่า

(ข) กรณีในระหว่าง 3 ปี ที่ไม่ใช่เป็นปีที่ต่อสัญญา

จะเท่ากับ 186.34 ล้านบาทต่อปี หรือค่าเช่าคงที่สุดท้ายสำหรับปีที่ผ่านมา แล้วแต่จำนวนใดจะมากกว่า

2.2 ค่าเช่าคงที่สุดท้าย เท่ากับ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นหรืออัตราส่วน 2 ใน 3 ของค่าเช่ารวมในปีนั้นแล้วแต่จำนวนใดจะมากกว่ากัน

โดยไม่ว่ากรณีใดๆ ค่าเช่าคงที่รายปีจะไม่ต่ำกว่า 186.34 ล้านบาทต่อปี โดยผู้เช่า/ เช่าช่วงตกลงจะจ่ายค่าเช่ารายเดือนตามสัดส่วนของค่าเช่าคงที่เริ่มต้นแต่ละปีให้กับกองทรัสต์ DREIT ดังนี้

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

เดือน	สัดส่วนของค่าเช่าคงที่เริ่มต้นแต่ละปี (ร้อยละ)
ธันวาคม	12.50

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

3. ค่าเช่าแปรผัน

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

โดยที่ EBITDA หมายถึง กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ตามสูตรการคำนวณที่อยู่ในข้อ (5) ท้ายนี้

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

ทั้งนี้ ในรอบไตรมาสเสมอใด ๆ หากค่าเช่าแปรผันที่บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ชำระให้แก่กองทรัสต์แตกต่างจากค่าเช่าแปรผันตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรคำนวณในข้างต้น โดยใช้ข้อมูลทางการเงินของบริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินประจำปีที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัท ดุสิตแมนเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์ หรือ กองทรัสต์ตกลงหักกลับค่าเช่าแปรผันส่วนที่เกิน กับค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับ ภายในงวดถัดไปหลังจากการคำนวณค่าเช่าดังกล่าวได้

4. ส่วนแบ่งของผู้เช่า หรือ ส่วนชดเชยจากผู้เช่า

4.1 ส่วนแบ่งของผู้เช่า ให้หมายถึงเฉพาะในกรณีที่ EBITDA มากกว่าค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

โดยที่ส่วนแบ่งของผู้เช่าในไตรมาสก่อนหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี) เท่ากับจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่าง

EBITDA – ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น หรือ

$(EBITDA - 186,340,000) \times (1 - \text{ก})$

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

4.2 ส่วนลดหนี้จากผู้เช่า ให้หมายถึงเฉพาะในกรณีที่ EBITDA น้อยกว่าค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

โดยที่ส่วนลดหนี้จากผู้เช่า = ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น – EBITDA

โดย ณ สิ้นปี ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นจะเท่ากับค่าเช่าคงที่สุดท้าย

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

5. กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (EBITDA)

กำไรจากการดำเนินงานก่อนหัก ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัด บัญชี ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุน(EBITDA)	EBITDA = (ข – ค – ง – จ)
	ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรม (รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ) ในไตร มาสนั้นหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)
	ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโรงแรม (ต้นทุนค่าห้องพัก ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ) ในไตร มาสนั้นหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)
	ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการ โรงแรม ในไตรมาสนั้นหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)
	จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม (ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรม ค่าธรรมเนียมประกันภัย ธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่าธรรมเนียม ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) เป็นต้น) ในไตรมาสนั้นหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)

2.5.2) ลักษณะการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

เนื่องจากโครงการ Stable ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยเข้ากระทำการในปี 2565 เป็นส่วนขยาย
โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จึงได้มีการได้มีการปล่อยเช่าทรัพย์สินดังกล่าว
ให้แก่ผู้เช่าหลักรายเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนในครั้งแรก โดยกองทรัสต์มีการจัดการรายได้ตาม
รายละเอียด ดังนี้

1. ค่าเช่ารวม

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

โดยที่ EBITDA หมายถึง กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรก ตามสูตรการคำนวณที่อยู่ในข้อ 2.2

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

2. ค่าเช่าคงที่รายปี

ค่าเช่าคงที่รายปี หมายถึง ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นในแต่ละปี หรือ ค่าเช่าคงที่สุดท้ายในแต่ละปี (แล้วแต่กรณี) โดยที่

2.1 ค่าเช่าคงที่รายปี (Fixed Rent)

ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 3,400,000 บาทต่อปี ซึ่งเป็นค่าเช่าที่ดินและอาคารรวม 3,077,000 บาทต่อปี และเป็นค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่ารวม 323,000 บาทต่อปี โดยค่าเช่าทรัพย์สินที่คงที่รายปี แบ่งเป็นรายเดือน ดังนี้

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

2.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

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

โดยที่

- ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 49 ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่า
- ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่าในไตรมาส้นั้น (รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการดำเนินการอื่นๆ)
- ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่าในไตรมาส้นั้น (ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น)
- ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่าในไตรมาส้นั้น
- จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่าในไตรมาส้นั้น (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค่าธรรมเนียมการบริหารกิจการ ค่าธรรมเนียมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และค่าธรรมเนียมประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) เป็นต้น)
- ฉ = ผลรวมของค่าเช่าคงที่รายปี แบ่งชำระเป็นรายเดือนสำหรับไตรมาส้นั้น หรือสำหรับปีนั้น (แล้วแต่กรณี) ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 (ค่าเช่าคงที่รายปี (Fixed Rent))

ทั้งนี้ในรอบไตรมาสใดๆ หากผลรวมค่าเช่าแปรผันทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่กองทรัสต์มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าแปรผันซึ่งผู้เช่าควรชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรคำนวณในข้อ 2 แบบรายไตรมาสของทรัสต์ตกลงจะนำเงินส่วนต่างดังกล่าวไปหักกลบกันกับค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับจากผู้เช่าทันที

ทั้งนี้สำหรับการคิดค่าเช่าในปี 2565 และ 2583 ซึ่งเป็นปีที่เริ่มและสิ้นสุดสัญญาเช่า กองทรัสต์ DREIT จะจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าหลักตามเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าเช่าตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าจนถึงสิ้นปี 2565

ในส่วนของค่าเช่าคงที่ในปี 2565 ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามจำนวนวันจากอัตราค่าเช่าคงที่รายเดือน ณ เดือนที่สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ หารด้วยจำนวนวันของเดือนนั้น ๆ คูณด้วยจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้จนถึงวันที่สิ้นเดือนของเดือนที่ทำสัญญา โดยค่าเช่าคงที่หลังจากเดือนที่สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์ตามข้อ 2.1

ในส่วนค่าเช่าแปรผันนั้น ให้คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง ตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับจนถึงวันที่สิ้นไตรมาส โดยวิธีการที่กำหนดในข้อ 2.2 ตามอัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ดังที่จะได้กล่าวต่อไป

ค่าเช่าในปี 2583

ในส่วนค่าเช่าคงที่สำหรับเดือนธันวาคม 2583 ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่องค์กรทรัสต์โดยการคำนวณเป็นสัดส่วนตามจำนวนวัน จากอัตราค่าเช่าคงที่ในเดือนธันวาคม จำนวน 425,000 บาท หารด้วย 31 วัน คูณด้วยจำนวนวันนับจากวันที่ 1 ธันวาคม ถึงวันที่ 23 ธันวาคม 2583 โดยค่าเช่าคงที่ในเดือนมกราคม ถึง เดือนพฤศจิกายน ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่องค์กรทรัสต์ตามข้อ 2.1

ในส่วนค่าเช่าแปรผันนั้น ให้คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง ตั้งแต่วันที่เริ่มต้นของแต่ละไตรมาส จนถึงวันที่สิ้นไตรมาส และในไตรมาสสุดท้ายคำนวณจากวันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 23 ธันวาคม 2583 โดยวิธีการที่กำหนดในข้อ 2.2 ตามอัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ดังที่จะได้กล่าวต่อไป

รายละเอียดผู้เช่าทรัพย์สิน

ชื่อผู้เช่า	บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	15 ธันวาคม 2553
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
คณะกรรมการบริษัท	1. นางสาวนิธิ เจริญประสิทธิ์ 2. นางสาวพัฒนพร เจริญประสิทธิ์ 3. นางศุภจิ สุธรรมพันธุ์ 4. นางธิดิยา ชูโต เจริญสุข 5. นางสาวประทุม ตันติประเสริฐสุข 6. นายมนตรี สมานวงศ์สถิตย์
ผลการดำเนินงานที่ผ่านมามีผลล่าสุดของผู้เช่า	ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 ของผู้เช่าเป็นดังนี้ รายได้: 742,748,440 บาท รายจ่าย: 785,891,786 บาท ขาดทุนสุทธิ: 43,143,346 บาท

คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้เช่า

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

ผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจทำให้กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนตัวผู้เช่า / เช่าช่วง

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

อย่างไรก็ดี เพื่อลดความเสี่ยงในกรณีนี้ ภายใต้สัญญาเช่า/เช่าช่วง กองทรัสต์ได้กำหนดระยะเวลาการเช่า/เช่าช่วง 3 ปี โดยเมื่อหมดอายุสัญญาเช่า/เช่าช่วงฉบับแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ บริษัท ดุสิต แพนเนจเม้นท์ จำกัด ไม่ได้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์อีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เป็นสำคัญ

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดุสิต แพนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่า/เช่าช่วง และผู้จัดการกองทรัสต์มีความสัมพันธ์กันจากการที่ ทั้ง 2 บริษัท มีผู้ถือหุ้นใหญ่ ได้แก่ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นจำนวนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมดของทั้ง 2 บริษัท ดังนั้น บริษัท ดุสิต แพนเนจเม้นท์ จำกัด และผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน

การกำหนดราคาเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่า

กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าจากการให้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร โดยโครงสร้างค่าเช่าจะสอดคล้องกับลักษณะของการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กำหนดว่า ค่าเช่าส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า (ค่าเช่าแปรผัน) จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า (ค่าเช่าคงที่) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์

รายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารจัดการโรงแรม

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

อย่างไรก็ตาม โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นไม่มากนัก เนื่องจาก โรงแรมของกลุ่มดุสิตธานี ที่ไม่ได้เป็นของกองทรัสต์นั้น ไม่ได้อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับโรงแรมที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อีกทั้งแต่ละโรงแรมมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแตกต่างกันไป ตามลักษณะการให้บริการ ท่าเลที่ตั้ง สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจเข้าพักของลูกค้า ซึ่งย่อมเลือกเข้าพักในโรงแรมที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก

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

สรุปการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ณ สิ้นปี 2565

รายละเอียดการจัดหาประโยชน์	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT
จากทรัพย์สินหลัก	เข้าลงทุนครั้งแรก และส่วนขยายของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน
ทรัพย์สิน	<ol style="list-style-type: none"> 1. โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต (ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก) 2. โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก) 3. ส่วนขยายโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน Stable (ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)
ผู้เช่าหลัก	บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด
สัดส่วนการเช่าพื้นที่	ร้อยละ 100
ระยะเวลาการเช่า	<p>สำหรับสัญญาเช่าของทรัพย์สินที่ทรัสต์ลงทุนครั้งแรกมีการต่ออายุสัญญาครั้งล่าสุดในเดือน ตุลาคม 2565 โดยมีระยะเวลาในการเช่าตามอายุสัญญา 3 ปี และ กองทรัสต์สามารถเรียกร้องให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาได้อีก 2 คราวคราวละ 3 ปี (สิ้นสุดปี 2574) ในขณะที่สัญญาเช่าของทรัพย์สินส่วนขยายจะมีการต่อสัญญาเช่าพร้อมกับสัญญาเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก</p>
ค่าเช่าคงที่	<p>สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกสามารถเก็บค่าเช่าคงที่ได้ไม่ต่ำกว่า 205 ล้านบาทต่อปี ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2566 และ ไม่ต่ำกว่า 186.34 ล้านบาทต่อปี หลังวันที่ 1 มกราคม 2566 เนื่องจากมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ ในขณะที่ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าคงที่ 3.4 ล้านบาทต่อปี</p>
ค่าเช่าแปรผัน	<p>สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก</p> <ul style="list-style-type: none"> - ร้อยละ 85 ของ EBITDA ส่วนที่เกินของค่าเช่าคงที่เริ่มต้นสำหรับปี 2560 - 2565 และ ร้อยละ 80 ของ EBITDA ส่วนที่เกินของค่าเช่าคงที่เริ่มต้น สำหรับปี 2566 เป็นต้นไป <p>สำหรับทรัพย์สินส่วนขยายของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ร้อยละ 49 ของ EBITDA ส่วนที่เกินของค่าเช่าคงที่เริ่มต้น
ผู้บริหารโรงแรม	บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
สัญญาบริหารโรงแรม	14 ปี ต่ออายุสัญญาได้อีก 5 ปี (สิ้นสุดปี 2573)

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

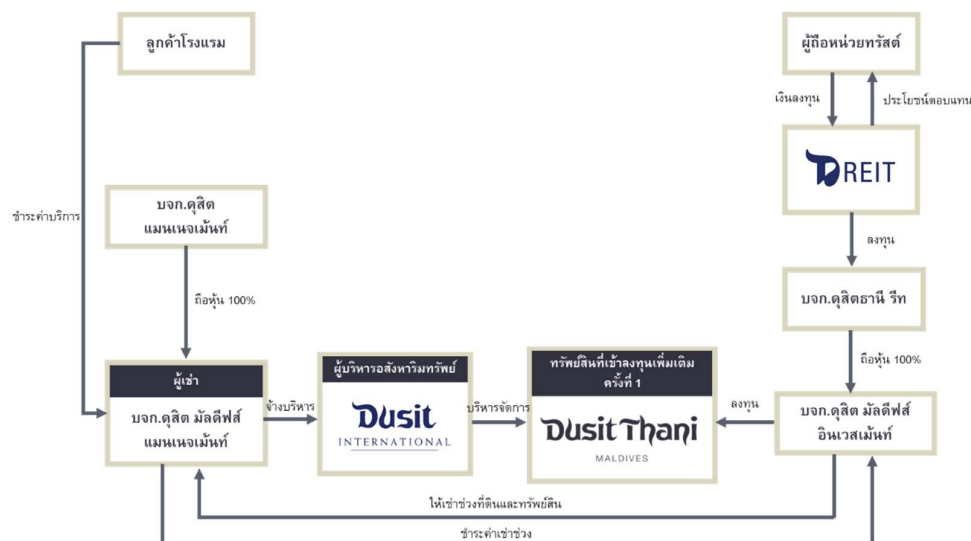
สรุปการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ณ สิ้นปี 2565

2.5.3) ลักษณะการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

สำหรับการจัดหาประโยชน์บนทรัพย์สิน DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์) ปัจจุบัน กองทรัสต์ DREIT ได้จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวผ่าน บริษัท ดุสิตธานี มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด หรือ DMI ในฐานะบริษัท ย่อยที่กองทรัสต์ลงทุน โดย DMI ได้นำทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่า หรือให้เช่า ช่วง (แล้วแต่กรณี) แก่ผู้ประกอบการโรงแรม ซึ่งได้แก่ บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด หรือ DMM ซึ่งเป็น บริษัทย่อยของ DMCO เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่ DMI โดย DMM ได้ว่าจ้างบริษัทในกลุ่มดุสิตธานี ซึ่ง DUSIT ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวทางตรง และ/หรือทางอ้อมรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด ให้เป็นผู้บริหารโรงแรม

แผนภาพแสดงโครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์

จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



ทั้งนี้ DMI นำทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่าช่วงและเช่าแก่ DMM โดยมีระยะเวลาของ สัญญาเช่าประมาณ 21 ปี โดยรายละเอียดของค่าเช่ามีลักษณะดังนี้

1. ค่าเช่ารวม

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

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

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

2. ค่าเช่าคงที่รายปี

ค่าเช่าคงที่รายปี หมายถึง ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นในแต่ละปี หรือ ค่าเช่าคงที่สุดท้ายในแต่ละปี (แล้วแต่กรณี) โดยที่

2.1 ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

- (ก) กรณีปี 2563 หรือปีที่ครบกำหนดทุกๆ 3 ปี นับจากปี 2563

จะเท่ากับ 7,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือ 2 ใน 3 ของค่าเฉลี่ยของค่าเช่ารวมย้อนหลัง 3 ปี ก่อนหน้า แล้วแต่จำนวนใดจะมากกว่า

- (ข) กรณีปีอื่นๆ ที่ไม่ใช่ไปตามข้อ (ก) ข้างต้น

จะเท่ากับ 7,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือค่าเช่าคงที่สุดท้ายสำหรับปีที่ผ่านมา แล้วแต่จำนวนใดจะมากกว่า

2.2 ค่าเช่าคงที่สุดท้าย เท่ากับ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นหรืออัตราส่วน 2 ใน 3 ของค่าเช่ารวมในปีนั้นแล้วแต่จำนวนใดจะมากกว่ากัน

ผู้เช่า/เช่าช่วงตกลงจะจ่ายค่าเช่ารายเดือนตามสัดส่วนของค่าเช่าคงที่เริ่มต้นแต่ละปีให้กับ DMI ดังนี้

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

ทั้งนี้ ในรอบปีใดๆ หากค่าเช่าคงที่เริ่มต้นทั้งหมดที่ DMM ชำระให้แก่ DMI น้อยกว่าค่าเช่าคงที่สุดท้ายตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรคำนวณในข้างต้น โดยใช้ข้อมูลทางการเงินของ DMM ที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินประจำปีที่จะตรวจสอบโดย

ผู้สอบบัญชีของ DMM ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่มีชื่อเสียงในระดับสากล โดยที่ DMM ตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่สุดท้ายส่วนที่ขาดให้แก่ DMI ภายในงวดถัดไปหลังจากการคำนวณค่าเช่าดังกล่าวได้

3. ค่าเช่าแปรผัน

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

โดยที่ EBITDA หมายถึง กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

(i) หมายถึง กรณีที่ EBITDA มากกว่าหรือเท่ากับ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

(ii) หมายถึง กรณีที่ EBITDA น้อยกว่า ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

การคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละไตรมาส จะคำนวณโดยใช้ยอดสะสมของ EBITDA ตั้งแต่ต้นปี และยอดค่าเช่าคงที่ขั้นต้นสะสมตั้งแต่ต้นปีเป็นฐานในการคำนวณ

ทั้งนี้ ในรอบเดือนใด ๆ หากค่าเช่าแปรผันที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าแตกต่างจากค่าเช่าแปรผันตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรคำนวณในข้างต้น โดยใช้ข้อมูลทางการเงินของผู้เช่าที่ปรากฏอยู่ในงบภายใน หรือ งบการเงินประจำปี que ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่มีชื่อเสียงในระดับสากล ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันส่วนที่ขาดให้แก่ผู้ให้เช่า หรือ ผู้ให้เช่าตกลงหักกลบลค่าเช่าแปรผันส่วนที่เกิน กับค่าเช่าที่ผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับ ภายในเดือนถัดไปหลังจากการคำนวณค่าเช่าดังกล่าวได้

โดยในรอบไตรมาสบัญชีใดๆ หากผลรวมค่าเช่าแปรผันทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่ามีจำนวนมากกว่า ค่าเช่าแปรผันซึ่งผู้ให้เช่าควรจะได้รับเมื่อคำนวณตามสูตรคำนวณข้างต้น โดยใช้ข้อมูลทางการเงินของผู้เช่าที่ปรากฏในงบการเงินประจำไตรมาสที่จัดทำโดยผู้เช่า และ/หรือ งบการเงินประจำไตรมาสที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า และ/หรือ งบการเงินประจำปี que ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนเงินส่วนต่างดังกล่าวให้ผู้เช่าภายใน 60 วันจากวันสิ้นไตรมาส

4. ส่วนแบ่งของผู้เช่า หรือ ส่วนชดเชยจากผู้เช่า

4.1 ส่วนแบ่งของผู้เช่า ให้หมายถึงเฉพาะในกรณีที่ EBITDA มากกว่าค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

โดยที่ส่วนแบ่งของผู้เช่าในไตรมาสก่อนหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี) เท่ากับจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่าง

EBITDA – ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น หรือ

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

$g = \text{ในอัตราร้อยละ } 90$

4.2 ส่วนชดเชยจากผู้เช่า ให้หมายถึงเฉพาะในกรณีที่ EBITDA น้อยกว่าค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

โดยที่ส่วนชดเชยจากผู้เช่า = ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น – EBITDA

โดย ณ สิ้นปี ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นจะเท่ากับค่าเช่าคงที่สุดท้าย

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

5. กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (EBITDA)

กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (EBITDA)	$EBITDA = (ก - ข - ค - ง)$ ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรม (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ) ในไตรมาสนั้นหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี) ข = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโรงแรม (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ต้นทุนค่าห้องพัก ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ) ในไตรมาสนั้นหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี) ค = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการโรงแรมในไตรมาสนั้นหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี) ง = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรม ค่าธรรมเนียมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่าธรรมเนียมประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) เป็นต้น) ในไตรมาสนั้นหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)
--	---

หมายเหตุ: กรณีปีของสัญญามีระยะเวลาการเช่าไม่เต็มเดือน หรือไม่เต็มปีปฏิทิน (แล้วแต่กรณี) ให้คู่สัญญาคำนวณค่าเช่าตามข้างต้นเป็นรายวันโดยอนุโลม

รายละเอียดผู้เช่า

ชื่อผู้เช่า	บริษัท ดุลิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	31 กรกฎาคม 2562
คณะกรรมการบริษัท	1.นายจิลล์ มอง ฌาค์ เดรตล์เลซ-สแปซ 2.นางสาวพัฒน์พร เขียรประสิทธิ์ 3.นายมนตรี สมานวงศ์สถิตย์ 4.โมฮัมเหม็ด ซาดี อัลวา
ผลการดำเนินงานที่ผ่านมามีล่าสุดของผู้เช่า	ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 ของผู้เช่าเป็นดังนี้ รายได้: 20,679,472 ดอลลาร์สหรัฐ รายจ่าย: 23,928,031 ดอลลาร์สหรัฐ ขาดทุนสุทธิ: 2,480,830 ดอลลาร์สหรัฐ

คุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้เช่าหลัก

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

ผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่าหลัก เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจทำให้กองทรัสต์ DREIT ต้องเปลี่ยนตัวผู้เช่าหลัก

กรณีที่ผู้เช่าหลักไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ผ่าน DMI ในฐานะบริษัทลงทุน (“สัญญาเช่าช่วง”) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ DREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ DREIT อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าวแทนผู้เช่าช่วงและเช่าเดิม ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับผู้เช่าช่วงและเช่ารายเดิม รวมทั้งค่าเช่าที่ DMI ได้รับจากผู้เช่าช่วงและเช่ารายใหม่อาจไม่เทียบเท่ากับผู้เช่าช่วงและเช่ารายเดิม ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ DREIT และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

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

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

มาตรการดำเนินการหากผู้เช่าช่วงและผู้เช่ารายปัจจุบันไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วง

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

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ DMM ผิดนัดการชำระค่าเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้ DMI เจริญตกลงกับ DMM เพื่อช่วยหาวิธีให้ DMM ชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาโดยเร็วที่สุดและลดความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

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

การกำหนดราคาเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่า

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

รายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ดุสิต เวลต์วายด์ มัลดีฟส์ จำกัด

วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท

15 กันยายน 2562

ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

รับบริหารโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์

ความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

เป็นบริษัทในกลุ่มดุสิตธานี โดยที่ DUSIT ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวทางตรง และ/หรือทางอ้อมรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ซึ่ง DUSIT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่ารับจ้างบริหารโรงแรม (Management fee)

ค่าใช้จ่ายทำการตลาด (Marketing fee)

ค่าแรงจูงใจ (Incentive fee)

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารจัดการโรงแรม

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

อย่างไรก็ตาม โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นไม่มากนัก เนื่องจากโรงแรมของกลุ่มดุสิตธานี ที่ไม่ได้เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT นั้น ไม่ได้อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับโรงแรมที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 1 อีกทั้งแต่ละโรงแรมมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแตกต่างกันไป ตามลักษณะการให้บริการ ท่าเลที่ตั้ง สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจเข้าพักของลูกค้า ซึ่งย่อมเลือกเข้าพักในโรงแรมที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก

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

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

นอกจากนี้ ในกรณีที่ DUSIT และบุคคลใดๆ ที่ DUSIT มีอำนาจควบคุมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมประกอบธุรกิจโรงแรม (ไม่ว่าโดยการถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง และ/หรือ โดยการรับจ้างบริหารกิจการโรงแรม) ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ โดยกำหนดเงื่อนไขในเรื่อง Exclusivity Area ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาจ้างบริหารกิจการโรงแรม และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องซึ่งเข้าทำกับบุคคลอื่นในลักษณะที่ดีกว่าที่ได้ให้ไว้กับกองทรัสต์ DREIT และผู้เช่าช่วงและเช่าโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ในสัญญาดังกล่าวและสัญญาจ้างบริหารโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ DUSIT และบุคคลใดๆ ที่ DUSIT มีอำนาจควบคุมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมตกลงที่จะดำเนินการแก้ไขเงื่อนไขในเรื่อง Exclusivity Area ในสัญญาดังกล่าวและ

สัญญาจ้างบริหารโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ให้ไม่ด้อยกว่าเงื่อนไขในเรื่อง Exclusivity Area ที่ได้ให้ไว้กับบุคคลอื่น ดังกล่าว

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้ DUSIT แข่งขันกับโรงแรมภายใต้กองทรัสต์ DREIT และเพื่อเปิดโอกาสให้กองทรัสต์ DREIT สามารถขยายการลงทุนในอนาคตได้ ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนในโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ในกรณีที่ DUSIT ประสงค์ที่จะนำโรงแรมหรือรีสอร์ทของ DUSIT หรือบริษัทในเครือซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทยออกขายหรือให้เช่าแก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รายอื่นใด DUSIT ตกลงให้สิทธิกองทรัสต์ DREIT ที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวก่อนกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รายอื่น (Right of First Refusal) โดย DUSIT ต้องบอกกล่าวให้กองทรัสต์ DREIT ทราบถึงข้อเสนอ และกองทรัสต์ DREIT ต้องแจ้งความประสงค์หรือปฏิเสธภายใน 120 วัน โดยในกรณีที่กองทรัสต์ DREIT ปฏิเสธการลงทุนหรือไม่ได้แจ้งความประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดไม่ว่าด้วยเหตุใด DUSIT สามารถจะนำทรัพย์สินนั้นๆ ไปจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รายอื่นต่อไปได้ แต่ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เสนอให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รายอื่นจะต้องเป็นข้อเสนอที่มีสาระสำคัญไม่แตกต่างหรือดีกว่าข้อเสนอที่ DUSIT เสนอให้แก่กองทรัสต์ หากกองทรัสต์ DREIT ได้บอกกล่าวแสดงความประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อ

สรุปการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

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

2.6 การกู้ยืมเงิน

1) วิธีการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความรวมถึง การออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

- (1) การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงิน ทั้งในประเทศ และ/หรือต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรืออัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น หรือ
- (2) การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าจะระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย

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

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

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มียอดสินเชื่อคงค้างกับธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญเป็นดังนี้

ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี
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 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารกรุงไทย) หรืออัตราเหี้ยมเท่า
ระยะเวลาการกู้ยืม	5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2562
หลักประกัน	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต สิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์

ประโยชน์ของการกู้ยืมเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งจะส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น นอกจากนี้ เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ยการชำระดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและเป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) อย่างไรก็ดี การกู้ยืมเงินดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์มีภาระดอกเบี้ยและเงินต้นที่ต้องชำระซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์

2) สถานะของการกู้ยืมเงินรอบบัญชี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

จำนวนเงินกู้	1,785,986,079
มูลค่าทรัพย์สินรวม	7,910,405,633
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	ร้อยละ 23

3) การสำรองเงินต้นและดอกเบี้ยเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์

DREIT มีภาระผูกพันต้องชำระคืนเงินตามสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร ซี ไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นการชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดชำระ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้กำหนดนโยบายกันสำรองเงินเพื่อชำระหนี้ตามภาระผูกพันจากการกู้ยืม

4) การให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ DREIT และ DMI

ผู้กู้	บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ อินเวสเมนต์ จำกัด (“DMI”)
ผู้ให้สินเชื่อ	กองทรัสต์ DREIT
วงเงินกู้	ไม่เกิน 2,385,600,000 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ DREIT ให้วงเงินกู้ยืมเป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ โดยคิดจากอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ทำสัญญาเงินกู้
วัตถุประสงค์การกู้ยืม	เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารและการดำเนินของ DMI
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน ร้อยละ 6.0 ต่อปี
ระยะเวลาการกู้ยืม	5 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดชำระ
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยรายเดือน
เงื่อนไขพิเศษ	ผู้กู้ต้องดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นของผู้กู้ ดำรงสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมตามสัดส่วนการถือหุ้น

3. ภาพรวมอุตสาหกรรมท่องเที่ยว

3.1 ภาพรวมสถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศไทย

ในปี 2565 อุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยมีพัฒนาการที่ชัดเจนเมื่อเทียบกับปี 2564 รายได้ภาคการท่องเที่ยวปรับตัวเพิ่มขึ้นจากรดับ 2.41 แสนล้านบาทในปี 2564 สู่ระดับ 1.08 ล้านบาท ในปี 2565

โดยจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ เราเที่ยวด้วยกัน เฟส 3 และ เฟส 4 ยังคงส่งผลเชิงบวกต่อภาคการท่องเที่ยวภายในประเทศ โดยรายได้ภาคการท่องเที่ยวภายในประเทศปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 2.16 แสนล้านบาทในปี 2564 เป็น 6.41 แสนล้านบาทในปี 2565 (+196.76% YoY)

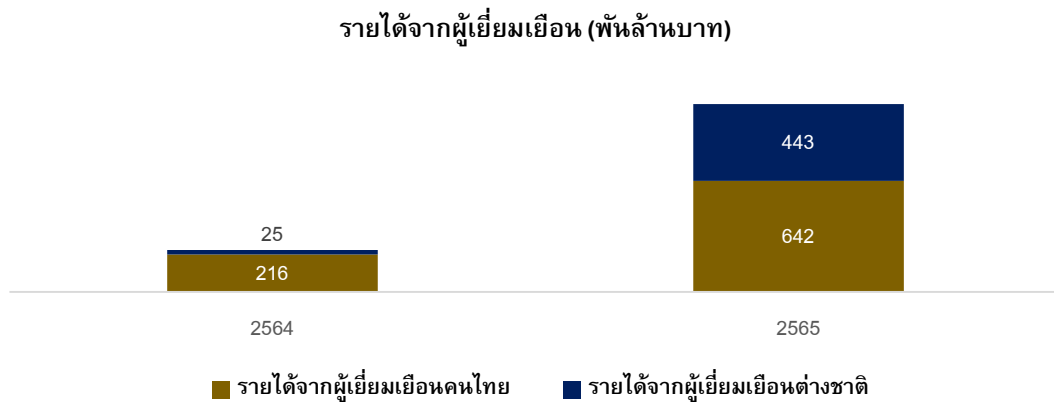
ในทำนองเดียวกัน จำนวนชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2565 เพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนเมื่อเทียบกับปี 2564 โดยในปี 2565 มีจำนวนชาวต่างชาติที่เดินทางเข้าไทยกว่า 10 ล้านคน เพิ่มขึ้นกว่าในปี 2564 ที่มีจำนวนทั้งสิ้น 4.28 แสนคนมากถึง 25 เท่า โดยพัฒนาการภาคการท่องเที่ยวปรากฏให้เป็นอย่างชัดเจนในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 หลังรัฐบาลมีมาตรการผ่อนคลายการควบคุมโรคโควิด19 ที่ชัดเจนนับแต่เดือนกรกฎาคม 2565 ซึ่งอาจสังเกตได้จากจำนวนชาวต่างชาติที่เดินทางเข้าสู่ประเทศไทยในช่วงไตรมาส 3 และ 4 ของปีที่มีจำนวนรวมกันกว่า 9 ล้านคน ประกอบกับการได้รับแรงสนับสนุนในช่วง High Season ของการท่องเที่ยวไทยและวันหยุดยาวในช่วงปลายปี ทำให้เศรษฐกิจภาคการท่องเที่ยวเป็นไปอย่างคึกคัก รายได้ภาคการท่องเที่ยวในส่วนที่มาจากชาวต่างชาติทั้งปีปรับตัวสู่ระดับ 4.43 แสนล้านบาทในปี 2565 หรือเป็นการเพิ่มขึ้นเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 1,674 เมื่อเทียบกับรายได้ในส่วนเดียวกันของปีก่อนหน้าที่ 2.5 หมื่นล้านบาท

โดยนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2565 ส่วนใหญ่ยังคงเป็นนักท่องเที่ยวจากประเทศใกล้เคียงในกลุ่มอาเซียนที่มีจำนวนรวมกันกว่า 4.5 ล้านราย ดังข้อมูลแสดงในตารางรายละเอียด 10 อันดับนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2565

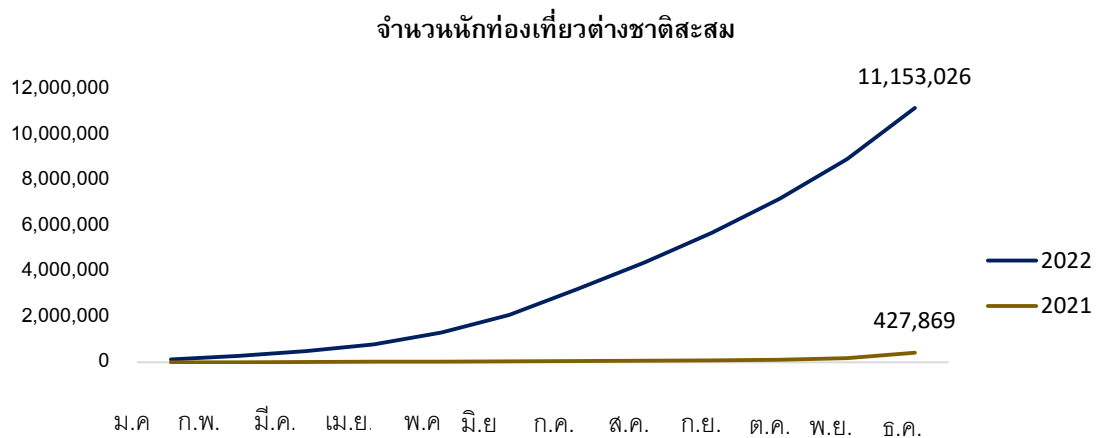
สัญชาติ	จำนวนนักท่องเที่ยว
Malaysia	1,948,549
India	997,913
Singapore	614,627
Korea	538,766
Laos	502,124
Vietnam	468,393
USA	453,678
United Kingdom	444,432
Russia	435,008
Cambodia	379,665

ในขณะเดียวกันช่วงปลายเดือนธันวาคม 2565 รัฐบาลจีนได้ประกาศเตรียมเปิดพรมแดนซึ่งจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 8 มกราคม 2565 โดยจะอนุญาตให้คนจีนสามารถเดินทางออกนอกประเทศได้อย่างเสรี คาดว่าการกลับมาของนักท่องเที่ยวจีนจะส่งผลดีต่อตัวเลขภาคการท่องเที่ยวทั่วโลก โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศในกลุ่มเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รวมถึงประเทศไทย ซึ่งมีภูมิศาสตร์ใกล้กับประเทศจีน และเป็นหนึ่งในจุดหมายการท่องเที่ยวที่สำคัญของนักท่องเที่ยวจีน ทั้งนี้ การท่องเที่ยวแห่ง

ประเทศไทย (ททท.) คาดการณ์ว่าในปี 2566 จะมีนักท่องเที่ยวจีนเดินทางเข้าประเทศไทยราว 5 ล้านคน ในขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเดินทางเข้ามาในประเทศไทยทั้งหมดจะอยู่ที่ 25 ล้านคนในปี 2566 (<https://www.bangkokbiznews.com/business/economic/1046617>)



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ประเทศไทย)



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ประเทศไทย)

3.1.2) สถานการณ์การท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต

สำหรับสถานการณ์ภาคการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต นับว่าเป็นหนึ่งในจังหวัดที่ได้รับประโยชน์มากจากมาตรการผ่อนคลายการควบคุมโรคโควิด-19 เนื่องจากเป็นจุดหมายสำคัญในการท่องเที่ยวของประเทศไทยสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยในปี 2022 มีจำนวนชาวต่างชาติเดินทางเข้ามายังจังหวัดภูเก็ตสะสม 3.32 ล้านคน เทียบกับ 2.2 แสนคนในปี 2564 โดยกว่าร้อยละ 40 เป็นการเดินทางเข้ามาในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี ในขณะที่สถานการณ์นักท่องเที่ยวภายในประเทศของจังหวัดภูเก็ตก็นับว่ามีพัฒนาการอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2565 จังหวัดภูเก็ตมีผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทยสะสมรวมทั้งสิ้นจำนวน 2.31 ล้านคนในปี 2564 ที่มีจำนวนเพียง 9.2 แสนคน หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 150

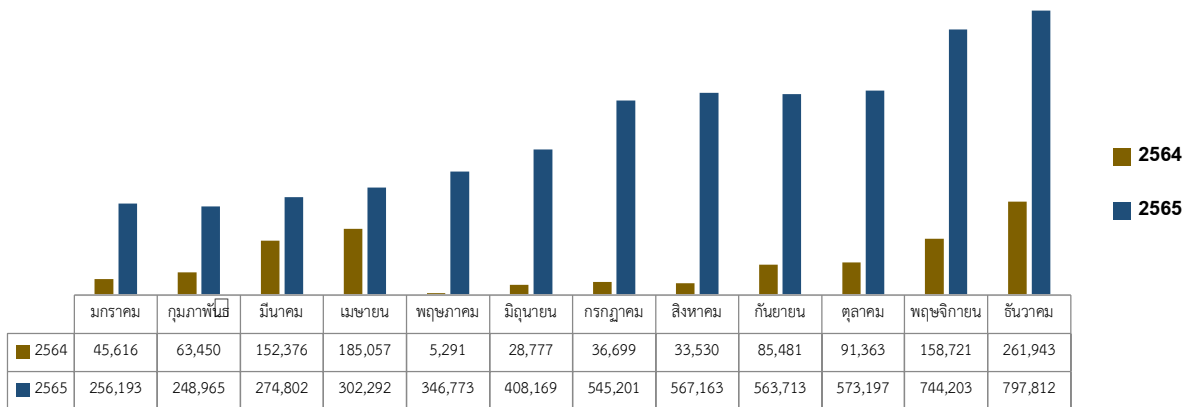
ทั้งนี้แม้ตัวเลขผู้เยี่ยมชมเยือนภูเก็ตจะเติบโตได้อย่างเป็นที่น่าพอใจในปี 2565 แต่การที่รัฐบาลจีนยังคงจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศของประชากร ทำให้ในปีที่ผ่านมาจังหวัดภูเก็ตยังคงมีจำนวนผู้เดินทางเข้ามาเยี่ยมชมเยือนน้อยกว่าในช่วงก่อนการระบาดของโรคโควิด-19 เนื่องจากราว 1 ใน 3 ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมายังจังหวัดภูเก็ตเป็นนักท่องเที่ยวที่มาจากประเทศจีน ดังนั้นการที่ในช่วงปลายปี 2565 รัฐบาลจีนได้ออกมาประกาศผ่อนคลายมาตรการจำกัดการเดินทาง และเปิดพรมแดนการเดินทางระหว่างประเทศ โดยกำหนดให้มีผลบังคับใช้ในช่วงต้นปี 2566 จะทำให้ในปีหน้าสถานการณ์การท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตจะสามารถฟื้นตัวได้ต่อเนื่อง และมีแนวโน้มที่จะดียิ่งขึ้นในปี 2566

หากนับเพียงจำนวนผู้เข้าพักจังหวัดภูเก็ตพบว่า ในปี 2565 จำนวนผู้เข้าพักจังหวัดภูเก็ตสะสมทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 4.80 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 85 ของจำนวนผู้เดินทางเข้ามาเยี่ยมชมเยือนในจังหวัดภูเก็ต โดยในจำนวนนี้กว่า 1 ใน 3 เป็นผู้เข้าพักในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2565 ทำให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของที่พักในภูเก็ตช่วงไตรมาส 4 สูงถึง ร้อยละ 72.77 ใกล้เคียงกับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของไตรมาสเดียวกันในปี 2562 ที่ร้อยละ 75.30 ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนการระบาดของโรคโควิด-19

ทางด้านของอุปทานที่พักในจังหวัดภูเก็ตในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา นับว่ามีอัตราการโตที่ค่อนข้างชะลอตัว โดยในช่วงหลังการระบาดของโรคโควิด-19 จำนวนห้องพักในจังหวัดภูเก็ตปรับเพิ่มขึ้นน้อยกว่าร้อยละ 1 ปริมาณการเติบโตของอุปทานที่ชะลอตัวนับเป็นอีกปัจจัยที่ส่งผลต่ออัตราการเข้าพัก และราคาที่พักในจังหวัดภูเก็ตในช่วงปี 2565

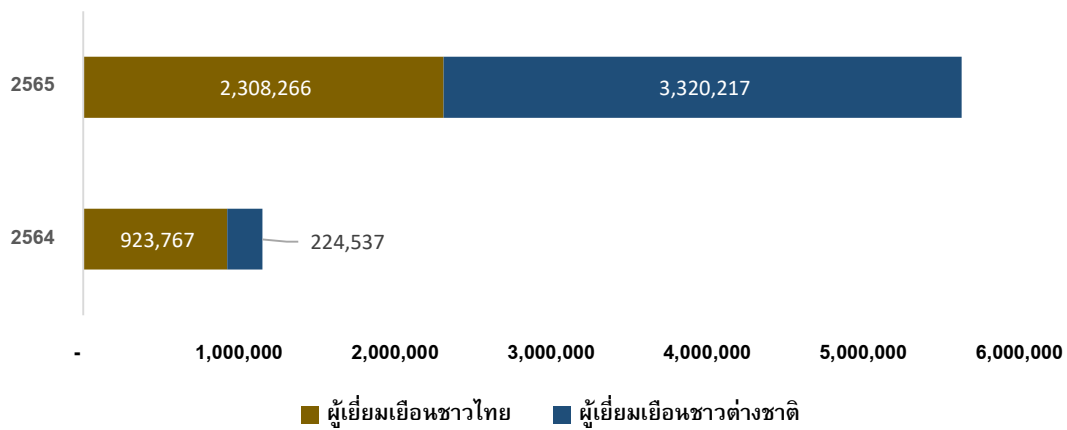
ในขณะที่รายได้จากการท่องเที่ยวสะสมในปี 2565 ของจังหวัดภูเก็ตก็ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากระดับ 21.32 พันล้านบาทในปี 2564 สู่ระดับ 193.64 พันล้านบาท หรือเป็นการเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 808 ทั้งนี้หากคิดเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นจากนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในจังหวัดภูเก็ตต่อรายจะพบว่า ตลอดทั้งปี 2565 ค่าเฉลี่ยของรายได้จากนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในจังหวัดภูเก็ตคิดเป็นประมาณ 34,400 บาทต่อราย ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยดังกล่าวของปี 2562 ที่ราว 30,380 บาทต่อราย โดยค่าเฉลี่ยของรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติคิดเป็นประมาณ 53,210 บาทต่อราย ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยดังกล่าวของปี 2562 ที่ราว 37,090 บาทต่อจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามายังจังหวัดภูเก็ต 1 ราย

ผู้เยี่ยมเยือน (ราย)



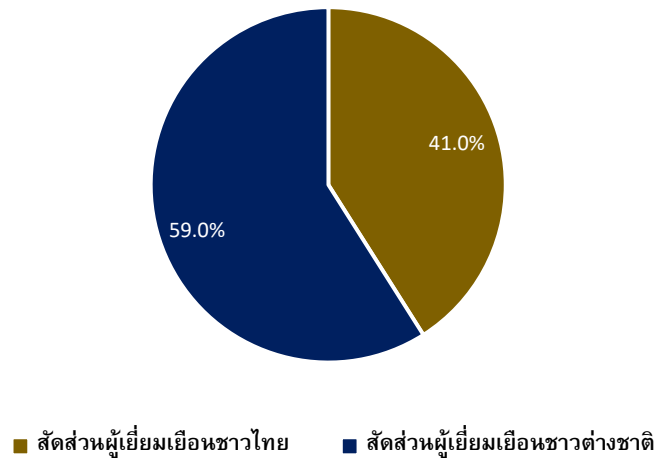
ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ประเทศไทย)

จำนวนผู้เยี่ยมเยือนทั้งปี



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ประเทศไทย)

สัดส่วนผู้เยี่ยมชม



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ประเทศไทย)

ที่พัก						
	รวม	โรงแรม	รีสอร์ท	เกสต์เฮ้าส์	บังกะโล	อื่นๆ
2565	2,023	827	557	411	102	126
2564	2,014	822	554	411	102	125
2563	2,011	819	554	411	102	125
ห้องพัก						
2565	105,449	51,675	41,253	7,299	2,073	3,149
2564	104,770	51,215	41,039	7,299	2,073	3,144
2563	104,455	50,900	41,039	7,299	2,073	3,144

ที่มา: ศูนย์วิจัยตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

3.1.3) สถานการณ์การท่องเที่ยวในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน)

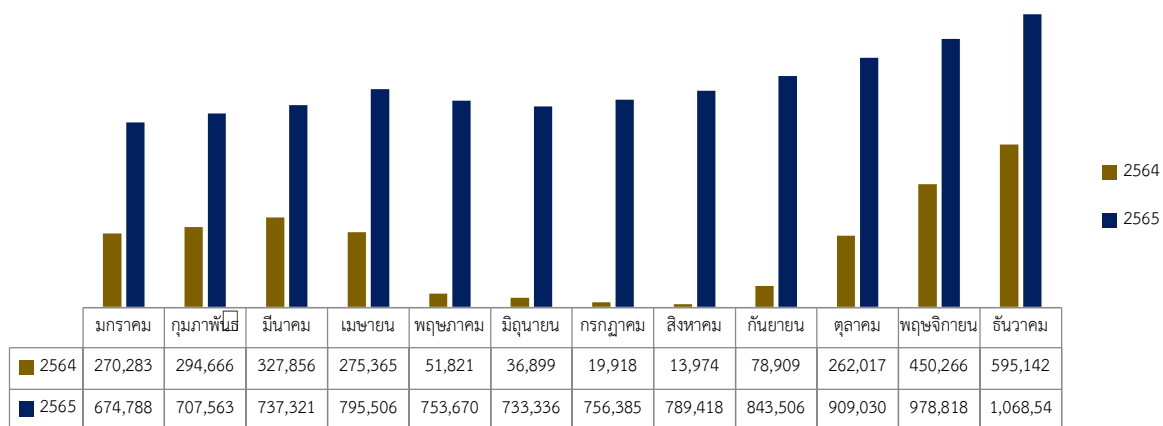
ในช่วงการระบาดของโรคโควิด-19 จังหวัดประจวบฯ นับว่าเป็นหนึ่งในจุดหมายที่สำคัญของนักท่องเที่ยวชาวไทย เนื่องจากเป็นจังหวัดที่มีระยะทางไม่ไกลจากกรุงเทพฯ มากนัก ทำให้มีความสะดวกในแง่การเดินทางทั้งในลักษณะ Day trip และการเดินทางเพื่อมาเข้าพักค้างแรม โดยประมาณสองในสามของผู้เยี่ยมเยือนจังหวัดประจวบฯ จะเป็นนักท่องเที่ยวที่มีการเข้าพักค้างแรมด้วย ประกอบกับในช่วงการระบาดของโรคโควิด-19 รัฐบาลได้มีมาตรการช่วยเหลือภาคการท่องเที่ยวผ่านโครงการเราเที่ยวด้วยกัน จึงทำให้ในช่วงปี 2563 และ 2564 เศรษฐกิจภาคการท่องเที่ยวของจังหวัดประจวบฯ ยังคงอยู่ในระดับที่ค่อนข้างดี จำนวนผู้เยี่ยมเยือนจังหวัดประจวบฯ ในปี 2564 ยังคงรักษาระดับ 2.67 ล้านคน หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44 เมื่อเทียบกับปี 2562 (ระดับก่อนเกิดโควิด)

เมื่อรัฐบาลมีการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโรคโควิด-19 มากขึ้น ประกอบกับแรงสนับสนุนจากโครงการเราเที่ยวด้วยกันเฟส 4 ทำให้เศรษฐกิจภาคการท่องเที่ยวในจังหวัดประจวบฯ เติบโตต่อเนื่องในปี 2565 จำนวนผู้เยี่ยมเยือนจังหวัดประจวบฯ ในปีที่ผ่านมาปรับตัวเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 9.60 ล้านคน ในขณะที่จำนวนห้องพักจากอุปทานเกิดใหม่ในจังหวัดประจวบฯ ยังคงอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับระดับก่อนเกิดโควิด ทำให้ในไตรมาสสุดท้ายของปี อัตราการเข้าพักในจังหวัดประจวบฯ ปรับตัวขึ้นสู่ระดับร้อยละ 72.83 ซึ่งสูงกว่าอัตราเข้าพักในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2562 ที่ร้อยละ 65.21

รายได้จากผู้เยี่ยมเยือนจังหวัดประจวบฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากระดับ 10.53 พันล้านบาทในปี 2564 สู่ระดับ 32.84 พันล้านบาทในปี 2565 หรือเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 212 ทั้งนี้หากเทียบกับตัวเลขดังกล่าวในปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนเกิดการระบาดของโรคโควิด-19 ที่ระดับ 42.39 พันล้านบาท นับว่ายังเป็นระดับที่ต่ำกว่าในช่วงเวลาดังกล่าวประมาณร้อยละ 22 โดยมีสาเหตุมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ยังไม่ฟื้นตัวอย่างเต็มที่ สัดส่วนของผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติของจังหวัดประจวบฯ ในปี 2565 คิดเป็น 1 ต่อ 63 เมื่อเทียบกับจำนวนผู้เยี่ยมเยือนในประเทศ ลดลงจากอัตราส่วนเดียวกันในปี 2562 ที่มีสัดส่วนผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติสูงถึงประมาณ 1 ต่อ 5 เมื่อเทียบกับจำนวนผู้เยี่ยมเยือนในประเทศ ทั้งนี้เนื่องจากโดยเฉลี่ย รายได้จากผู้เยี่ยมเยือนต่างชาติต่อรายจะสูงกว่ารายได้จากผู้เยี่ยมเยือนในประเทศค่อนข้างมาก ทำให้รายได้ที่เกิดจากผู้เยี่ยมเยือนในจังหวัดประจวบฯ เฉลี่ยปี 2565 คิดเป็นประมาณ 3,370 บาทต่อราย ซึ่งยังคงต่ำกว่ารายได้จากผู้เยี่ยมเยือนเฉลี่ยในปี 2562 ที่ 5,840 บาทต่อรายโดยประมาณ

ด้วยแนวโน้มสถานการณ์ภาคการท่องเที่ยวระหว่างประเทศที่ปรับตัวดีขึ้นทั่วโลก รวมถึงมาตรการกระตุ้นผ่านโครงการเราเที่ยวด้วยกันเฟส 5 คาดว่าในปี 2566 อุตสาหกรรมภาคการท่องเที่ยวจังหวัดประจวบฯ จะปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ผู้เยี่ยมเยือน

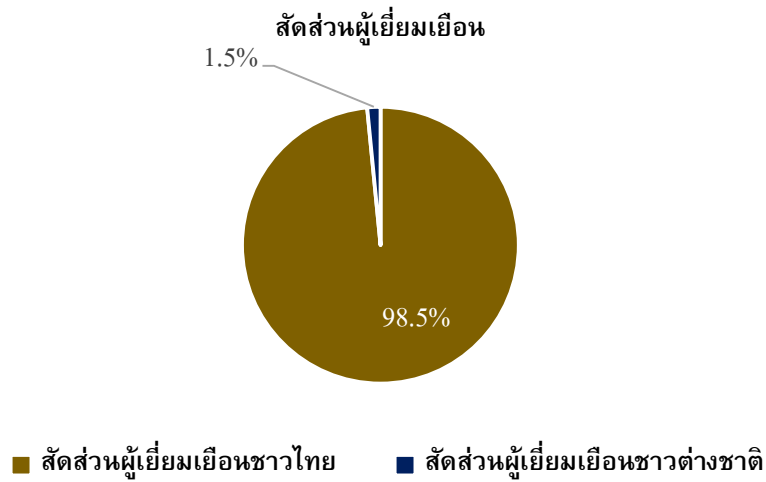


ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ประเทศไทย)

ผู้เยี่ยมเยือนทั้งปี



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ประเทศไทย)



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ประเทศไทย)

ที่พัก						
	รวม	โรงแรม	รีสอร์ท	เกสต์เฮ้าส์	บังกะโล	อื่นๆ
2565	563	199	196	84	56	28
2564	563	199	196	84	56	28
2563	557	199	192	83	56	27
2562	549	197	189	83	56	24
ห้องพัก						
2565	17,592	10,219	4,911	968	822	672
2564	17,592	10,219	4,911	968	822	672
2563	17,368	10,219	4,713	944	822	670
2562	17,162	10,089	4,671	944	822	636

ที่มา: ศูนย์วิจัยตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

3.1.4) สถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศมัลดีฟส์

ในปี 2565 การทยอยเปิดพรมแดนระหว่างประเทศที่เพิ่มขึ้นจากรัฐบาลทั่วโลก ส่งผลให้เศรษฐกิจภาคการท่องเที่ยวในมัลดีฟส์ มีพัฒนาการที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง จำนวนนักท่องเที่ยวตลอดทั้งปีของมัลดีฟส์ปรับเพิ่มขึ้นจาก 1.32 ล้านคนในปี 2564 สู่ระดับ 1.68 ล้านคนในปี 2565 ใกล้เคียงกับจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงก่อนการระบาดของโรคโควิด-19 ในปี 2562 ที่จำนวน 1.7 ล้านราย

โดยกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักของมัลดีฟส์ในปี 2565 ยังคงเป็นนักท่องเที่ยวจากทวีปยุโรป เช่นเดียวกับในปี 2564 ซึ่งคิดเป็นกว่าร้อยละ 60 แตกต่างจากในช่วงปี 2562 ที่ประเทศมัลดีฟส์มีปริมาณนักท่องเที่ยวยุโรปคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 49 และมีจำนวนนักท่องเที่ยวจีนที่เดินทางเข้ามายังประเทศมัลดีฟส์ราว 0.28 ล้านราย หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 17 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด ดังนั้นการที่รัฐบาลจีนยังคงจำกัดการเดินทางข้ามพรมแดนของนักท่องเที่ยวจีนในปี 2563-2565 ทำให้ประเทศมัลดีฟส์ในช่วงปีที่ผ่านมา ประเทศมัลดีฟส์ยังคงได้รับประโยชน์จากการฟื้นตัวด้านการท่องเที่ยวได้อย่างไม่เต็มที่ คาดว่าในปี 2566 การผ่อนปรนมาตรการควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศ และเปิดพรมแดนของรัฐบาลจีน จะส่งผลดีต่อการฟื้นตัวที่ต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวมัลดีฟส์

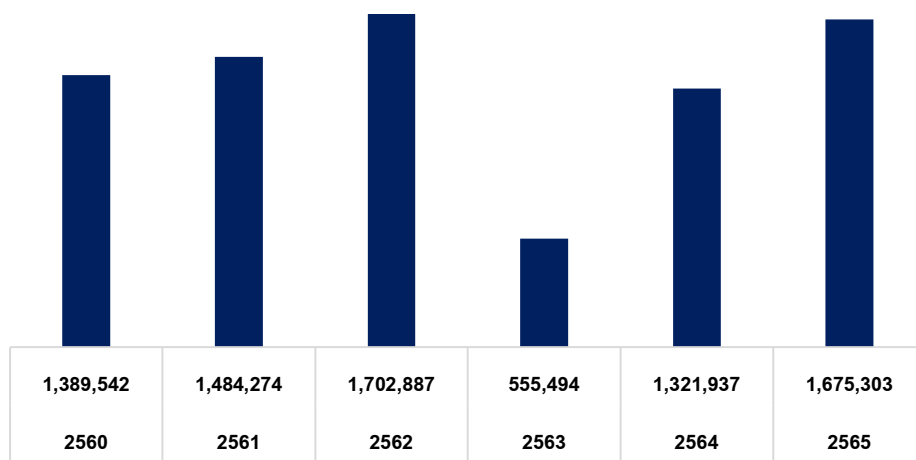
ในแง่ของอุปทาน จำนวนที่พักรวมในประเทศมัลดีฟส์ในช่วงระยะเวลา 3 ปีผ่านมามีปริมาณเพิ่มขึ้นคิดเป็นประมาณร้อยละ 21 โดยในช่วงปี 2562 ประเทศมัลดีฟส์มีที่พักที่ลงทะเบียนรวมทั้งสิ้น 48,904 เตียง ในขณะที่ปี 2565 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 59,132 เตียง โดยคิดเป็นที่พักที่เปิดให้บริการรวมทั้งสิ้น 47,269 เตียงในปี 2562 และปรับตัวลดลงในช่วงปี 2563 ในช่วงการระบาดของโรคโควิด-19 ก่อนที่จะปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกครั้งในช่วงปี 2564 และ 2565

	จำนวนห้องพักที่ลงทะเบียน (เตียง)	จำนวนห้องพักที่เปิดทำการ(เตียง)
2562	48,904	47,269
2563	52,341	27,745
2564	54,610	48,960
2565	59,132	57,254

ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวประเทศมัลดีฟส์

ความกดดันจากอุปทานที่พักที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงปี 2565 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากสถานประกอบการประเภท โรงแรม และ ที่พักต่างๆกลับมาดำเนินงานตามปกติ ทำให้แม้จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศมัลดีฟส์ปรับตัวเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 27 แต่อัตราการเข้าพักของที่พักโดยรวมในมัลดีฟส์ไม่สามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้ในระดับที่ใกล้เคียงกัน โดยในปี 2565 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในมัลดีฟส์อยู่ที่ระดับร้อยละ 58.9 ในขณะที่อัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2564 อยู่ที่ระดับร้อยละ 56.1

จำนวนผู้เยี่ยมชมประเทศมัลดีฟส์ในแต่ละปี



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวประเทศมัลดีฟส์

ตารางสรุปสัญชาตินักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศสูงสุด 5 อันดับแรก

ลำดับ	2562		2563		2564		2565	
	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน	ประเทศ	สัดส่วน
1	จีน	16.7%	อินเดีย	11.3%	อินเดีย	22.1%	อินเดีย	19.1%
2	อินเดีย	9.7%	รัสเซีย	11.1%	รัสเซีย	16.8%	รัสเซีย	15.7%
3	อิตาลี	8.0%	สหราชอาณาจักร	9.5%	เยอรมนี	7.2%	สหราชอาณาจักร	15.1%
4	เยอรมนี	7.7%	อิตาลี	8.4%	สหราชอาณาจักร	4.7%	เยอรมนี	10.8%
5	สหราชอาณาจักร	7.4%	เยอรมนี	6.6%	สหรัฐอเมริกา	4.2%	อิตาลี	7.7%

ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวประเทศมัลดีฟส์

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT

4.1.1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

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

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักเพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ อย่างไรก็ดี มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในประเทศที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือทรัพย์สินที่จะมีในอนาคต

4.1.2) ความเสี่ยงของการลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทรัสต์และกองทุนรวมประเภทอื่น

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

อย่างไรก็ตาม ทรัสต์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นทรัสต์สินประเภทโรงแรมที่อยู่ในทำเลที่ตั้งหลายแห่งในประเทศไทย ได้แก่ จังหวัดภูเก็ต และจังหวัดเพชรบุรี และทรัสต์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นทรัสต์สินประเภทโรงแรมที่ตั้งอยู่ในประเทศสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ดังนั้น การลงทุนของกองทรัสต์ DREIT จึงมีการกระจายความเสี่ยงการลงทุนในระดับหนึ่ง

4.1.3) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน และโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และมีมูลค่าคงเหลือเท่ากับศูนย์ ณ วันครบกำหนดระยะเวลาเช่า อันเนื่องมาจากการประเมินค่าของทรัสต์สินดังกล่าว หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัสต์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

4.1.4) ความเสี่ยงที่ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น

การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยว อาทิ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด อุปทานของห้องพักที่มีมากขึ้นทั้งในทำเลเดียวกัน และ/หรือ ในแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ ซึ่งอาจเป็นทางเลือกทดแทนการเข้าพักในทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT ซึ่งอาจทำให้เกิดการแข่งขันมากขึ้น ทั้งในด้านราคาและคุณภาพการให้บริการ ภูมิทัศน์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมทั้งกำลังซื้อ การใช้จ่ายเฉลี่ยสำหรับการเข้าพัก และความผันผวนของจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งจะส่งผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้เช่าหลักอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ทั้งส่วนที่เป็นค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน ของผู้เช่าหลักอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงตกแต่งโรงแรมของตน รวมทั้งคุณภาพในการให้บริการ ให้มีขีดความสามารถที่เหนือกว่าและสามารถดึงดูดผู้เข้าพักได้มากกว่า ซึ่งมีผลต่อศักยภาพในการดึงดูดผู้เข้าพักของโรงแรม

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

4.1.5) ความเสี่ยงเรื่องภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ การก่อการร้าย สงคราม และความไม่แน่นอนทางการเมืองอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

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

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนนั้นมีการกระจายความเสี่ยงในหลายมิติ ไม่ว่าจะเป็น ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก รายได้รับจากลูกค้าที่เดินทางมาเข้าพักตามฤดูกาล รวมถึงมีความหลากหลายของกลุ่มลูกค้าผู้ใช้บริการในโครงการต่างๆ ทำให้ผลกระทบจากเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง หรือหลายเหตุการณ์ที่ได้กล่าวถึงข้างต้นอยู่ในวงจำกัด

ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าฉบับแรกสำหรับการเช่าเกาะ Mudhdhoo ในหมู่เกาะ Baa Atoll เพื่อการพัฒนา รีสอร์ท จำนวน 200 เตียง ระหว่าง รัฐบาลสาธารณรัฐมัลดีฟส์ โดยกระทรวงการท่องเที่ยว ศิลปะ และวัฒนธรรม (“รัฐบาลฯ”) กับ Coastline Hotels and Resorts Private Limited ลงวันที่ 21 มีนาคม 2554 รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม (ซึ่งต่อมา Coastline Hotels and Resorts Private Limited โอนสิทธิการเช่าตามสัญญาดังกล่าวให้แก่ DMS) (“สัญญาเช่าหลัก”) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้รับความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนจากสงคราม สงครามกลางเมือง ความวุ่นวาย หรือ พายุ น้ำท่วม อุบัติเหตุที่ไม่อาจห้ามได้ หรือ สิ่งอื่นใดที่ไม่อาจต้านทานได้ หรือ กรณีที่เหนือความควบคุมของผู้เช่า DMI ในฐานะผู้เช่า อาจมีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่าหลักให้แก่รัฐบาลต่อไป เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าหลักดังกล่าวได้กำหนดไว้ว่า ผู้เช่ายังไม่หลุดพ้นจากหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่าหลัก กล่าวคือ ค่าเช่าจำนวน 1,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อปี อย่างไรก็ตาม รัฐบาลฯ อาจขยายวันครบกำหนดชำระค่าเช่าได้ และในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้รับความเสียหายทั้งหมดจากกรณีดังกล่าวข้างต้น ระยะเวลาตามสัญญาเช่าหลักจะถือว่าระงับเป็นการชั่วคราว

4.1.6) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT อาจอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT อาจอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม เช่น กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิด และอาจรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุก หากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีการค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อนหรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ออกให้เช่า และ/หรือ เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) และให้ใช้พื้นที่ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้องหรือเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีกช่วงเวลาหนึ่ง หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่ายและส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้ผู้เช่าหลักมีการดำเนินการมาตรการป้องกันผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ เช่น ระบบจัดการน้ำทิ้ง ระบบกำจัดกากและของเสีย เป็นต้น ตลอดจนมีการติดตามและตรวจสอบการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง

4.1.7) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ DREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาล การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจได้รับเงินชดเชยจากรัฐบาล หรือหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ตามวิธีการที่กฎหมายกำหนด อย่างไรก็ตาม เงินชดเชยที่ได้รับอาจไม่เท่ากับจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้ชำระไปเพื่อซื้อทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของการชดเชยตอบแทนและการลงทุน

สำหรับการลงทุนของกองทรัสต์ DREIT ที่เข้าลงทุนครั้งแรก มีการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ซึ่งในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี กับบริษัท ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2553 (ซึ่งต่อมากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานีได้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ DREIT ลงวันที่ 22

พศ. 2560) กำหนดว่าหากทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน โดนเวนคืนทั้งหมด หรือบางส่วน หรือกองทรัสต์ เห็นว่าไม่อาจใช้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้นั้น จะถือให้สัญญาเช่าเป็นอันยุติและยกเลิกต่อกันโดยทันทีในวันที่ ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน โดยผู้ให้เช่าต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อย่างไรก็ตาม หากทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน และกองทรัสต์ยังเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังสามารถใช้ประโยชน์ในการดำเนิน ธุรกิจได้ ให้ถือว่าสัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ต่อไป โดยผู้ให้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน และจะทำการซ่อมแซมให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว โดยใช้เงินที่ได้รับมาจากการเวนคืนทรัพย์สินดังกล่าวในการซ่อมแซม และในกรณีที่เงินที่ได้รับมาจากการ เวนคืนไม่เพียงพอสำหรับการซ่อมแซม ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบสำหรับจำนวนเงินที่ยังขาดอยู่ อนึ่ง ก่อนดำเนินการยกเลิก สัญญาหรือการยังคงให้สัญญามีผลต่อเนื่องดังกล่าวข้างต้นนั้น กองทรัสต์ DREIT สงวนสิทธิ์ที่จะเสนอการดำเนินดังกล่าว เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติก่อนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในปัจจุบัน ภายใต้กฎหมายของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ไม่ปรากฏว่ามีข้อกฎหมายใดๆ ที่ให้อำนาจแก่รัฐบาลในการเวนคืนที่ดินไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

4.1.8) ความเสี่ยงที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของ อสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับ ทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน ซึ่ง อาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่ เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการ กองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะขายทรัพย์สิน หลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจต่ำกว่ามูลค่าประเมินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้เข้า ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4.1.9) ความเสี่ยงสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต จากการไม่มีสิทธิใช้ถนนส่วนบุคคล

เนื่องจากถนนที่ใช้เป็นเส้นทางหลักมุ่งสู่โครงการลากูน่า ภูเก็ต ซึ่งมีโรงแรมและรีสอร์ทหลายแห่งตั้งอยู่ อันรวมถึงโรงแรมดุสิต ธานี ลากูน่า ภูเก็ตโดยมีระยะทางประมาณ 1.25 กิโลเมตร มีถนนส่วนบุคคลคันอยู่ตรงกลางระหว่างทางสาธารณประโยชน์ เป็นระยะทางประมาณ 300 เมตร แม้ว่าจากข้อเท็จจริงจะมีประชาชนทั่วไปร่วมใช้ประโยชน์ ในถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอย่าง ต่อเนื่องและเปิดเผยมาเป็นระยะเวลามากกว่า 20 ปี ก็ตาม แต่ไม่มีเอกสารหลักฐานทางราชการใด ๆ ที่ระบุว่าถนนดังกล่าว เป็นถนนสาธารณประโยชน์ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินในบริเวณดังกล่าวจะปิดกั้นการใช้ประโยชน์ในส่วนถนน ส่วนบุคคลดังกล่าวได้ กองทรัสต์ DREIT จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถใช้เส้นทางดังกล่าวเป็นทางหลักเข้าสู่โครงการโรงแรม ดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าหากมีประชาชนทั่วไปร่วมใช้ประโยชน์ในถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและเปิดเผย การที่เจ้าของที่ดินจะปิดกั้นการใช้ประโยชน์ในส่วนถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอาจกระทำได้ยากหรือใช้ระยะเวลามาก เนื่องจากจะกระทบสิทธิของบุคคลอื่นเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต ยังมีทางเข้าออกอื่นอีกหนึ่งเส้นทาง ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ขนาดกว้าง 4 – 5 เมตร และสามารถใช้เป็นทางเข้าออกสู่โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต ได้เช่นกัน แต่มีขนาดเล็กกว่าจึงอาจไม่ได้รับความสะดวกเท่ากับการใช้ทางเข้าออกปัจจุบันซึ่งจะต้องผ่านถนนส่วนบุคคลดังกล่าว

4.1.10) ความเสี่ยงจากการถูกสั่งให้รื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง

เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ได้แก่ อาคารครัวไทย (บางส่วน) วงเวียนน้ำพุ (บางส่วน) และทางเดินนอกอาคาร อาจตั้งอยู่บริเวณห้วยบางเรือหักซึ่งเป็นลำรางสาธารณะ อย่างไรก็ตาม สภาพปัจจุบันไม่มีลักษณะทางกายภาพของลำรางสาธารณะ หากสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ถูกหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสั่งให้รื้อถอน ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง ซึ่งอาจทำให้เจ้าของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะต้องทำการรื้อถอน ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว อันอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ DREIT จากการมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารดังกล่าวและความสามารถในการสร้างรายได้จากโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ที่อาจลดลง

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

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนที่สำคัญของกองทรัสต์ DREIT ซึ่งจะใช้สำหรับการจัดหาประโยชน์ อีกทั้งไม่ใช่ส่วนที่สร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ DREIT อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด

4.1.11) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ DREIT ตั้งอยู่ในต่างประเทศ

เนื่องจากโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ตั้งอยู่ในประเทศสาธารณรัฐมัลดีฟส์ 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

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

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์

4.2.1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและสาธารณรัฐมัลดีฟส์ อาจมีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards - IFRS) ทำให้งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีจะขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดการทางการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อผลการดำเนินงานและมาตรฐานการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

4.2.2) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมในอนาคต

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

นอกจากนี้ ในอนาคต ภาระภาษีของกองทรัสต์ และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการได้รับประโยชน์

ตอบแทนจากกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจทำให้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ได้รับผลกระทบจากภาวะภาษี และ/หรือ เบี้ยปรับเงินเพิ่มที่อาจจะมีขึ้น

4.2.3) ความเสี่ยงจากการลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ในกรณีที่มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลง อันเนื่องมาจากการขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในปีนั้น และมีผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลง รวมทั้ง การที่กองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องส่วนเกินอันเกิดจากการขาดทุนจากราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม กรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและคืนสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้

4.2.4) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลัก และการปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

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

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามและตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่าหลักอย่างสม่ำเสมอ หากพบว่าอาจมีความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์จะหารือกับผู้เช่าหลักเพื่อหาแนวทางแก้ไข หรือหากจำเป็นอาจเตรียมการหาผู้เช่าหลักรายใหม่ไว้ล่วงหน้า

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

4.2.5) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าหลักได้ในอนาคต

หากไม่มีการการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลักเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาแล้ว หรือ ไม่สามารถจัดหาผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงรายใหม่ หรือมีการยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินหลักก่อนครบกำหนดอายุสัญญา กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถหาผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงรายใหม่ที่ตกลงเงื่อนไขการเช่าที่เทียบเคียงกับสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลักในปัจจุบันได้ อันทำให้กองทรัสต์จะได้รับรายได้ค่าเช่า หรือ ค่าเช่าช่วงจากผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงรายใหม่ลดลง ดังนั้น ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงอาจได้รับผลกระทบ เนื่องจากผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับอาจน้อยลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามลำดับ

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

ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่ได้รับการดูแลและปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับสถานที่ตั้งนั้นตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความสามารถในการดึงดูดผู้มาใช้บริการ อีกทั้งยังมีผู้บริหารโรงแรมที่มีความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจโรงแรมดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักเป็นอย่างดีในบริเวณนั้น ด้วยเหตุดังกล่าว จึงมีความเป็นไปได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้โดยไม่ยาก

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

4.2.6) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะต้องได้รับการซ่อมแซม และปรับปรุงให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน มีความทันสมัย เพื่อสร้างความพึงพอใจและดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปี จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ เช่น การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในของสิ่งหาริมทรัพย์ หรือการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และความเสี่ยงจากการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมที่ไม่อาจคาดการณ์ได้มีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเมื่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีระยะเวลาดำเนินการเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ นอกจากนี้ ทรัพย์สินอาจจะต้องได้รับการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษานอกเหนือจากตามแผนที่วางไว้ โดยเฉพาะในกรณีที่ปัญหาที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการบังคับใช้ของกฎหมายหรือกฎหมายใหม่ ซึ่งทำให้ต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมเกินกว่าที่คาดการณ์ไว้ อนึ่ง การดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการซ่อมแซมบำรุงรักษา และยังสามารถส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลัก 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 และอาจทำให้การร้องเรียนหรือไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจในการเปิดให้บริการ ณ ขณะนั้น ผู้เช่าหลักหรือผู้บริหารโรงแรมอาจพิจารณาที่จะหยุดการให้บริการชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุงครั้งใหญ่

4.2.7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย

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

นอกจากนี้ ในส่วนการนำทรัพย์สินหรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่านั้น ผู้เช่าหลักจะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ซึ่งมีสาเหตุจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งกฎหมายได้กำหนดให้ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายภายใต้วงเงินประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทรัสต์ให้ความเห็นชอบ และประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินของผู้เช่าหลักเองโดยตรง รวมถึงผู้เช่าหลักจะจัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายเนื่องจากความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สินที่เช่า โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าหักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้าง และ/หรือ ปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ระหว่างที่ธุรกิจหยุดชะงักตามที่กองทรัสต์คาดว่ากองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทลงทุนจะได้รับในช่วงระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินให้คืนสู่สภาพเดิม

แม้ว่ากองทรัสต์ DREIT และ/หรือ บริษัทลงทุน จะจัดให้มีการจัดทำประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์สูญเสียจากเหตุการณ์ต่างๆ เช่น ความสูญเสียจากการก่อการร้าย วินาศกรรม และการจลาจล เป็นต้น หรือระยะเวลาการเอาประกันภัยในกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ผู้เช่าหลักจะเช่าทำอาจไม่ครอบคลุมเวลาที่แท้จริงที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักได้ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยอย่างเพียงพอ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับ

4.2.8) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

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

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

4.2.9) ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าที่ดินจากรัฐบาลสาธารณรัฐมัลดีฟส์

(1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าหลัก

เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์จะเป็นการลงทุนทางอ้อมในสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวจากรัฐบาลฯ ตามสัญญาเช่าหลัก และบริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินจะนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าหลักเพื่อการจัดหาผลประโยชน์ แม้ว่าการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปอย่างถูกต้องโดยได้รับความยินยอมและการอนุญาตจากรัฐบาลฯ ก็ตาม แต่กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่บริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินซึ่งได้แก่ DMI ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าหลักทำให้สัญญาเช่าหลักระหว่างบริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน และรัฐบาลฯ สิ้นสุดลง เช่น บริษัทผู้ให้เช่าช่วงไม่ชำระค่าเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลักเมื่อถึงกำหนดชำระ บริษัทผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงกระทำการต่าง ๆ เป็นต้นว่า กระทำการดัดแปลงต่อเติมโดยไม่ได้รับความยินยอมจากรัฐบาลฯ หรือ บริษัทผู้ให้เช่าช่วงตกอยู่ในสถานะล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท เป็นต้น ทั้งนี้ รัฐบาลฯ จะต้องมีการบอกกล่าวการเลิกสัญญาโดยระบุสาเหตุของการเลิกสัญญาดังกล่าว ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อบริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน ทำให้บริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินไม่มีสิทธิในการนำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วงอันมีผลให้บริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำที่ดินดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าหลัก และจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์อีกด้วย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อไปยังอัตราจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น กองทรัสต์จึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการในการควบคุมและกำกับดูแลบริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลักอย่างเคร่งครัด

(2) ความเสี่ยงที่รัฐบาลฯ สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าหลักก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

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

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

4.2.10) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การทำธุรกรรมเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ หรือการผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากที่ได้ชำระเงินต้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาหาแหล่งเงินทุนอื่น ซึ่งอาจรวมถึงการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม การออกหุ้นกู้ หรือการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ สถาบันการเงิน 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

4.2.11) ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ กำหนดโครงสร้างแหล่งเงินทุน บริหารจัดการกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยจะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวออกให้ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง แก่ผู้เช่าหลัก ทั้งนี้ ผู้เช่าหลักไม่ได้เป็นผู้บริหารโรงแรมโดยตรง แต่ได้เข้าทำสัญญาการบริหารโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรม ซึ่งกำหนดให้ผู้บริหารโรงแรมรับผิดชอบในการดำเนินงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ภายใต้การกำกับดูแลของผู้เช่าหลัก รวมถึงความรับผิดชอบในการให้บริการแก่ลูกค้า การรับจองห้องพัก การบริหารจัดการ การทำการตลาด การบำรุงรักษา และการรักษาความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร

อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้เช่าหลัก หรือผู้บริหารโรงแรม ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือรายได้จากค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่กำหนดชำระ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเนื่องจากผู้เช่าหลักจะแต่งตั้ง

ให้กลุ่มดุสิตธานีเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดย DUSIT เป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรมมายาวนาน และยังมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินดังกล่าว เป็นอย่างดี ดังนั้น การที่จะมีการบริหารโรงแรมที่ไม่มีประสิทธิภาพจึงเป็นไปได้ยากและเป็นความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ

4.2.12) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ และกลุ่มดุสิตธานี

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของกลุ่มดุสิตธานี ในฐานะผู้บริหารโรงแรมอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และกลุ่มดุสิตธานี ยังอาจเกิดขึ้นได้จากการที่กลุ่มดุสิตธานีประกอบธุรกิจโรงแรมในหลายพื้นที่ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มดุสิตธานี ในขณะเดียวกัน กลุ่มดุสิตธานียังมีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีผลการดำเนินงานไม่ดีเท่าโรงแรมอื่นที่กลุ่มดุสิตธานี บริหาร และ/หรือ เป็นเจ้าของโดยตรง เช่น อัตราการเข้าพักลดลง หรือค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืนลดลง ไม่สามารถขึ้นอัตราค่าห้องพักได้ หรือรายได้จากส่วนงานอื่น ๆ ในโรงแรมลดลง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นไม่มากนัก เนื่องจาก โรงแรมของกลุ่มดุสิตธานีที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน รวมถึงโรงแรมอื่น ๆ ที่กลุ่มดุสิตธานีเป็นผู้บริหารนั้น ไม่ได้อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ยกเว้นโครงการวิลล่าของกลุ่มลาгунаที่กลุ่มดุสิตธานีเป็นผู้บริหารโรงแรมและตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับโรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต อย่างไรก็ตาม โรงแรมดังกล่าวมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแตกต่างกันตามลักษณะการให้บริการ ทำเลที่ตั้ง สถาปัตยกรรม และการตกแต่ง รวมถึงการกำหนดราคาห้องพัก ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจเข้าพักของลูกค้า ซึ่งย่อมเลือกเข้าพักในโรงแรมที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก

ทั้งนี้ ผู้เช่าหลักได้วางกลุ่มดุสิตธานีเป็นผู้บริหารโรงแรม โดยมีโครงสร้างสัญญาที่จะสร้างแรงจูงใจให้แก่ผู้บริหารโรงแรมในการสร้างรายได้และผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่กองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง เช่น กำหนดให้มีค่าธรรมเนียมที่อ้างอิงจากผลการดำเนินงานของโรงแรมเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

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

4.2.13) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารโรงแรม และการใช้เครื่องหมายการค้า หรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรม สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้บริหารโรงแรมเป็นผู้บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ภายใต้สัญญาบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรม ซึ่งผู้บริหารโรงแรมหรือบุคคลที่สามจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าหลักในการใช้เครื่องหมายการค้าหรือเครื่องหมายบริการของผู้บริหารโรงแรมเพื่อหรืออันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในกรณีที่สัญญาระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรม หรือบุคคลที่สามที่ให้สิทธิดังกล่าว ได้สิ้นสุดลง โดยไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม การใช้เครื่องหมายการค้า เครื่องหมายบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะสิ้นสุดลง เครื่องหมายหรือวัตถุใดๆ ที่มีเครื่องหมาย หรือเครื่องหมายชี้ที่แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กับผู้บริหารโรงแรม หรือบุคคลที่สามนั้น จะต้องถูกถอดออกจากโรงแรม และผู้บริหารโรงแรมหรือบุคคลที่สามนั้นจะไม่ให้การบริการอีกต่อไป นอกจากนี้ เมื่อสัญญาบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมสิ้นสุดลง อาจทำให้สูญเสียช่องทางการจำหน่ายห้องพัก และการเข้าถึงระบบการจองส่วนกลางได้ รวมไปถึงการสูญเสียฐานลูกค้าประจำของผู้บริหารโรงแรมและสมาชิกด้วย

นอกจากนี้ หากเกิดความเสื่อมเสียต่อชื่อหรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรม หรือแบรนด์ของเครือเดียวกัน อาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และความสามารถในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาพัก ซึ่งอาจเกิดผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน ทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี และได้รับการปรับปรุงและดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดีอย่างเหมาะสมเสมอ ดังนั้น หากสัญญาบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบันสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ก็จะสามารถบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ผู้บริหารโรงแรม เป็นผู้บริหารโรงแรมที่มีการประกอบธุรกิจภายใต้แบรนด์ของตนมาเป็นระยะเวลานานในตลาดของการบริหารจัดการโรงแรม อีกทั้งผู้บริหารโรงแรมมีมาตรฐานการบริการ หรือ Brand Standards ที่เป็นสากลและเป็นที่ยอมรับในแวดวงธุรกิจโรงแรมและสามารถสร้างเสริมและดำรงชื่อเสียงของแบรนด์ของตนได้อย่างสม่ำเสมอซึ่งเป็นที่รู้จักทั่วโลก ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้บริหารโรงแรมเหล่านี้มีความสามารถและมาตรการในการดูแลชื่อเสียงและมาตรฐานของแบรนด์ของตนได้เป็นอย่างดี ดังนั้น ความเสี่ยงที่จะเกิดความเสื่อมเสียต่อแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมจึงเป็นไปได้น้อย

4.2.14) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่มีอำนาจควบคุมผู้บริหารโรงแรมได้โดยตรง

เนื่องจากค่าเช่าส่วนแปรผันของกองทรัสต์ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของโรงแรมที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินเช่าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลักซึ่งมีอำนาจเต็มที่ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งผู้เช่าหลักจะเช่าทำสัญญาบริหารโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรม โดยที่กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้บริหารโรงแรมเหล่านี้ ดังนั้น จึงอาจไม่สามารถรับรองได้ว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะยังคงดำเนินการ บริหาร และได้รับการบำรุงรักษาตามที่คาดไว้ต่อไปในอนาคต ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่องานธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารโรงแรมของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งได้รับการว่าจ้างจากผู้เช่าหลักถือว่าเป็นผู้บริหารโรงแรมที่มีความเชี่ยวชาญ มีชื่อเสียง และมีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรมเป็นอย่างดี นอกจากนั้น ผู้บริหารโรงแรมยังมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญาบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management Agreement) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการควบคุมและตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารโรงแรมผ่านผู้เช่าหลัก ต่อไป

4.2.15) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ซึ่งอาจจะจำกัดผลประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวไม่สามารถคุ้มครองความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราทั้งหมด

การลงทุนของกองทรัสต์ประกอบด้วยการลงทุนทางอ้อมในต่างประเทศ ซึ่งรายได้และรายจ่ายของบริษัทผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินจะเป็นเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐ ทำให้กองทรัสต์ต้องรับความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

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

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงได้เสมอไป และการป้องกันความเสี่ยงอาจไม่ให้เกิดผลตอบแทนตามที่คาดหวังต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือต่อสถานภาพทางการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ไม่มีการป้องกันความเสี่ยงใดที่จะป้องกันกองทรัสต์ จากความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศทั้งหมดได้ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ อนึ่ง การทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงอาจไม่สามารถคุ้มครองกองทรัสต์จากความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ทั้งหมด หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบต่อกองทรัสต์เนื่องจากสาเหตุดังต่อไปนี้

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

การปรับลดลงของมูลค่าของตราสารป้องกันความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญ อันเกิดจากการลดมูลค่าเพื่อให้เท่ากับมูลค่ายุติธรรม จะส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ลดลงได้ และการทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงโดยทั่วไปจะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งอาจจะส่งผลให้ผลตอบแทนโดยรวมลดลง โดยค่าใช้จ่ายเหล่านี้อาจจะเพิ่มขึ้นเมื่อระยะเวลาของการทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงเพิ่มขึ้น หรือในช่วงเวลาที่อัตราดอกเบี้ยปรับตัวขึ้นและมีความผันผวน ซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านี้อาจจะ

จำกัดจำนวนผลตอบแทนที่จะสามารถจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาประโยชน์การเข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงประกอบกับค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม

4.2.16) ความเสี่ยงเรื่องการจ่ายผลประโยชน์จากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่กองทรัสต์ ขึ้นอยู่กับรูปแบบในการส่งเงิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลง และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการควบคุม การเคลื่อนย้ายเงินทุน หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงิน และการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในประเทศที่กองทรัสต์ลงทุน

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

4.2.17) ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบ หากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า อันจะกระทบกับรายได้ค่าเช่ารวมที่กองทรัสต์ จะได้รับ ตามโครงสร้างรายได้ค่าเช่าที่กำหนดในสัญญาเช่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

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

- (9) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์ของ
กองทรัสต์

**4.2.18) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ ต้องพึ่งพานักกลางที่มีความชำนาญและประสบการณ์ ในการดำเนินการจัดหา
ประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์**

กลุ่มดุสิตธานี ในฐานะผู้บริหารโรงแรม ซึ่งจะทำหน้าที่ในการบริหารจัดการโรงแรม เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหา
ประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการ
สูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญในการบริหารจัดการโรงแรม ในกรณีที่ DUSIT
สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไป และไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ
ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการมาทดแทน อาจทำให้กองทรัสต์ มีความสามารถในการทำ
กำไรลดลงซึ่งจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในประเด็นนี้สามารถบริหารจัดการได้ เนื่องจาก DUSIT มีนโยบายและมาตรการในการบริหาร
ทรัพยากรมนุษย์ เช่น การกำหนดเงินเดือนและสวัสดิการที่เหมาะสม การฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ
การทำงานของพนักงาน และการจัดกิจกรรมเพื่อสานความสัมพันธ์ระหว่าง DUSIT กับพนักงาน เป็นต้น เพื่อให้มีบุคลากร
จำนวนเพียงพอ มีขีดความสามารถเหมาะสมกับงานที่รับผิดชอบและมีความสุขในการทำงานพร้อมที่จะทุ่มเทและสร้างสรรค์
ผลงานที่ดียิ่งขึ้น

**4.2.19) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมอาจจะไม่ได้รับการต่อออกไป เมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมี
การต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาระดับที่จะต่อออกไป อาจไม่ดีและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนิน
ธุรกิจเหมือนเดิม**

ผลการดำเนินงานของโรงแรมอาจได้รับผลกระทบหากสัญญาจ้างบริหารโรงแรมที่จะจัดทำระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหาร
โรงแรมปัจจุบันไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาออกไป เมื่อครบกำหนด หรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ทำให้ผู้เช่าหลัก
ต้องสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรมรายใหม่มาแทน ทำให้ขาดความต่อเนื่องในการบริหารจัดการโรงแรม และถึงแม้สัญญา
จ้างบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบันจะมีการต่อออกไป ก็ยังมีความเสี่ยงว่าข้อกำหนดและ
เงื่อนไขภายใต้สัญญาระดับที่จะต่อออกไปจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินเทียบเท่ากับข้อกำหนดและเงื่อนไข
ภายใต้สัญญาระดับเดิมหรือไม่ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะเป็นปัจจัยส่วนหนึ่งที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการ
จ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากระยะเวลาตามสัญญาจ้างบริหารโรงแรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกคงเหลืออีกอยู่
ประมาณ 10 ปี (สิ้นสุดปี 2574) และสัญญาจ้างบริหารโรงแรมสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
คงเหลือระยะเวลาประมาณ 19 ปี และหากผู้เช่าหลักสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการจ่ายค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ที่ระบุใน
สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และเช่าทรัพย์สิน รวมถึงสัญญาจ้างบริหารโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องจนครบอายุสัญญาจ้างบริหารโรงแรม
ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะมีความเป็นไปได้ว่าการต่อสัญญาจ้างบริหารโรงแรมเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาและระยะเวลา
สัญญาที่จะต่อออกไป จะสามารถดำเนินการได้อย่างราบรื่น ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อคู่สัญญาทุกฝ่าย
ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมไม่ได้รับการต่อออกไป หรือถูกยกเลิกก่อนครบกำหนด ผู้เช่าหลักมีหน้าที่สรรหาและ

คัดเลือกผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ที่มีความเหมาะสม มาทดแทนผู้บริหารโรงแรมรายเดิมเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้อย่างต่อเนื่องความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.3.1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลกระทบบนทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามภาวะและปัจจัยภายนอกต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

4.3.2) ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย อีกทั้ง อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทรัสต์

4.3.3) ความเสี่ยงที่ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

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

4.3.4) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี

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

4.3.5) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

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

4.3.6) ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารโรงแรม ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง รวมถึงการเลิกสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำหน่ายไปซึ่งส่งผลให้ค่าเช่าลดลง

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

4.3.7) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ อาจไม่สอดคล้องกับราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

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

ทั้งนี้ ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และดูแลการใช้ถ้อยคำให้กระชับรัดกุมและไม่ทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด รวมถึงไม่มีเหตุผลที่ทำให้คิดได้ว่ามีข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนที่ยังมิได้เปิดเผย

4.3.8) ความเสี่ยงกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์เงินคินทุนจากการเลิกกองทรัสต์ อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต

กองทรัสต์ DREIT ได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 5917, 11956, 5971, 45114 และ 42109 ให้แก่ บริษัท ลาгуน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัท ภูเก็ต รีสอร์ท ดีเวล ลอปเมนต์ จำกัด เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถ เพื่อเป็นทางเข้าออกและการผังระบบสาธารณูปโภคใต้พื้นดิน ผู้จัดการกองทรัสต์ DREIT และทรัสต์ของกองทรัสต์ DREIT ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การที่อสังหาริมทรัพย์ภายใต้โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต ตกอยู่ภายใต้ทรัพย์สินที่ขัดกัน ไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ DREIT จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต ได้จดทะเบียนเป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ซึ่งเป็นไปเพื่อประโยชน์ทางการเงินของกองทรัสต์ DREIT

โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน

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