ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการ

เช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

รายงาน และ งบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้ง

กองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูล ที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการ

สมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

(นายจุมพฏ ไพรรัตนากร)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7645

วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อคืน	*6*	4,107,000
เงินฝากธนาคาร	*7,13*	65,977
รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ค้างรับ		320
รายได้อื่นค้างรับ		10,516
ลูกหนี้กรมสรรพากร - ภาษีมูลค่าเพิ่ม		15,594
รวมสินทรัพย์		4,199,407
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		8,637
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	*8, 13*	1,000,000
เงินประกันการเช่า	*6*	54,373
เงินมัดจำ		10,000
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย		5,777
หนี้สินอื่น		15,600
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		288
รวมหนี้สิน		1,094,675
สินทรัพย์สุทธิ		3,104,732
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	*9*	3,107,000
กำไรสะสม	*10*	(2,268)
สินทรัพย์สุทธิ		3,104,732
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.9927
จำนวนหน่วยที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		310,700,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนแยกตามประเภทของเงินลงทุน

	ราคาทุนตัดจำหน่าย (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (หมายเหตุ 6)			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า	3,797,000	3,797,000	92.45
โครงการโรงแรมวอลดอรฟ์ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ที่มีข้อตกลงในการขายคืนให้แก่เจ้าของเดิม			
เงินลงทุนในทรัพย์สิน	310,000	310,000	7.55
โครงการยู เขาใหญ่ ที่มีข้อตกลงในการขายคืนให้แก่เจ้าของเดิม			
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	4,107,000	4,107,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	
รายได้จากการลงทุน		
รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		56,503
ดอกเบี้ยรับ	*13*	37
รายได้อื่น		26,964
รวมรายได้		83,504
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	*12, 13*	5,911
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	*12, 13*	2,334
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		485
ค่าใช้จ่ายอื่น		7,738
ต้นทุนทางการเงิน	*13*	13,130
รวมค่าใช้จ่าย		29,598
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		53,906
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		53,906

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		53,906
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		53,906
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สุทธิ	*9*	3,107,000
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	*11*	(56,174)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		3,104,732
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		-
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		3,104,732

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		53,906
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อคืน	*6*	(4,107,000)
รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ค้างรับเพิ่มขึ้น		(320)
รายได้อื่นค้างรับเพิ่มขึ้น		(10,516)
ลูกหนี้กรมสรรพากร - ภาษีมูลค่าเพิ่ม เพิ่มขึ้น		(15,594)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		8,637
เงินประกันการเช่าเพิ่มขึ้น	*6*	54,373
เงินมัดจำเพิ่มขึ้น		10,000
เจ้าหนี้ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เพิ่มขึ้น		5,777
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น		15,600
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย		13,130
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(3,972,007)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	*9*	3,107,000
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	*8, 13*	1,000,000
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(12,842)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์		(56,174)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน		4,037,984
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ		65,977
เงินฝากธนาคารต้นงวด		-
เงินฝากธนาคารปลายปี	*7*	65,977

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("กองทรัสต์ฯ") เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 27 กันยายน 2565 ระหว่างบริษัท ดีทีพีโกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัดในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีกองทรัสต์ฯ เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ และไม่มีการกำหนดอายุโครงการ กองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก ดังนี้

(1) ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงงานระบบ และสิ่งติดตรึงตราที่ใช้ในการดำเนินโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด จากบริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ("MFC")

(2) ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการยูเขาใหญ่ จากบริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ("MHR")

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนโดยให้เช่าช่วงแก่ MFC สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และการให้เช่าแก่ MHR สำหรับโครงการยู เขาใหญ่ เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ต่อ โดยการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่าช่วง หรือให้เช่าดังกล่าว (แล้วแต่กรณี)

นอกเหนือไปจากการให้เช่าช่วง/เช่าทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์ฯ อาจดำเนินกิจกรรมอื่นๆ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (" ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ") และทรัสตี คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

3. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯมีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

(2)ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ดูหมายเหตุ 4.2) ถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน บันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ฯรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อคืน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อคืนที่กองทรัสต์ฯได้ซื้อมาและให้เช่าทรัพย์สินกลับแก่ผู้ขายตลอดอายุการให้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ เงินลงทุนดังกล่าวจะถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน โดยวัดมูลค่าเริ่มแรกของเงินลงทุนโดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน โดยพิจารณาว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุดเนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุดตามกลไกตลาด

หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยกองทรัสต์ฯรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรง

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ฯตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

4.5 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

4.7 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.8 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ปัจจุบันกองทรัสต์ฯดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือการลงทุนในทรัพย์สินศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลและดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้น รายได้ กำไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อคืน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อคืนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ที่มี ข้อกำหนดในการซื้อคืน	รวม
ยอดคงเหลือต้นงวด ณ วันที่ 27 กันยายน 2565	-	-
ซื้อเงินลงทุนระหว่างงวด	4,107,000	4,107,000
ยอดคงเหลือปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	4,107,000	4,107,000

เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2565 กองทรัสต์ฯได้เข้าทำสัญญาลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB กับบริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MFC”) จำนวนเงิน 3,797.00 ล้านบาท และลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมยู เขาใหญ่ กับบริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“MHR”) จำนวนเงิน 310.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB

ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงงานระบบ และสิ่งติดตรึงตราที่ใช้ในการดำเนินโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด ซึ่งตั้งอยู่ที่ 151 และ 151/1 ถนนราชดำริ ลุมพินี กรุงเทพมหานคร จากบริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MFC”) เป็น

ระยะเวลาประมาณ 22 ปี พื้นที่อาคารที่เช่าช่วงประมาณ 88,422 ตารางเมตร โดยมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวที่เกี่ยวข้องก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่จะตกลงกันในสัญญาซื้อทรัพย์สินคืน โดย MFC ตกลงซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนคืนจากกองทรัสต์โดยการขอใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดในวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน โดย MFC ต้องแสดงจนเป็นที่พอใจแก่ทรัสตีของกองทรัสต์ว่า MFC มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการชำระค่าตอบแทนในการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนด รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวตามที่กำหนด ทั้งนี้ ในกรณีการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดไม่เกิดขึ้นไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ๆ ในวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน MFC ตกลงให้กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนด ในวันใด ๆ หลังจากวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน

(2) โครงการโรงแรมยู เขาใหญ่

ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมยู เขาใหญ่ ซึ่งตั้งอยู่ที่ 99/22 หมู่ 1 ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา จากบริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ("MHR") สิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน เว้นแต่กองทรัสต์จะกำหนดเป็นอย่างอื่น และกองทรัสต์สามารถแจ้งให้ MHR ดำเนินการซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนคืนจากกองทรัสต์ในวันใด ๆ หลังจากวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน

MFC และ MHR ตกลงจะวางเงินประกันการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือสัญญาเช่าทรัพย์สิน เป็นจำนวน 50.27 ล้านบาท และ 4.10 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งกองทรัสต์จะเป็นผู้ยึดถือเงินประกันดังกล่าวไว้ตลอดระยะเวลาการเช่า

กองทรัสต์ได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 8)

7. เงินฝากธนาคาร

	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)		
ออมทรัพย์	65,977	0.125
รวมเงินฝากธนาคาร	65,977	

8. เงินกู้ยืมระยะยาว

เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2565 กองทรัสต์ฯได้เข้าทำสัญญากู้เงินระยะยาววงเงินจำนวน 1,000 ล้านบาทกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง เพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนเริ่มแรกโครงการโรงแรมยู เขาใหญ่และโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรียและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และได้เบิกเงินกู้เต็มวงเงินเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2565 เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืม เงินกู้ยืมนี้มีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อถึงวันทำการธนาคารสุดท้ายของปีที่สาม นับแต่วันเบิกใช้สินเชื่อเงินกู้ หรือเมื่อผู้กู้ได้รับเงินจากการซื้อทรัพย์สินคืนของโครงการโรงแรมยู เขาใหญ่และโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรียและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แล้วแต่ว่าเหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวในระหว่างงวดมีรายละเอียดดังนี้

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์)	กู้เงิน	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,000,000	1,000,000
สุทธิ	-	1,000,000	1,000,000

เงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีหลักประกัน คือ การจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หลักประกันทางธุรกิจโดยการจดทะเบียนบัญชีเงินประกันค่าเช่า หลักประกันทางธุรกิจโดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรียและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรียและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ สัญญาโอนสิทธิในบัญชีเงินประกันค่าเช่าแบบมีเงื่อนไข

ภายใต้สัญญาเงินกู้ระยะยาวดังกล่าว กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่างๆ ในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

9. ทุนจากผู้ถือหน่วย

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สุทธิมีดังนี้

	จำนวนหน่วย	มูลค่าต่อหน่วย	จำนวนเงิน
	(ล้านหน่วย)	(บาท)	(ล้านบาท)
ยอดต้นงวด ณ วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์)	-	-	-
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	310.70	10.00	3,107
ยอดปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	310.70	10.00	3,107

เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2565 กองทรัสต์ฯจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์และมีหน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนจำนวน 310.70 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 3,107 ล้านบาท

10. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

กำไรสะสมต้นงวด ณ วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์)	-
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	53,906
หัก การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (หมายเหตุ 11)	(56,174)
กำไรสะสมปลายงวด ณ 31 ธันวาคม 2565	(2,268)

11. การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนในระหว่างงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
1 ธันวาคม 2565	27 กันยายน 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565	0.1808	56,174

12. ค่าใช้จ่าย

12.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

12.2 ค่าธรรมเนียมทรัสตี

ค่าธรรมเนียมทรัสตีคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ณ วันเข้าลงทุน (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

13. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯมีกับบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทรัสต์ฯไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ดีทีพีโกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ทรัสตี
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสตี

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	
ผู้จัดการกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	*12*	5,911
ทรัสตี		
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	*12*	2,334
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสตี		
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาว	*8*	1,000,000
ดอกเบี้ยรับ	*7*	37
ดอกเบี้ยจ่าย	*8*	13,130

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ผู้จัดการกองทรัสต์	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	5,931
ทรัสตี	
ค่าธรรมเนียมทรัสตีค้างจ่าย	2,242
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสตี	
เงินฝากธนาคาร	65,977
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	288

14. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 4,107 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 132.28 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

15. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

16. เครื่องมือทางการเงิน

16.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯประกอบด้วยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน เงินฝากธนาคาร ดอกเบี้ยค้างรับ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินมัดจำค่าเช่ารับ กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนและรายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่า จึงทำให้กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ฯพิจารณาว่าผู้เช่าเป็นบริษัทจดทะเบียนในประเทศไทยที่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาในระยะสั้น และภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินกองทรัสต์ฯได้รับเงินมัดจำค่าเช่าและ

หลักประกันต่างๆ นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคารและดอกเบี้ยของเงินฝากธนาคาร กองทรัสต์ฯ ได้พิจารณาฝากเงินกับธนาคารที่มีฐานะทางการเงินมั่นคง ดังนั้น กองทรัสต์ฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากความเสี่ยงด้านเครดิตในระยะสั้น จำนวนสูงสุดที่กองทรัสต์ฯอาจต้องสูญเสียคือมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินหักด้วยมูลค่าหลักประกัน (หากมี)

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญเกี่ยวกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาว เงินฝากธนาคารทั้งหมดมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในระยะสั้นที่มีการปรับให้ใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน และเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์*	-	-	4,107,000	4,107,000	-
เงินฝากธนาคาร	-	65,977	-	65,977	0.125
หนี้สินทางการเงิน					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	8,637	8,637	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,000,000	-	1,000,000	หมายเหตุ 8
เงินประกันการเช่า			54,373	54,373	
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	-	-	10,000	10,000	-
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย			5,777	5,777	
หนี้สินอื่น			15,600	15,600	
ดอกเบี้ยค้างจ่าย			288	288	

* *จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากเงินลงทุนมีจำนวนตายตัวไม่แปรผันตามอัตราดอกเบี้ย*

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯมีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง เช่น เงินฝากธนาคาร ที่เพียงพอในการชำระหนี้ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ รวมทั้ง ประมาณการกระแสรายได้ของกองทรัสต์ฯ มีเพียงพอในการชำระหนี้ต่างๆที่ถึงกำหนดและแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

17. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566