

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และ  
เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า  
รายงาน และ งบการเงิน  
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2568  
(วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดิทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดิทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า (“กองทรัสต์ฯ”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2568 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2568 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดิทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### **ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน**

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ

ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
  - ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
  - สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
  - ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการองค์กรในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า
- ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

สุชาดา ดันติโอพาร์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7138

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 11 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์  
ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า	7	4,109,506
เงินฝากธนาคาร	8	11,711
รายได้อื่นค้างรับและลูกหนี้อื่น		15,245
ลูกหนี้กรมสรรพากร - ภาษีมูลค่าเพิ่ม		4,494
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>4,140,956</b>
<b>หนี้สิน</b>		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	9	21,480
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10	1,000,000
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง		5,450
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>1,026,930</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,114,026</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	11	3,114,000
กำไรสะสม	12	26
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,114,026</b>
		-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.0000
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุดงวด (หน่วย)		311,400,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์  
ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนแยกตามประเภทของเงินลงทุน

	ราคาทุน ตัดจำหน่าย (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่าที่มีเงื่อนไข และเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า (หมายเหตุ 7)			
โครงการ โรงแรมวอลดอร์ฟ แอส โทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	4,109,506	4,109,506	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและ เวลาบอกเลิกสัญญาเช่า	<u>4,109,506</u>	<u>4,109,506</u>	<u>100.00</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์  
ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2568 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

	<u>หมายเหตุ</u>	
<b>รายได้จากการลงทุน</b>		
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		59,367
ดอกเบี้ยรับ		26
รายได้อื่น		25,601
<b>รวมรายได้</b>		<b>84,994</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14	8,874
ค่าธรรมเนียมทราสต์	14	2,344
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		2,580
ค่าใช้จ่ายอื่น		10
ต้นทุนทางการเงิน		15,918
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>29,726</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>55,268</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>55,268</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์  
ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2568 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

55,268

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

55,268

ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สุทธิ

11

3,114,000

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นลงทุน

12

(55,242)

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด

3,114,026

สินทรัพย์สุทธิตั้งงวด

-

สินทรัพย์สุทธิปลายงวด

3,114,026

-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์  
ที่มีเงื่อนไขและเวลาออกเลิกสัญญาเช่า

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2568 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	55,268
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	
ให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและเวลาออกเลิกสัญญาเช่า	(4,109,506)
รายได้อื่นค้างรับและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	(15,245)
ลูกหนี้กรมสรรพากร (ภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพิ่มขึ้น	(4,494)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	21,157
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอนำส่งเพิ่มขึ้น	5,450
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	15,918
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(4,031,452)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	
เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,114,000
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,000,000
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นลงทุน	(55,242)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(15,595)
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>4,043,163</b>
<b>เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>11,711</b>
เงินฝากธนาคารต้นงวด	-
<b>เงินฝากธนาคารปลายงวด</b>	<b>11,711</b>
	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดิทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

หมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2568  
(วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

### 1. ลักษณะของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดิทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 26 กันยายน 2568 ระหว่างบริษัท ดิทีพี โกลบอลริทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดี กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2568 เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนและเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก คือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเรอวาร์ด เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์) และรวมถึงสิทธิการเช่าช่วงงานระบบ และสิ่งติดตั้งตราที่ใช้ในการดำเนินโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเรอวาร์ด จากบริษัท แมกโนเลียส์ ไลน์เนสต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในรูปแบบสัญญาให้เช่าระยะยาว นอกเหนือไปจากการให้เช่าทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์ฯ อาจดำเนินกิจกรรมอื่นๆ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท ดิทีพี โกลบอลริทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดี

## 2. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสนั้นแบ่งเป็นผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end distribution) และผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยจะเริ่มจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนถ้าผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปี บัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

## 3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

## 4. นโยบายการบัญชี

### 4.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ดูหมายเหตุ 4.2) ถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงินบันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

## ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

### 4.2 เครื่องมือทางการเงิน

#### สินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

*เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า*

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่าที่กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อและให้เช่า ทรัพย์สินกลับแก่ผู้ขายและผู้ขายมีหน้าที่ซื้อเงินลงทุนคืนตามเงื่อนไขในสัญญา เงินลงทุนดังกล่าวจะถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน โดยวัดมูลค่าเริ่มแรกของเงินลงทุนโดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน โดยพิจารณาว่าราคดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุดเนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุดตามกลไกตลาด และหลังจากนั้นกองทรัสต์ฯ จะวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมตามรายงานการประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

#### หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยกองทรัสต์ฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรง

#### **การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการขายหรือโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่า จะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

#### **การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

#### 4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

#### 4.4 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายละ

กองทรัสต์ฯบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

#### 4.5 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

#### 4.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนตัวได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

#### 4.7 ประเมินการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประเมินการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 4.8 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้น ให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

#### 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐาน ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

## มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนประมาณการเท่ากับมูลค่าของเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าราคาทุนตัดจำหน่ายดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรม ณ ปัจจุบัน เนื่องจากเป็นมูลค่าที่มีพื้นฐานมาจากราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุดของเงินลงทุนที่เป็นไปตามกลไกตลาด และเกิดขึ้นไม่ห่างจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7)

## กองทรัสต์ฯ ไม่มีอำนาจควบคุมเงินฝากบัญชีธนาคารสำหรับเงินมัดจำการเช่าที่ได้รับจากผู้เช่า

ในการพิจารณารายการบัญชีเงินฝากธนาคารสำหรับเงินประกันการเช่าที่เป็นหลักประกันภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากผู้เช่า ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาและเห็นว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีอำนาจควบคุมและไม่ได้รับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของบัญชีเงินฝาก เนื่องจากตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ผลประโยชน์ใดๆ จากบัญชีเงินฝาก เช่น ดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินฝากธนาคารที่เป็นหลักประกันดังกล่าวจะเป็นของผู้เช่า รวมทั้งกองทรัสต์ฯ จะสามารถบังคับหลักประกันบัญชีเงินฝากดังกล่าวได้ตามเงื่อนไขและเหตุการณ์ที่ระบุในสัญญาเช่าเท่านั้น ดังนั้น กองทรัสต์ฯ ไม่มีอำนาจควบคุมบัญชีเงินฝากดังกล่าวโดยปราศจากเงื่อนไข จึงเป็นเหตุให้ไม่ถือว่าบัญชีเงินฝากธนาคารดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ฯ

## 6. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ปัจจุบันกองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมที่ดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้น รายได้ กำไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

## 7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2568 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเรอวาร์ด เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์) กับบริษัท แมกโนเลียส์ ไลน์เนสท์คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MFC”) จำนวนเงิน 4,109.51 ล้านบาท เป็นระยะเวลาประมาณ 19 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน โดยมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวที่เกี่ยวข้องก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่จะตกลงกันในสัญญาซื้อขายสินค้ายึดโดย MFC มีหน้าที่ที่จะต้องซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนคืนโดยการขอใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดเมื่อสิ้นปีที่ 5 นับจากวันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม MFC มีสิทธิเลือกการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดในวันสิ้นสุดปีที่ 3 หรือปีที่ 4 นับจากวันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีใด MFC ต้องแสดงเจตนาที่พอใจแก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ว่า MFC มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการชำระค่าตอบแทนในการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนด รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวตามที่กำหนด

นอกจากนี้ ในกรณีการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดไม่เกิดขึ้น ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ในวันสิ้นสุดปี 5 นับจากวันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน MFC ตกลงให้กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดในวันใดๆ หลังจากสิ้นสุดปีที่ 5 นับจากวันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีใดๆ สัญญาเช่าระยะยาวจะมีผลการยกเลิกและเป็นอันสิ้นสุดลงก็ต่อเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้รับชำระค่าตอบแทนในการเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดอย่างครบถ้วนแล้ว รวมถึงจำนวนเงินอื่นใดที่ MFC คงค้างอยู่ตามสัญญา ในกรณีหาก MFC ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนคืนจากกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ สามารถขายโอน หรือหาประโยชน์จากสัญญาเช่าระยะยาวให้แก่บุคคลอื่น หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนแก่บุคคลอื่นได้ และหากมีส่วนต่ำกว่าค่าตอบแทนในการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด MFC ตกลงชำระหนี้ในส่วนต่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ฯ จนครบถ้วน แต่หากมีส่วนเกินกองทรัสต์ฯ ตกลงคืนเงินที่เหลือให้แก่ MFC

กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ โดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าข้างต้นทั้งหมดดังกล่าวข้างต้นค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่าที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2568 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด ณ วันที่ 26 กันยายน 2568 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์)	-
ซื้อเงินลงทุนระหว่างงวด	4,109,506
ยอดคงเหลือปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	4,109,506

ทั้งนี้ ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ฯ ได้วางเงินประกันการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ เป็นจำนวน 55.85 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ฯ โดยทรัสต์จะเป็นผู้ถือเงินประกันดังกล่าวไว้ตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้พิจารณาและเห็นว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีอำนาจควบคุมบัญชีเงินฝากดังกล่าว จึงไม่ถือว่าเป็นสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5) โดยยอดคงเหลือของบัญชีเงินฝากธนาคารสำหรับเงินประกันตามสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งรวมดอกเบี้ยเงินฝาก (หากมี) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 55.88 ล้านบาท

8. เงินฝากธนาคาร

	เงินต้น (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ออมทรัพย์	11,711	0.20
รวมเงินฝากธนาคาร	11,711	

9. ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,157
เจ้าหนี้เงินทรองจ่าย	10,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	323
รวม	21,480

10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2568 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญากู้เงินระยะยาววงเงินจำนวน 1,000 ล้านบาทกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง เพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และได้เบิกเงินกู้เต็มวงเงินเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2568 เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืม เงินกู้ยืมนี้มีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อถึงวันทำการธนาคารสุดท้ายของปีที่สามนับแต่วันเบิกใช้สินเชื่อกู้ หรือเมื่อผู้กู้ได้รับเงินจากการซื้อขายทรัพย์สินของโครงการ โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แล้วแต่ว่าเหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักประกัน คือ การทำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจโดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวและสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ การจดทะเบียนบัญชีเงินฝากประกันค่าเช่า และสัญญาโอนสิทธิในบัญชีเงินประกันค่าเช่าแบบมีเงื่อนไข นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่างๆ ในสัญญา รวมถึงการรักษาอัตราส่วนทางการเงินบางประการ

## 11. ทุนจากผู้ถือหุ้นหน่วย

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์มีดังนี้

	จำนวนหน่วย (ล้านหน่วย)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ยอดต้นงวด ณ วันที่ 26 กันยายน 2568 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์)	-	-	-
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	311.40	10.00	3,114
ยอดปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	311.40	10.00	3,114

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2568 กองทรัสต์ฯ จดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์และมีหน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนจำนวน 311.40 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 3,114 ล้านบาท

## 12. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)
กำไรสะสมต้นงวด ณ วันที่ 26 กันยายน 2568 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์)	-
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	55,268
หัก: การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นลงทุน (หมายเหตุข้อ 13)	(55,242)
กำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	26

## 13. การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นลงทุน

กองทรัสต์ฯ ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างงวด มีรายละเอียดดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
3 ธันวาคม 2568	26 กันยายน 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568	0.1774	55,242
รวมเงินปันผลสำหรับงวด		0.1774	55,242

## 14. ค่าใช้จ่าย

### 14.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

## 14.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสต์ที่คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ กองทรัสต์ฯ ณ วันเข้าลงทุน (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

## 15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับ กองทรัสต์ฯ มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ดีทีพี โกลบอล ริทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ทรัสต์
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์
บริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2568 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

นโยบายการกำหนดราคา

<u>ผู้จัดการกองทรัสต์</u>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	8,874	หมายเหตุข้อ 14.1
<u>ทรัสต์</u>		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	2,344	หมายเหตุข้อ 14.2
<u>ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์</u>		
ดอกเบี้ยรับ	26	หมายเหตุข้อ 8
ดอกเบี้ยจ่าย	15,918	หมายเหตุข้อ 10
<u>บริษัทที่มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</u>		
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	59,367	ตามอัตราที่ระบุตามสัญญา
รายได้อื่น	25,601	เรียกเก็บตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

**ผู้จัดการกองทรัสต์**

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย 8,398

**ทรัสต์**

ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย 2,219

**ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์**

เงินฝากธนาคาร 11,711

เงินกู้ยืมระยะยาว 1,000,000

ดอกเบี้ยค้างจ่าย 323

**บริษัทที่มีกรรมกรและผู้ถือหุ้นร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์**

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า 4,109,506

รายได้อื่นค้างรับ 15,245

เจ้าหนี้เงินทรองจ่าย 10,000

**16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน**

กองทรัสต์ฯได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างงวดตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2568 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 4,109.51 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 131.14 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

**17. ภาระผูกพัน**

กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเงื่อนไขที่กล่าวในหมายเหตุประกอบการเงินข้อ 14

**18. เครื่องมือทางการเงิน**

**18.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง**

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่าที่ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน เงินฝากธนาคาร ดอกเบี้ยค้างรับ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนและรายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่า จึงทำให้กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯพิจารณาว่าผู้เช่าเป็นกิจการที่ดำเนินธุรกิจที่มีศักยภาพและความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาในระยะสั้นและสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อซื้อคืนทรัพย์สินได้ และกองทรัสต์ฯถือครองสัญญาเช่าระยะของทรัพย์สิน โดยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพและมูลค่าใกล้เคียงกับเงินลงทุน และภายใต้สัญญาให้เช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์ฯได้รับเงินมัดจำค่าเช่าและหลักประกันต่างๆ นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคารและดอกเบี้ยของเงินฝากธนาคาร กองทรัสต์ฯได้พิจารณาฝากเงินกับธนาคารที่มีฐานะทางการเงินมั่นคง ดังนั้น กองทรัสต์ฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากความเสี่ยงด้านเครดิตในระยะสั้น จำนวนสูงสุดที่กองทรัสต์ฯอาจต้องสูญเสียคือมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินหักด้วยมูลค่าหลักประกัน (หากมี)

### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญเกี่ยวกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาว เงินฝากธนาคารทั้งหมดมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในระยะสั้นที่มีการปรับให้ใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน และเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่สำคัญจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไข และเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า	-	4,109,506	4,109,506	-
เงินฝากธนาคาร	11,711	-	11,711	0.20
รายได้ค้างรับและลูกหนี้อื่น	-	15,245	15,245	-
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	-	21,480	21,480	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,000,000	-	1,000,000	หมายเหตุข้อ 10

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง เช่น เงินฝากธนาคาร ที่เพียงพอในการชำระหนี้ตามที่กำหนดในระยะสั้น และสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีเงื่อนไขถึงกำหนดชำระในเดือนกันยายน 2571 หรือเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้รับเงินจากการซื้อทรัพย์สินคืนแล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน ฝ่ายบริหารได้มีการติดตามผลประกอบการของทรัพย์สินอย่างใกล้ชิด และประเมินว่าด้วยข้อมูลที่ดีที่สุดในปัจจุบัน เจ้าของสินทรัพย์เดิมจะใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าระยะยาวซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ฯ สามารถชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวได้ในเดือนกันยายน 2571 ในขณะที่เดียวกันฝ่ายบริหารได้มีการพิจารณาทางเลือกกรณีการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าไม่เป็นไปตามที่ประเมินไว้ เช่น การจัดหาเงินทดแทนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นต้น ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารมีนโยบายบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเพื่อให้แน่ใจว่ากองทรัสต์ฯ มีกระแสเงินสดเพียงพอในการชำระหนี้ต่างๆ ที่ถึงกำหนดและแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนด้วย

### 18.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่าด้วยราคายุติธรรม ส่วนเครื่องมือทางการเงินอื่นๆ ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

### 19. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2569