

- ส่วนที่ 1 -

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนซึ่งเป็นเพียงข้อมูล สรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวน ฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัท หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้
ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

DTP Hospitality Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust with Buy-Back Condition (DTPHREIT)

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

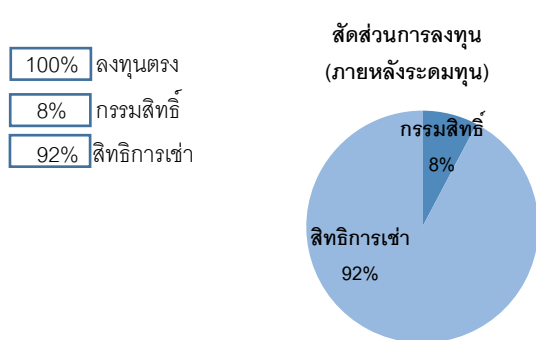
ทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (fact sheet)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า ดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	DTP Hospitality Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust with Buy-Back Condition
ชื่อย่อหลักทรัพย์	DTPHREIT
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)
ชื่อบริษัทที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

มูลค่าการเสนอขาย	3,107 ล้านบาท	จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	310.70 ล้านหน่วย
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	10 บาทต่อหน่วย	Par	10 บาทต่อหน่วย
ช่วงเวลาเสนอขาย	วันที่ 19	ถึง	23 กันยายน 2565
การเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ		
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	-		
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	บริษัทหลักทรัพย์หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		
Firm underwrite ☐	Best effort ☒		
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินหลัก (WALE) :	(ก่อนระดมทุน) 22.50 ปี (หลังระดมทุน) 22.25 ปี		



มูลค่าการระดมทุน

ระดมทุน

กู้ยืม

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

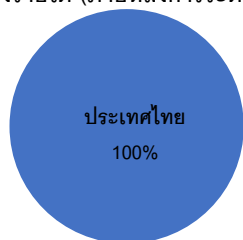
ลงทุนในอสังหาฯ

ชำระหนี้กู้ยืม

ปรับปรุงทรัพย์สิน

ไม่เกิน	3,107 ล้านบาท
ไม่เกิน	1,000 ล้านบาท
ไม่เกิน	4,107 ล้านบาท
-	ล้านบาท
-	ล้านบาท

โครงสร้างรายได้ (ภายหลังการระดมทุน)



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ภายหลังการระดมทุน

สินทรัพย์รวม

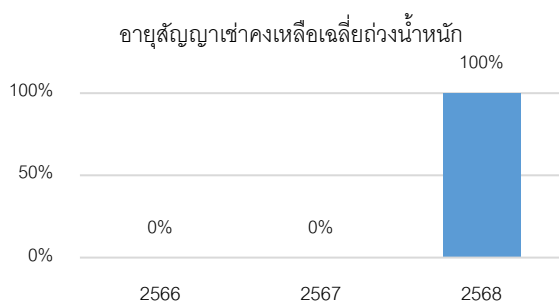
หนี้สินรวม

ส่วนทุน

กำไร / ขาดทุนสะสม

สัดส่วนการกู้ยืม

ไม่เกิน	4,107 ล้านบาท
ไม่เกิน	1,000 ล้านบาท
ไม่เกิน	3,107 ล้านบาท
-	ล้านบาท
24.35% ของ Total Asset	



หมายเหตุ: ในการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 2 โครงการ โดยแต่ละโครงการมีผู้เช่าทรัพย์สินหลัก 1 ราย และมีระยะเวลาเช่าโครงการ 3 ปี และมีเงื่อนไขสามารถต่อสัญญาเช่าได้คราวละ 3 ปีจำนวน 7 ครั้ง

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน ครั้งนี้	มูลค่าลงทุน	ผู้ประเมิน ^{1/}	มูลค่าประเมินวิธี คิดจากรายได้ (Income Approach)	มูลค่าประเมินวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach)		มูลค่า เปรียบเทียบ ราคาประเมิน ตามวิธีคิดจาก รายได้
				วิธีต้นทุน ทดแทนใหม่	วิธีต้นทุนทดแทน สุทธิ (หักค่าเสื่อม)	
สิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และ สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์สำหรับ	ไม่เกิน 3,797.00 ล้านบาท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศ ไทย) จำกัด ("Knight Frank")	3,791.00 ล้านบาท	4,859.00 ล้านบาท	4,470.00 ล้านบาท	0.16%

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน ครั้งนี้	มูลค่าลงทุน	ผู้ประเมิน ^{1/}	มูลค่าประเมินวิธี คิดจากรายได้ (Income Approach)	มูลค่าประเมินวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach)		มูลค่า เปรียบเทียบ ราคาประเมิน ตามวิธีคิดจาก รายได้
				วิธีต้นทุน ทดแทนใหม่	วิธีต้นทุนทดแทน สุทธิ (หักค่าเสื่อม)	
โครงการโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอวิส อพาร์ทเมนต์ MRB		เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศ ไทย) จำกัด ("Edmund Tie")	3,793.00 ล้านบาท	4,814.67 ล้านบาท	4,462.50 ล้านบาท	0.11%



QR Code สำหรับ download รายงานประเมินฉบับเต็ม

QR Code Knight Frank



QR Code Edmund Tie

หมายเหตุ 1/ ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ Knight Frank และ Edmund Tie ฉบับลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565 (ราคา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565)

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน ครั้งนี้	มูลค่าลงทุน	ผู้ประเมิน ^{1/}	มูลค่าประเมินวิธี คิดจากรายได้ (Income Approach)	มูลค่าประเมินวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach)		มูลค่า เปรียบเทียบ ราคาประเมิน ตามวิธีคิดจาก รายได้
				วิธีต้นทุน ทดแทนใหม่	วิธีต้นทุนทดแทน สุทธิ (หักค่าเสื่อม)	
กรรมสิทธิ์ใน อสังหาริมทรัพย์ และ สังหาริมทรัพย์สำหรับ โครงการยู เซาใหญ่	ไม่เกิน 310.00 ล้านบาท	Knight Frank	342.00 ล้านบาท	321.00 ล้านบาท	289.00 ล้านบาท	-9.36%
		Edmund Tie	354.00 ล้านบาท	313.28 ล้านบาท	286.23 ล้านบาท	-12.43%



QR Code สำหรับ download รายงานประเมินฉบับเต็ม

QR Code Knight Frank



QR Code Edmund Tie

หมายเหตุ 1/ ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ Knight Frank และ Edmund Tie ฉบับลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565 (ราคา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565)

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่าย

ประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี (รายละเอียดเพิ่มเติม ข้อ 8 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์)

ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์ งวด 12 เดือน

ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566

	หน่วย : ล้านบาท
รายได้	
รายได้ค่าเช่า	217.49
รายได้จากการเบิกค่าใช้จ่าย ^{1/}	79.10
รวมรายได้	296.59
ค่าใช้จ่าย	
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	20.81
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8.24
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.85
ค่าธรรมเนียมแรกเข้า	-
ค่าธรรมเนียมรายปี	0.05
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.65
ต้นทุนทางการเงิน	47.50
รวมค่าใช้จ่าย^{1/}	79.10
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	217.49
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ	

หมายเหตุ: งบกำไรขาดทุนรวมกรณีลงทุนในทรัพย์สินมูลค่า 4,107 ล้านบาท อ้างอิงจากรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งตรวจสอบโดย บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

1/ MFC จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวกับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน

	หน่วย : ล้านบาท
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	217.49
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผู้ถือหน่วยทรัสต์	217.49

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลงทุน

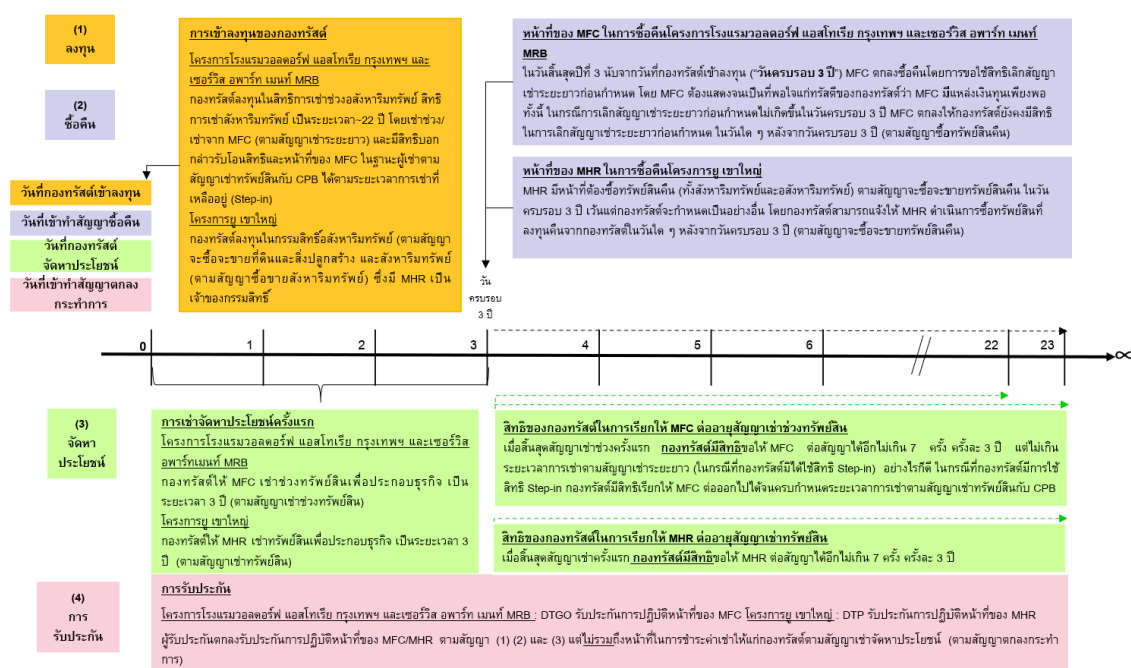
สมมติฐานอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	100.00
ประมาณการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสมมติฐาน (ล้านบาท)	217.49
เงินลงทุน	0.00
ประมาณการจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออก (ล้านหน่วย)	310.70
ประมาณการจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.700
อัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (ร้อยละ)	7.00

ประมาณการอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้อยละ 7.00 คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคา 10 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณการผลตอบแทนภายในของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Internal rate of Return: IRR) เมื่อเจ้าของทรัสต์สินเดิมซื้อทรัสต์สินคืนจากกองทรัสต์ในปีที่ 3 ประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในของผู้ถือหุ้นทรัสต์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 7.00

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณการผลตอบแทนภายในของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Internal rate of Return: IRR) ในกรณีที่เจ้าของเดิมไม่ซื้อทรัสต์สินคืนตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์อาจพิจารณาขายทรัสต์สิน โดยตั้งสมมติฐานสิ้นสุดปีที่ 3 ว่ากองทรัสต์ขายทรัสต์สินได้ในราคา 4,133 ล้านบาท หรือ 4,147 ล้านบาท ตามมูลค่าประเมินของผู้ประเมินทั้งสองรายในตอนจัดตั้งกองทรัสต์ ประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในของผู้ถือหุ้นทรัสต์อยู่ที่ ร้อยละ 7.26 และร้อยละ 7.40 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาเพิ่มเติม ส่วนที่ 3.1 หัวข้อ 3.2.9 “วิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐานของกองทรัสต์”

การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์และเงื่อนไขข้อตกลงในการซื้อคืนของกองทรัสต์



กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามหลักเกณฑ์การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม กล่าวคือ MFC สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอริวิส อพาร์ทเมนต์ MRB และ MHR สำหรับโครงการยู เขาใหญ่ ในราคา และวันเวลาตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในมูลค่าลงทุนไม่เกิน 4,107 ล้านบาท โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ประกอบด้วย

- (1) สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอริวิส อพาร์ทเมนต์ MRB รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงงานระบบ และสิ่งติดตั้งที่ใช้ในการดำเนินโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ ภูเลอวาร์ด ซึ่งตั้งอยู่ที่ 151 และ 151/1 ถนนราชดำริ ลุมพินี กรุงเทพมหานคร จาก MFC โดยมีระยะเวลาประมาณ 22 ปี และ
- (2) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการยู เขาใหญ่ ซึ่งตั้งอยู่ที่ 99/22 หมู่ 1 ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา จาก MHR ในรูปแบบของการซื้อทรัพย์สินจาก MHR

การกำหนดผลประโยชน์ของกองทรัสต์

หลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน กองทรัสต์จะจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้โดยการให้เช่าช่วง หรือให้เช่า (แล้วแต่กรณี) แก่ MFC และ MHR ซึ่งเป็นเจ้าของเดิม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (1) ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่ MFC สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอริวิส อพาร์ทเมนต์ MRB โดยการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินกับ MFC โดย MFC จะจ่ายค่าเช่าในอัตราคงที่ปีละ 201.07 ล้านบาท (ชำระล่วงหน้าเป็นรายไตรมาส) ให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไป (ถ้ามี) และ
- (2) ให้เช่าทรัพย์สินแก่ MHR สำหรับโครงการยู เขาใหญ่ โดยการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ MHR โดย MHR จะจ่ายค่าเช่าในอัตราคงที่ปีละ 16.42 ล้านบาท (ชำระล่วงหน้าเป็นรายไตรมาส) ให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไป (ถ้ามี)

โดยทั้ง 2 กรณีมีระยะเวลาการเช่าระยะสั้น 3 ปี โดยที่กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ MFC หรือ MHR (แล้วแต่กรณี) ต่ออายุสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ดังกล่าวออกไปได้อีกไม่เกิน 7 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี (แต่ไม่เกินระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาว หรือสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB (แล้วแต่กรณี) สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอริวิส อพาร์ทเมนต์ MRB) โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่ MFC หรือ MHR (แล้วแต่กรณี) อย่างน้อย 3 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าแต่ละครั้ง ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว MFC หรือ MHR (แล้วแต่กรณี) ตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกภายใต้เงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ (รายละเอียดตามส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2.2 “สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์”)

เงื่อนไขข้อตกลงในการซื้อคืนจากกองทรัสต์

เงื่อนไขข้อตกลงในการซื้อคืนจากกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

- (1) MFC ตกลงซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนคืนจากกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่จะตกลงกันในสัญญาซื้อทรัพย์สินคืนโดยการขอใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดในวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน โดย MFC ต้องแสดง

จนเป็นที่พอใจแก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ว่า MFC มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการชำระค่าตอบแทนในการเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวตามที่กำหนด ทั้งนี้ ในกรณีการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดไม่เกิดขึ้นไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ๆ ในวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน MFC ตกลงให้กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนด ในวันใด ๆ หลังจากวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน (รายละเอียดตามส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.1.6 “สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน”) ทั้งนี้ MFC ตกลงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์เป็นค่าตอบแทนในการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดเป็นจำนวนเงินเท่ากับค่าเช่าเต็มตามจำนวนค่าเช่าที่ระบุในสัญญาเช่าระยะยาว ในราคา 3,797 ล้านบาท

- (2) MHR ซึ่งเป็นเจ้าของเดิมมีหน้าที่ซื้อคืนทรัพย์สินจากกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่จะตกลงกันในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินคืนในวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน เว้นแต่กองทรัสต์จะกำหนดเป็นอย่างอื่น และกองทรัสต์สามารถแจ้งให้ MHR ดำเนินการซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนคืนจากกองทรัสต์ในวันใด ๆ หลังจากวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน (รายละเอียดตามส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.1.6 “สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน”) ในราคา 310 ล้านบาท

อนึ่ง เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของเดิมอันเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักตามเงื่อนไขในสัญญาลงทุนทั้งหมดแล้ว และกองทรัสต์ไม่มีทรัพย์สินอื่นอีก ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 9.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์) นอกจากนี้ กองทรัสต์จะชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้และคืนผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์

การรับประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา

เพื่อเป็นการรับประกันการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของ MFC และ MHR ตามสัญญาที่ได้เข้าทำกับกองทรัสต์ (ยกเว้นหน้าที่การชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์) กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ DTGO สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอริวิส อพาร์ทเมนต์ MRB และจะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ DTP สำหรับโครงการยู เขาใหญ่ (รายละเอียดตามส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.1.6 “สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน”) โดย DTGO และ DTP จะดูแลและดำเนินการใด ๆ ให้ MFC หรือ MHR (แล้วแต่กรณี) ปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาต่าง ๆ ที่ MFC หรือ MHR (แล้วแต่กรณี) ได้เข้าทำกับกองทรัสต์อย่างเคร่งครัดและครบถ้วน และให้ความสนับสนุนทางการเงิน รวมถึงรับประกันการปฏิบัติหน้าที่ของ MFC หรือ MHR (แล้วแต่กรณี) โดยเป็นการรับประกันการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาที่ MFC หรือ MHR (แล้วแต่กรณี) ได้เข้าทำกับกองทรัสต์ เว้นแต่การชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ จนกว่ากองทรัสต์จะได้รับชำระหนี้หรือได้รับชดใช้จนครบถ้วนสิ้นเชิง โดยไม่มีเงื่อนไข โดยมีจำนวนเงินต้นสำหรับการรับประกันภาระหน้าที่ของเจ้าของทรัพย์สินไม่เกิน 3,797,000,000 บาท สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอริวิส อพาร์ทเมนต์ MRB และมีจำนวนเงินต้นสำหรับการรับประกันภาระหน้าที่ของเจ้าของทรัพย์สินไม่เกิน 310,000,000 บาท สำหรับโครงการยู เขาใหญ่ และ DTGO และ DTP ตกลงรับประกันรวมตลอดถึงหนี้อื่นใด ซึ่งไม่จำกัดอยู่เฉพาะเพียงดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าลงทุนและสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ โดยที่ไม่ว่าหนี้และความรับผิดชอบนั้นจะมีอยู่แล้วในเวลานี้ หรือต่อไปในภายหน้า ยกเว้นหน้าที่ในการจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ของเจ้าของทรัพย์สิน ทั้งนี้ จนกว่ากองทรัสต์จะได้รับชำระหนี้หรือได้รับชดใช้จนครบถ้วนสิ้นเชิง โดยไม่มีเงื่อนไข

อย่างไรก็ดี หาก MFC และ MHR ไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง เช่น การไม่ซื้อทรัพย์สินคืนภายในระยะเวลาที่กำหนด เงื่อนไขข้อตกลงในการซื้อคืนของกองทรัสต์ หรือไม่ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ ผู้ลงทุนควรพิจารณาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 5 ปัจจัยเสี่ยง ข้อ 5.1.6 “ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์” ข้อ 5.1.7 “ความเสี่ยงที่เจ้าของเดิมไม่ซื้ออสังหาริมทรัพย์คืนภายในระยะเวลาที่กำหนด” ข้อ 5.1.12 “ความเสี่ยงที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักอาจไม่ต่อสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์เมื่อครบระยะเวลาเช่าหรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเนื่องจากความผิดของกองทรัสต์ และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ได้” ข้อ 5.1.13 “ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินหลัก” และ ข้อ 5.1.17 “กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบุคคลภายนอกสำหรับการให้บริการบางประการในกรณีที่ไม่มีผู้เช่าทรัพย์สินคืนภายในวันเวลาที่กำหนด”

วัตถุประสงค์การใช้เงินของเจ้าของเดิม

วัตถุประสงค์การใช้เงินของ MFC

วัตถุประสงค์การใช้เงินของ MFC ภายหลังที่ได้รับเงินสดจำนวนประมาณ 3,797 ล้านบาท จากการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอริวิส อพาร์ทเมนต์ MRB ให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวที่เกี่ยวข้องก่อนกำหนดนั้น เป็นไปดังนี้

- (1) สำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินการเพิ่มเติมจากกระแสเงินสดที่มีอยู่ของธุรกิจโรงแรมในช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวประมาณ 100 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 2.63
- (2) สำรองเป็น เงินทุนสำรองในการบริหารจัดการธุรกิจโรงแรมและชำระค่าเช่าให้กับกองทรัสต์ในช่วงการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“โรคโควิด-19”) ประมาณ 313 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 8.24 โดยแบ่งเป็นเงินทุนสำรองวงเงินประกันจำนวนเท่ากับค่าเช่า 3 เดือน ประมาณ 50 ล้านบาท และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานประมาณ 263 ล้านบาท กรณีที่ยังไม่ได้ใช้เงินจึงพิจารณานำเงินจำนวน 263 ล้านบาท ไปให้กู้ยืมแก่บริษัทในเครือ โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 263 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าต้นทุนค่าเช่า โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม ซึ่ง MFC สามารถเรียกคืนเงินดังกล่าวในกรณีที่ต้องการเงินทุนเพื่อสำรองสภาพคล่องเพิ่มเติม
- (3) ชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินประมาณ 1,435 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 37.78
- (4) ชำระเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายให้กับบริษัทแม่ประมาณ 1,949 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากบริษัทแม่ในอัตราร้อยละ 10.00 และ 12.15 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 51.33

วัตถุประสงค์การใช้เงินของ MHR

วัตถุประสงค์การใช้เงินของ MHR หลังจากที่ได้รับเงินสดจำนวนประมาณ 310 ล้านบาท จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการยูเฮาใหญ่ โดยมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการซื้อทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ เป็นไปดังนี้

- (1) สำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินการเพิ่มเติมจากกระแสเงินสดที่มีอยู่ของธุรกิจโรงแรมในช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวประมาณ 10 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 3.23

- (2) สำรองเป็น เงินทุนสำรองในการบริหารจัดการธุรกิจโรงแรมและชำระค่าเช่าให้กับกองทรัสต์ในช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ประมาณ 24 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 7.74 โดยแบ่งเป็นเงินทุนสำรองวงเงินประกันจำนวนเท่ากับค่าเช่า 3 เดือน ประมาณ 4 ล้านบาท และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการจำนวนประมาณ 20 ล้านบาท กรณีที่ยังไม่ได้ใช้เงินจึงพิจารณาจ่ายเงินจำนวน 20 ล้านบาท ไปให้กู้ยืมแก่บริษัทในเครือ โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าต้นทุนค่าเช่า โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม ซึ่ง MHR สามารถเรียกคืนเงินดังกล่าวในกรณีที่ต้องการเงินทุนเพื่อสำรองสภาพคล่องเพิ่มเติม
- (3) ชำระเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายให้กับบริษัทแม่ประมาณ 142 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากบริษัทแม่ในอัตราร้อยละ 8.45 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 45.81
- (4) สภาพคล่องส่วนเกินจำนวนประมาณ 134 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 43.23 โดย MHR จะนำเงินสดส่วนเกินดังกล่าวไปเสริมสภาพคล่องให้กับบริษัทในเครือ

ความสามารถในการชำระค่าเช่าและซื้อคืนทรัพย์สิน

ความสามารถในการชำระค่าเช่าและซื้อทรัพย์สินคืนของ MFC สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB

ส่วนหนึ่งของเงินทุนที่ MFC ได้รับจากการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB ให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์ จะนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมประมาณ 1,949 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้ MFC มีภาระดอกเบี้ยจ่ายลดลงประมาณ 170 ล้านบาทต่อปี จึงทำให้ MFC มีกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการลดลงของดอกเบี้ยจ่าย นอกจากนี้ MFC ตกลงวงเงินสินเชื่อเป็นจำนวน 50.27 ล้านบาท ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการชำระค่าเช่าด้วย

เงินทุนที่ MFC จะได้รับจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องเพื่อให้การบริหารงานโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น เนื่องจากในสถานการณ์ปัจจุบันที่เริ่มมีการฟื้นตัวจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 รัฐบาลมีนโยบายในการเปิดประเทศ ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวกลับมาเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นสัญญาณที่ดีของธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม โดยจะเริ่มเห็นนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับจำนวนผู้ติดเชื้อในประเทศที่มีแนวโน้มลดลงต่อเนื่องซึ่งจะส่งผลทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยกลับสู่ภาวะปกติ และทำให้โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB มีรายได้จากผลประกอบการของโรงแรม และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ที่ดีขึ้น รวมถึงจะช่วยเสริมสภาพคล่องของบริษัทในเครือเพื่อให้การบริหารงานของบริษัทในเครือมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และมีสภาพคล่องเพียงพอจนสามารถคืนเงินส่วนที่ได้รับจาก MFC เพื่อเสริมสภาพคล่องได้ ส่งผลให้ MFC มีสภาพคล่องเพียงพอที่จะสามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์อีกส่วนหนึ่งด้วย

อีกทั้ง กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ DTGO สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB โดย DTGO ตกลงดำเนินการให้ MFC ปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าลงทุน และสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ที่ได้เข้าทำกับกองทรัสต์อย่างเคร่งครัดและครบถ้วน (ยกเว้นหน้าที่ในการชำระค่าเช่าของ MFC ตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์) และ DTGO ยังให้การสนับสนุนทางการเงิน รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ MFC ขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการของ MFC และวงเงินใด ๆ ที่ MFC หรือกองทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ MFC สามารถดำเนินกิจการของ MFC ได้ตาม

วัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ MFC ได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ และเพื่อให้ MFC สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าลงทุนและสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งรวมถึงการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ และการซื้อคืนทรัพย์สินด้วย ทั้งนี้อาจอยู่ในรูปแบบของการให้กู้ระยะสั้น และ/หรือ ให้กู้ระยะยาว และ/หรือ การเพิ่มทุน ทั้งนี้ DTGO ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ MFC มีทุนจดทะเบียน 3,660 ล้านบาท และผลประกอบการในปี 2562-2564 มี EBITDA เท่ากับ 488.17 ล้านบาท 1,135.73 ล้านบาท และ 1,529.91 ล้านบาท (รายละเอียดตามส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2.4 การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ 8) การประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา”) ตามลำดับ นอกจากนี้ DTGO มีบริษัทในเครือซึ่ง DTGO ถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 90 ซึ่งประกอบธุรกิจหลากหลายประเภท อาทิ 1) ธุรกิจการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิ แมกโนเลียส (Magnolias) วิสซ์ดอม (Whizdom) และโครงการเดอะ ฟอเรสเทียส์ (The Forestias) เป็นต้น 2) ธุรกิจการค้าขายและเทคโนโลยี 3) ธุรกิจการออกแบบและก่อสร้าง 4) ธุรกิจการเงินและการลงทุน และ 5) ธุรกิจบันเทิงและการสื่อสาร เป็นต้น ดังนั้น DTGO จึงมีศักยภาพที่จะให้การสนับสนุนทางการเงินให้แก่ MFC ตามสัญญาตกลงกระทำการเพื่อให้ MFC มีความสามารถในการชำระค่าเช่าและซื้อคืนทรัพย์สินจากกองทรัสต์ นอกจากนี้ MFC อาจพิจารณาระดมเงินทุนด้วยวิธีอื่นใดผ่านทางตลาดทางการเงิน เพื่อนำมาเป็นแหล่งเงินทุนในการซื้อคืนทรัพย์สินได้เช่นกัน ดังนั้น เมื่อพิจารณาการบริหารกระแสเงินสด การลดต้นทุนทางการเงิน ผลประกอบการที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น รวมถึงการสนับสนุนทางการเงินจาก DTGO¹ และช่องทางการระดมทุนด้วยวิธีอื่นใด ซึ่งรวมถึงการจัดตั้งทรัสต์และการออกและเสนอขายหลักทรัพย์โดยอาจลงทุนในทรัพย์สินในโครงการที่บริษัทในเครือของ DTGO เป็นผู้พัฒนอสังหาริมทรัพย์ อาทิ โครงการเดอะ ฟอเรสเทียส์ (The Forestias) เป็นต้น (อย่างไรก็ดี เนื่องจากแนวโน้มการจัดตั้งกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นการคาดการณ์ในอนาคตซึ่งจะเกิดขึ้น เช่น หาก MFC ขาดสภาพคล่องในการชำระค่าเช่าหรือซื้อคืนทรัพย์สินจากกองทรัสต์ ดังนั้นรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ดังกล่าวจะเช่าลงทุน อาจเปลี่ยนแปลงไปตามความเหมาะสมของสถานการณ์ในอนาคต) ซึ่งจากการสนับสนุนโดย DTGO ข้างต้น จะทำให้ MFC มีความสามารถในการชำระค่าเช่าและซื้อคืนทรัพย์สินจากกองทรัสต์

ความสามารถในการชำระค่าเช่าและซื้อทรัพย์สินคืนของ MHR สำหรับโครงการยู เขาใหญ่

ส่วนหนึ่งของเงินทุนที่ MHR ได้รับจากการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการยู เขาใหญ่ ให้แก่กองทรัสต์ จะนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมประมาณ 142 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้ MHR มีภาระดอกเบี้ยจ่ายลดลงประมาณ 12 ล้านบาทต่อปี จึงทำให้ MHR มีกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการลดลงของดอกเบี้ยจ่าย นอกจากนี้ MHR ตกลงวางเงินสดเป็นจำนวนเท่ากับ 4.10 ล้านบาท ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการชำระค่าเช่า

นอกจากนี้ เงินทุนที่ MHR ได้รับจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องเพื่อให้การบริหารงานโครงการยู เขาใหญ่มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น เนื่องจากในสถานการณ์ปัจจุบันที่เริ่มมีการฟื้นตัวจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 รัฐบาลมีนโยบายในการเปิดประเทศ ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวกลับมาเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นสัญญาณที่ดีของธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม โดยจะเริ่มเห็นนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับจำนวนผู้ติดเชื้อในประเทศที่มีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง ซึ่งจะส่งผลทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยกลับสู่ภาวะปกติ ส่งผลให้โครงการยู เขาใหญ่ มีรายได้จากผลประกอบการโรงแรมที่ดีขึ้น รวมถึงจะช่วยเสริมสภาพคล่องของบริษัทในเครือเพื่อให้การบริหารงานของบริษัทในเครือมี

¹ รายละเอียด DTGO เพิ่มเติมตาม <https://www.dtgo.com/th/our-business>

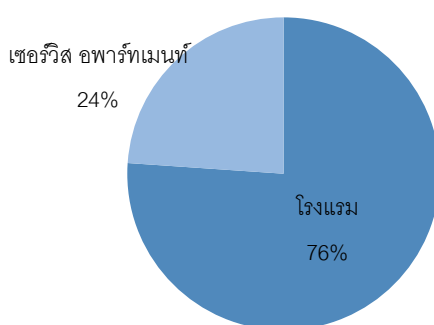
ประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และมีสภาพคล่องเพียงพอจนสามารถคืนเงินส่วนที่ได้รับจาก MHR เพื่อเสริมสภาพคล่องได้ ส่งผลให้ MHR มีสภาพคล่องเพียงพอที่จะสามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์อีกส่วนหนึ่งด้วย

อีกทั้ง กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ DTP สำหรับโครงการยู เซาใหญ่ โดย DTP ตกลงดำเนินการให้ MHR ปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าลงทุน และสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ที่ได้เข้าทำกับกองทรัสต์ อย่างเคร่งครัดและครบถ้วน (ยกเว้นหน้าที่ในการชำระค่าเช่าของ MHR ตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์) และ DTP ยังให้การสนับสนุนทางการเงิน รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ MHR ขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการของ MHR และวงเงินใด ๆ ที่ MHR หรือกองทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ MHR สามารถดำเนินกิจการของ MHR ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ MHR ได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ และเพื่อให้ MHR สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าลงทุนและสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งรวมถึงการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ และการซื้อคืนทรัพย์สินด้วย ทั้งนี้อาจอยู่ในรูปแบบของการให้กู้ระยะสั้น และ/หรือ ให้กู้ระยะยาว และ/หรือ การเพิ่มทุน ทั้งนี้ DTP ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 59.99 ของทุนที่จดทะเบียนชำระแล้วของ MHR และมีทุนจดทะเบียน 1,026 ล้านบาท ซึ่ง DTP เป็นบริษัทในเครือของ MQDC ซึ่ง DTP ก่อตั้งขึ้นเพื่อเป็น Holding Company เพื่อลงทุนหรือถือหุ้นในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยในปัจจุบัน บริษัทที่ DTP เข้าลงทุนในต่างประเทศมีการถือกรรมสิทธิ์ในโรงแรมในประเทศสหราชอาณาจักรทั้งหมด 17 แห่ง ด้วย ซึ่งหากพิจารณาผลประกอบการในปี 2562-2564 ที่ผ่านมา EBITDA เท่ากับ 70.41 ล้านบาท -449.71 ล้านบาท และ 134.44 ล้านบาท รายละเอียดตามส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2.4 การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ 8) การประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา” ตามลำดับก็ตาม DTP อาจดำเนินการจัดหาเงินทุนจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บริษัทในเครือ และ/หรือ MQDC ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ DTP รวมทั้งอาจมีการระดมทุนเพิ่มเติมเพื่อให้ DTP มีสภาพคล่องเพียงพอที่จะสามารถให้การสนับสนุนทางการเงินให้แก่ MHR ได้ เพื่อให้ MHR มีความสามารถในการชำระค่าเช่าและซื้อคืนทรัพย์สินจากกองทรัสต์ นอกจากนี้ MHR อาจพิจารณาระดมเงินทุนด้วยวิธีอื่นใด ผ่านทางตลาดทางการเงิน ซึ่งรวมถึงการจัดตั้งทรัสต์และการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ เพื่อนำมาเป็นแหล่งเงินทุนในการซื้อคืนทรัพย์สินได้เช่นกัน ดังนั้น เมื่อพิจารณาการจัดการกระแสเงินสด ผลประกอบการที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น รวมถึงการสนับสนุนทางการเงินจาก DTP และช่องทางการระดมทุนด้วยวิธีอื่นใด จะทำให้ MHR มีความสามารถในการชำระค่าเช่าและซื้อคืนทรัพย์สินจากกองทรัสต์

ที่มา: MFC และ MHR

ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สิน

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)

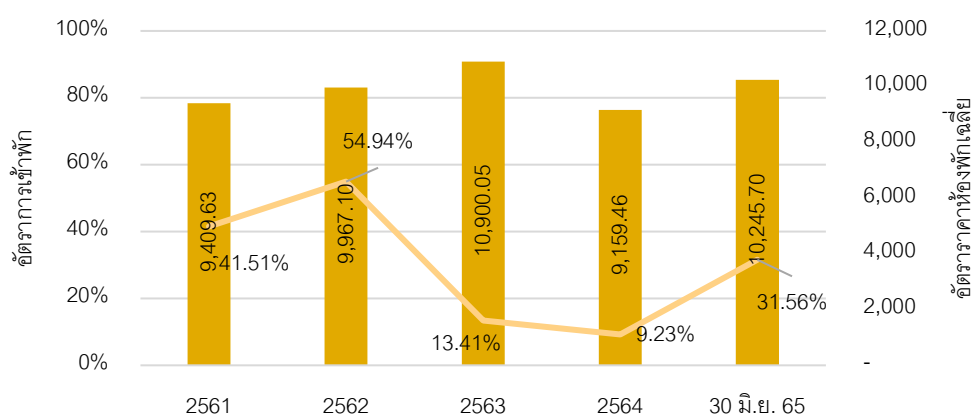


1) โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอริวิส อพาร์ทเมนต์ MRB

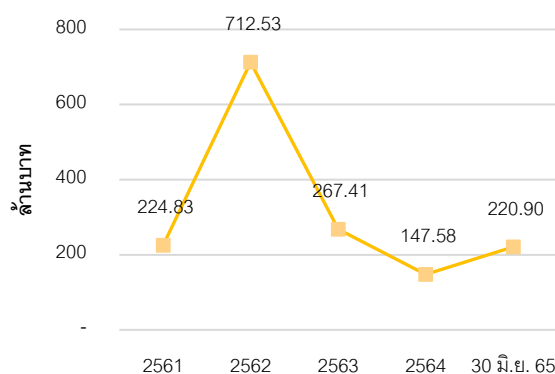
โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอริวิส อพาร์ทเมนต์ MRB เป็นโครงการระดับ Luxury (5 ดาว) เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2561 โดยโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 171 ห้อง โดยปัจจุบันเปิดให้บริการจำนวน 171 ห้อง โดยในปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 ปี 2564 และงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2565 มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 41.51 ร้อยละ 54.94 ร้อยละ 13.41 ร้อยละ 9.23 และร้อยละ 31.56 ตามลำดับ และเซอริวิส อพาร์ทเมนต์ MRB ปัจจุบันเปิดให้บริการจำนวน 99 ห้อง ซึ่งเริ่มเปิดให้บริการเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2563 โดยมีอัตราการเข้าพัก ในปี 2563 และปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 16.04 และร้อยละ 56.52 ตามลำดับและอัตราเข้าพักปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 86.65 ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ

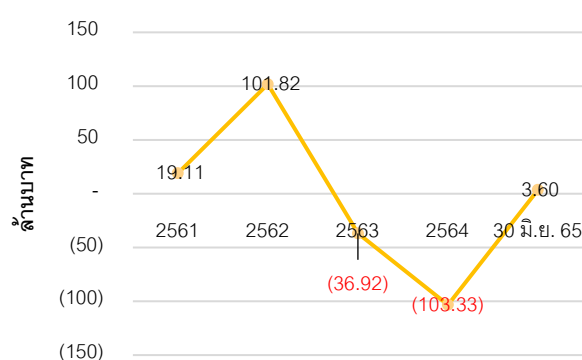
อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ย



รายได้

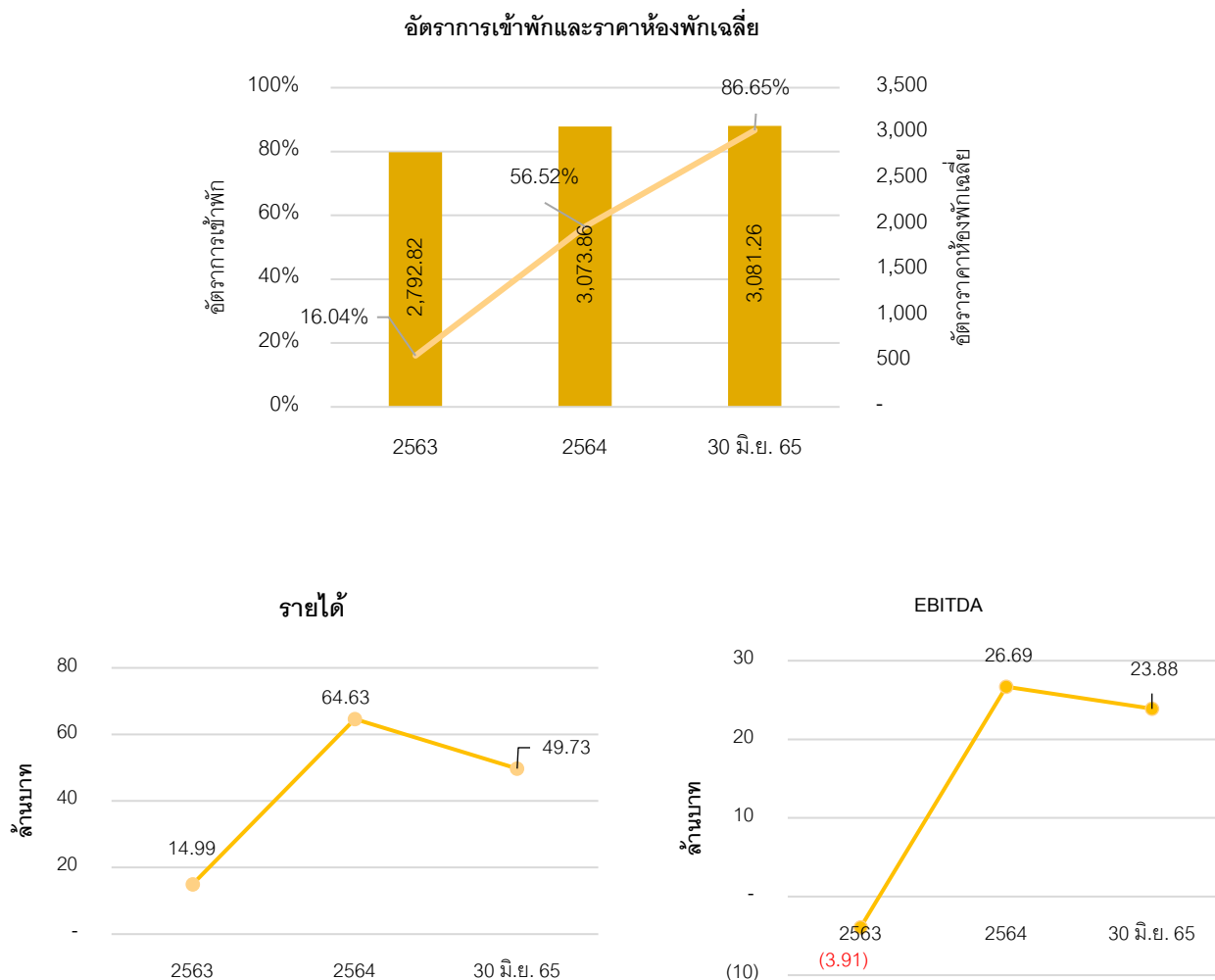


EBITDA



ที่มา: ผลประกอบการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ

● เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB



ที่มา: ผลประกอบการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB

หมายเหตุ: เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB เริ่มเปิดให้บริการเดือนกุมภาพันธ์ 2563

ผลประกอบการ 3 ปีย้อนหลัง และ 2 ไตรมาสแรกปี 2565 ของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB ดังนี้

● โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ

	2562	2563 ^{1/}	2564	30 มิถุนายน 2565
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	54.94	13.41	9.23	31.56
ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)	9,967.10	10,900.05	9,159.46	10,245.70
รายได้ห้องพัก (ล้านบาท)	341.80	91.48	52.79	100.07
รายได้อาหารและเครื่องดื่ม (ล้านบาท)	350.98	170.31	89.09	113.26
รายได้ Spa and Wellness (ล้านบาท)	13.09	4.04	3.51	5.85
รายได้อื่น ๆ (ล้านบาท)	6.66	1.57	2.19	1.72

	2562	2563 ^{1/}	2564	30 มิถุนายน 2565
รวมรายได้ (ล้านบาท)	712.53	267.41	147.58	220.90
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย (ล้านบาท)	610.70	304.33	250.91	217.30
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	101.82	(36.92)	(103.33)	3.60

หมายเหตุ 1/ ปี 2563 ปิดให้บริการเดือนเมษายน – กรกฎาคม 2563 รวมปิดให้บริการ 4 เดือน

- เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB

	2562	2563 ^{1/}	2564	30 มิถุนายน 2565
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	0.00	16.04	56.52	86.65
ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/เดือน)	-	2,792.82	3,073.86	3,081.26
รายได้ห้องพัก (ล้านบาท)	-	14.47	62.67	47.84
รายได้อื่น ๆ (ล้านบาท)	-	0.52	1.96	1.89
รวมรายได้ (ล้านบาท)	-	14.99	64.63	49.73
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย (ล้านบาท)	-	18.90	37.94	25.86
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	-	(3.91)	26.69	23.88

หมายเหตุ 1/ ปี 2563 เริ่มเปิดให้บริการเดือนกุมภาพันธ์ 2563

- รายได้

สำหรับรายได้รวม ในปี 2562 ปี 2563 ปี 2564 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ มีรายได้รวม เท่ากับ 712.53 ล้านบาท 267.41 ล้านบาท 147.58 ล้านบาท และ 220.90 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2563 รายได้รวมลดลงร้อยละ 62.47 เมื่อเทียบกับปี 2562 เป็นผลมากรายได้ห้องพักและอาหารและเครื่องดื่มที่ลดลง เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 โรงแรมปิดบริการ ตั้งแต่เดือนเมษายน ถึง กรกฎาคม 2563 รวมปิดให้บริการจำนวน 4 เดือนในส่วนห้องพัก และเปิดให้บริการอีกครั้งในเดือนสิงหาคม 2563 แต่ในส่วนร้านอาหาร และจัดเลี้ยงยังคงเปิดให้บริการ อย่างไรก็ตาม จากมาตรการของภาครัฐและผลกระทบของการระบาดของโรคโควิด-19 ทั่วโลก จึงส่งผลให้ไม่มีการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของปี 2563 เท่ากับร้อยละ 13.41 และในปี 2564 รายได้รวมลดลงร้อยละ 44.81 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 อัตราการเข้าพักอยู่ที่ร้อยละ 31.56 เป็นผลจากนโยบายเปิดประเทศแบบไม่กักตัว หรือยกเลิก Test & Go ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ทยอยเพิ่มขึ้น ประกอบกับจำนวนผู้ติดเชื้อโควิดที่มีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง ส่งผลบวกโดยตรงต่อความเชื่อมั่นการเดินทางท่องเที่ยว

รายได้รวมของ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB เนื่องจากเพิ่งเปิดดำเนินการในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ทำให้ไม่มีผลดำเนินการปี 2562 สำหรับรายได้รวมในปี 2563 ปี 2564 และ งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 เท่ากับ 14.99 ล้านบาท 64.63 ล้านบาท และ 49.73 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากห้องพัก โดยเซอร์วิส

อพาร์ทเมนต์ MRB มีเงื่อนไขว่า ระยะเวลาในการเข้าพักอย่างน้อย 30 วัน และไม่รับเป็นห้องพักรายวัน โดยราคาห้องพักต่อเดือนอยู่ระหว่าง 90,000 – 450,000 บาท ขึ้นอยู่กับประเภทของห้องพัก ซึ่งมีจำนวน 99 ห้อง²

สำหรับช่องทางการประชาสัมพันธ์และจัดจำหน่ายในปัจจุบัน สำหรับโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ มีการประชาสัมพันธ์ทางการตลาดผ่านหลายช่องทาง เช่น Social Media อาทิ Facebook, เว็บไซต์ที่ให้บริการจองที่พัก หรือ “OTA” (Agoda.com, Booking.com, TripAdvisor, etc.), เว็บไซต์ของทางโรงแรม ฯลฯ และสำหรับเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB มีการประชาสัมพันธ์ทางการตลาดผ่านสถานทูต ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ โดยเฉพาะโปรแกรม Staycations เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวในประเทศ

- **ต้นทุนและค่าใช้จ่าย**

ต้นทุนในการดำเนินงานหลักได้แก่ ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานหลักได้แก่ เงินเดือนพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ค่าใช้จ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ และค่าบริหารงานทั่วไป

ส่วนโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ ในปี 2562 ถึง ปี 2564 มีกำไรจากการดำเนินงาน 101.82 ล้านบาท ขาดทุนจากการดำเนินงาน 36.92 ล้านบาท และขาดทุน 103.33 ล้านบาท ตามลำดับ สาเหตุมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลต่อการท่องเที่ยวของประเทศไทย เนื่องจากโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ เน้นลูกค้าที่มาจากต่างประเทศเป็นหลัก และการไม่อนุญาตให้ชาวต่างประเทศเดินทางเข้ามาในประเทศไทย จากผลการดำเนินงานของโรงแรม ตามที่กล่าวมาข้างต้น และงวด 6 เดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2565 มีกำไรจากการดำเนินงาน 3.60 ล้านบาท

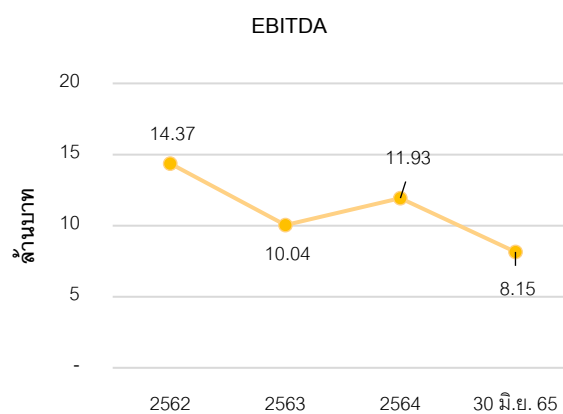
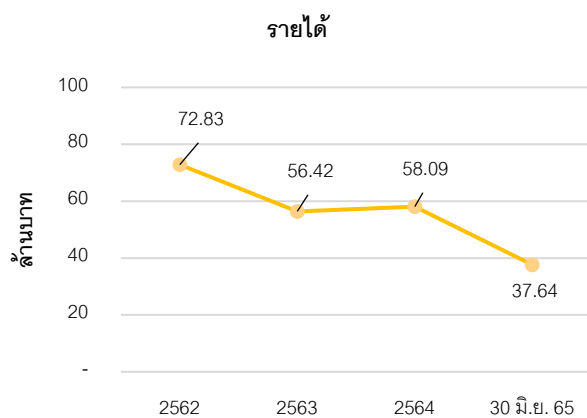
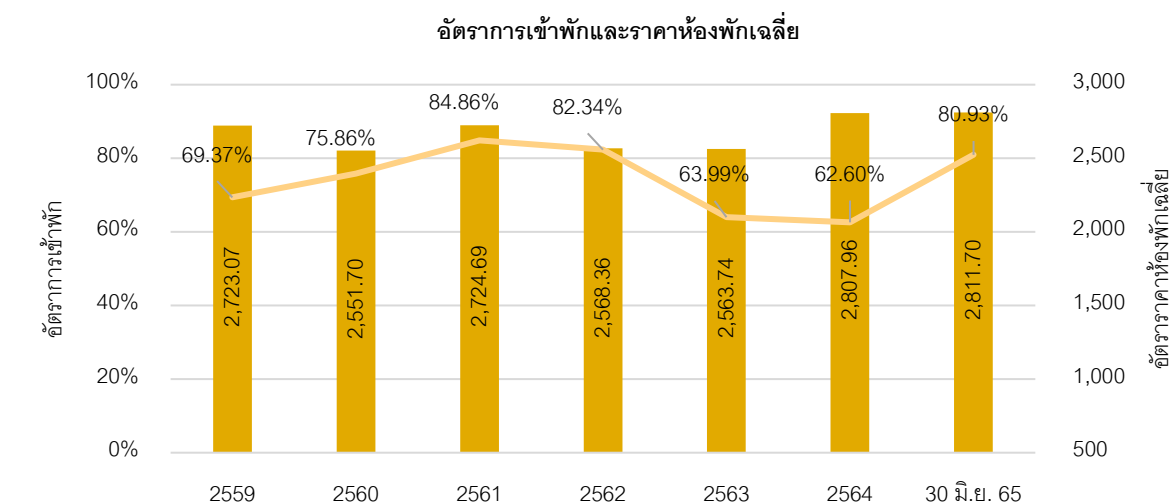
เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB ในปี 2563 ขาดทุนจากการดำเนินงาน 3.91 ล้านบาท สาเหตุมาจากในช่วงที่เปิดโครงการ ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ของโรคโควิด-19 ทำให้การปรับปรุงและตกแต่งห้องพักที่จะส่งมอบถูกเลื่อนออกไป และลูกค้าต่างชาติยังไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้ และปี 2564 มีกำไรจากการดำเนินงาน 26.69 ล้านบาท และงวด 6 เดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2565 มีกำไรจากการดำเนินงาน 23.88 ล้านบาท

2) โครงการยู เขาใหญ่

โครงการยู เขาใหญ่ เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2559 มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 63 ห้อง โดยปัจจุบันเปิดให้บริการจำนวน 63 ห้อง ในปี 2562 ปี 2563 ปี 2564 และใน 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2565 มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 82.34 ร้อยละ 63.99 ร้อยละ 62.60 และร้อยละ 80.93 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ต้นปี 2563 เกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่กระจายไปทั่วโลกอย่างรวดเร็ว และส่งผลกระทบในด้านลบอย่างมีนัยสำคัญต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย รวมถึง โครงการยู เขาใหญ่ ทำให้อัตราการเข้าพักปรับลดลง แต่ยังคงได้รับผลดี

² ทั้งนี้ จะมีส่วนของโครงการที่พักอาศัย จำนวน 20 ห้อง ปรับการให้บริการเป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ซึ่งการบริหารงานดังกล่าวจะเป็นส่วนที่ MFC รับผิดชอบ อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนของกองทรัสต์ เนื่องจาก MFC ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลักจะจ่ายค่าเช่าในอัตราคงที่ให้กับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่เช่าลงทุน

จากการเป็นสถานที่พักตากอากาศในระยะช่วงถึงของนักท่องเที่ยวในประเทศ จึงทำให้ผลประกอบการไม่ได้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ



ที่มา: ผลประกอบการโครงการยู เขาใหญ่

ผลประกอบการ 3 ปีย้อนหลังและ 6 เดือนแรกของปี 2565 ของโครงการยู เขาใหญ่ มีรายละเอียดดังนี้

	2562	2563	2564	30 มิถุนายน 2565
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	82.34	63.99	62.60	80.93
ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)	2,568.36	2,563.74	2,807.96	2,811.70
รายได้ห้องพัก (ล้านบาท)	48.63	37.79	40.42	25.95
รายได้อาหารและเครื่องดื่ม (ล้านบาท)	21.25	16.95	16.43	10.60
รายได้ Spa and Wellness (ล้านบาท)	2.14	1.23	0.88	0.80
รายได้อื่น ๆ (ล้านบาท)	0.81	0.45	0.36	0.28
รวมรายได้ (ล้านบาท)	72.83	56.42	58.09	37.64
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย (ล้านบาท)	58.47	46.38	46.16	29.49
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	14.37	10.04	11.93	8.15

- **รายได้**

สำหรับรายได้รวม ในปี 2562 ปี 2563 ปี 2564 และ งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 โครงการยู เขาใหญ่ มีรายได้รวม เท่ากับ 72.83 ล้านบาท 56.42 ล้านบาท 58.09 ล้านบาท และ 37.64 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2563 รายได้รวมลดลงร้อยละ 22.53 เมื่อเทียบกับปี 2562 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ห้องพักและอาหารและเครื่องดื่มเป็นหลัก และเนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 ที่มีการยกเลิกห้องพัก และในปี 2563 โครงการยู เขาใหญ่ มีการปิดให้บริการ 2 เดือน ตั้งแต่ เดือนเมษายน ถึง พฤษภาคม 2563 และในปี 2564 รายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.96 เมื่อเทียบกับปี 2563 โดยมีรายได้ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยหากเปรียบเทียบกับระยะเวลาเดียวกันในปี 2563 เนื่องจากยังมีผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 ที่ยังคงส่งผลให้การท่องเที่ยวลดลง และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีรายได้ 37.64 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่ทยอยเพิ่มขึ้น ประกอบกับจำนวนผู้ติดเชื้อโควิดที่มีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง ส่งผลบวกโดยตรงต่อความเชื่อมั่นการเดินทางท่องเที่ยว

สำหรับช่องทางการประชาสัมพันธ์และจัดจำหน่ายในปัจจุบัน โครงการยู เขาใหญ่ มีการประชาสัมพันธ์ทางการตลาดผ่านหลายช่องทาง เช่น Social Network อาทิ Facebook เพื่อจะไปยังกลุ่มเป้าหมาย เว็บไซต์ที่ให้บริการจองที่พัก หรือ “OTA” (Agoda.com, Booking.com, TripAdvisor) เว็บไซต์ของทางโรงแรม ฯลฯ

- **ต้นทุนและค่าใช้จ่าย**

ต้นทุนในการดำเนินงานหลักได้แก่ ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานหลัก ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ค่าใช้จ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ และค่าบริหารงานทั่วไป เป็นต้น

ในปี 2562 ถึงปี 2564 มีกำไรจากการดำเนินงาน 14.37 ล้านบาท 10.04 ล้านบาท และ 11.93 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2564 กำไรจากการดำเนินงานมีการเพิ่มขึ้น สาเหตุมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลจากจำนวนผู้ติดเชื้อโควิดที่มีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง ส่งผลบวกโดยตรงต่อความเชื่อมั่นการเดินทางท่องเที่ยว และผลการดำเนินงานของโรงแรม และงวด 6 เดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2565 มีกำไรจากการดำเนินงาน 8.15 ล้านบาท

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์ยังไม่ได้จัดตั้ง ดังนั้น จึงยังไม่มีข้อมูลทางการเงิน และการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis: MD&A) ทั้งนี้ สำหรับข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ได้แสดงไว้ในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (แล้วแต่กรณี) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566	
		อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	% ของกำไรสุทธิ (ประมาณการ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	ขั้นต่ำ 6 ล้านบาท ^{1/}	-
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)		20.81 ล้านบาท ^{1/}	9.57%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	8.24 ล้านบาท ^{1/}	3.79%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	ไม่มีการเรียกเก็บ ^{2/}	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	ไม่มีการเรียกเก็บ ^{4/}	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-	ไม่มีการเรียกเก็บ ^{3/}	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสุขภาพอสังหาริมทรัพย์	-	ไม่มีการเรียกเก็บ ^{4/}	-
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	จ่ายตามจริง	2.55 ล้านบาท ^{1/}	1.17%
ค่าเบี้ยประกันภัย	จ่ายตามจริง	ไม่มีการเรียกเก็บ ^{4/}	-
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	จ่ายตามจริง	ไม่มีการเรียกเก็บ ^{4/}	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	จ่ายตามจริง	ไม่มีการเรียกเก็บ ^{2/}	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง หรือตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 10 ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์	ไม่มีการเรียกเก็บ ^{2/}	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	ไม่มีการเรียกเก็บ ^{2/}	-

หมายเหตุ: 1/ กองทรัสต์จะเป็นผู้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวก่อน และจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวจาก MFC ภายหลังตามที่กำหนดในสัญญาลงทุน

2/ MFC และ MHR เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่ไม่มีการเรียกเก็บกับกองทรัสต์

3/ ไม่มีการเรียกเก็บเนื่องจากไม่มีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4/ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่ไม่มีการเรียกเก็บกับกองทรัสต์ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ โดยประมาณการค่าใช้จ่ายจากผู้เช่าทรัพย์สินหลัก

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1.1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (1) กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน
- (2) มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาในการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- (3) สมมติฐานในรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์
- (4) ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทรัสต์ในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- (5) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารของผู้เช่าทรัพย์สินหลัก และผู้บริหารโรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
- (6) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- (7) ความเสี่ยงที่เจ้าของเดิมไม่ซื้ออสังหาริมทรัพย์คืนภายในระยะเวลาที่กำหนด
- (8) การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB จะไม่ได้ลงทุนในที่ดิน
- (9) ความเสี่ยงในการที่สิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB อาจสิ้นสุดลงในกรณีที่สัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา
- (10) ความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของ MFC ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in)
- (11) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนได้หากผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ผิดนัดตามสัญญาเช่าระยะยาว
- (12) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักอาจไม่ต่อสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์เมื่อครบระยะเวลาการเช่าหรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเนื่องจากความผิดของกองทรัสต์ และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ได้
- (13) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินหลักและความสามารถในการชำระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์โดยผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์
- (14) ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน

- (15) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่ได้เป็นผู้รับผิดชอบประโยชน์ในประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินสำหรับโครงการโรงแรมวอลดอล์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอวิส อพาร์ทเมนต์ MRB
- (16) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- (17) กองทรัสต์ต้องพึ่งพาคลกายนอกสำหรับการให้บริการบางประการในกรณีที่ไม่มี การซื้อทรัพย์สินคืนภายในวันเวลาที่กำหนด
- (18) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (19) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์
- (20) ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

1.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน

- (1) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน
- (2) ความเสี่ยงจากความเสียหายอันเกิดจากการผิดคำรับรองของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
- (3) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนบางส่วนอยู่ภายใต้บังคับแห่งภาระจำยอม
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการยู เชาใหญ่
- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการและใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (6) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารโรงแรม และผู้บริหารเซอวิส อพาร์ทเมนต์ และการใช้เครื่องหมายการค้าหรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน
- (7) การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์
- (8) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน
- (9) ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์
- (10) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องใช้งบประมาณในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ มากกว่าที่โรงแรมได้สำรองไว้
- (11) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
- (12) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาบริหารโรงแรมหรือสัญญาบริหารเซอวิส อพาร์ทเมนต์อาจจะไม่ได้รับการต่อออกไปเมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญานี้ที่อาจจะต่อออกไปอาจไม่ดีและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจเหมือนเดิม
- (13) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่มีอำนาจควบคุมผู้บริหารโรงแรมหรือผู้บริหารเซอวิส อพาร์ทเมนต์ ได้โดยตรง
- (14) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศ
- (15) ความเสี่ยงจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลก อาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้
- (16) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
- (17) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

(18) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน

(19) ความเสี่ยงเกี่ยวกับข้อจำกัดในการว่าจ้างผู้บริหารโรงแรม

1.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

(1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

(2) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

(3) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องเนื่องจากเป็นซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่ไม่มีตลาดรองและไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(4) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

(5) ความเสี่ยงจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

เงื่อนไขในการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนและคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ ตามประกาศที่ พจ. 49/2555

- (1) มีผู้จองซื้อไม่ถึง 35 (สามสิบห้า) ราย
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทุกรายการที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือไม่ถึงจำนวนตามที่ ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้ลงทุนต่างตัวไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดและไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (5) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมาย การเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาดหลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
- (6) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือหน่วยงานราชการ สั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหลักทรัพย์ หรือไม่สามารถส่งมอบหลักทรัพย์ที่เสนอขายได้
- (7) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (Underwriting Agreement)

(รายละเอียดเพิ่มเติม ส่วนที่ 3 ข้อ 2.8.4 หัวข้อ “กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์”)

เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์	
☐ ไม่มี ☒ มี	- เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย - เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว - เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักคืนแก่เจ้าของเดิมตามประกาศ ทจ. 49/2555 และกองทรัสต์ไม่มีทรัพย์สินอื่นอีก - เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ - กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์ - เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้
ชื่อผู้จัดจำหน่าย	บริษัทหลักทรัพย์หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

จำกัดการโอนหน่วยทรัสต์เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษเท่านั้น เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 695 ซอยสุขุมวิท 50 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10260
โทรศัพท์	02-005-0340
URL	http://dtpfreit.com/

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 1 ชั้น 32 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 1 ถ. สาทรใต้ แขวง ยานนาวา เขต สาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2686-6100
URL	https://www.ktam.co.th/

Hilton Worldwide Manage Limited's disclaimer

Hilton Worldwide Manage Limited and its parents, subsidiaries and affiliates (“Hilton”) make no representation or warranty, express or implied, as to the accuracy, currency, reliability or completeness of the data in this offering circular (“Offering Circular”) and is not responsible or liable in any way whatsoever for any claim, loss or damage arising out of or in connection with the data. Hilton has made no statement included in this Offering Circular or any statement on which a statement in this Offering Circular is based. Hilton has had no involvement in the preparation of any part of this Offering Circular and Hilton has not authorised or caused the issue of, and expressly disclaims and takes no responsibility for, any part of this Prospectus.

ข้อจำกัดความรับผิดชอบของ Hilton Worldwide Manage Limited (คำแปล)

Hilton Worldwide Manage Limited และบริษัทแม่ บริษัทลูก และบริษัทในเครือ (“Hilton”) ไม่รับรองหรือไม่รับประกัน ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ในความถูกต้อง การใช้กันทั่วไป หรือความสมบูรณ์ของข้อมูลในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ และจะไม่รับผิดชอบหรือรับผิดไม่ว่าในทางใด ๆ สำหรับการเรียกร้อง ความสูญเสีย หรือความเสียหายใด ๆ ที่เกิดจากหรือเกี่ยวข้องกับข้อมูล โดย Hilton ไม่ได้ให้ถ้อยคำในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ หรือถ้อยคำใด ๆ ที่เป็นถ้อยคำซึ่งหนังสือชี้ชวนได้อ้างถึง ทั้งนี้ Hilton ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการจัดเตรียมไม่ว่าในส่วนใด ๆ ของหนังสือชี้ชวน และ Hilton ไม่ได้อนุญาตหรือก่อให้เกิดการออกหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ รวมถึงได้แสดงข้อจำกัดความรับผิดชอบโดยชัดแจ้ง และ Hilton จะไม่รับผิดชอบต่อเนื้อหาไม่ว่าในส่วนใด ๆ ของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

สรุปข้อสนเทศ (ส่วนเพิ่มเติม)

ข้อมูลทั่วไป		
ข้อมูลทั่วไป	สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 695 ซอยสุขุมวิท 50 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10260 โทร.02-005-0340 Website: https://www.dtpgreit.com/
	ทุนจดทะเบียน (หน่วย) / ทุนชำระแล้ว (หน่วย) (ข้อมูลกองทรัสต์ ณ วันที่ 27 กันยายน 2565)	310,700,000 หน่วย / 310,700,000 หน่วย
	ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (จำนวนรายและร้อยละ) (ข้อมูลกองทรัสต์ ณ วันที่ 27 กันยายน 2565)	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 อันดับ จำนวน 33 ราย (ร้อยละ 37.46) ผู้ถือหน่วยทรัสต์อื่น ๆ จำนวน 590 ราย (ร้อยละ 62.54)
ข้อมูลการลงทุน ในโครงการที่มี ข้อตกลงในการ ซื้อคืน (REIT buy-back)	ผู้ซื้อคืนทรัพย์สิน	(1) โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอริวิส อพาร์ ทเมนต์ MRB คือ บริษัท แมกโนเลีย โฟนเนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (2) โครงการยู เขาใหญ่ คือ บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
	ราคาที่จะซื้อคืนและระยะเวลาในการซื้อคืน ทรัพย์สิน	เงื่อนไขข้อตกลงในการซื้อคืนจากกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้ (1) แมกโนเลีย โฟนเนสท์ หรือ MFC ตกลงซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้า ลงทุนคืนจากกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่จะตกลงกันในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินคืน โดยการขอใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดในวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน โดย MFC ต้องแสดงเงินเป็นข้อเท็จจริง ของกองทรัสต์ว่า MFC มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการชำระค่าตอบแทน ในการเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใด ที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวตามที่กำหนด ทั้งนี้ ในกรณีการเลิกสัญญาเช่า ระยะยาวก่อนกำหนดไม่เกิดขึ้นไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ๆ ในวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับ จากวันที่กองทรัสต์ลงทุน MFC ตกลงให้กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเลิก สัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนด ในวันใด ๆ หลังจากวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับ จากวันที่กองทรัสต์ลงทุน (รายละเอียดตามส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.1.6 “สรุป สาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน”) ทั้งนี้ MFC ตกลงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์เป็นค่าตอบแทนในการเลิกสัญญาเช่า ระยะยาวก่อนกำหนดเป็นจำนวนเงินเท่ากับค่าเช่าเต็มตามจำนวนค่าเช่าที่ ระบุในสัญญาเช่าระยะยาว ในราคา 3,797 ล้านบาท (2) แมกโนเลีย โฮเต็ล หรือ MHR ซึ่งเป็นเจ้าของเดิมมีหน้าที่ซื้อคืนทรัพย์สิน จากกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่จะตกลงกันในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน คืนในวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน เว้นแต่กองทรัสต์จะ กำหนดเป็นอย่างอื่น และกองทรัสต์สามารถแจ้งให้ MHR ดำเนินการซื้อ ทรัพย์สินที่ลงทุนคืนจากกองทรัสต์ในวันใด ๆ หลังจากวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับ จากวันที่กองทรัสต์ลงทุน (รายละเอียดตามส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.1.6 “สรุป สาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน”) ในราคา 310 ล้านบาท อนึ่ง เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมอันเป็นการจำหน่าย ทรัพย์สินหลักตามเงื่อนไขในสัญญาลงทุนทั้งหมดแล้ว และกองทรัสต์ไม่มี ทรัพย์สินอื่นอีก ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้ง

		ทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 9.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ) นอกจากนี้ กองทรัสต์จะชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้และคืนผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
	ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการ ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งาน
	ข้อมูลที่อาจกระทบต่อการตัดสินใจลงทุน (ถ้ามี)	-
ข้อมูลเกี่ยวกับงบการเงิน	วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี	31 ธันวาคม
	นโยบายการนำเสนองบการเงิน	งบการเงินประจำรอบปีบัญชี (ฉบับตรวจสอบ) : ภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
	นโยบายการคำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์	หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV) ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือน ให้ทรัสต์ตรวจสอบภายใน 30 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน ทั้งนี้ การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) ให้ใช้ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (2) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้ (ก) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวม และมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลข ทศนิยม 2 (สอง) ตำแหน่ง และปัดเศษ ทศนิยมตามหลักสากล (ข) คำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลข ทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่งและปัดเศษ ทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็น ตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่งและตัด ทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ทั้ง ในกรณีที่มิมีเศษเหลือจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่ง ให้เศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์
	สำนักงานตรวจสอบบัญชี	บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
	ผู้สอบบัญชี	1. นายจุมพฏ ไพรัตน์นกร ทะเบียนเลขที่ 7645 2. นางสาวสุภาภรณ์ มั่งจิตร ทะเบียนเลขที่ 8125

ข้อมูล ผลประโยชน์	นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น แบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วให้หมายถึง กำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้ (ก) การซ่อมแซมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า (ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามอัตราที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี 2) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น 3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้
-------------------------------------	---	--

		3.1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) (ถ้ามี) ลบด้วยประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) 3.2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน (“วันกำหนดสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน”) และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยไม่มีการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนจะต้องมีรายชื่อเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในวันกำหนดสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวก่อนเวลา 15.00 น. โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดวันกำหนดสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวและเปิดเผยข้อมูลด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบข้อมูลดังกล่าวในช่องทางที่เหมาะสมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันที่กำหนดให้เป็นวันกำหนดสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ทุกครั้งที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นต้น และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในวันเดียวกันกับวันที่ประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว 5) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) 6) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
--	--	--

	7) ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 8) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้ 9) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่าย ประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ 11) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการงดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ 12) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
ข้อกำหนดในการรับผลประโยชน์	<u>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์</u> 1. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ต้องเป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม 2. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย ห้ามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรร

		หน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย 3. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งภายใต้โครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำ สุดของบรรดา กฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น 4. ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ.49/2555 หรือในสัดส่วนอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เฉพาะในอัตราส่วนที่เกินกว่าหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ ทจ. 49/2555 หรือในสัดส่วนอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดใดเกินกว่าอัตราที่กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำประโยชน์ตอบแทนเฉพาะจำนวนที่เกินกว่าหลักเกณฑ์เฉลี่ยจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่ถือหน่วยชนิดนั้นไม่เกินอัตราตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายสำหรับชนิดนั้น (Pro Rata Basis) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด เป็นอย่างอื่น 5. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน (1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในตามข้อ 1 หรือ 2 ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว (2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ
	ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์	ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษเท่านั้น เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
อื่น ๆ (ถ้ามี)	การเลิกกองทรัสต์และการดำเนินการของกองทรัสต์	การเลิกกองทรัสต์ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ โดยไม่ต้องดำเนินการจัดประชุมเพื่อให้ได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

		(1) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักคืนแก่เจ้าของเดิมตามประกาศ ทจ. 49/2555 (2) เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย (3) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว (4) เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีที่มิเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้ ▪ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ โดยต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (1) กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ (2) กรณีอื่น ๆ ตามที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ <u>การดำเนินการเมื่อเลิกกองทรัสต์</u> เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (1) ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน เพื่อชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เว้นแต่เป็นกรณีที่กองทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่ กำหนดใน พ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณีเป็นผู้รวบรวม จำหน่าย หรือ จัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์จนเสร็จสิ้น โดยให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้ (1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน (2) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ (3) ค่าตอบแทนของบุคคลที่ศาลแต่งตั้งเพื่อเข้าจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ ทรัพย์ ตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 ของพ.ร.บ. ทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ถือหน่วยทรัสต์
--	--	---

		ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 ของพ.ร.บ. ทรัสต์ และ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสต์มีสิทธิ เรียกเอจากกองทรัสต์ได้โดยชอบ และค่าตอบแทนทรัสต์ (4) หนึ่งอย่างอื่น ในกรณีที่กองทรัสต์มีทรัพย์สินไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือ ชำระหนี้ในลำดับใด ให้จัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับนั้น โดยวิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนของมูลหนี้เมื่อได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ ตามวรรคหนึ่งแล้ว หากกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือ ให้จัดสรรให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
--	--	--

จัดทำโดย บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศที่ได้รายงานไว้ในสรุปข้อสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า

ดีทีพี ฮอสพิทอลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

โดย บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

-วนิดา สุขสุวรรณ-

(นางสาววนิดา สุขสุวรรณ)

กรรมการผู้จัดการ