

รายงานประจำปี 2564

รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

T.U. Dome Residential Complex Leasehold Property Fund

“ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทุนเพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ www.uobam.co.th”

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด



สารบัญ

เรื่อง	หน้า
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน	1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทุน	
1) ข้อมูลทั่วไป	9
2) นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	10
3) ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	16
4) ปัจจัยความเสี่ยง	32
5) ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	36
6) ข้อมูลสำคัญอย่างอื่น	36
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	
7) ข้อมูลหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยลงทุน	37
8) โครงสร้างการจัดการ	42
9) การกำกับดูแลกิจการ	60
10) ความรับผิดชอบต่อสังคม	65
11) การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	66
12) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	67
ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	
13) ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	69
14) การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)	73
15) ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุน	111
ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	112
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการและ และผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	113

สาส์นจากบริษัทจัดการ

วันที่ 1 เมษายน 2565

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

เนื่องด้วยบริษัทจัดการได้บริหารจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ มาจนครบรอบระยะเวลาสิ้นสุดปี 2564 บริษัทจัดการจึงใคร่ขอนำส่งรายงานประจำปีของกองทุน พร้อมทั้งรายงานของผู้สอบบัญชี และรายงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ ประจำงวดสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 พร้อมกับรายงานสรุปถึงการลงทุนและทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุน มายังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ทำขึ้น บริษัทจัดการใคร่ขอขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจให้กับบริษัทจัดการ ในการบริหารเงินลงทุนของท่านมาโดยตลอด

ขอแสดงความนับถือ



(นายวนา พูลผล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน

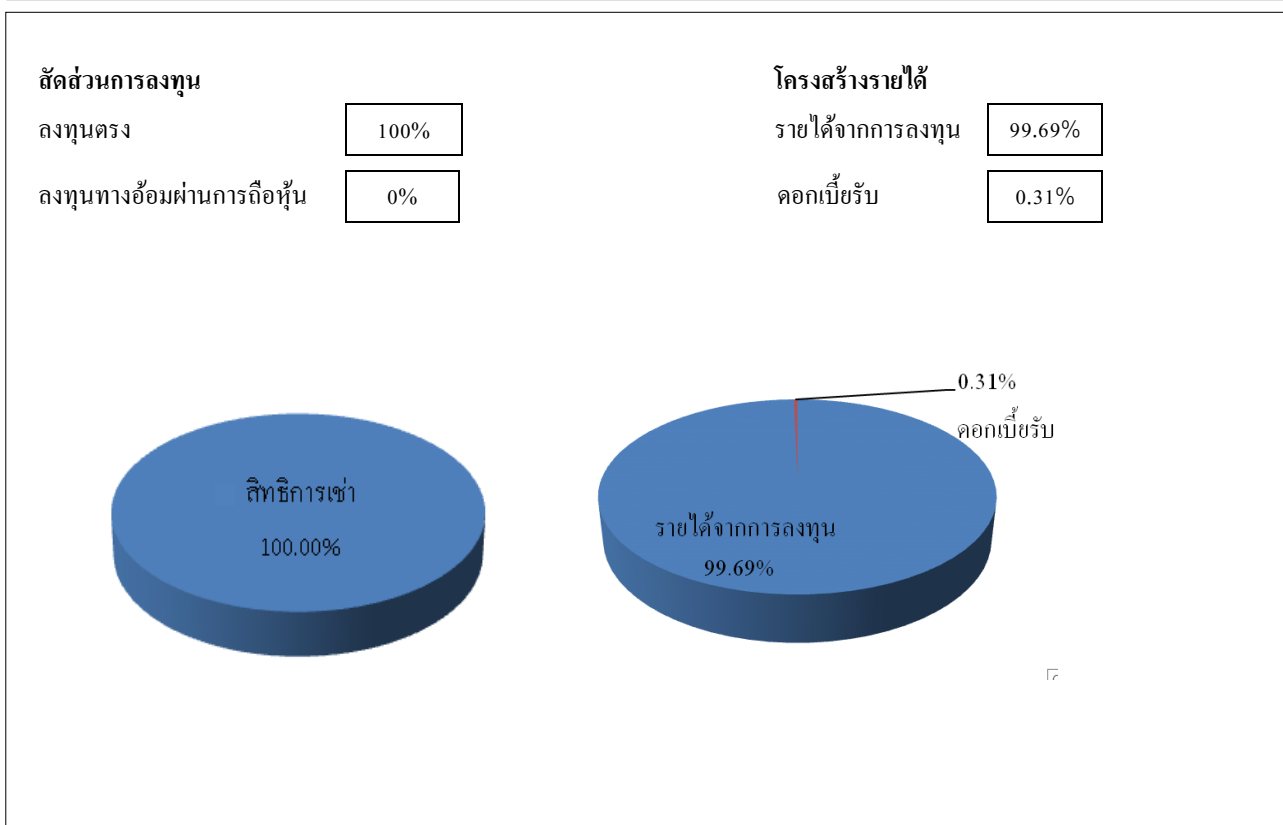
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

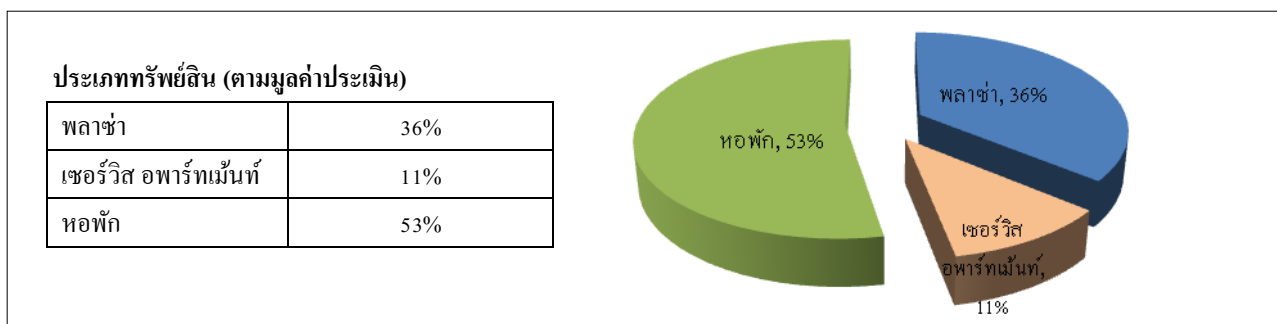
(คำเตือน: กองทุนมีทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด หากไม่มีการเพิ่มทุน มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2581)

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์		
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	T.U. Dome Residential Complex Leasehold Property Fund		
ชื่อย่อหลักทรัพย์	TU-PF	ชื่อบริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอพี (ประเทศไทย) จำกัด
ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)		
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด		
วันจัดตั้งกองทุน	11 ตุลาคม 2549		

Market Cap	124,033,462	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	1.19	จำนวนหน่วย	104,229,800
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	145,987,167.65	NAV/หน่วย	1.4006	ทุนจดทะเบียน	1,042,298,000
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้ง	11 ตุลาคม 2549	Price/NAV	0.85 เท่า	Par /หน่วย	9.923
				อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	16.98 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทุน			
สินทรัพย์รวม	585,545,754.27	กำไร/(ขาดทุน)สะสม	(888,285,137.74)
หนี้สินรวม	439,558,586.62	สัดส่วนการกู้ยืม	-
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย	1,034,272,305.39	Credit Rating	-ไม่มี-





ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าของโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์	486,000,000 บาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ปิดสมุดทะเบียนล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564)

ชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยลงทุน	ร้อยละ
สำนักงานประกันสังคม	80,000,000.00	76.75
นายทวน ผาติหัตถกร	2,012,000.00	1.93
บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	1,861,800.00	1.79
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างประจำของส่วนราชการ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	1,563,400.00	1.50
นายขวัญชัย เกิดแก้วฟ้า	1,075,600.00	1.03
นายสมเกียรติ สาสีพัฒนา	1,054,500.00	1.01
นายสิทธิโชค แต่บรรพกุล	815,000.00	0.78
นางสาวมินตรา มนต์เสรีนุสรณ์	700,000.00	0.67
นายเมฆ มนต์เสรีนุสรณ์	700,000.00	0.67
นายสุชาติ โชคพิพัฒน์กุล	635,000.00	0.61
Foreign Limit	-	
Current Foreign Holding	0.02%	

นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนย้อนหลัง และยอดสะสม

	บาทต่อหน่วย	2556-2564	ตั้งแต่จัดตั้ง
จ่ายปันผลอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง	เงินปันผล	ไม่มีการจ่ายเงินปันผล	1.810
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ	เงินลงทุน	ไม่มีการจ่ายเงินลงทุน	0.077

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทุนสำหรับปี 2565 ตั้งแต่วันที่

1 ม.ค. 2565

ถึง

31 ธ.ค. 2565

-ไม่มีข้อมูล-

หากกองทุนระดมทุนจำนวนไม่เกิน 1,042,298,000 บาท	ตามประมาณการซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี
เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ	-
เงินปันผลจากการสนับสนุนผลตอบแทน	-
เงินลงทุน	-
รวมอัตราการจัดสรรเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	-

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทุน

^{1/} สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR (ราคาซื้อขายเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าการซื้อขายของปี 2564)	1.41 บาท/หน่วย
^{2/} กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	29 ตุลาคม 2564
^{4/} ค่าใช้จ่ายระดับกองทุนตามสัญญา (%ต่อรายได้รวม)	เฉลี่ย 1.37%
สัดส่วนการกู้ยืม (ถ้ามี)	ไม่มี
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (ถ้ามี)	ไม่มี

*Expected IRR	
^{3/} ไม่รวมเงินสนับสนุน ผลตอบแทน	32.12-34.90%
รวมเงินสนับสนุน ผลตอบแทน	-ไม่มี

^{1/} ราคาซื้อขายเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าการซื้อขายของปีที่ทำการคำนวณ (ราคาซื้อขายระหว่างวันที่ 4 ม.ค. 2564 - 30 ธ.ค. 2564)

^{2/} กระแสเงินสดที่ใช้คำนวณ ระหว่างวันที่ประเมิน-วันสิ้นสุดสัญญาเช่า (ระหว่างวันที่ 1 ม.ค. 2565-25 ธ.ค. 2581)

^{3/} เป็นการคำนวณจากอัตราการจ่ายเงินปันผล 90%-100% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

^{4/} ค่าใช้จ่ายระดับกองทุน เฉลี่ย 16.98 ปี ตามสัญญาเช่า

*หมายเหตุ: ข้อมูลประมาณการนี้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของรายงานฉบับนี้ โดยจัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติสำหรับอนาคตซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเกิดขึ้นจริง ดังนั้นผู้ให้ข้อมูลต้องระมัดระวังและใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนและข้อมูลประมาณการนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับสถานการณ์อื่น ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลประมาณการเนื่องจากเหตุการณ์อื่น ๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดและผลต่างอาจมีสาระสำคัญ บริษัทจัดการไม่สามารถรับรองต่อความเป็นไปได้ของความสำเร็จตามประมาณการนี้ อีกทั้งข้อมูลประมาณการนี้ยังไม่ได้ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชี และตัวเลขดังกล่าวเป็นเพียงตัวเลขประมาณการและไม่ถือว่าการรับประกันผลตอบแทนแต่อย่างใด

กองทุน ไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน

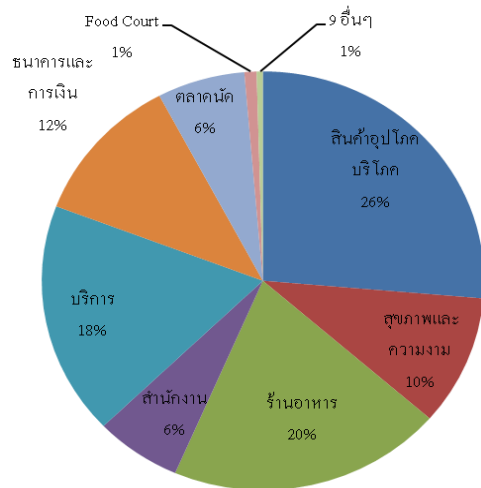
สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน (ถ้ามี)

ในกรณีที่มีการสนับสนุนผลตอบแทนของ
กองทุนให้ระบุข้อมูล เช่น เงื่อนไขการ
รับประกันรายได้ ข้อมูลผู้รับประกันและ
อันดับความน่าเชื่อถือ

	ทรัพย์สิน 1	ทรัพย์สิน 2
ระยะเวลาที่สนับสนุนผลตอบแทน	-	-
จำนวนปีที่สนับสนุนผลตอบแทน	-	-
เงื่อนไขการสนับสนุนผลตอบแทน	-	-
จำนวนเงินที่สนับสนุนผลตอบแทน	-	-
ข้อมูลผู้สนับสนุนผลตอบแทน	-	-
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้สนับสนุนผลตอบแทน	-	-

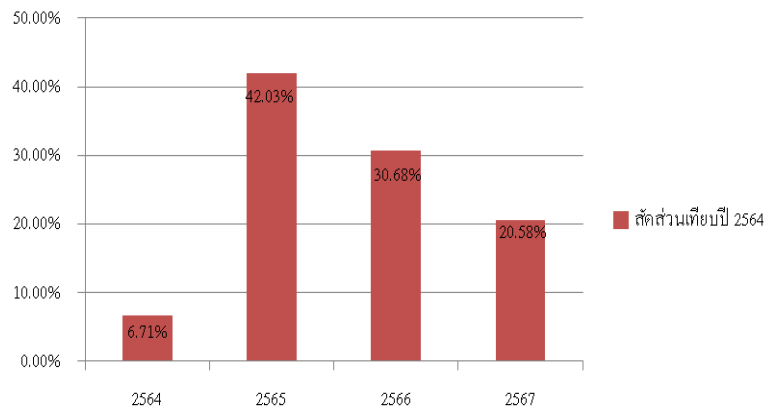
รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า (พลาซ่า)

สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ



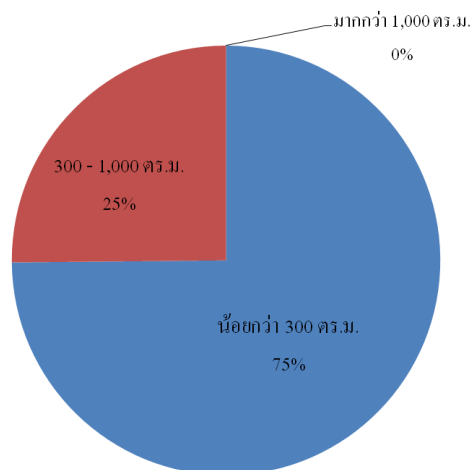
(ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน)

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญากายหลังการลงทุน
(คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

- น้อยกว่า 300 ตร.ม.
- 2. 300 - 1,000 ตร.ม.
- มากกว่า 1,000 ตร.ม.

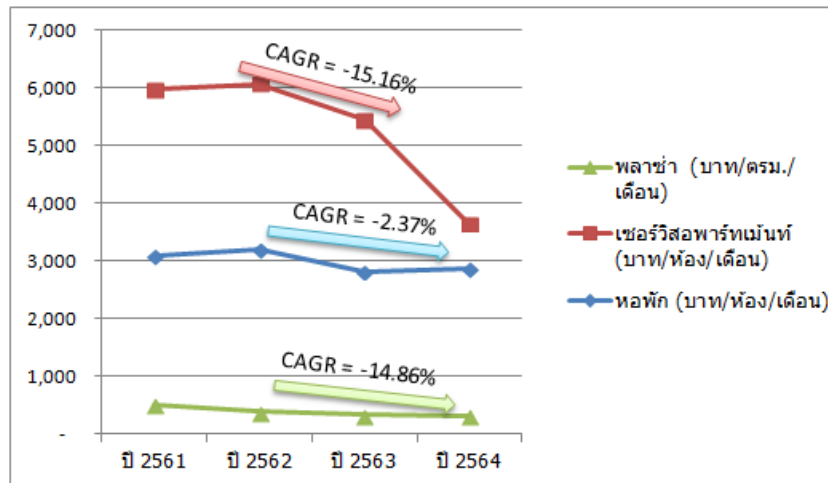


อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าพลาซ่า

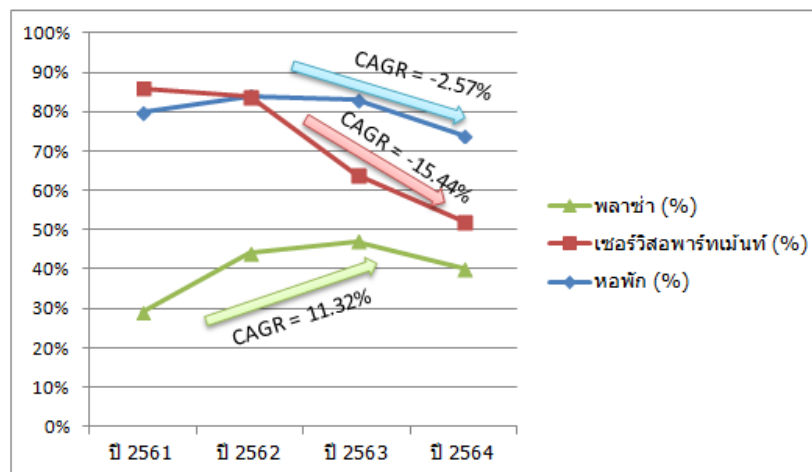
	ปัจจุบัน (ร้าน)	ครบกำหนดสัญญา (ร้าน)	ส่วนที่ผู้เช่าต่อสัญญา (ร้าน)	ส่วนที่ผู้เช่าต่อสัญญา (ร้อยละ)
ปี 2562	43	21	17	81%
ปี 2563	47	21	21	100%
ปี 2564	51	39	24	62%

ผลการดำเนินงาน

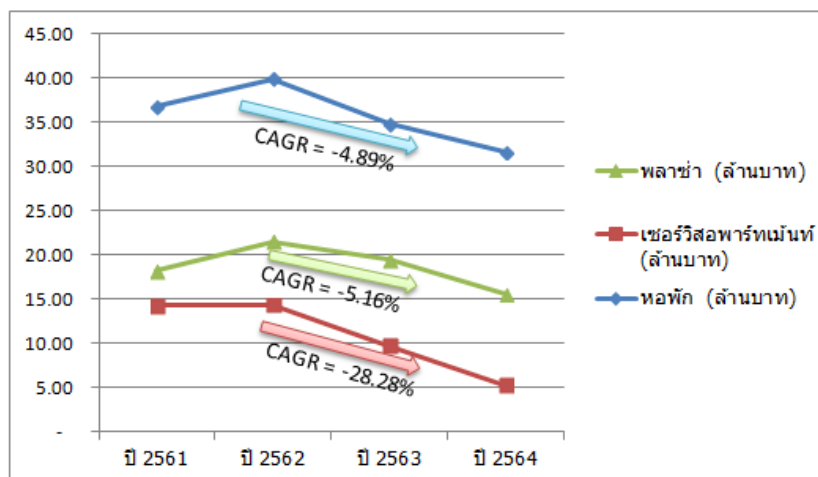
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)



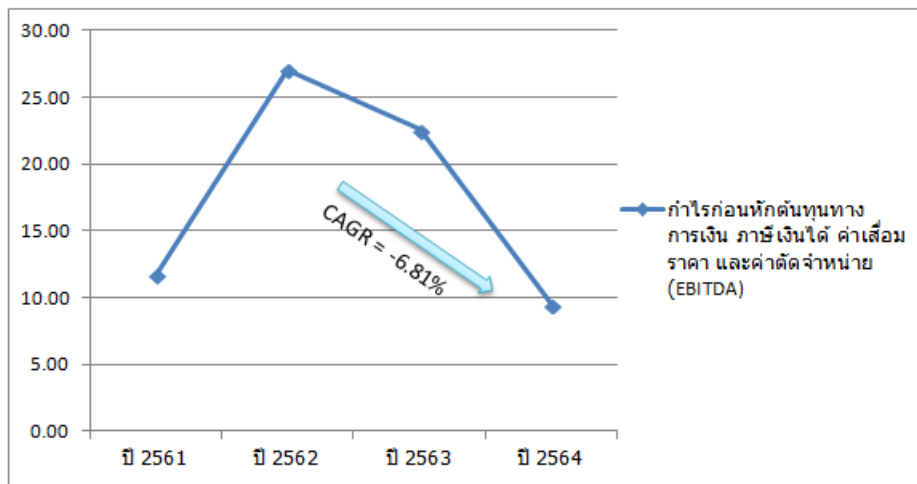
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)



รายได้เฉพาะค่าเช่า/ค่าบริการ (Revenue)



*กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2562	2563	2564
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	95.84	81.65	68.17
รายได้อื่นและรายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	5.43	9.87	4.57
เงินสนับสนุนผลตอบแทน (ล้านบาท)	-	-	-
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	27.05	22.56	9.49
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ล้านบาท)	(20.86)	4.08	(40.08)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหน่วย (EPU) (บาท)	(0.200)	0.039	(0.385)
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาท)	-	-	-
เงินจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-
หนี้สินรวม / สินทรัพย์สุทธิ (NAV) (เท่า)	2.570	2.448	3.011
อัตราต้นทุนดอกเบี้ย (%)	-	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	0.45	9.47	(14.22)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	-	-	-
เงินฝากธนาคาร เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	0.45	9.47	(14.22)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	1.7460	1.7852	1.4006
ราคาตลาดต่อหน่วย / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) *	1.002	0.812	0.850
Dividend Yield กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน (%) *	-	-	-
Dividend Yield กรณีมีการสนับสนุนผลตอบแทน (%) *	-	-	-
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap) (ล้านบาท) *	182.40	151.13	124.03
ราคาตลาด ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี (Closing Price) (บาท)	1.75	1.45	1.19

* คำนวณ Annualized โดยใช้ราคาตลาด ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

การวิเคราะห์และคำอธิบายการดำเนินงานและฐานะการเงิน	สรุปข้อมูลการกู้ยืมเงิน
ผลการดำเนินงานของกองทุน TU-PF สำหรับปี 2564 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเป็นจำนวนเงิน 9.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.05 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 57.92 เมื่อเทียบกับปี 2563 (ปี 2563 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 22.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.65 ของรายได้รวม) ซึ่งการลดลงของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ มีสาเหตุจากผลกระทบของการสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโควิด-19 และมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของรัฐบาล ทำให้ทางมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ปิดการเรียนการสอน โดยเปิดสอนออนไลน์แทน ส่งผลกระทบทำให้จำนวนผู้เช่าหอพักและอพาร์ทเมนต์ลดลง เนื่องจากไม่มีความจำเป็นต้องอยู่หอพัก ส่วนพลาซ่าได้รับผลกระทบจากการที่จำนวนคนมาใช้บริการศูนย์การค้าลดลง เนื่องจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ทั้งนี้ กองทุนมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 49.58 ล้านบาท ส่งผลให้มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในปี 2564 จำนวน 40.08 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทุนมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนเงิน 145.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 1.4006 บาทต่อหน่วย โดยกองทุนมีขาดทุนสะสมเป็นจำนวนเงิน 888.29 ล้านบาท	-ไม่มี-
ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด ☒ ไม่มีเงื่อนไข ☐ อื่น ๆ	

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุน ของรอบปีบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (ล้านบาท)	* % ของกำไรสุทธิ ปี 2564	% ของรายได้จากการลงทุน สุทธิ ปี 2564
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน	0.93	N/A	9.76%
ค่าธรรมเนียมทราสต์	0.06	N/A	0.68%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.11	N/A	1.17%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.14	N/A	12.04%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	-	-	-
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการตลาดพื้นที่ พลาซ่าและพื้นที่จอดรถ	1.24	N/A	13.10%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	9.73	N/A	102.48%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาทรัพย์สิน	18.82	N/A	198.22%
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	24.51	N/A	258.17%
ค่าเบี้ยประกันภัย	1.52	N/A	15.98%
ค่าภาษีที่เกี่ยวข้อง	1.26	N/A	13.28%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์	-	-	-
ค่าเช่าที่ดิน	3.77	N/A	39.75%
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	1.61	N/A	16.95%

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (ล้านบาท)	* % ของกำไรสุทธิ ปี 2564	% ของรายได้จากการลงทุน สุทธิ ปี 2564
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ¹	0.06	N/A	0.58%

* %ของกำไรสุทธิ ปี 2564 = N/A เนื่องจาก กำไรสุทธิปี 2564 = -40.08 ล้านบาท ซึ่งเป็นตัวเลขติดลบ

¹ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ค่าใช้จ่ายในการปิดสมุดทะเบียน และอื่นๆ

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

(ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน
1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป
2) ความเสี่ยงทางการเมือง
3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน
5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
7) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนอาจมีได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน
8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด
9) ความเสี่ยงด้านภาษีและการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต
10) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น
11) ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการจ่ายปันผลของกองทุนรวม
12) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน
(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน
1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
3) ความเสี่ยงจากการลดลงของระดับความต้องการของผู้เข้าพักที่มาพักในประเทศไทย
(ค) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม
1) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
2) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ข้อมูลเบื้องต้น

บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 32-33 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 02-786-2000 โทรสาร 02-786-2371-74 www.uobam.co.th
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทรศัพท์ 02-299-1111 โทรสาร 02-242-3946 www.ttbbank.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานกิจการของกองทุน

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ชื่อกองทุน ประเภท เงินทุน อายุกองทุน

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	T.U. DOME RESIDENTIAL COMPLEX LEASEHOLD PROPERTY FUND
ชื่อย่อ	TU-PF
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง
จำนวนเงินทุนของโครงการ	1,065,000,000 บาท (หนึ่งพันหกสิบล้านบาท)
จำนวนเงินทุนที่จดทะเบียน	1,042,298,000 บาท (หนึ่งพันสี่สิบล้านสองแสนเก้าหมื่นแปดพันบาท)
ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน	10 บาท ต่อหน่วย
จำนวนหน่วยลงทุน	104,229,800 หน่วย (หนึ่งร้อยสี่ล้านสองแสนสองหมื่นเก้าพันแปดร้อยหน่วย)
ประเภทของหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน

1.2 ชื่อบริษัทจัดการกองทุน และผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อบริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 32-33 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-786-2000
โทรสาร	02-786-2371-74
เว็บไซต์	www.uobam.co.th

ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	สำนักงานใหญ่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	02-299-1111
โทรสาร	02-242-3946
เว็บไซต์	www.ttbbank.com

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินการของกองทุน

วัตถุประสงค์ของโครงการ :

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า เช่าช่วง รับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าและ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ รวมทั้งให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหุ้นลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นโยบายการลงทุน :

กองทุนนำเงินไปลงทุนก่อสร้างโครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ บนที่ดินซึ่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) เป็นเจ้าของ โดยกองทุนคาดว่าโครงการดังกล่าวจะเป็นที่รองรับความต้องการที่พักอาศัยให้กับนักศึกษา คณาจารย์ และนักวิชาการต่าง ๆ ที่เพิ่มมากขึ้นทุกปี อีกทั้ง เพื่อเป็นการจัดระเบียบหอพักและที่อยู่อาศัยของนักศึกษาและบุคลากร ให้ได้มาตรฐาน ให้เหมาะสมต่อการควบคุมสภาพแวดล้อมและความปลอดภัย

เมื่อโครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ดังกล่าวแล้วเสร็จ กองทุนจะดำเนินการเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยมีอายุการเช่าประมาณ 30 ปี เพื่อนำมาจัดหาผลประโยชน์ โดยให้เช่าช่วงและบริการกับนักศึกษา คณาจารย์ และนักวิชาการต่าง ๆ เป็นหลัก ซึ่งในเบื้องต้น มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์จะเป็นผู้บริหารทรัพย์สินในส่วนของหอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ดังกล่าวนี้ให้กับกองทุน และกองทุนอาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นมาดำเนินการบริหารจัดการในส่วนพื้นที่เพื่อการค้า ที่เป็นร้านค้ารวมผสม และพื้นที่สันทนาการ (ถ้ามี) อาทิเช่น ร้านค้าปลีก ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร โรงภาพยนตร์ หรือโรงโบว์ลิ่ง (ถ้ามี) ฯลฯ

ในระหว่างที่รอให้โครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์แล้วเสร็จ กองทุนจะนำเงินไปลงทุนในตราสารภาครัฐ ตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝาก ตามที่เห็นสมควร

(โปรดศึกษารายละเอียด “นโยบายการลงทุน” ในหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ)

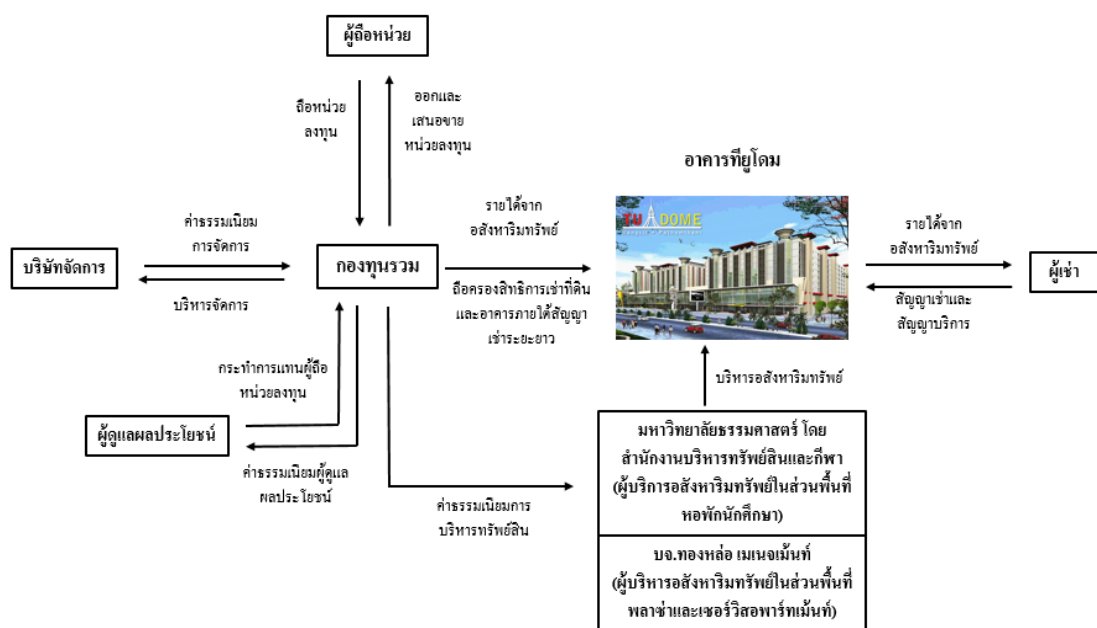
2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของกองทุนในปีที่ผ่านมา

- จากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด-19 ตั้งแต่วันที่เดือนมกราคม 2563 เป็นต้นมา กองทุนได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว ดังนี้
 - มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ออกประกาศให้งดเว้นการเรียนการสอนในมหาวิทยาลัย และเปลี่ยนมาใช้ในการเรียนการสอนผ่านระบบออนไลน์ ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2563 เป็นต้นมา ประกอบกับประกาศของรัฐบาลที่กำหนดให้ปิดมหาวิทยาลัย ส่งผลให้ผู้พักอาศัยหอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นนักศึกษา ตัดสินใจกลับภูมิลำเนา และนักศึกษาบางส่วนขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด เนื่องจากไม่มีความจำเป็นต้องพักอาศัยอยู่ที่หอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

- จังหวัดปทุมธานีได้ออกประกาศสั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว ซึ่งประกอบไปด้วย ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า ฟิตเนส ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ ห้างร้านที่มีร้านค้าย่อย ในอาคารหรือบริเวณเดียวกัน เว้นแต่ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยาหรือสินค้าเบ็ดเตล็ดที่จำเป็นต่อการดำรงชีพ ร้านอาหาร (ให้เปิดเฉพาะการจำหน่ายอาหารเพื่อนำกลับไปบริโภคที่อื่น) เป็นต้น เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 – วันที่ 30 กันยายน 2564 รวมถึงประกาศห้ามบุคคลใดที่ราชอาณาจักรออกนอกเคหะสถานยามวิกาล ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการร้านค้าจำนวนมากไม่สามารถเปิดดำเนินการได้ในระยะเวลาดังกล่าว
- โครงการมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยทั้งปี 2564 ของหอพัก 74% เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 52% และอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่พลาซ่าเป็น 40% โดยอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยปี 2564 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีอัตราการใช้พื้นที่หอพัก เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และพลาซ่า เท่ากับ 83% 64% และ 47% ตามลำดับเนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และภาวะการแข่งขันในตลาดอพาร์ทเมนท์ที่สูงขึ้นมาก
- นอกจากนี้ ในส่วนของรายได้รวมของกองทุนในปี 2564 เท่ากับ 72.74 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2563 ประมาณ 20.52% หรือเท่ากับ 18.78 ล้านบาท และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิในปี 2564 เท่ากับ 9.49 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2563 ประมาณ 57.92% หรือเท่ากับ 13.06 ล้านบาท

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการ

2.3.1 แผนภาพโครงสร้างการจัดการกองทุน



2.3.2 การบริหารจัดการกองทุน

การบริหารจัดการกองทุนจะอยู่ภายใต้โครงการจัดการกองทุน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถดูสำเนาโครงการจัดการกองทุนได้ที่บริษัทจัดการ หรือสามารถดูรายละเอียดได้ในหนังสือชี้ชวนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทียูโดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ในเว็บไซต์บริษัทจัดการ www.uobam.co.th หรือ เว็บไซต์สำนักงาน กคด. www.sec.or.th

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุน

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกตามประเภททรัพย์สิน

รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี / มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	ร้อยละ ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินฝากธนาคาร	20,803,936.17	14.25%
2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้		
ตั๋วสัญญาใช้เงินสถาบันการเงิน	-	0.00%
ตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินที่รับรองหรือรับอาวัลโดยสถาบันการเงิน	-	0.00%
พันธบัตร	30,993,476.79	21.23%
ตั๋วเงินคลัง	-	0.00%
รวม	30,993,476.79	21.23%
3. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์		
อสังหาริมทรัพย์	-	0.00%
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	486,000,000.00	332.91%
รวม	486,000,000.00	332.91%
4. สินทรัพย์อื่น		
ดอกเบี้ยค้างรับ	1,890.99	0.00%
ลูกหนี้อื่น	520,091.44	0.36%
ลูกหนี้ตามสัญญาประนีประนอม	44,768,500.70	30.67%
สินทรัพย์อื่นๆ-สุทธิ	1,510,632.19	1.03%
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	947,225.99	0.65%
รวม	47,748,341.31	32.71%
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	585,545,754.27	401.08%
5. หนี้สินอื่น		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(14,281,662.32)	-9.78%
ค่าภาษีโรงเรือนค้างจ่าย	(5,267,527.93)	-3.60%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(6,412,145.54)	-4.39%
เงินประกันการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(11,364,226.36)	-7.78%
เจ้าหนี้ตามสัญญาประนีประนอม	(400,650,390.04)	-274.44%
เจ้าหนี้อื่นๆ	(1,293,255.04)	-0.90%
หนี้สินอื่นๆ	(289,379.39)	-0.20%
รวมมูลค่าหนี้สิน	(439,558,586.62)	-301.08%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน	145,987,167.65	100.00%

จำนวนหน่วยลงทุน

104,229,800.00

หน่วย

มูลค่าหน่วยลงทุน

1.4006

บาท

2.4.2 รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทุกรายการ โดยแยกตามรายทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ชื่อ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์		
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 98/16 หมู่ 18 ถนนคลองหลวง (ทล.3214) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี		
ลักษณะโครงการ	อาคารพักอาศัย 4 อาคาร ประกอบไปด้วยอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สูง 10 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยมีพื้นที่ศูนย์การค้าในชั้นที่ 1-3 และอาคารหอพักนักศึกษาสูง 9 ชั้น จำนวน 3 หลัง โดยมีพื้นที่ศูนย์การค้าในชั้นที่ 1-2 สำหรับอาคารหอพัก 1-2 และมีพื้นที่ศูนย์การค้าในชั้นที่ 1 สำหรับอาคารหอพัก 3 ทั้งนี้แต่ละอาคารมีชั้นใต้ดินสำหรับเป็นที่จอดรถ จำนวน 1 ชั้น ซึ่งเชื่อมต่อถึงกันทั้งหมด		
ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 1388 เนื้อที่ประมาณ 12-2-50.29 ไร่		
ประเภทการใช้งาน	หอพัก เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และ ศูนย์การค้า		
พื้นที่ของโครงการและพื้นที่ กองทุนลงทุน	อาคาร เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	ชั้นใต้ดิน - พื้นที่จอดรถ ชั้น 1 - 3A - พื้นที่ศูนย์การค้า ชั้น 4 - 10 - ห้องพักรวม 232 ห้อง	
	อาคาร Dormitory 1	ชั้นใต้ดิน - พื้นที่จอดรถ ชั้น 1 - 2 - พื้นที่ศูนย์การค้า ชั้น 3 - 9 - ห้องพักนักศึกษารวม 392 ห้อง	
	อาคาร Dormitory 2	ชั้นใต้ดิน - พื้นที่จอดรถ ชั้น 1 - 2 - พื้นที่ศูนย์การค้า ชั้น 3 - 9 - ห้องพักนักศึกษารวม 392 ห้อง	
	อาคาร Dormitory 3	ชั้นใต้ดิน - พื้นที่จอดรถ ชั้น 1 - พื้นที่ศูนย์การค้า ชั้น 2 - 9 - ห้องพักนักศึกษารวม 448 ห้อง	
อายุการเช่า	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2551 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2581 (30 ปี)		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	เงินลงทุน	1,405,028,255.30	บาท
	ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ	12,446,137.00	บาท
	ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร	20,700,000.00	บาท
	อุปกรณ์สำนักงาน	31,053,568.96	บาท
	Revaluation	(983,227,961.26)	บาท
	เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	<u>486,000,000.00</u>	บาท
ราคาประเมินล่าสุด	486,000,000 บาท ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2564 โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด วิธีที่ใช้ในการประเมิน คือ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 68.17 ล้านบาท		
ภาระผูกพัน	1.พันธบัตรรัฐบาลไปค้ำประกันสัญญาไฟฟ้ากับหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ จำนวน 4 สัญญา เป็นเงินจำนวน 4.60 ล้านบาท 2.การชำระตามสัญญาบริการระยะยาว ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 5.74 ล้านบาท และ ถึง		

ภาระผูกพัน (ต่อ)	กำหนดชำระเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี จำนวน 3.35 ล้านบาท 3.การชำระตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 3.65 ล้านบาท ถึงกำหนดชำระเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี จำนวน 15.32 ล้านบาท และมากกว่า 5 ปี จำนวน 47.96 ล้านบาท
------------------	---

2.4.3 รายละเอียดการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

-ไม่มี-

2.4.4 รายละเอียดการเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านการถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียง

-ไม่มี-

2.4.5 รายละเอียดที่ทรัพย์สินหลักตามข้อ 2.4.2 เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาภายในระยะเวลาบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2564

-ไม่มี-

2.4.6 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2564

-ไม่มี-

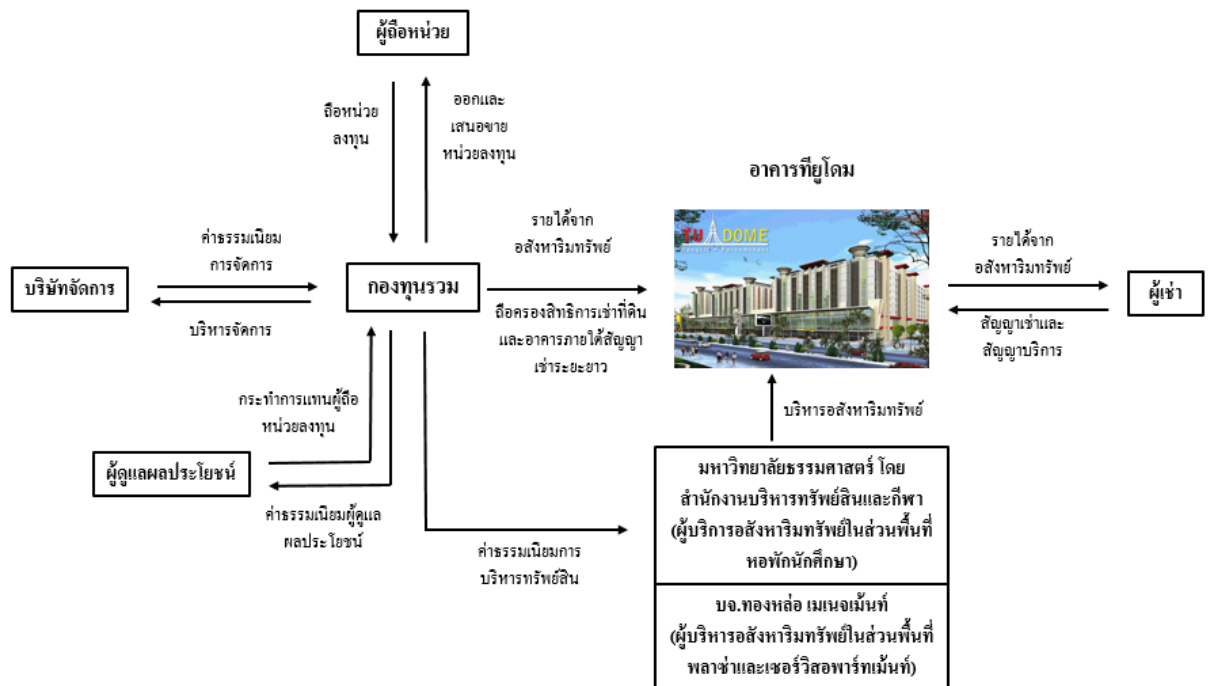
2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมและบริษัทจัดการมีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน โดยนำพื้นที่เช่าซึ่งประกอบไปด้วย พื้นที่พลาซ่า พื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และพื้นที่หอพักนักศึกษา โดยให้เช่าช่วงกับนักศึกษา คณาจารย์ นักวิชาการต่างๆ และออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่าง ๆ

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนนั้น สำหรับพื้นที่หอพักนักศึกษา มีการบริหารจัดการพื้นที่โดยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยสำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา ส่วนพื้นที่พลาซ่าและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ กองทุนรวมได้แต่งตั้งให้ บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารในส่วนนี้ โดยมีสิทธิในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

แผนภาพการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกออกหาประโยชน์



2.5.2 การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

2.5.3 ผู้เช่าหลักที่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ

-ไม่มี-

2.5.4 การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ส่วนหอพักนักศึกษา

กองทุนได้แต่งตั้งสำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เพื่อบริหารพื้นที่ส่วนหอพักนักศึกษา โดยมีประสบการณ์ในการบริหารหอพักนักศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์มานานกว่า 20 ปี กองทุนจ่ายค่าตอบแทนการบริหารจัดการเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีของรายได้ทั้งหมดที่กองทุนได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่าในอัตรา 1.2 เท่าของค่าเช่าต่อเดือนต่อสัญญาเช่า 1 ฉบับ โดยกองทุนจะจ่ายค่านายหน้าแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อผู้เช่าได้ลงนามในสัญญาและกองทุนได้รับ

ชำระค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกันและหรืออื่นๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยค่าตอบแทนการบริหารจัดการ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 2.09 ล้านบาท

2. ส่วนพื้นที่ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และพื้นที่ค้าปลีก

กองทุนได้แต่งตั้ง บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด มีประสบการณ์ในการบริหารพื้นที่ค้าปลีกมานานกว่า 7 ปี เช่น โครงการ เอท ทองหล่อ โดยกองทุนจ่ายค่าตอบแทนการบริหารจัดการเป็นรายเดือน เฉลี่ยเดือนละประมาณ 0.64 ล้านบาท (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2564) กองทุนจ่ายค่าตอบแทน ปี 2564 รวมทั้งสิ้นจำนวน 7.63 ล้านบาท

2.5.5 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ

-ไม่มี-

2.5.6 ข้อมูลเกี่ยวกับการรับประกันรายได้

-ไม่มี-

2.6 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุน ณ 31 ธันวาคม 2564

-ไม่มี-

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

(ที่มา: จากรายงานประเมินทรัพย์สินปี 2564 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด)

3.1 ภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

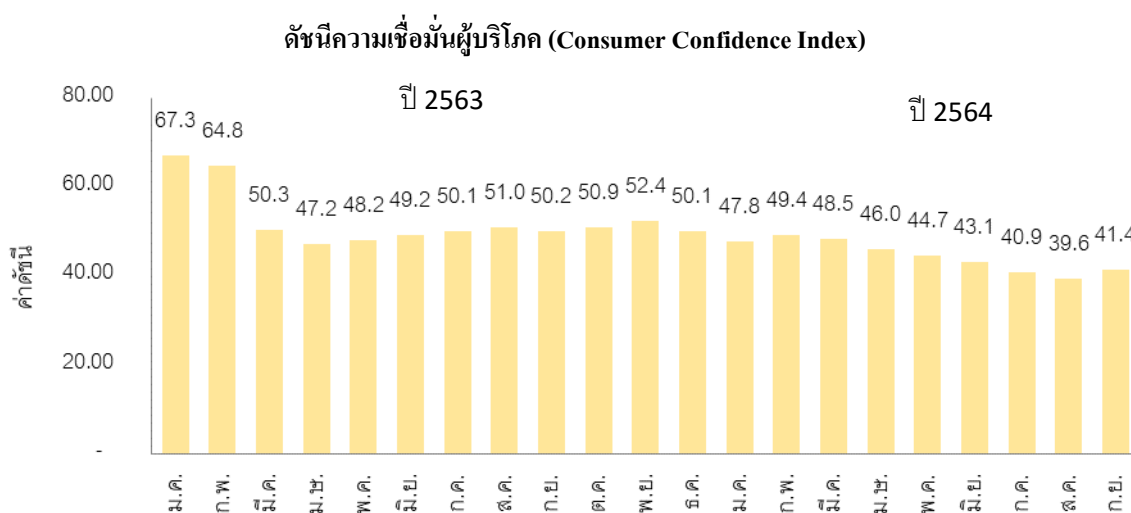
1) ภาพรวมสถานการณ์ตลาดค้าปลีก

1.1 ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย

● ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

จากผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index) ล่าสุดในเดือนกันยายน 2564 ของศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย พบว่าในเดือนกันยายนดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 39.6 ในเดือนสิงหาคมมาอยู่ที่ระดับ 41.4 คิดเป็นประมาณ 4.5% และหากพิจารณาดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคข้อมูลเฉลี่ยปีก่อนหน้ากับปัจจุบันปรับลดลงจาก 51.0 มาอยู่ที่ 50.2 คิดเป็นประมาณ 1.57% โดยปัจจัยเชิงบวกที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคอย่างมีนัยสำคัญที่สุดคือการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโควิด-19 ในพื้นที่ควบคุมสูงสุด จากศูนย์บริหารสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโควิด-19 (ศบค.) ทำ

ให้ประชาชนสามารถดำเนินชีวิตและประกอบธุรกิจได้ใกล้เคียงปกติ รวมถึงการฉีดวัคซีนในประเทศไทยเริ่มเกิดขึ้นเป็นรูปธรรมมากขึ้น สังเกตได้จากจำนวนผู้ติดเชื้อรายวันและผู้เสียชีวิตรายวันมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง นอกเหนือจากปัจจัยดังกล่าวแล้วยังมีปัจจัยอื่นๆ อีก เช่น การดำเนินมาตรการเพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจากภาครัฐต่างๆ การปรับตัวขึ้นของราคาดัชนีผลทางการเกษตร เป็นต้น ในส่วนของปัจจัยเชิงลบ ได้แก่ ความกังวลเกี่ยวกับสถานการณ์น้ำท่วมที่ส่งผลต่อผลผลิตทางการเกษตร ความวิตกกังวลต่อการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินชีวิต และการประกอบธุรกิจโดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยวและการบริการต่างๆ รวมทั้งราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งปัจจัยเชิงลบเหล่านี้ส่งผลให้ค่าดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวสูงขึ้นได้ไม่มากนัก ในส่วนของแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2564 จากการคาดการณ์ของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศก.พัฒนา) คาดว่าจะขยายตัวประมาณร้อยละ 7.5



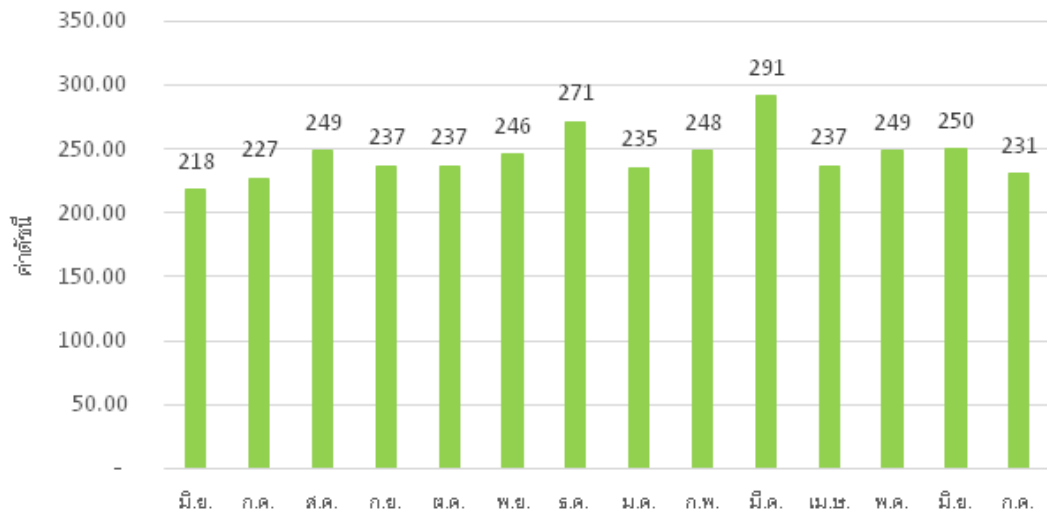
ที่มา: ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยและธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่มา: ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

● ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)

สำหรับดัชนีการค้าปลีกล่าสุดเดือนกรกฎาคม 2564 พบว่ามีดัชนีการค้าปลีกมีอัตราลดลง เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า โดยค่าดัชนีเดือนกรกฎาคม พบว่าอยู่ที่ 231 จากเดิมที่เคยอยู่ที่ 250 ในเดือนมิถุนายน ปรับตัวลดลง คิดเป็นประมาณ 7.5% โดยคาดว่าดัชนีการค้าปลีกจะโตประมาณ 1.5%-2.5% ตามเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว และปัจจัยสนับสนุน อาทิ มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายจากภาครัฐ การขยายตัวของโครงการลงทุนภาครัฐ และปัจจัยเชิงโครงสร้างอื่นๆ เช่น การขยายตัวของชุมชนเมืองและการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้าน อย่างไรก็ตาม ภาคการค้าปลีกภายในประเทศการแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากคู่แข่งรายใหม่ทั้งในและต่างประเทศที่เห็นช่องทางการเติบโตของภาคค้าปลีกไทย รวมถึงคู่แข่งจากร้านค้าออนไลน์ (E-commerce) ซึ่งมีทิศทางเติบโตอย่างก้าวกระโดด ผู้ประกอบการจึงต้องเร่งปรับกลยุทธ์ให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วเพื่อขยายฐานรายได้และกลุ่มลูกค้าในระยะยาว

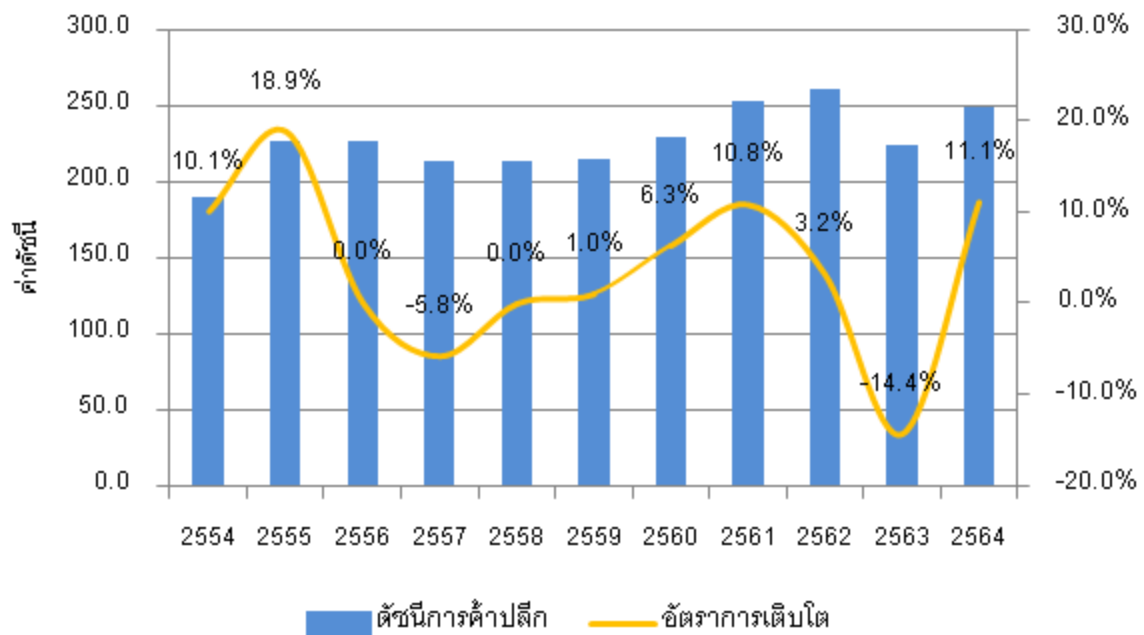
ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

หากพิจารณาดัชนีค้าปลีกรายปีพบว่าปี 2564 ปรับตัวสูงขึ้นจากปีก่อนหน้า ประมาณ 1.6% โดยค่าดัชนีของปี 2564 เฉลี่ยตั้งแต่เดือนมกราคม – กรกฎาคมอยู่ที่ประมาณ 249 ซึ่งเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563 เฉลี่ยตั้งแต่เดือนมกราคม – กรกฎาคม อยู่ที่ประมาณ 224 เนื่องจากในปี 2563 เป็นปีแรกที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 และการระบอบของสายพันธุ์ Delta ที่แพร่กระจายเร็วกว่าสายพันธุ์เดิม ซึ่งส่งผลให้ธุรกิจค้าปลีกได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก มาตรการของรัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาด อาทิเช่น มาตรการส่งเสริมให้ประชาชนทำงานจากที่บ้าน (Work from home) หรือมาตรการปิดห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า เป็นต้น ซึ่งส่งผลให้ภาคการค้าปลีกได้รับผลกระทบอย่างหนักบางกิจการต้องปิดให้บริการหรือปรับเปลี่ยนรูปแบบธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) ซึ่งรูปแบบธุรกิจดังกล่าวมีการเติบโตค่อนข้างเร็วในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และหัวเมืองต่างๆ อย่างไรก็ตามช่วงครึ่งปีหลังของปี 2564 คาดว่าผู้บริโภคจะทยอยกลับมาจับจ่ายใช้สอยสินค้าอุปโภคบริโภค เนื่องจากปัจจุบันจำนวนผู้ฉีดวัคซีนในประเทศมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ประกอบกับภาครัฐเริ่มมีมาตรการผ่อนปรนหลายๆมาตรการเพื่อให้ภาคธุรกิจกลับมาดำเนินการได้ เว้นแต่จะเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดระลอกใหม่อีกรอบ ส่วนปัจจัยบวกต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นคงต้องรอดูมาตรการจากภาครัฐที่จะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจภายในประเทศได้มากน้อยแค่ไหน การใช้จ่ายของภาคประชาชนจะกลับมาดีเหมือนที่เคยเป็นในอดีตได้หรือไม่

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี

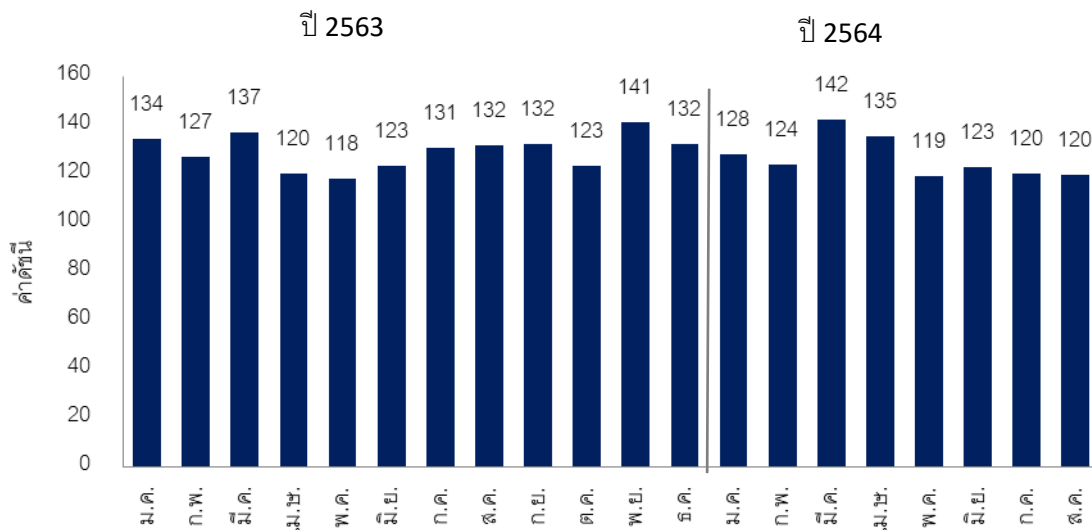


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

● ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)

ดัชนีด้านการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer) ล่าสุดเดือนในสิงหาคม 2564 ไม่มีการปรับตัวเมื่อเทียบกับเดือนกรกฎาคม ซึ่งอยู่ที่ 120 และหากพิจารณาค่าดัชนีเฉลี่ยปี 2564 ช่วงเดือนมกราคม – สิงหาคม อยู่ที่ 126.5 และเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563 ช่วงเดือนมกราคม – สิงหาคม อยู่ที่ 127.9 พบว่าปรับตัวลดลงเล็กน้อยอยู่ที่ประมาณ 1.09% ซึ่งยังคงผันผวนตามสภาพเศรษฐกิจของประเทศ และเศรษฐกิจโลก ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 นับตั้งแต่ปี 2563-2564 อย่างไรก็ตามคาดว่าดัชนีการอุปโภคบริโภคจะค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้นเนื่องจากรัฐบาลมีมาตรการผ่อนปรนมาตรการต่างๆ ซึ่งส่งผลให้ร้านค้าธุรกิจทยอยกลับมาเปิดบริการเพื่อดึงดูดให้ประชาชนกลับมาจับจ่ายใช้สอยมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้ค่าดัชนีการอุปโภคบริโภคค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้น ประกอบกับในปัจจุบันรัฐบาลมีการเฟ้อรางวัลและกระตุ้นให้ประชากรออกมาฉีดวัคซีนเข็มที่ 1 เข็มที่ 2 และ 3 มากขึ้นจนเกิดภูมิคุ้มกันหมู่ และปฏิบัติการเชิงรุกเพื่อรักษาสถานการณ์ให้ดีขึ้น ซึ่งคาดว่าดัชนีการอุปโภคบริโภคจะค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้นตามสถานการณ์

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

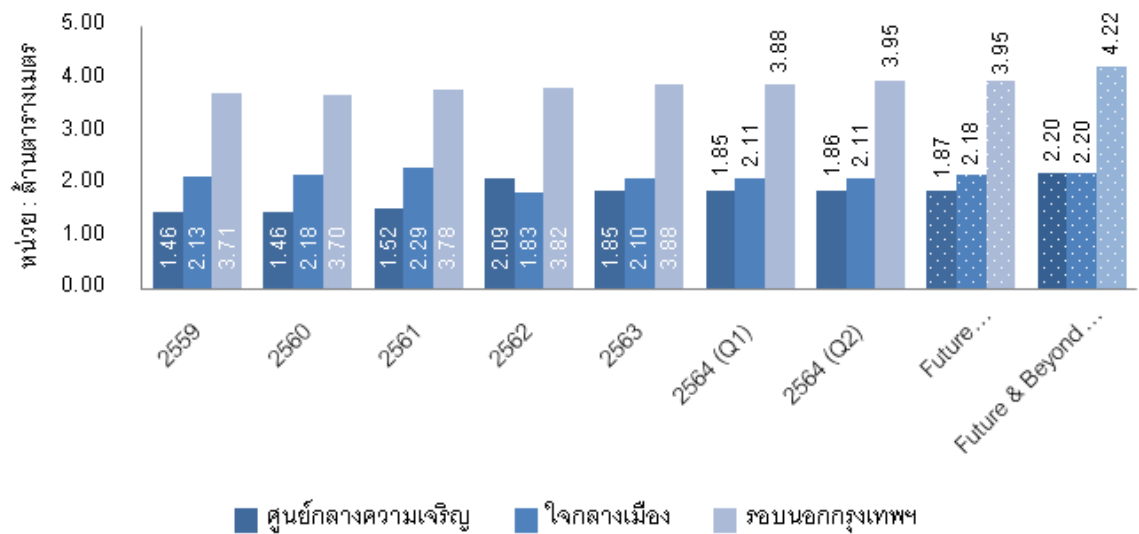
1.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

● อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 พบว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 1.43% จากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา และปรับเพิ่มขึ้น 1% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยโครงการที่มีการเปิดตัว ณ ไตรมาสที่ 2 ได้แก่ โครงการ At Ekkamai Lifestyle Mall บริเวณ ซอย สุขุมวิท 63 โครงการ Design Village (Kaset-Nawamin) และ JAS Green Village บริเวณ ถนน รามอินทรา และโครงการ The Nine Center Tiwanon บริเวณ ถนน ดิวนนท์ ทำให้อุปทานพื้นที่ที่เข้าร่วมในไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้นมาประมาณ 78,350 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปทานพื้นที่โดยรวมในไตรมาสที่ 2 มาอยู่ที่ 7.91 ล้านตารางเมตร

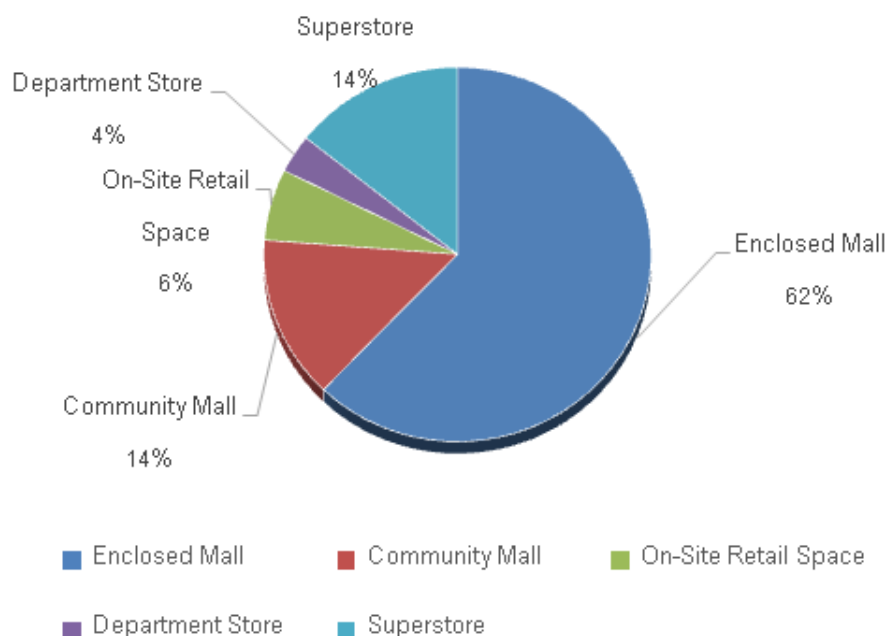
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 4 – 5 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1.37 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง สำหรับโครงการอยู่ระหว่างเตรียมแผนและอยู่ระหว่างก่อสร้างในปี 2564-2567 จะมีพื้นที่รวมประมาณ 1.33 ล้านตารางเมตร ประกอบด้วย โครงการ Bangkok City (Siam Park Site) พื้นที่ 30,000 ตารางเมตร โครงการ Terminal 21 Harbor พื้นที่ประมาณ 40,000 ตารางเมตร โครงการ The Nine Tiwanon พื้นที่ประมาณ 36,000 ตารางเมตร โครงการ The EmSphere บริเวณซอยสุขุมวิท 22 พื้นที่ประมาณ 60,000 ตารางเมตร โครงการ The Forestias บริเวณถนนเทพรัตน พื้นที่ประมาณ 180,000 ตารางเมตร โครงการ One Bangkok บริเวณถนนพระรามที่ 4 พื้นที่ 180,000 ตารางเมตร โครงการ Asiatique บริเวณถนนเจริญนคร พื้นที่ 100,000 ตารางเมตร โครงการ Big Lake City บริเวณเมืองทองธานี พื้นที่ 150,000 ตารางเมตร และ British Embassy Site พื้นที่ 60,000 ตารางเมตร เป็นต้น

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



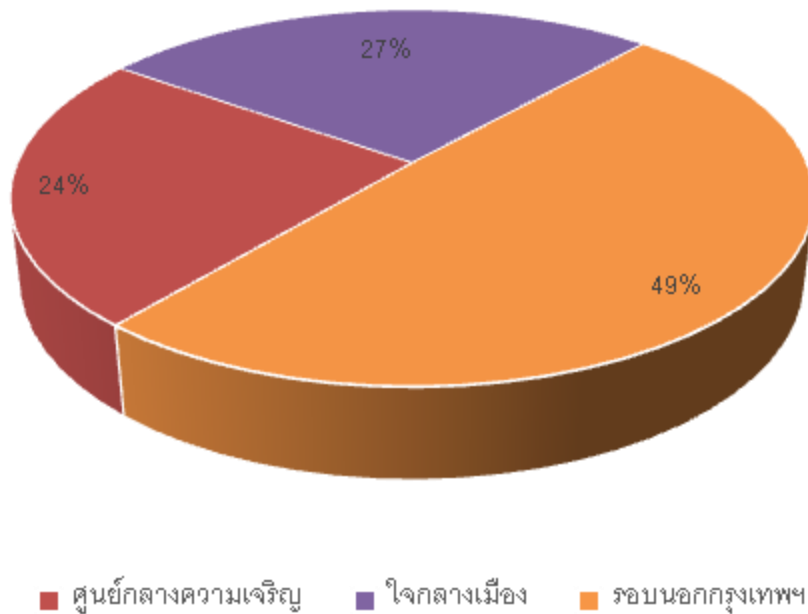
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภท ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 พบว่าศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกะบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนมบาตซ์ เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าสูงสุดคิดเป็น 62% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์เปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ โลตัส และแม็คโคร และศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 14% ตามด้วยศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (On-Site Retail Space) มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกที่ประมาณ 6% และพื้นที่เช่าประเภทดีพาร์ทเมนต์สโตร์ เช่น ห้างเซ็นทรัลลาดพร้าว ห้างเซ็นทรัลชิดลม เป็นต้น ส่วน มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 4%

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 2 ปี 2564



หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกโดยแยกออกตามทำเลที่ตั้งพบว่า โดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณรอบนอกกรุงเทพฯ (Suburbs) เป็นส่วนใหญ่ รองลงมาได้แก่บริเวณในกลางเมือง (Midtown) และบริเวณศูนย์กลางความเจริญ (Downtown) ตามลำดับ

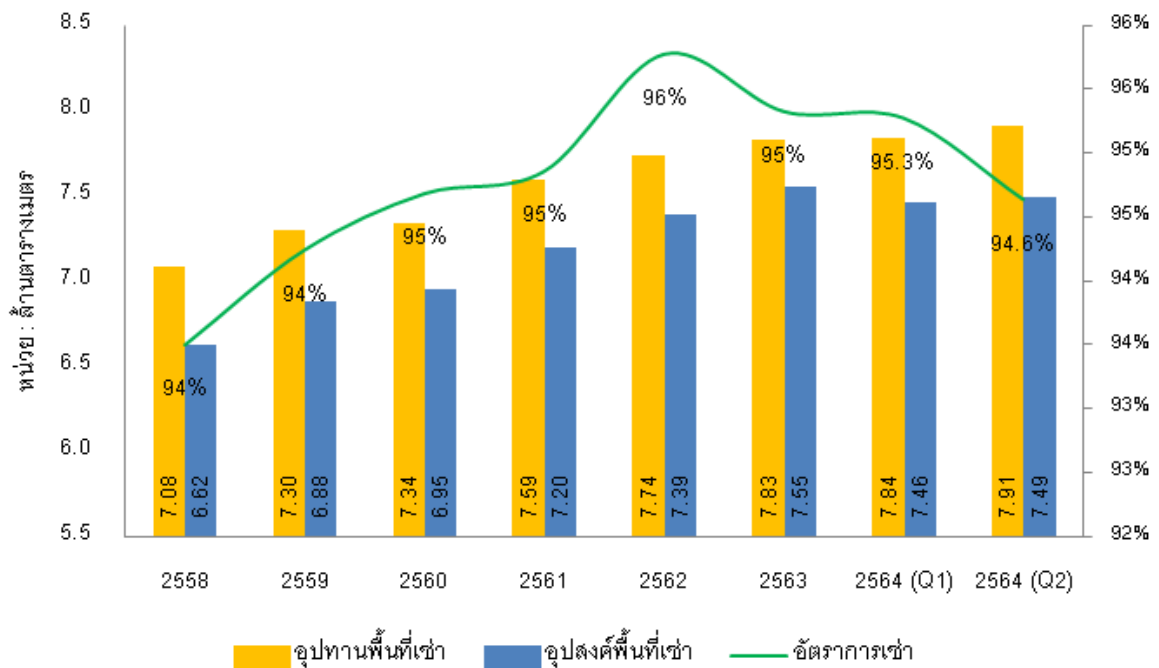
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 2 ปี 2564



● อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

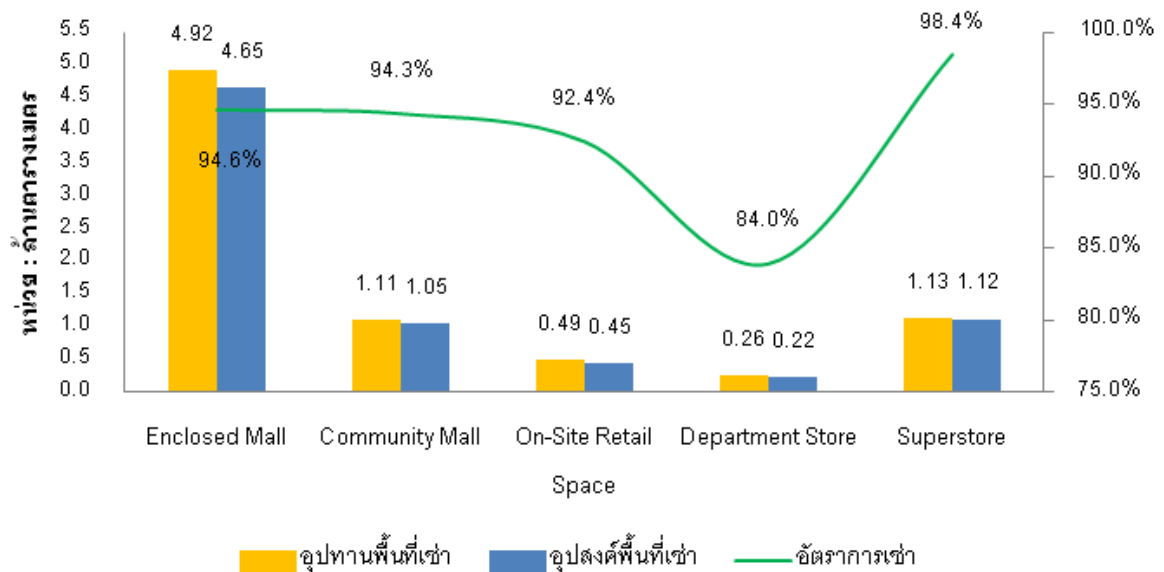
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 78,350 ตารางเมตร คิดเป็น 1% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ของปี 2564 และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 1.43% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 มีการเช่าพื้นที่อยู่ประมาณ 7.91 ล้านตารางเมตร ในส่วนของอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 ของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมพบว่าอยู่ที่ประมาณ 94.6% ปรับตัวลดลง ประมาณ 0.73% จากไตรมาสที่ผ่านมา และปรับตัวลดลง 1.77% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

พื้นที่เช่าปลีก และอัตราการใช้พื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมาณ ณ ไตรมาส 2 ปี 2564

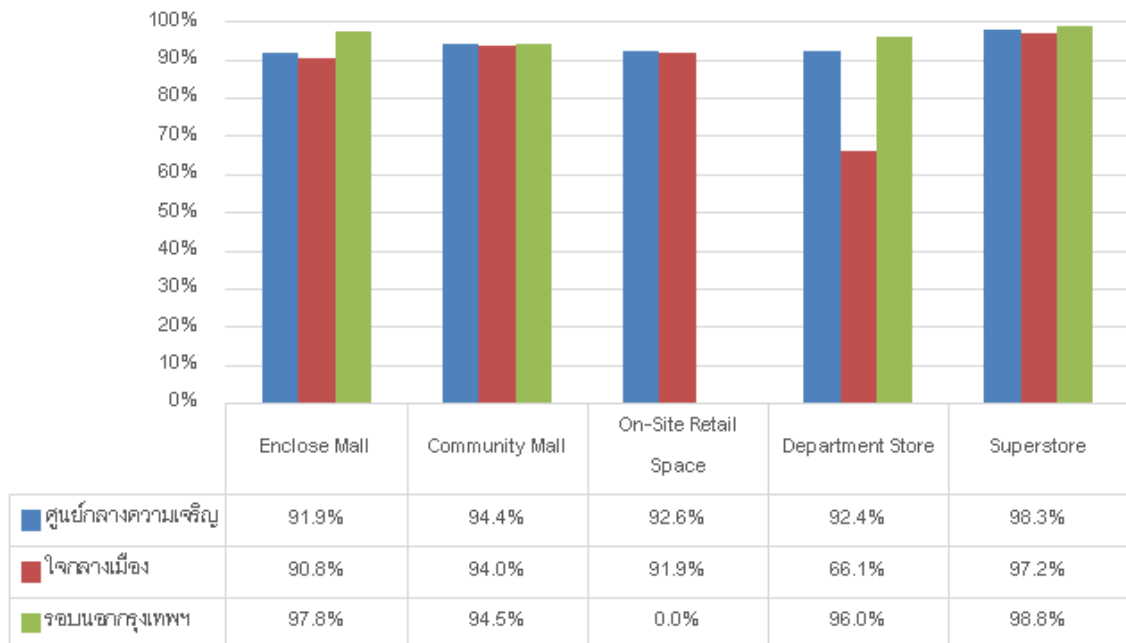


หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์สโตร์ มีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุด ประมาณ 98.4% รองลงมาเป็นพื้นที่ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 94.6% และศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ประมาณ 94.3% ตามมาด้วยศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (On-site Retail) ประมาณ 92.4% และดีพาร์ตเมนต์สโตร์ ประมาณ 84.0% ตามลำดับ

อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมาณ ณ ไตรมาส 2 ปี 2564 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก



อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล
ณ ไตรมาส 2 ปี 2564 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก และทำเลที่ตั้ง



● ค่าเช่า (Rental)

ในส่วนของภาพรวมค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบัน ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 โดยภาพรวมพบว่ายังไม่สามารถปรับขึ้นได้มากนัก อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกบริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานครยังคงปรับเพิ่มขึ้นได้บ้างในบางศูนย์การค้า โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ได้รับความนิยมสูงบริเวณใจกลางเมือง อันเนื่องมาจากการขาดแคลนที่ดินในการพัฒนาจากผลการสำรวจค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตร โดยแบ่งแยกตามประเภทของพื้นที่ค้าปลีก และแบ่งแยกตามทำเลที่ตั้ง มีรายละเอียดดังนี้

ทำเล	ประเภทพื้นที่เช่า	ชั้น G (บาท / ตารางเมตร / เดือน)	ชั้นอื่นๆ (บาท / ตารางเมตร / เดือน)
ศูนย์กลางความเจริญ	ศูนย์การค้าแบบเปิด	3,500 – 5,500	3,300 – 4,500
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,800 – 2,200	1,000 – 1,400
	ซูเปอร์สโตร์	1,500 – 2,000	800 – 1,500
ใจกลางเมือง	ศูนย์การค้าแบบเปิด	2,000 – 4,800	1,000 – 2,500
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,200 – 3,000	1,200 – 1,800
	ซูเปอร์สโตร์	1,000 – 1,500	800 – 1,200
รอบนอกกรุงเทพฯ	ศูนย์การค้าแบบเปิด	1,200 – 3,000	800 – 1,700
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,000 – 1,200	800 – 1,200
	ซูเปอร์สโตร์	1,000 – 1,200	600 – 1,000

หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

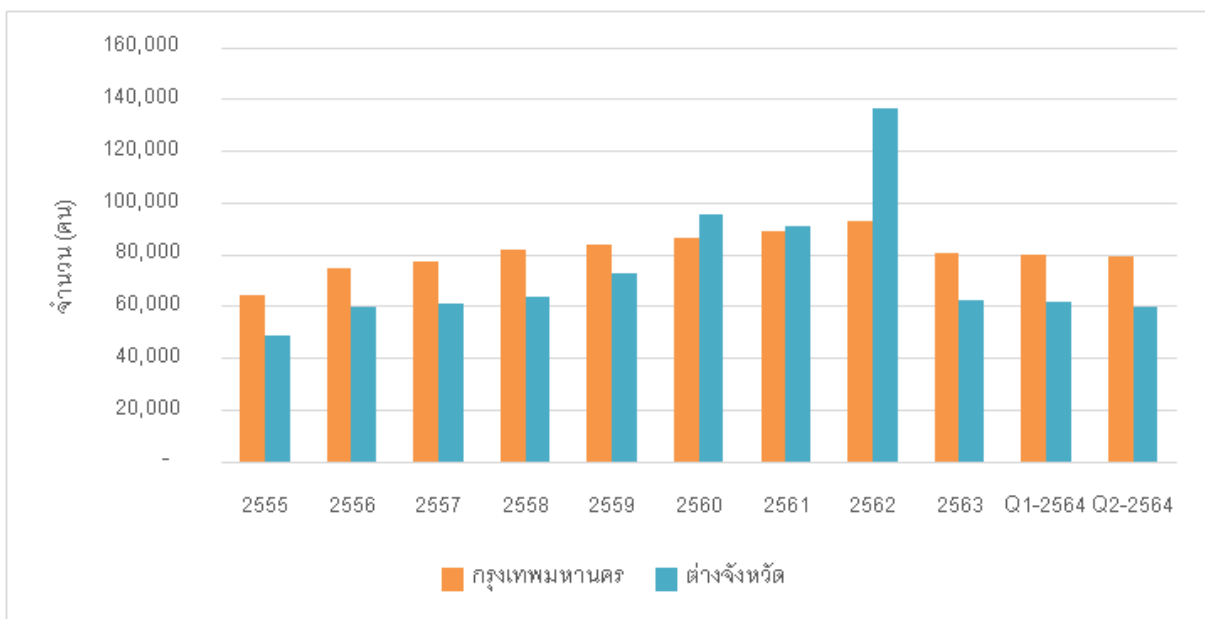
2) ภาพรวมตลาดเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ

ตลาดเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครนั้น ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 เช่นเดียวกับภาคส่วนอื่นๆเช่นกัน เนื่องจากตลาดเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครถูกขับเคลื่อนด้วยกลุ่มผู้เช่า 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มผู้เช่าระยะยาว มีผู้เช่าคือชาวต่างชาติที่มาทำงานในกรุงเทพมหานคร และ กลุ่มนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจชาวต่างชาติ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าวส่งผลให้มีมาตรการห้ามการเดินทางเข้าประเทศไทยส่งผลให้ภาคส่วนโรงแรมและเชอร์วิส อพาร์ทเมนท์ได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก เนื่องจากตลาดเชอร์วิส อพาร์ทเมนท์หรือโรงแรมต้องพึ่งพากลุ่มนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจชาวต่างชาติเป็นหลัก

● จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด

จากข้อมูลล่าสุด ณ ไตรมาส 2 ปี 2564 ในภาพรวมพบว่าจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด มีจำนวนรวม 139,756 คน ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 2,139 คน คิดเป็นประมาณ 1.5% และลดลงจากไตรมาสเดียวของปี 2563 ประมาณ 15,437 คน คิดเป็นประมาณ 11.0% สำหรับจำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครที่ได้รับอนุญาต ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2564 มีจำนวนประมาณ 79,616 คน โดยเป็นการลดลงจากไตรมาสที่ผ่านมาที่มีชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตประมาณ 80,250 คน คิดเป็นประมาณ 8% และลดลงจากไตรมาสเดียวของปี 2563 ประมาณ 6,951 คน คิดเป็นประมาณร้อยละ 8.7% ส่วนจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในต่างจังหวัด ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2564 มีจำนวนประมาณ 60,140 คน ลดลงจากไตรมาสที่ผ่านมาที่มีชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตประมาณ 61,645 คน คิดเป็นประมาณ 2.4% และลดลงจากไตรมาสเดียวของปี 2563 ประมาณ 7,886 คน คิดเป็นประมาณร้อยละ 14.0%

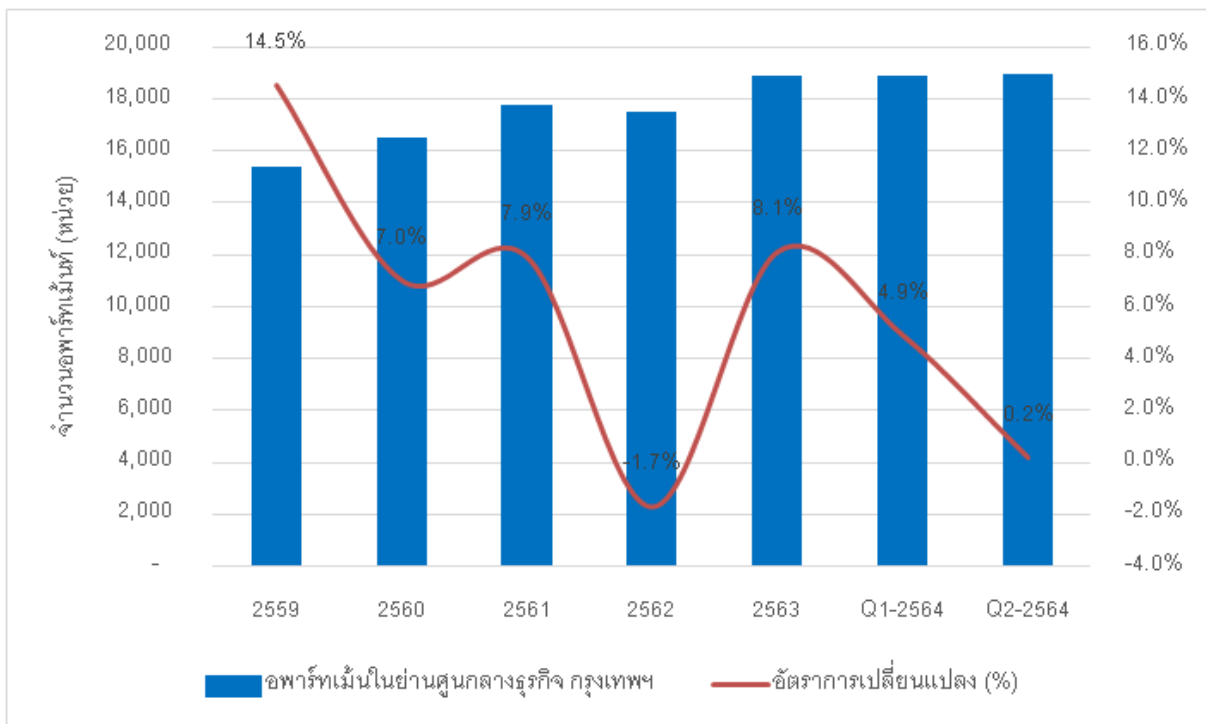
จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด ปี 2556 – 2564



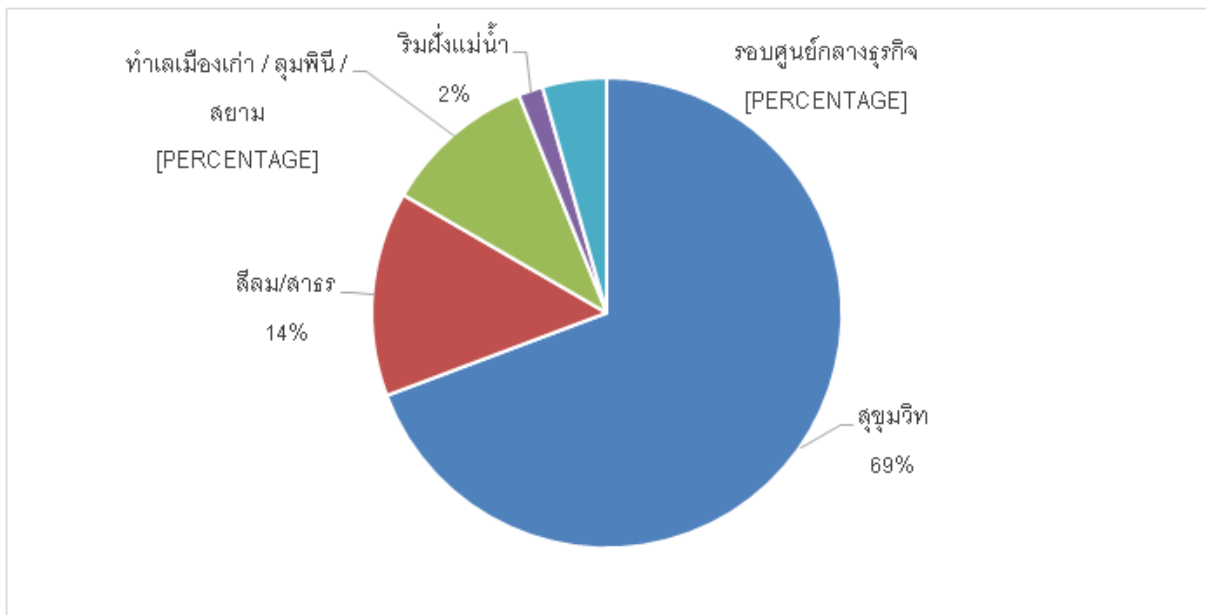
● อุปทานของตลาด (Market Supply)

ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครสำหรับชาวต่างชาติ จำนวนอุปทานของไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า โดยมีจำนวนหน่วยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ประมาณ 18,954 หน่วย ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ผ่านมาประมาณ 0.2% และปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2563 ประมาณ 4.0% ซึ่งอยู่ที่ 18,212 หน่วย โดยภาพรวมจำนวนหน่วยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ก่อนช่วงทรงตัวโดยมีอุปทานห้องพักเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยจากการชะลอการเปิดตัวโครงการของผู้ประกอบการเนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ซึ่งเป็นตัวลดอุปทานห้องพัก อย่างไรก็ตามคาดว่า ณ สิ้นปี 2564 จะมีจำนวนหน่วยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นอีกประมาณ 3,000 – 4,000 หน่วย จากการเปิดตัวของโครงการใหม่ๆ ที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จ อาทิเช่น โครงการสกาย สาทร โครงการเอ็มโพเรียม สวีท บาซ ซาเทรียม โครงการโอเรียนเต็ล เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ เป็นต้น ทั้งนี้ หากพิจารณาอุปทานพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์เป็นรายทำเลที่ตั้งพบว่า ทำเลพื้นที่บริเวณสุขุมวิท เป็นย่านพื้นที่ที่มีสัดส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มากที่สุดประมาณ 69% เนื่องจากเป็นพื้นที่ยอดนิยมสำหรับชาวต่างชาติทั้งผู้ที่ทำงาน และนักท่องเที่ยว รองลงมา ได้แก่ ทำเลสีลม / สาทร มีสัดส่วนประมาณ 14% ทำเลเมืองเก่า / ลุมพินี / สยาม มีสัดส่วนประมาณ 11% ทำเลรอบศูนย์กลางธุรกิจ มีสัดส่วนประมาณ 4% และ ทำเลริมฝั่งแม่น้ำ มีสัดส่วนประมาณ 2%

อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2559 – 2564



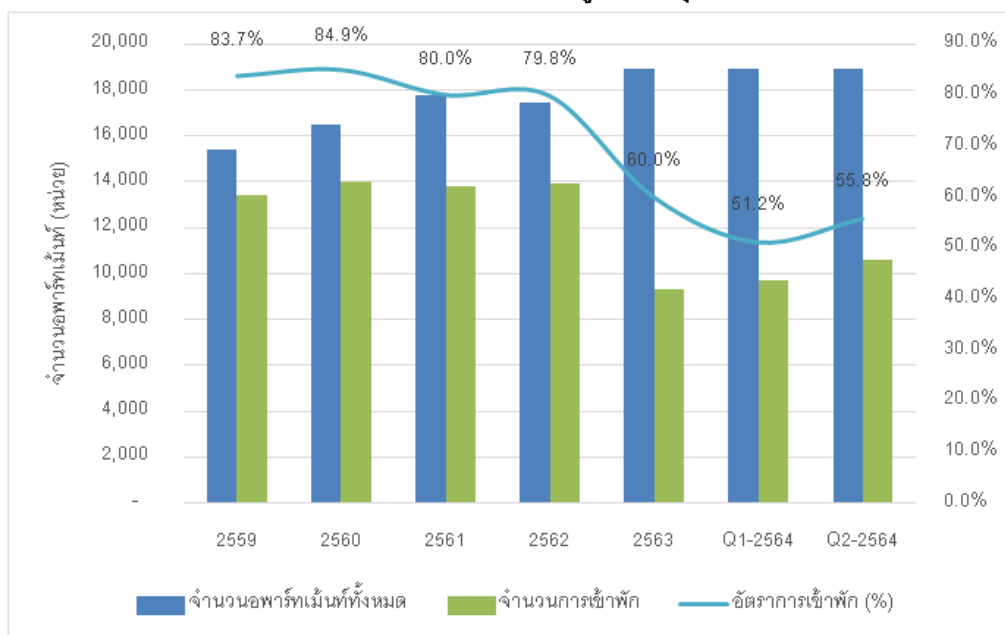
อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2564



● อุปสงค์ของตลาด (Market Demand)

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 อุปสงค์ของพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ของชาวต่างชาติ บริเวณศูนย์กลางธุรกิจในประเทศไทยปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 9% จากไตรมาสก่อนหน้า โดยมีหน่วยการเข้าพักประมาณ 10,568 หน่วย จากเดิม ณ ไตรมาส 2 ปี 2564 มีหน่วยเข้าพักอยู่ที่ 9,680 หน่วย หากพิจารณาเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วพบว่า ปรับตัวลดลง ประมาณ 12% ซึ่งอยู่ที่ 12,013 หน่วย หากพิจารณาในส่วนของการเข้าพัก (Occupancy Rate) พบว่า ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 มีอัตราการเข้าพักประมาณ 55.8% เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ผ่านมาซึ่งอยู่ที่ 51.2% คิดเป็นประมาณ 8.9% หากพิจารณาเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมามีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ ประมาณ 60% ซึ่งจะลดลงประมาณ 8.8%

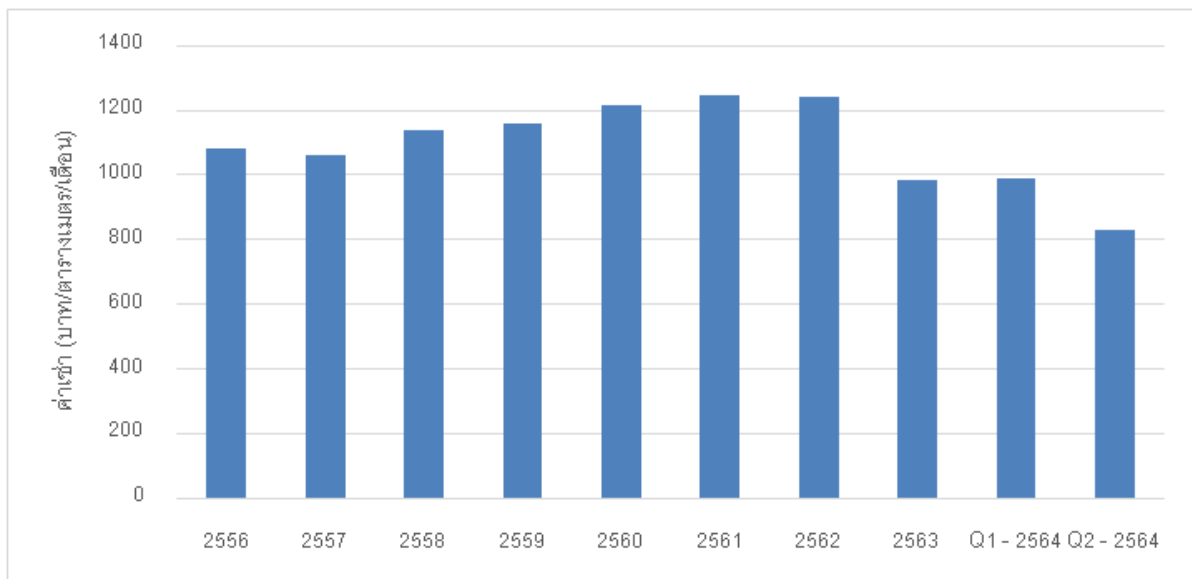
อัตราการเข้าพักเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2559 – 2561



● **ค่าเช่า (Rental Rate)**

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 ค่าเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ ปรับตัวลดลงประมาณ 19.5% มาอยู่ที่ประมาณ 827 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากเดิมอยู่ที่ 989 บาท/ตารางเมตร/เดือน ของไตรมาสที่ 1 ของปี 2564 สืบเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของระลอกใหม่ในไตรมาสที่ 2 ส่งผลให้จำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครลดลงจากมาตรการห้ามเดินทางข้ามประเทศเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 หากพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่า ในปัจจุบันกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วพบว่า ปรับตัวลดลง ประมาณ 38.0% ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 1,141 บาท/ตารางเมตร/เดือน

อัตราค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2556 – 2564

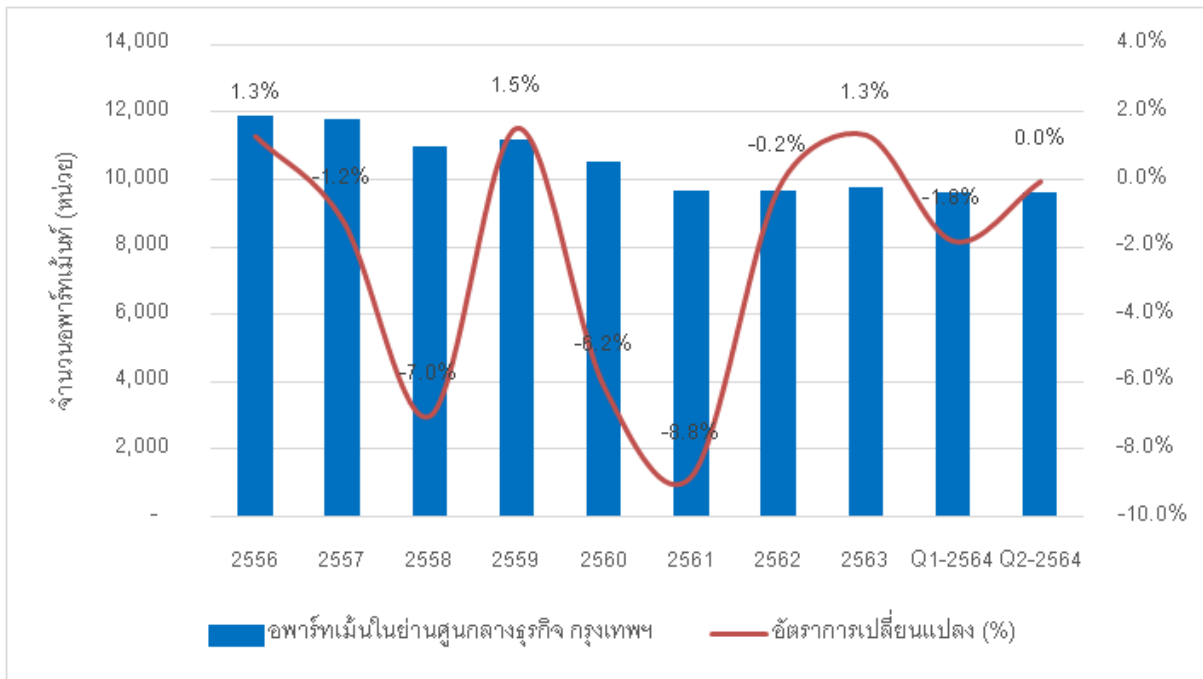


3) **ภาพรวมตลาดอพาร์ทเมนต์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ**

● **อุปทานของตลาด (Market Supply)**

ตลาดอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครสำหรับชาวต่างชาติ จำนวนอุปทานของไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อนหน้า แต่ปรับตัวลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมาที่ประมาณ 1.1% ซึ่งมีอุปทานอยู่ที่ 9,709 หน่วย อย่างไรก็ตามแนวโน้มของตลาดอพาร์ทเมนต์คาดว่าจะมีจำนวนอุปทานอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติที่เกิดขึ้นใหม่ในอัตราที่ลดลง เนื่องจากในบริเวณกรุงเทพมหานครมีข้อจำกัดเรื่องราคาที่ดินที่สูงขึ้นและค่าความนิยมของอพาร์ทเมนต์ลดลงตามความคุ้มค่าในการพัฒนาที่ดิน ซึ่งผู้ประกอบการจะเน้นการพัฒนาอาคารพักอาศัยในรูปแบบของคอนโดเนียมมากกว่า

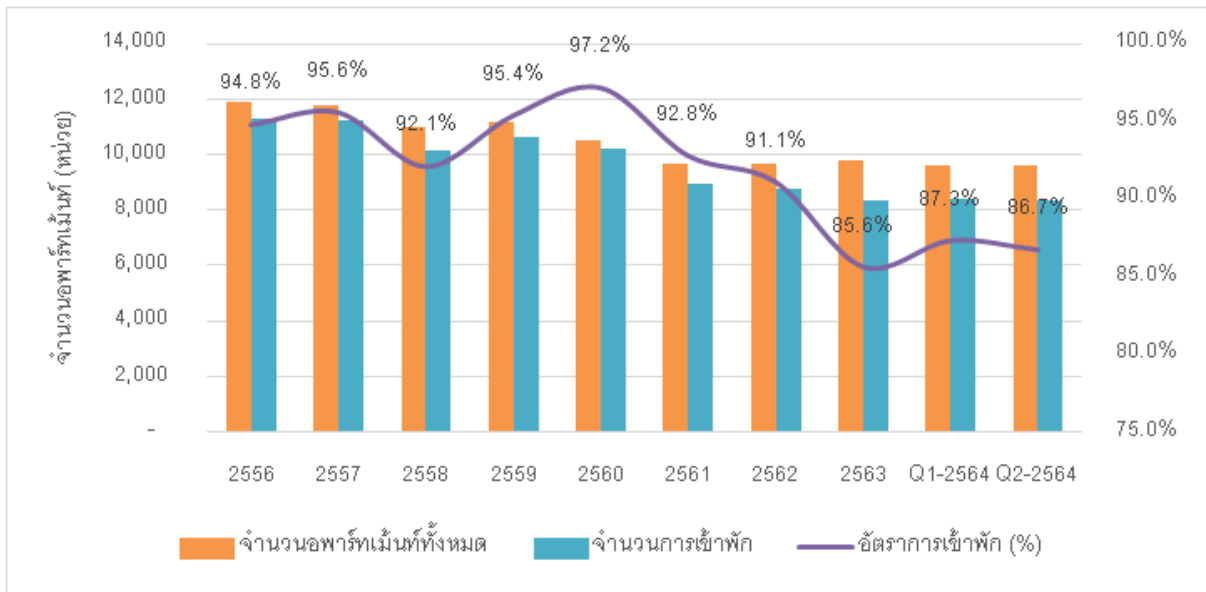
อุปทานของอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2556 – 2564



● อุปสงค์ของตลาด (Market Demand)

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 อุปสงค์ของพื้นที่อพาร์ทเมนต์ของชาวต่างชาติ บริเวณศูนย์กลางธุรกิจในกรุงเทพมหานครลดลง ประมาณ 7.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีหน่วยการเข้าพักประมาณ 8,326 หน่วย จากเดิมอยู่ที่ประมาณ 8,389 หน่วย คิดเป็นอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ประมาณ 86.7% โดยเป็นอัตราการเข้าพักที่ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสที่แล้วที่ 87.3% และลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วอยู่ที่ประมาณ 87.8% หากพิจารณาอุปสงค์ในปัจจุบันเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563 พบว่าอุปสงค์ ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 ปรับตัวลดลง ประมาณ 2.4% ซึ่งอยู่ที่ ประมาณ 8,528 หน่วย อย่างไรก็ตาม ในภาพรวมของอุตสาหกรรมอพาร์ทเมนต์พบว่าอุปสงค์การเช่าอพาร์ทเมนต์ค่อนข้างคงที่นับจากเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ตั้งแต่ปี 2563 ที่ผ่านมา แต่หากพิจารณาอุปสงค์การเข้าพักในอดีตพบว่าแนวโน้มลดลงเรื่อยๆ เนื่องจากอุปสงค์ของผู้เช่าบางส่วนจะเปลี่ยนพฤติกรรมไปเช่าคอนโดมิเนียมแทน ซึ่งมีรูปแบบอาคารที่ทันสมัยและมีการบริการที่สะดวกกว่า

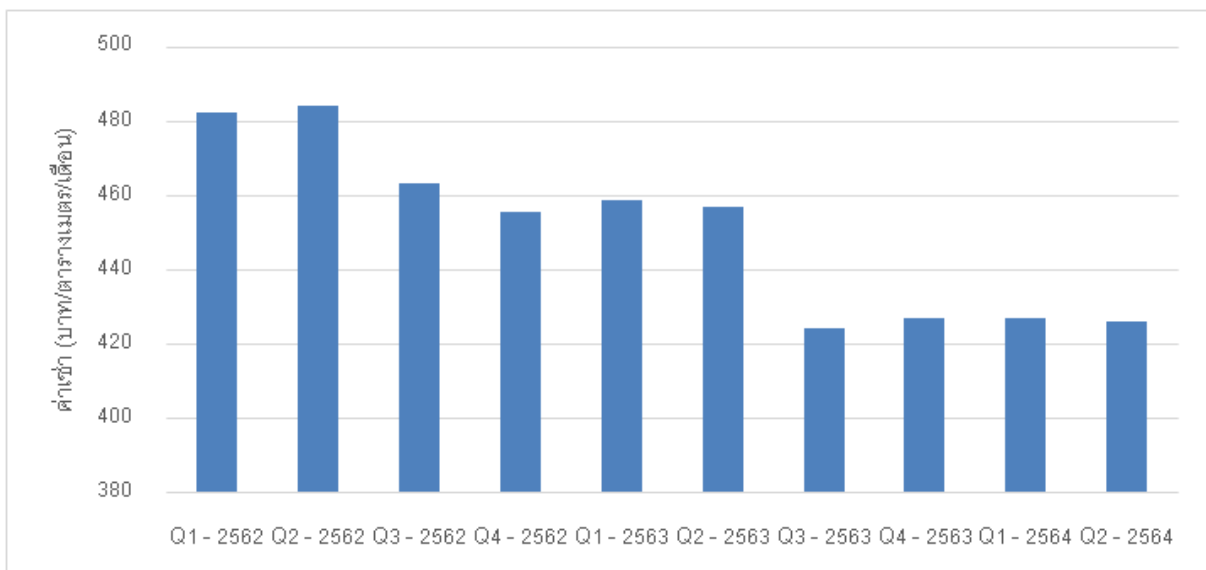
อัตราการเข้าพักอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2556 – 2564



● ค่าเช่า (Rental Rate)

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 ค่าเช่าเฉลี่ยของอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ อยู่ที่ประมาณ 426 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสที่ผ่านมาประมาณ 0.3% และลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วอยู่ประมาณที่ 6.9% ทั้งนี้การปรับตัวลดลงของอัตราค่าเช่าดังกล่าวได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 รวมไปถึงพฤติกรรมของผู้เช่าที่มีการย้ายไปเช่าในโครงการคอนโดมิเนียมมากขึ้น

อัตราค่าเช่าอพาร์ทเมนต์ ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2562 – 2564



3.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการ

โครงการมีอัตราการเช่าเฉลี่ยทั้งปี 2564 ดังนี้ หอพัก 74% เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 52% และพื้นที่พลาซ่าเป็น 40% เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีอัตราการเช่าเฉลี่ยของหอพัก 83% เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 64% และพื้นที่พลาซ่า 47% ทั้งนี้ อัตราการเช่าเฉลี่ยของหอพัก เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และพลาซ่าในปี 2564 มีการเปลี่ยนแปลงลดลงจากปี 2563 อันเนื่องมาจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ต่อเนื่องมาจากรายปี 2563 โดยอัตราการเช่าเฉลี่ยในส่วนของโรงแรมและพลาซ่าในปี 2564 ลดลงประมาณร้อยละ 11 และประมาณร้อยละ 15 ตามลำดับ ซึ่งถือว่าโครงการยังสามารถรักษาอัตราการเช่าภายใต้สถานการณ์โควิด-19 ได้ เนื่องจากกองทุนมีมาตรการช่วยเหลือผู้เช่า โดยดำเนินการปรับลดค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ รอบโครงการ จึงทำให้มีผลกระทบต่ออัตราการเช่าไม่รุนแรง แต่สำหรับในส่วนของโรงแรมและพลาซ่า เนื่องจากอุปทานของตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์รอบโครงการมีอยู่สูง ประกอบกับการเปิดโครงการใหม่ ๆ เพิ่มขึ้น และมีการทำโปรโมชั่นด้านราคา จึงทำให้อัตราการเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ลดลงประมาณร้อยละ 19 ถึงแม้กองทุนจะลดราคาห้องพักเพื่อรักษาอัตราการเช่าให้ไม่ได้รับผลกระทบ แต่เนื่องจากราคาค่าเช่าที่ลดลงยังไม่สามารถแข่งขันกับอพาร์ทเมนท์สร้างใหม่ที่มีห้องพักที่ใหม่กว่าของโครงการ กล่าวโดยสรุปปี 2564 โครงการมีนโยบายการตลาด ดังนี้

1. หอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

โครงการยังคงมีนโยบายด้านราคาเพื่อดึงดูดลูกค้า ยกเว้นห้องพักที่เพิ่งได้ปรับปรุง โครงการได้มีการตั้งราคาไว้สูงกว่าราคาปกติ เนื่องจากอุปกรณ์และสภาพห้องพักมีสภาพใหม่ โดยหลังจากที่ปรับปรุงห้องพักแล้วเสร็จ ทำให้ห้องพักทั้งหมดของโครงการอยู่ในสภาพพร้อมปล่อยเช่า อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องของโครงการ แนวทางต่อไปของโครงการคือ จะทยอยปรับปรุงห้องพักในส่วนของโรงแรมที่ยังไม่เคยได้รับการซ่อมแซมใหญ่ โดยจะมีการเปลี่ยนเครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น และเฟอร์นิเจอร์ เพื่อให้ห้องพักดังกล่าวอยู่ในสภาพใหม่พร้อมปล่อยเช่า เพื่อให้สามารถแข่งขันกับโครงการใหม่ ๆ ที่เกิดขึ้นโดยรอบโครงการ และเพื่อเป็นการรักษาอัตราการเช่า เพื่อคงไว้ซึ่งจำนวนผู้เช่าของโครงการ กองทุนจะดำเนินการให้มีนโยบายด้านราคา เพื่อจูงใจให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย เข้ามาเป็นลูกค้าของโครงการ เพื่อที่จะสามารถแข่งขันกับโครงการอื่นที่มีอยู่เดิมและโครงการใหม่ได้

2. พื้นที่พลาซ่า

จากนโยบายของกองทุนที่ต้องการรักษาอัตราการเช่า และรายได้ของพลาซ่าให้ผ่านสถานการณ์โควิด-19 ได้ บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด จึงทำแผนการตลาดในการชักจูงและเพิ่มจำนวนคนเข้ามาใช้บริการในโครงการ เพื่อสร้างให้พื้นที่เช่ามีมูลค่าเพิ่มขึ้น อันจะทำให้กองทุนมีรายได้อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2564 มีการดำเนินนโยบายต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมาดังนี้

- รักษาภาพลักษณ์ของอาคาร รวมถึงการบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี สะอาด สวยงาม เพื่อเป็นการสร้างความประทับใจให้ผู้มาใช้บริการ
- มีการบริหารจัดการพื้นที่โซน Cool Camp เพื่อเป็นพื้นที่ให้บริการแก่นักศึกษาและประชาชนทำให้ผู้มาใช้บริการใช้เวลาอยู่ในโครงการนานขึ้น โดยมีการปรับเปลี่ยนย้ายจุด Cool Camp ไปยังพื้นที่ซึ่งยังมี traffic น้อย เพื่อเพิ่ม traffic ให้กับพื้นที่ค้าปลีกโดยรอบ Cool Camp
- มีแผนการจัดงาน event ตามเทศกาล ต่อเนื่องตลอดปี เพื่อเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการ

- เพิ่มความร่วมมือกับ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เพื่อให้มีการจัดกิจกรรมของนักศึกษาในพื้นที่โครงการมากขึ้น

ทั้งนี้ หากสถานการณ์โควิด-19 บรรเทาลง กองทุนจะเริ่มนโยบายที่จะทำระบบที่จอดรถ และเก็บเงินค่าจอดรถ เพื่อเพิ่มรายได้ให้กับกองทุนภายในปี 2565 อนึ่ง กรณีที่ปัจจุบันตลาดซื้อปิ้งออนไลน์และโมบายล์ ซ้อป ปิ้งโตขึ้นอย่างรวดเร็ว พื้นที่พลาซ่าในโครงการยังคงไม่ได้รับผลกระทบมากนัก เนื่องจากบริเวณรอบๆ โครงการยังไม่มีพื้นที่พลาซ่าที่มีศักยภาพและสามารถตอบโจทย์ผู้มาใช้บริการได้เท่ากับโครงการ

4. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงในการลงทุน

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนรวม ตลอดจนความเสี่ยงอื่นๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคมและการเมือง ที่บริษัทจัดการ ไม่อาจควบคุมหรือคาดหมายได้ และอาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคต ซึ่งหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นการรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินการมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมด หรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรือไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม

(ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวม และภาวะดักต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่จะซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก ภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสถานะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคตหรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินงานสถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเติบโตของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของ ผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้ประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน โดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบรวมถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่าสถานะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของ

หลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน

- 7) **มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม**

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

- 8) **ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด**

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากควมดีและปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ ผู้ขาย (bid - offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ - ผู้ขาย (bid - offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

- 9) **ความเสี่ยงด้านภาษีและการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต**

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หรืออาจมีการเปลี่ยนแปลงในกฎเกณฑ์ต่างๆ ในเรื่องภาษีที่เรียกเก็บจากผลการดำเนินงาน ในเรื่องภาระภาษีอื่นๆ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือเกี่ยวกับภาระภาษีของเงินปันผลที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับจากกองทุนรวม หรืออาจมีการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายในอนาคตอันเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบทางด้านลบต่อ ผลประกอบการและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและผู้ลงทุนได้ รวมถึงอาจทำให้ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนเปลี่ยนแปลงไป จากเดิม

- 10) **ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น**

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

- 11) **ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหาร ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขันจากโครงการอื่นๆ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพ

ทางการเงินเป็นต้น การจ่ายเงินปันผลของกองทุนจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม โดยค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า และความสามารถของกองทุนรวมในการบังคับหลักประกัน ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อไป

12) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การว่างผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสถานะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการ ในตลาด การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนผู้เข้าพัก การที่มีจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่เพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้นทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

3) ความเสี่ยงจากการลดลงของระดับความต้องการของผู้เข้าพักที่เข้ามาพักในประเทศไทย

ปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาเข้าพักเป็นนักท่องเที่ยว นักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศ ดังนั้น การดำเนินกิจการของผู้เช่าจึงขึ้นอยู่กับปัจจัยการลงทุน การประกอบกิจการในประเทศไทย และอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทย ทั้งนี้ ในกรณีที่การลงทุน หรือการประกอบกิจการในประเทศไทยลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตามอาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่เดินทางเข้ามาหรือเดินทางภายในภูมิภาคมีจำนวนลดลง การดำเนินกิจการของผู้เช่าอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลด ความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ประกอบธุรกิจ สถานที่ประกอบกิจการ สถานที่ท่องเที่ยวแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ เช่น การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคทางเดินหายใจเฉียบพลันอย่างรุนแรง (SARS) โรคไข้หวัดนก หรือโรคอื่นใดในภูมิภาค และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวสถานะทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบ

รุนแรง ซึ่งจะทำให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่าซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อกองทุนด้วย

(ค) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าได้ หากผู้เช่าดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทุนรวมได้

2) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาจะซื้อจะขาย และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ให้สัญญาแก่กองทุนรวม และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทุนรวมอาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าว เช่น คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เสียขาดต่อความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีนี้ขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตาม คำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นรายลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

5. ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

5.1 ข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งกองทุนเป็นคู่ความหรือคู่กรณีที่ดีหรือข้อพิพาทยังไม่สิ้นสุด

-ไม่มี-

5.2 อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน

-ไม่มี-

6. ข้อมูลสำคัญอย่างอื่น

ไม่มีข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

7. ข้อมูลหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยลงทุน

7.1 ข้อมูลหน่วยลงทุน

7.1.1 ข้อมูลเงินทุนชำระแล้ว มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

เงินทุนโครงการ	1,065,000,000.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้จำนวน	10.00 บาทต่อหน่วย
ประเภทของหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือ
ราคาของหน่วยที่เสนอขาย	10.00 บาทต่อหน่วย
ราคาเสนอขายวันแรก	10.00 บาทต่อหน่วย
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนในปัจจุบัน	1,034,272,305.40 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ ปัจจุบัน (ราคาพาร์)	9.923 บาทต่อหน่วย

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564	1.19 บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุด	1.70 บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุด	1.07 บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization)	124.03 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (Trade Volume)	5,468.69 บาทต่อวัน
ค่า NAV ของกองทุน ณ วันต้นปี ณ วันที่ 31 ม.ค. 64	1.8025 บาทต่อหน่วย
ค่า NAV ของกองทุนวันสิ้นปี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 64	1.4006 บาทต่อหน่วย

7.1.3 การแบ่งหน่วยลงทุนออกเป็นหลายชนิด (share class)

-ไม่มี-

7.1.4 การลดทุนชำระแล้ว (ถ้ามี)

(ก) เหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วในแต่ละครั้ง

เนื่องจากกองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีดังนี้

- (1) มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (2) รายการค่าใช้จ่ายหรือการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

(ข) จำนวนเงินที่ลด จำนวนเงินต่อหน่วยที่ลด

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	จำนวนเงินทุนจดทะเบียนก่อนการลดเงินทุน		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ลด		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนหลังการลดเงินทุน	
		จำนวนเงิน (บาท)	ต่อหน่วย	จำนวนเงิน (บาท)	ต่อหน่วย	จำนวนเงิน (บาท)	ต่อหน่วย
1	1 ต.ค. 52 - 31 ธ.ค. 52	1,042,298,000.00	10.00	8,025,694.60	0.077	1,034,272,305.40	9.923

(ค) วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน และวันที่เฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ลด		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินลดทุน
		จำนวนเงิน (บาท)	ต่อหน่วย		
1	1 ต.ค. 52 - 31 ธ.ค. 52	8,025,694.60	0.077	19 มี.ค. 53	31 มี.ค. 53

7.2 การออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้

-ไม่มี-

7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยลงทุน

รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน 10 รายแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564

ชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1) สำนักงานประกันสังคม	80,000,000.00	76.75
2) นายทวน ผาดีหัตถกร	2,012,000.00	1.93
3) บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	1,861,800.00	1.79
4) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างประจำของส่วนราชการ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	1,563,400.00	1.50
5) นายขวัญชัย เกิดแก้วฟ้า	1,075,600.00	1.03
6) นายสมเกียรติ สาลีพัฒนา	1,054,500.00	1.01
7) นายสิทธิโชค แต่บรรพกุล	815,000.00	0.78
8) นางสาวมินตรา มนต์เสรีนุสรณ์	700,000.00	0.67
9) นายเมฆ มนต์เสรีนุสรณ์	700,000.00	0.67
10) นายสุชาติ โชคพิพัฒน์กุล	635,000.00	0.61

7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุน

7.4.1 นโยบายและวิธีจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายความว่า กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1.1 ส่วนต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เส้นตรงกับรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญา
 - 1.2 ส่วนต่างของค่าเช่าจ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เส้นตรงกับค่าเช่าจ่ายที่ได้จ่ายจริงตามสัญญา
 - 1.3 รายการอื่นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนดเพิ่มเติม
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
 - (3) ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามเช่นว่า และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย และไม่ถือเป็นการขัดกันนโยบายที่ได้แสดงไว้

ทั้งนี้ หากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้กำหนดแนวทางในการแก้ไขเป็นการเฉพาะ อาทิเช่น กำหนดให้การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันดังกล่าว จะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานประกาศกำหนด

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกัน ในงวดสิ้นปีบัญชี

(โปรดศึกษารายละเอียด “ข้อกำหนด นโยบาย และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน” ในหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ)

7.4.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่ บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 28 มิถุนายน 2550 และไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2550 โดยจะนำเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวมานั้น มาใช้เพื่อประโยชน์กองทุนต่อไปหรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามที่สำนักงานประกาศกำหนดดังต่อไปนี้

1. กองทุนบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
2. นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
3. บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 16 พฤศจิกายน 2552 และไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2552 โดยจะนำเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวมานั้นมาใช้ประโยชน์กองทุนต่อไปหรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละราย

ที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกิน ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

- (4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม

- (5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผลโดย

1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ตัวแทน
3. ส่งหนังสือแจ้ง ผู้ถือหุ้นที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์

- (6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือ เป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุน

7.4.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	เงินปันผล		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
1	11 ต.ค.49 - 31 มี.ค.50	13,028,725.00	0.125	30 พ.ค.50	12 มิ.ย.50
2	1 เม.ย.50 - 30 ก.ย.50	11,465,278.00	0.110	30 พ.ย.50	12 ธ.ค.50
3	1 ต.ค.50 - 30 ก.ย.51	4,481,881.40	0.043	28 พ.ย.51	12 ธ.ค.51
4	1 ต.ค.51 - 31 มี.ค.52	8,129,924.40	0.078	29 พ.ค.52	12 มิ.ย.52
5	1 เม.ย.52 - 30 มิ.ย.52	2,084,596.00	0.020	31 ส.ค.52	14 ก.ย.52
6	1 ก.ค.52 - 30 ก.ย.52	7,296,086.00	0.070	30 พ.ย.52	14 ธ.ค.52
7	1 ม.ค.53 - 31 มี.ค.53	3,126,894.00	0.030	31 พ.ค.53	14 มิ.ย.53
8	1 ต.ค.53 - 31 ธ.ค.53	7,296,086.00	0.070	22 มี.ค.54	30 มี.ค.54
9	1 ม.ค.54 - 30 ก.ย.54	10,422,980.00	0.100	30 พ.ย.54	13 ธ.ค.54
*10	1 ม.ค.54 - 31 ธ.ค.54	107,356,694.00	1.030	14 มี.ค.55	29 มี.ค.55
11	1 เม.ย.55 - 30 มิ.ย.55	7,504,545.60	0.072	31 ส.ค.55	12 ก.ย.55
12	1 ก.ค.55 - 31 ธ.ค.55	6,566,477.40	0.063	28 ก.พ.56	12 มี.ค.56

หมายเหตุ * การจ่ายเงินปันผลครั้งนี้เป็นการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานงวดปี 2554 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 ถึง 31 ธันวาคม 2554 ซึ่งได้รวมเงินค่าชดเชยความเสียหายในการบริหารจัดการกองทุนไว้แล้ว

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 บริษัทจัดการ

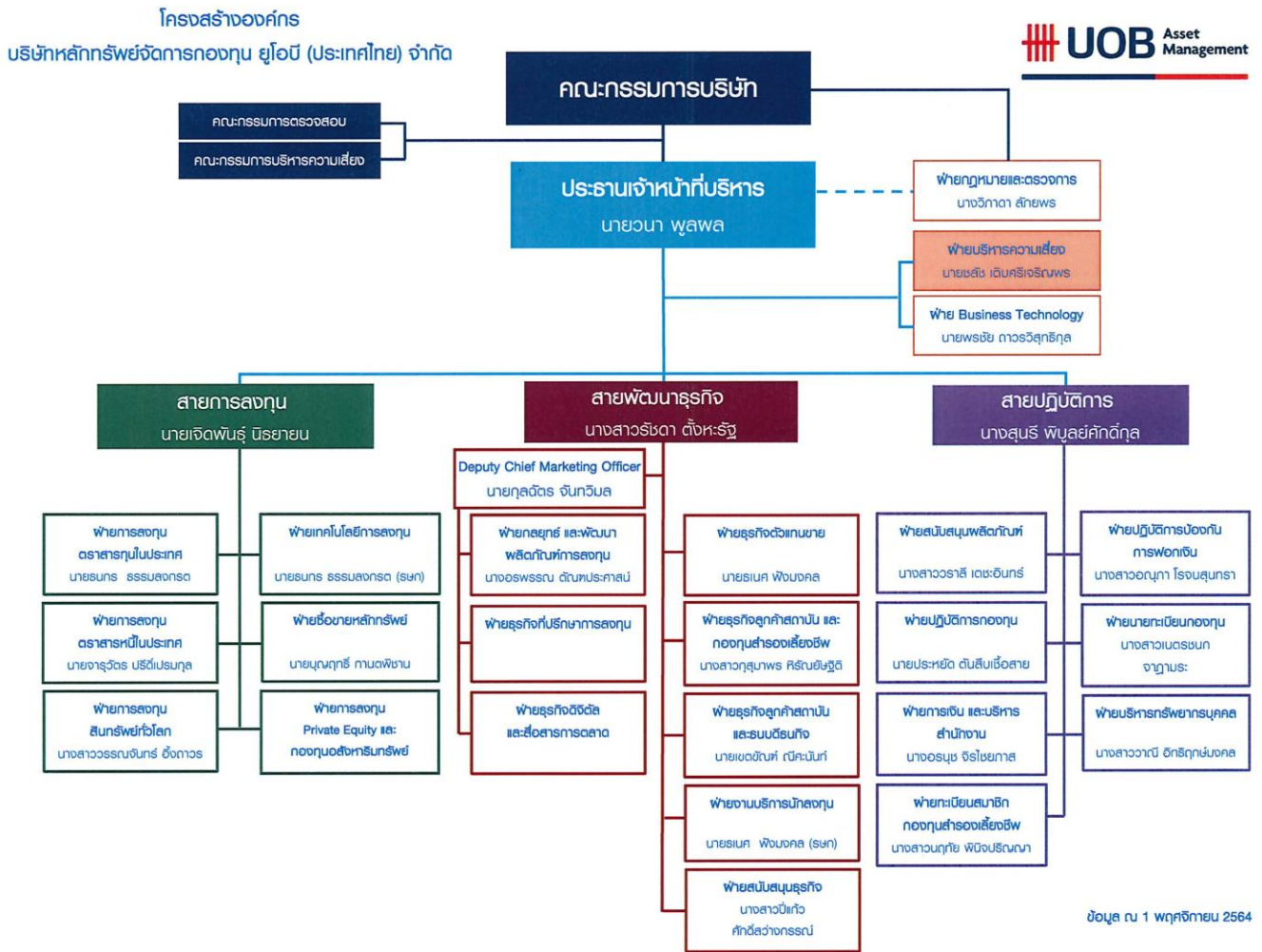
8.1.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 32-33 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
เลขทะเบียนบริษัท	0105539122118
โทรศัพท์	02-786-2000
โทรสาร	02-786-2371-74
เว็บไซต์	www.uobam.co.th

8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ยูโอบี แอสเซท แมเนจเม้นท์ ลิมิเต็ด ถือหุ้นในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด รวมทั้งสิ้น 99.99%

8.1.3 โครงสร้างการจัดการ และรายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร



๑ คณะกรรมการบริษัท

1. นายลี	ไหว ไฟ	กรรมการ
2. นายทีโอ	บุญ เกียต	กรรมการ
3. นางกัญลิกา	บุญปวนิช	กรรมการ
4. นายวนา	พูลผล	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5. นายสัณชัย	อภิศักดิ์ศิริกุล	กรรมการ

๑ คณะผู้บริหาร

1. นายวนา	พูลผล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายเจ็ดพันธุ	นิธิยานน	กรรมการผู้จัดการ สายการลงทุน
3. นางสุนรี	พิบูลย์ศักดิ์กุล	กรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ
4. นางสาวรัชดา	ตั้งหะรัฐ	กรรมการผู้จัดการ สายพัฒนาธุรกิจ

๑ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ – นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน	หน้าที่ความรับผิดชอบ
นางสาวเย็นฤดี ชอเจริญทรัพย์	- ปริญญาตรี สาขา พาณิชยศาสตร์และ การบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- 2556 ถึงปัจจุบัน บลจ.ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2551-2556 บลจ.กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	- ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ - ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์
นางสาวธัญญาพร ตั้งอุทัยสุข	- ปริญญาโท สาขา เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	- 2560 ถึงปัจจุบัน บลจ.ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2554-2560 บลจ.กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	- ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ - ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์

8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุน

ในการจัดการกองทุน บริษัทจัดการมี หน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหาร กองทุนให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุน

- 1.1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด
- 1.2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแล ผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน
- 1.3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการ จัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือ แจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน และให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบ รับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการ เปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย
 - (ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็น สาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอ

สำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ บริษัทจัดการจะเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน

- (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจสอบได้ และจัดสำเนาไว้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
 - (ง) จัดให้มีใบจองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งต้องมีคำเตือนว่า “การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว ผู้ลงทุนจึงควรตระหนักถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหน่วยลงทุน”
- 1.4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน
 - 1.5) นำเงินของกองทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สิ่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบายวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ด้วย
 - 1.6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายไปแล้วทั้งหมด หรือจำนวนอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
 - 1.7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

- 1.8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
 - 1.9) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
 - 1.10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
 - 1.11) จัดให้มีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
 - 1.12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวก ให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
 - (1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
 - (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
 - 1.13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
 - 1.14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุน ตามข้อกำหนดเงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ
 - 1.15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุน ซึ่งบริษัทจัดการมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย
 - 1.16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - 1.17) ดำเนินการเลิกกองทุน ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 2) การรับและจ่ายเงินของกองทุน
- จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดการกองทุน

3.1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

3.2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(3.1) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(3.2) ผู้จัดการกองทุนเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 6.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ที่ทำการของบริษัทจัดการ

3.3) แต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่อง ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

3.4) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ

3.5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุน และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ทราบ

3.6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

3.7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

3.8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุน

3.9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุน และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ทราบ

3.10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แยกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุน ทั้งนี้โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ด.

- 3.11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุน อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาด สถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 4) การดำเนินการอื่นๆ
 - 4.1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
 - 4.2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 60 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
 - 4.3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
 - 4.4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
 - 4.5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
 - 4.6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
 - 4.7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
 - 4.8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (4.7) อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
 - 4.9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นปีการเงิน
 - 4.10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า

4.11) จัดส่ง เอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า

- (1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญา ชื่อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
- (2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้บริษัทจัดการกองทุนรวมจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ผู้ดูแล ผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครอง อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

4.12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

- (1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญา หรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมิน ค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
- (2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

4.13) รวบรวม คิดตาม คำเนิการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงาน ต่างๆ และ/หรือคำเนิการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือตามที่ คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้อง ขอ

4.14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่า รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ บริษัทจัดการ และ สำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือ โอนสิทธิการเช่า โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการอาจจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตาม วรคก่อน ให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการดำเนินการตามวรรคก่อน ภายในวันทำการถัด จากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือ ภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

4.15) ดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย /โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่ เห็นสมควร

4.16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตาม กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือ เมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

- 1) เมื่อผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหุ้นซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ กองทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการนั้น มิได้เกิดจากความผิดหรือประกอบหน้าที่บกพร่องอย่างร้ายแรงอันเกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนจะต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการให้บริษัทจัดการ ตามจำนวนที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 7 ปี โดยให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ

ตัวอย่าง : หากผู้ถือหุ้นของกองทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ เมื่อกองทุนบริหารไปแล้วเป็นเวลา

- 1 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 6 ปี
 - 2 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 5 ปี
 - 3 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 4 ปี
 - 4 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 3 ปี
 - 5 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 2 ปี
 - 6 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 1 ปี
 - 7 ปีบริบูรณ์ กองทุนไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นค่าธรรมเนียมการจัดการ ให้แก่บริษัทจัดการ
- 2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่งระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือ

หน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- 3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุนหรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายในระยะเวลาไม่เกิน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ที่บริษัทจัดการได้ต่อไป
ทั้งนี้ หากเหตุดังกล่าวเกิดก่อนที่บริษัทจัดการจะบริหารกองทุนมาครบระยะเวลา 7 ปีนับจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม กองทุนไม่ต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการให้กับบริษัทจัดการ
อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่ที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ด. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ 2) หรือ ข้อ 3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน แต่กองทุน และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือคณะกรรมการลงทุนไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

8.1.6 รายละเอียดที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานภายใต้การจัดการ

ณ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด มีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 กองทุน ดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ประเภท	บทบาท
1. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์	หอพักและค้าปลีก	บริษัทจัดการ
2. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี	โรงแรม	บริษัทจัดการ

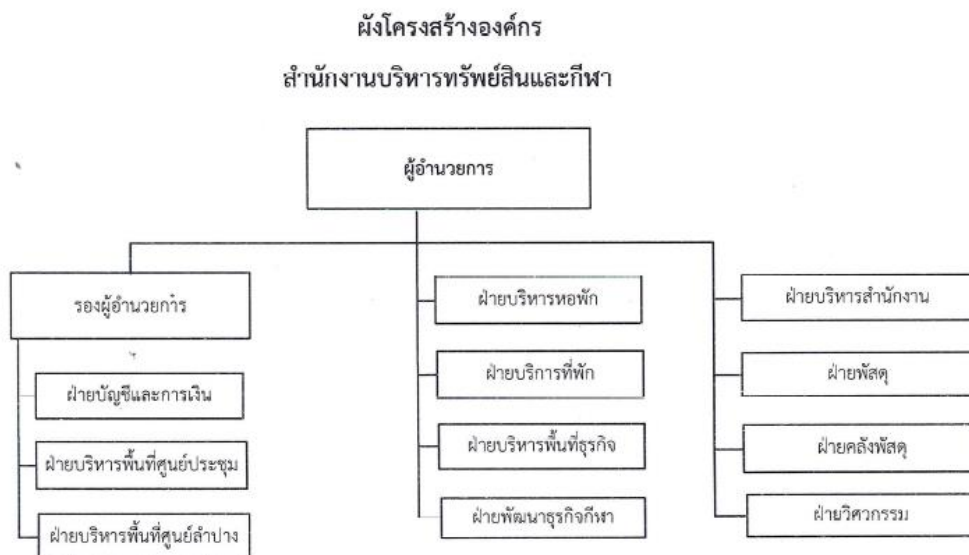
8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร เว็บไซต์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ได้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 2 ราย โดยมีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่ส่วนหอพักนักศึกษา

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต (ชื่อเดิมคือ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์)
ที่อยู่	เลขที่ 99 หมู่ 18 อาคาร 14 ชั้น ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี 12120
โทรศัพท์	02-407-0000
โทรสาร	-
เว็บไซต์	www.psm.tu.ac.th

โครงสร้างองค์กร



อนุมัติให้มีผลบังคับใช้ ตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2564



(นายบรรยง ชัยรัตนานนท์)

ผู้อำนวยการสำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา

โครงสร้างการถือหุ้น

-ไม่มี-

พื้นที่ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และพื้นที่ค้าปลีก

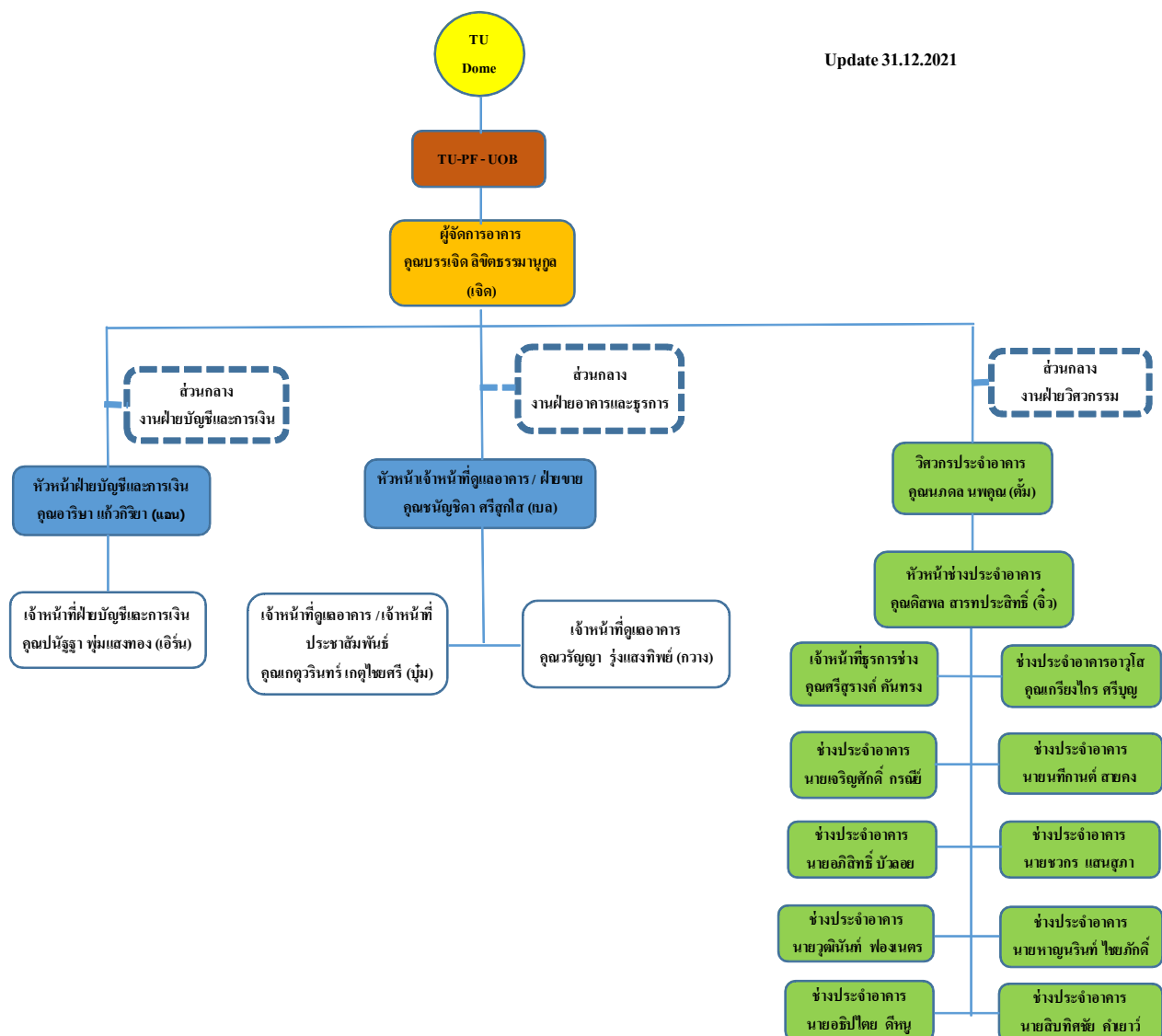
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 88/333 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	02-714-7610
โทรสาร	-
เว็บไซต์	-

โครงสร้างองค์กร

Organization Chart : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX

TU Dome Plaza & Dome Place (TUD)

Update 31.12.2021



โครงสร้างผู้ถือหุ้น

บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
1	นาย ชัยรัตน์ แสงทอง	19,998.00	99.9900%
2	นาย สุภวิทย์ เครือพันธุ์ทิพย์	1.00	0.0050%
3	นาย บรรเจิด ลิขิตธรรมากุล	1.00	0.0050%
รวม		20,000	100.0000%

8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำงานระหว่าง บริษัทจัดการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
2. จัดหาผู้เช่า ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ และพร้อมที่จะหาประโยชน์ตลอดเวลา
3. จัดเก็บรายรับ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน
4. หน้าที่อื่นใด ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง
5. ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์

8.3.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	สำนักงานใหญ่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	02-299-1111
โทรสาร	02-242-3946
เว็บไซต์	www.ttbbank.com

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) ข้อมูล ณ วันที่ 9 มีนาคม 2565

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	ING BANK N.V.	22,190,033,791	22.97
2	บริษัท ไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)	21,991,521,867	22.76
3	กระทรวงการคลัง	11,364,282,005	11.76
4	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง โดย บลจ.กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	5,081,856,358	5.26

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
5	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง โดย บลจ.เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	5,081,856,357	5.26
6	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	2,272,222,216	2.35
7	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	1,496,259,203	1.55
8	นาง จารุณี ชินวงศ์วรกุล	1,018,400,000	1.05
9	MR.HENDRIK ROBERTUS CASTENDIJK	735,950,000	0.76
10	นาง สมพร จีรุงเรืองกิจ	636,000,000	0.66
11	ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	24,754,492,783	25.62
รวม		96,622,874,580	100.00

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหุ้นวงลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำการรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ด.
- (4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน
- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับ จ่าย ทรัพย์สินของกองทุน
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงาน ที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้
- (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนในรายงานของกองทุน
- (12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

เงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์เมื่อเกิดเหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญานอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่งระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

- (ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์
- (จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการ จะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ ภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น
- หากผู้ดูแลประโชยณนำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนไปเปิดเผยโดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุน หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณนี้ได้ทันที โดยผู้ดูแลประโชยณจะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลประโชยณด้วย
- (ฉ) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลประโชยณของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประณอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใด ที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณนี้ได้ทันที
- (ช) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลประโชยณว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณนี้ได้ทันที

เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลประโชยณ หมดหน้าที่ลงตามข้อ 13.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลประโชยณ ผู้ดูแลประโชยณนั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลประโชยณของกองทุนต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนให้แก่ผู้ดูแลประโชยณรายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลประโชยณรายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน

ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	สำนักงานใหญ่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	02-299-1111
โทรสาร	02-242-3946

บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทุน ซึ่งรวมถึงเอกสารการทำธุรกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนลงทุนทั้งหมดไว้ ณ สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ เว้นแต่ทรัพย์สินซึ่งโดยลักษณะของทรัพย์สินนั้น ไม่สามารถเก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือในกรณีที่บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงเป็นประการอื่น ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องแจ้งให้บริษัทจัดการทราบโดยพลันเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน และในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะเก็บเอกสารสำคัญและทรัพย์สินของกองทุนไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่

8.4 คณะกรรมการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

1. นายวนา	พูลผล	ประธานคณะกรรมการ
2. นายเจตพันธ์	นิธยาชน	กรรมการ
3. นางสาวรัชดา	ตั้งหะรัฐ	กรรมการ
4. นางสาวนรี	พิบูลย์ศักดิ์กุล	กรรมการ
5. นางสาวเย็นฤดี	ช่อเจริญทรัพย์	กรรมการ
6. นางวิภาดา	ลักขพร	กรรมการ
7. นายชลัช	เดิมนิธิเจริญพร	กรรมการ
8. นางสาวธัญญาพร	ตั้งอุทัยสุข	กรรมการ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุน (โดยสังเขป)

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ ตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือ วินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุน ดังนี้

1. พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
2. ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นรายลงทุน ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า
3. คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีใช้ประโยชน์ของกองทุน เว้น

แต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว

4. คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า

8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี นายทะเบียนหน่วยลงทุน บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน และที่ปรึกษากองทุน

ผู้สอบบัญชี	บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 316/32 ซอยสุขุมวิท 22 พระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	02-259-5300
โทรสาร	02-259-8956

นายทะเบียนหน่วยลงทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 32-33 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์	02-786-2000
โทรสาร	02-786-2371-74

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
ที่อยู่	ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์ เลขที่ 121 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-641-3800
โทรสาร	02-641-3801

ที่ปรึกษากองทุน (ที่ปรึกษาด้านการตลาดพื้นที่ พลาซ่าและพื้นที่จอดรถ)	บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 88/333 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	02-714-7610
โทรสาร	-

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายกำกับดูแลกิจการของกองทุน

บริษัทจัดการมีนโยบายในการบริหารและจัดการกองทุนด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนบริหารและจัดการกองทุนให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุน ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ มติผู้ถือหน่วยลงทุน หนังสือชี้ชวน กฎหมาย หลักทรัพย์ และข้อตกลงต่างๆ ซึ่งกองทุนหรือบริษัทจัดการเป็นหรือจะเข้าเป็นคู่สัญญา นอกจากนี้ การบริหารและจัดการกองทุนได้อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของฝ่ายกฎหมายและตรวจการ และคณะกรรมการการลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

9.3 การประชุมคณะกรรมการ

9.3.1 ข้อกำหนดในการประชุม

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุม ซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ และวาระของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีกรรมการส่งหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุม

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมหรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้จะแยกส่งชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาผลมติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเขียนลงนามในมติที่ทำการขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบร่วมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ หากมติเสียงข้างมากดังกล่าวหรือการดำเนินการตามมติดังกล่าวอาจเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ตลอดจนคำสั่งใด ๆ ตามที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศกำหนด และ/หรือ จรรยาบรรณ กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการมีสิทธิใช้สิทธิยับยั้งพิเศษ (Veto Right)

การลงมติของคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนร่วมได้เสีย

ในการขอมติจากคณะกรรมการลงทุนในเรื่องใด ๆ จะไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสียรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(6) ประธานในที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

9.3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

- ไม่มี-

9.4 การลงทุนโดยทางอ้อมโดยถือหุ้นผ่านบริษัทที่กองทุนเข้าลงทุน

- ไม่มี-

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทจัดการมีนโยบายในการป้องกัน การใช้ข้อมูลภายใน โดยมีการแบ่งแยกพื้นที่และการควบคุมพื้นที่เข้าออกระหว่างเจ้าหน้าที่สายการลงทุน ออกจากเจ้าหน้าที่ฝ่ายอื่นๆ และกำหนดให้มีการรายงานการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน กำหนดขั้นตอนในการอนุมัติการซื้อขายหลักทรัพย์และหน่วยลงทุนที่ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อย่างเคร่งครัด รวมทั้งมีการกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน และติดตามการทำการธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับ หลักทรัพย์ในบัญชี (Watch List) และบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องจำกัดการทำการธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Restricted List) เพื่อป้องกันการนำข้อมูลภายในของกองทุนไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนและบุคคลใดๆ โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุน และให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการทำการเปิดเผยการทำการธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด

9.6 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุน

ผู้จัดการกองทุนมีกระบวนการและขั้นตอน ที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด, ความเป็นไปได้ทางการเงิน, การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย, การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน โดยผ่านคณะกรรมการการลงทุน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด รวมถึงวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือ เช่า อสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น โดยผู้จัดการกองทุนฝ่ายบริหารเงินทุน รวมทั้ง แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผู้เช่าเพื่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

9.7 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการกำหนดให้มีการทำการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนึงถึงคุณสมบัติที่จะต้องเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด (ถ้ามี) โดยต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่จะได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีฐานะทางการเงินมั่นคง โครงสร้างการบริหารจัดการที่น่าเชื่อถือ และมีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

โดยกองทุนรวมพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้เกณฑ์การคัดเลือกพิจารณาจากหัวข้อต่างๆ ได้แก่ ชื่อเสียงขององค์กร ผลงานในการบริหารโครงการอื่นๆ ในอดีต จำนวนบุคลากรประจำโครงการ แผนการบริหารหรือข้อเสนอที่ช่วยให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสิทธิภาพ ความเชื่อมั่นในความสามารถของทีมงาน และค่าบริการ เป็นต้น

9.8 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์/ผู้บริหารทรัพย์สิน

บริษัทจัดการได้มีการติดตามดูแลการปฏิบัติงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ปฏิบัติ ดังนี้

- 9.8.1 การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ดูแลรักษาให้พื้นที่บริหารอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา
- 9.8.2 การซ่อมแซม ดูแลรักษา พื้นที่บริหาร
- 9.8.3 งานด้านบัญชีและการเงิน
- 9.8.4 การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำงบประมาณประจำปี โดยต้องได้รับมติเห็นชอบจากคณะกรรมการลงทุน และรายงานผลการดำเนินการต่อผู้จัดการกองทุนเป็นประจำทุกเดือน

9.9 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

ผู้จัดการกองทุนรวมมีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยผู้จัดการกองทุนรวมมีการติดตามดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- 9.9.1 ตรวจสอบรายได้ให้เป็นไปตามสัญญา จากข้อมูลผู้เช่ารายเดือน
- 9.9.2 ควบคุมค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุน
- 9.9.3 การเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของทรัพย์สินให้อยู่ภายใต้งบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทุน
- 9.9.4 ตรวจสอบตราทรัพย์สินของกองทุนเป็นประจำทุกปี

9.10 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมเป็นรายปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม สำหรับรอบปีบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 926,237.81 บาท

9.11 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วย

บริษัทจัดการ ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและหรือสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยไว้อย่างเคร่งครัด อาทิเช่น

- 9.11.1 บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วต่อกรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าว

ต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

- 9.11.2 บริษัทจัดการจะต้องจัดเตรียมและเปิดเผยงบการเงิน (ทั้งรายไตรมาสและรายปี) รายงานประจำปี รายงานเหตุการณ์สำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ฐานะทางการเงิน หรือผลประกอบการของกองทุนรวมและเหตุการณ์อื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (แล้วแต่กรณี) กำหนด

9.12 การประชุมผู้ถือหุ้น

ในการประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงาน อื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่า การดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นลงทุนทุกราย

9.12.1 การจัดประชุม

บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนในกรณีดังต่อไปนี้

- (1.1) บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน หรือ
- (1.2) ผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งถือหุ้นลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน

9.12.2 องค์ประชุม (เฉพาะกรณีที่จัดประชุมเพื่อขอมติ)

องค์ประชุมต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการในเรื่อนั้นๆ เว้นแต่กฎ ระเบียบ หรือ ประกาศ (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

9.12.3 การลงมติของผู้ถือหุ้นลงทุน (ทั้งกรณีที่จัดประชุมและการขอมติเวียน)

การลงมติของผู้ถือหุ้นลงทุนให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการในเรื่อนั้น ๆ เว้นแต่กฎ ระเบียบ หรือ ประกาศ (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

9.12.4 การไม่นับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีข้อจำกัดในการออกเสียง หรือมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ออกเสียงลงคะแนน

เว้นแต่กฎ ระเบียบ หรือ ประกาศ (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ในการนับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ไม่ว่าในการจัดการประชุมหรือการขอมติเวียนแทนการจัดการประชุมตามข้อ 3 จะไม่นับรวมมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ที่มีข้อจำกัดในการออกเสียง หรือมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ออกเสียงลงคะแนน ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ กฎ ระเบียบ หรือ ประกาศ ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

9.13 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

-ไม่มี-

9.14 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทุนรวมชำระค่าธรรมเนียมแก่ผู้สอบบัญชีตามอัตราที่จ่ายจริง โดยในรอบปี 2564 กองทุนรวมได้ชำระเป็นเงินจำนวน 1,025,156 บาท

9.15 การปฏิบัติหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ

-ไม่มี-

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities: CSR)

10.1 นโยบายและการดำเนินงานของกองทุนรวม ที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม เพื่อความยั่งยืนของกิจการและสังคมโดยรวม ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินธุรกิจปกติ

กองทุนรวมได้มีการดูแลสังคมและชุมชนอย่างต่อเนื่อง โดย สำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ได้มีการจัดกิจกรรมการดูแลสังคม และชุมชนที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม ต่อไปนี้

1. สนับสนุนพื้นที่การจัดแสดง และขายสินค้า แก่กลุ่มร้านค้า O-Top, สินค้าชุมชน จากกระทรวงพาณิชย์ จังหวัดปทุมธานี
2. สนับสนุนพื้นที่การบริจาคโลหิต แก่ ธนาคารเลือดโรงพยาบาลธรรมศาสตร์ เฉลิมพระเกียรติ เพื่อผู้ป่วยอุบัติเหตุ ผ่าตัด และกรณีฉุกเฉิน
3. สนับสนุนพื้นที่จัดการเลือกตั้งสมาชิกสภาเทศบาลและเทศมนตรี (สท.)
4. สนับสนุนพื้นที่จัดการตรวจคัดกรองเชื้อ โควิด-19 เบื้องต้น ของชุมชนคุ้มผ้าพับ ชุมชนคลองมะดัน และใกล้เคียง ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี
5. สนับสนุนพื้นที่ซ้อมการแสดง – การศึกษาแก่นักศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต
6. สนับสนุนพื้นที่ขายสินค้าในโครงการ “พาณิชย์ลดราคาช่วยประชาชน” แก่กระทรวงพาณิชย์จังหวัดปทุมธานี โดยจำหน่ายสินค้าราคาถูกสำหรับการดำรงชีพ

10.2 แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

(1) นโยบาย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวมและเป็นบริษัทในเครือของกลุ่มยูโอบี ประเทศสิงคโปร์ ดำเนินธุรกิจด้วยความมุ่งมั่น ภายใต้กรอบระเบียบของกฎหมายที่กำกับดูแล และปฏิบัติตามมาตรฐานสูงสุดของหลักการปฏิบัติงานและหลักจริยธรรมบริษัท นโยบายและขั้นตอนการปฏิบัติที่เหมาะสม เพื่อป้องกันความเสี่ยงและต่อต้านการคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับหลักปฏิบัติในโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการคอร์รัปชัน โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

บริษัทตระหนักดีว่าการให้สินบนการคอร์รัปชันนั้น ส่งผลเสียหายต่อภาครัฐและประเทศเป็นอย่างมาก ดังนั้น บริษัทจึงมีนโยบายไม่ยอมรับการคอร์รัปชันและการให้สินบนโดยสิ้นเชิง (Zero Tolerance Policy) และถือปฏิบัติตามกฎหมายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของประเทศไทยและประเทศอื่นๆ ที่กลุ่มยูโอบีดำเนินธุรกิจอยู่ในปัจจุบัน

(2) การดำเนินการ บริษัทให้พนักงานปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันและคู่มือปฏิบัติงานและการกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการป้องกันการคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด และบริษัทจะไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการให้สินบนและการคอร์รัปชันทั้งทางตรงและทางอ้อม ทั้งนี้ บริษัทจะให้ความสำคัญเป็นธรรมและคุ้มครองพนักงานผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน หรือพนักงานผู้ถูกกล่าวหาเรื่องการทุจริตคอร์รัปชัน ตามที่กำหนดไว้ใน Whistleblowing Policy

หากมีการฝ่าฝืนการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน และ/หรือคู่มือปฏิบัติงานและการกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการป้องกันการต่อต้านคอร์รัปชัน จะถูกลงโทษทางวินัยตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และอาจมีความผิดตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือข้อกำหนดอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บลจ. ยูโอบี ได้กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการควบคุมภายในเพื่อให้การดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงานของบลจ.ยูโอบี เป็นไปตามมาตรฐานการปฏิบัติงานที่ยอมรับโดยทั่วไปและมีระบบการควบคุมภายในที่ดี บรรลุวัตถุประสงค์ตามนโยบาย เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ โดย มีการจัดตั้งหน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบด้านต่างๆ โดยกำหนดขอบเขต หน้าที่ความรับผิดชอบไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้สามารถควบคุม และดูแลการปฏิบัติงานของบุคลากรภายในหน่วยงานให้เป็นไปตามขอบเขตความรับผิดชอบได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีการแบ่งสายงานการบังคับบัญชาของหน่วยงานต่างๆ รวมถึงแบ่งความรับผิดชอบในการควบคุมดูแลการบริหารงานต่างๆ ภายในหน่วยงานและหน้าที่ในการรายงานให้กับผู้บังคับบัญชาตามสายงานที่ได้กำหนดอย่างเหมาะสมและชัดเจน สอดคล้องกับนโยบายการประกอบธุรกิจ นอกจากนี้ยังมีการประกาศใช้กฎระเบียบ และข้อบังคับมาตรฐานภายในองค์กร ทั้งนี้ เพื่อให้บุคลากร มีแนวทางในการปฏิบัติงานเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ภายใต้กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่ยอมรับโดยทั่วไปของการดำเนินธุรกิจ และของหน่วยงานทางที่เกี่ยวข้อง โดยมีฝ่ายตรวจการและกฎหมาย ที่เป็นหน่วยงานกลางในการทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานและมีสายการบังคับบัญชาเป็นอิสระจากหน่วยงานจัดการลงทุนทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงาน ตรวจสอบ และให้คำปรึกษา เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทจัดการ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงานทุกคนของบริษัทจัดการจะปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ (หลักเกณฑ์ และ เงื่อนไขต่างๆ) ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานการ

ประกอบวิชาชีพของหน่วยงานทางการและหน่วยงานสมาคมที่จัดตั้งขึ้นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการประกอบธุรกิจของบริษัทกำหนด

ในส่วนของการบริหารความเสี่ยงนั้น บลจ.ยูโอบี ยึดหลักการบริหารความเสี่ยงเชิงบูรณาการที่ครอบคลุมการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร มีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสำหรับให้ความเห็นในเรื่องซึ่งครอบคลุมความเสี่ยง และประเด็นสำคัญขององค์กรได้อย่างครบถ้วน เพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารความเสี่ยงของ บลจ.ยูโอบี ได้ดำเนินการอย่างเหมาะสมตามนโยบายที่กำหนด สอดคล้องกับมาตรฐานสากล และเป็นไปตามแนวทางของหน่วยงานที่กำกับดูแล ตลอดจนให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การลงทุนและความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของลูกค้า ซึ่งการบริหารความเสี่ยงดำเนินการ โดยหน่วยงานเจ้าของความเสี่ยง (Risk Owner) จะร่วมกับฝ่ายบริหารความเสี่ยง เพื่อระบุและประเมินระดับความเสี่ยง มีการกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) รวมทั้งการติดตามผลและการรายงานสถานะความเสี่ยง โดยครอบคลุมความเพียงพอและความมีประสิทธิภาพของมาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจว่ากรณีที่เกิดเหตุการณ์ความเสี่ยงขึ้น จะสามารถจัดการความเสี่ยงได้อย่างทันทั่วทั้ง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารความเสี่ยงยังเป็นผู้ประสานงานและสนับสนุนหน่วยงานเจ้าของความเสี่ยง (Risk Owner) ในการดำเนินการตามนโยบายที่ได้รับมอบหมาย และรายงานสถานะความเสี่ยงที่สำคัญต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้รับทราบสถานะความเสี่ยงขององค์กร รวมทั้งมีการสร้างความตระหนักรู้ด้านการบริหารความเสี่ยงให้แก่ผู้บริหารและพนักงานในองค์กรอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้กลายเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กรที่สำคัญ

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการระหว่างกองทุนกับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกับบริษัทจัดการ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ลำดับ	รายละเอียดการทำธุรกรรม	รายชื่อ	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม
1	การรับค่าธรรมเนียมการจัดการ กองทุนรวม	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทจัดการ
2	การรับค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จากกองทุนรวม	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด	นายทะเบียน

12.2 รายการระหว่างกองทุนรวม กับผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับผู้ดูแล- ผลประโยชน์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ลำดับ	รายละเอียดการทำธุรกรรม	รายชื่อ	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม
1	การรับค่าธรรมเนียมการดูแล ผลประโยชน์จากกองทุนรวม	ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)	ผู้ดูแลผลประโยชน์

12.3 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทุนรวมใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ลำดับ	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
1	บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร และ บทวิเคราะห์	เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการ ประกอบการตัดสินใจ ลงทุน
2	บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)		
3	บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส-ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) จำกัด		
4	บริษัทหลักทรัพย์ เครดิต สุวิธ (ประเทศไทย) จำกัด		
5	บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด		
6	บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		
7	บริษัทหลักทรัพย์ เกียรตินาคิน ภัทร จำกัด (มหาชน)		
8	บริษัทหลักทรัพย์ กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
9	บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)		
10	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด		
11	บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		
12	บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด		
13	บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด		
14	บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด (มหาชน)		
15	บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 งบการเงิน

งบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ได้แก่ บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด โดยรายงานของผู้สอบบัญชีสรุปได้ดังนี้

จากการตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ผู้สอบบัญชีเห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : บาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี พ.ศ.		
	2564	2563	2562
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	486,000,000.00	533,000,000.00	549,000,000.00
(ราคาทุน ปี 2564 : 1,469,227,961.26 บาท)			
(ราคาทุน ปี 2563 : 1,466,729,289.02 บาท)			
(ราคาทุน ปี 2562 : 1,466,031,155.61 บาท)			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	30,993,476.79	25,148,241.39	26,208,360.34
(ราคาทุนตัดจำหน่าย ปี 2564 : 30,969,065.93 บาท)			
(ราคาทุนตัดจำหน่าย ปี 2563 : 25,074,902.30 บาท)			
(ราคาทุนตัดจำหน่าย ปี 2562 : 26,153,932.54 บาท)			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	20,803,936.17	35,023,395.51	25,564,685.80
ลูกหนี้จากคอกเบี้ย	1,890.99	7,743.20	8,519.39
ลูกหนี้อื่น	520,091.44	862,938.83	1,308,329.44
รายได้ค้างรับ	947,225.99	1,515,974.35	1,838,663.39
สินทรัพย์อื่น	1,510,632.19	1,259,394.92	1,031,215.95
ลูกหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	44,768,500.70	44,768,500.70	44,768,500.70
รวมสินทรัพย์	585,545,754.27	641,586,188.90	649,728,275.01
หนี้สิน			
เงินประกันการเช่า	11,364,226.36	12,912,305.36	13,900,353.36
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่า	6,412,145.54	9,189,804.59	9,769,565.91
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19,549,190.25	25,062,940.43	28,614,061.68
เจ้าหนี้อื่น	1,293,255.04	1,064,772.19	996,045.87
หนี้สินอื่น	289,379.39	543,937.19	411,308.56
เจ้าหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	400,650,390.04	406,740,726.42	414,043,334.18
รวมหนี้สิน	439,558,586.62	455,514,486.18	467,734,669.56
สินทรัพย์สุทธิ	145,987,167.65	186,071,702.72	181,993,605.45
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	1,034,272,305.39	1,034,272,305.39	1,034,272,305.39
กำไร(ขาดทุน)สะสม	(888,285,137.74)	(848,200,602.67)	(852,278,699.94)
สินทรัพย์สุทธิ	145,987,167.65	186,071,702.72	181,993,605.45
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	1.4006	1.7852	1.7460
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	104,229,800.0000	104,229,800.0000	104,229,800.0000

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : บาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี พ.ศ.		
	2564	2563	2562
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	68,168,004.06	81,650,425.00	95,844,457.31
รายได้ดอกเบี้ย	227,983.55	301,256.83	497,835.95
รายได้อื่น	4,341,088.19	9,567,035.35	4,934,469.70
รวมรายได้	72,737,075.80	91,518,717.18	101,276,762.96
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	49,600,267.29	54,967,133.06	60,334,963.23
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	926,237.81	966,488.10	1,052,720.81
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	64,836.64	67,654.18	73,690.44
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	111,148.56	115,978.55	126,326.50
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	9,727,315.42	9,921,145.28	9,593,977.39
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,143,082.98	1,163,959.96	1,135,136.32
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	1,671,867.34	1,759,556.63	1,913,252.88
รวมค่าใช้จ่าย	63,244,756.04	68,961,915.76	74,230,067.57
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ	9,492,319.76	22,556,801.42	27,046,695.39
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	2,510.48	(1,799,482.03)	(4,788,411.83)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(49,579,365.31)	(16,679,222.12)	(43,115,824.21)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(49,576,854.83)	(18,478,704.15)	(47,904,236.04)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(40,084,535.07)	4,078,097.27	(20,857,540.65)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์

งบกระแสเงินสด

หน่วย : บาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี พ.ศ.		
	2564	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(40,084,535.07)	4,078,097.27	(20,857,540.65)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุน	(68,417,293.86)	(52,377,804.61)	(92,782,144.43)
การขายเงินลงทุน	59,997,603.30	51,017,242.83	73,144,098.64
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(2,399.67)	(58,023.42)	(229,535.11)
(กำไร)ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	49,579,365.31	16,679,222.12	43,115,824.21
(กำไร)ขาดทุนสุทธิจากการขายเงินลงทุน	(2,510.48)	1,799,482.03	4,788,411.83
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินฝากธนาคาร	1,316.30	6,587.56	
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	5,852.21	776.19	5,695.56
ลูกหนี้อื่น	342,847.39	445,390.61	45,847.87
รายได้ค้างรับ	568,748.36	322,689.04	(595,131.94)
สินทรัพย์อื่น	(251,237.27)	(228,178.97)	236,405.96
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เงินประกันการเช่า	(1,548,079.00)	(988,048.00)	197,811.12
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่า	(2,777,659.05)	(579,761.32)	(560,782.58)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(5,513,750.18)	(3,551,121.25)	(1,667,811.71)
เจ้าหนี้อื่น	228,482.85	68,726.32	82,570.88
หนี้สินอื่น	(254,557.80)	132,628.63	(873,143.64)
เจ้าหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	(6,090,336.38)	(7,302,607.76)	(3,600,000.00)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(14,218,143.04)	9,465,297.27	450,576.01
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(14,218,143.04)	9,465,297.27	450,576.01
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	35,029,983.07	25,564,685.80	25,114,109.79
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี	20,811,840.03	35,029,983.07	25,564,685.80

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

หน่วย: ล้านบาท

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	ปี พ.ศ.		เพิ่ม(ลด)		ปี พ.ศ.		เพิ่ม(ลด)	
	2564	2563	จำนวนเงิน	ร้อยละ	2563	2562	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน								
รายได้ค่าเช่าและบริการ	68.17	81.65	-13.48	-16.51%	81.65	95.84	-14.19	-14.81%
รายได้อื่น	4.34	9.57	-5.23	-54.62%	9.57	4.93	4.63	93.88%
รวมรายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	72.51	91.22	-18.71	-20.51%	91.22	100.78	-9.56	-9.49%
รายได้ดอกเบี้ย	0.23	0.30	-0.07	-24.32%	0.30	0.50	-0.20	-39.49%
รวมรายได้	72.74	91.52	-18.78	-20.52%	91.52	101.28	-9.76	-9.64%
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนการเช่าและบริการ	49.60	54.97	-5.37	-9.76%	54.97	60.33	-5.37	-8.90%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	0.93	0.97	-0.04	-4.16%	0.97	1.05	-0.09	-8.19%
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	0.06	0.07	0.00	-4.16%	0.07	0.07	-0.01	-8.19%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.11	0.12	0.00	-4.16%	0.12	0.13	-0.01	-8.19%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	9.73	9.92	-0.19	-1.95%	9.92	9.59	0.33	3.41%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.14	1.16	-0.02	-1.79%	1.16	1.14	0.03	2.54%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	1.67	1.76	-0.09	-4.98%	1.76	1.91	-0.15	-8.03%
รวมค่าใช้จ่าย	63.24	68.96	-5.72	-8.29%	68.96	74.23	-5.27	-7.10%
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ	9.49	22.56	-13.06	-57.92%	22.56	27.05	-4.49	-16.60%
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	-49.58	-18.48	-31.10	168.29%	-18.48	-47.90	29.43	-61.43%
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจาก								
การดำเนินงาน	-40.08	4.08	-44.16	-1082.9%	4.08	-20.86	24.94	-119.55%

- ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทุน ปี 2563/2564 เทียบกับ ปี 2562/2563 และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ในปี 2564 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน จำนวน 72.51 ล้านบาท (แบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 68.17 ล้านบาท รวมกับรายได้อื่น 4.34 ล้านบาท) ลดลงจากปี 2563 จำนวน 18.71 ล้านบาท คิดเป็น 20.51% เนื่องจากกองทุนได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 เป็นต้นมา ส่งผลให้ รายได้หอพัก เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และพลาซ่าลดลง โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลงจำนวน 13.48 ล้านบาท หรือคิดเป็น 16.51% ทั้งนี้หากรวมรายได้ดอกเบี้ยแล้วกองทุนมีรายได้รวม 72.74 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 18.78 ล้านบาท หรือคิดเป็น 20.52% ทั้งนี้ในส่วนปี 2563 กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและบริการลดลงจากปี 2562 จำนวน 14.19 ล้านบาท หรือคิดเป็น 14.81% และรายได้รวม

ปี 2563 ลดลงจากปี 2562 จำนวน 9.76 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.64% เนื่องจากปี 2563 เนื่องจากกองทุนได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 เช่นกัน

เมื่อเปรียบเทียบภาพรวม 3 ปี พบว่ากองทุนมีรายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้รวม ลดลงเนื่องจาก ปี 2563 และปี 2564 กองทุนได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 โดยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ ปี 2562-2564 จำนวน 95.84 ล้านบาท 81.65 ล้านบาท และ 68.17 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนรายได้รวม ปี 2562-2564 จำนวน 101.28 ล้านบาท 91.52 ล้านบาท และ 72.74 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายกองทุน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ แล้ว กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ ปี 2564 เท่ากับ 9.49 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 13.06 ล้านบาท หรือคิดเป็น 57.92% เนื่องจากกองทุนมีรายได้รวมลดลง 18.78 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายรวมลดลง 5.72 ล้านบาท จากการที่กองทุนมีนโยบายปรับลดค่าใช้จ่ายในช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19 นอกจากนี้ในปี 2564 กองทุนมีการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 49.58 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 31.10 ล้านบาท หรือคิดเป็น 168.29% จึงทำให้ปี 2564 กองทุนมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 40.08 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 44.16 ล้านบาท หรือคิดเป็น 1,082.9% และเมื่อเทียบกับปี 2563 และปี 2562 กองทุนมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จากเดิม -20.86 ล้านบาทในปี 2562 เป็น 4.08 ล้านบาทในปี 2563 และเป็น -40.08 ล้านบาทในปี 2564

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม		
	ปี พ.ศ.		
	2564	2563	2562
ผลการดำเนินงานภาพรวม			
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงานต่อจำนวนเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี/งวด	-22.22%	2.17%	-10.07%
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	35.06%	36.63%	35.84%
อัตราส่วนรายได้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	40.32%	48.61%	48.90%
อัตราส่วนของจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดต่อจำนวนเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี/งวด	4.96%	3.71%	9.56%
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.41	1.31	1.04
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	1.41	1.31	1.04
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (Return on Total Asset)	1.62%	3.52%	4.16%
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตราผลตอบแทนขั้นต้น (Gross Profit Margin)	15.87%	26.94%	28.71%
อัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	13.05%	24.65%	26.71%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ต่อราคาพาร์)	0.00%	0.00%	0.00%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ต่อราคาตลาด ณ วันที่สิ้นปี) *	0.00%	0.00%	0.00%
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	3.01	2.45	2.57
อัตราการจ่ายเงินปันผล	0%	0%	0%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี/งวด	1.4006	1.7852	1.7460

หมายเหตุ : * ราคาตลาดของ TU-PF

- ณ วันที่ 30 ธ.ค.2564 : 1.19 บาทต่อหน่วย

- ณ วันที่ 30 ธ.ค.2563 : 1.45 บาทต่อหน่วย

- ณ วันที่ 30 ธ.ค.2562 : 1.75 บาทต่อหน่วย

สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

กองทุนมีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วปี 2564 ปี 2563 และปี 2562 จำนวน 1.41 เท่า 1.31 เท่า และ 1.04 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 และปี 2562 เนื่องจาก ปี 2564 กองทุนมีหนี้สินหมุนเวียนลดลง เมื่อเทียบกับปี 2563 และ 2562 โดยรายการหลักของหนี้สินหมุนเวียนที่ลดลงได้แก่ รายการค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ซึ่งค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ปี 2564 ปี 2563 และปี 2562 จำนวน 19.55 ล้านบาท 25.06 ล้านบาท และ 28.61 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ในปี 2564 และปี 2563 กองทุนมีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 1.41 เท่า และ 1.31 เท่า ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่ากองทุนมีความคล่องตัวดีขึ้นจากปี 2563 ในการเปลี่ยนเป็นเงินสดที่จะมาชำระหนี้ในระยะสั้น

แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

สำหรับเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน ปี 2564 เท่ากับ -14.22 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 23.68 ล้านบาท คิดเป็น 250.21% (ปี 2563 จำนวน 9.47 ล้านบาท) โดยกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานมาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี เท่ากับ -40.08 ล้านบาท สุทธิกับการใช้ไปของเงินทุนในรายการที่สำคัญระหว่างงวดปี 2564 คือการซื้อเงินลงทุนจำนวน 68.42 ล้านบาท และ สุทธิกับการได้มาของเงินทุนในรายการที่สำคัญคือ การขายเงินลงทุน 59.99 ล้านบาท ทั้งนี้ในปี 2564 กองทุนมีเงินฝากธนาคารต้นปี 35.03 ล้านบาท รวมเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงาน -14.22 ล้านบาท ส่งผลให้เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปีเท่ากับ 20.81 ล้านบาท

รายจ่ายงบลงทุนและค่าปรับปรุงทรัพย์สิน

ปี 2564 กองทุนมีรายจ่ายงบลงทุนและค่าปรับปรุงทรัพย์สิน จำนวน 3.31 ล้านบาท ทั้งนี้รายการหลักเป็นการติดตั้งกล้อง CCTV ของพื้นที่พลาซ่า และพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ การเปลี่ยนฟูกที่นอน และเครื่องทำน้ำอุ่น ของห้องพัก และการเปลี่ยนเครื่องปรับอากาศของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามรายการการลงทุนประจำปีตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ เพื่อความปลอดภัยของผู้เช่า และเพื่อทำการปรับปรุงทรัพย์สินในห้องพักให้ห้องพักอยู่ในสภาพที่ปล่อยให้เช่าได้

ความสามารถและประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สิน

กองทุนมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 585.55 ล้านบาท มีการปรับตัวลดลงจากปี 2563 เท่ากับ 56.04 ล้านบาท คิดเป็น 8.73% (สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 641.59 ล้านบาท) และปี 2564 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 9.49 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 13.06 ล้านบาท คิดเป็น 57.92% เนื่องจากปี 2564 กองทุนได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจากปี 2563 จำนวน 13.48 ล้านบาท คิดเป็น 16.51% ส่งผลให้อัตรากำไรผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (Return on Total Assets) ปี 2564 เท่ากับ 1.62% ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมของทั้ง 3 ปีพบว่า อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมของปี 2564 ปี 2563 และ ปี 2562 เท่ากับ 1.62% 3.52% และ 4.16% ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่ากองทุนมีประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สินที่ลดลง สาเหตุหลักมาจากกองทุนได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 เป็นต้นมา

ทั้งนี้ราคาประเมินทรัพย์สินของกองทุน ปี 2564 ลดลงจากปี 2563 จำนวน 47 ล้านบาท จากราคาประเมิน ปี 2563 (ประเมินโดย บจ.พรสยาม คอนซัลแทนส์ แอนด์ เซอร์วิส โดยวิธีรายได้) ราคาประเมิน 533 ล้านบาท ลดลงเป็น 486 ล้านบาทในปี 2564 (ประเมินโดย บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ โดยวิธีรายได้) โดยราคาประเมินแต่ละปี เป็นดังนี้

โครงการ	ปี 2564 (ประเมิน ณ วันที่ 29 ต.ค. 2564) โดย บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ		ปี 2563 (ประเมิน ณ วันที่ 30 ต.ค. 2563) โดย บจ.พรสยามคอนซัลแทนส์ แอนด์ เซอร์วิส		ปี 2562 (ประเมิน ณ วันที่ 1 พ.ย. 2562) โดย บจ.พรสยามคอนซัลแทนส์ แอนด์ เซอร์วิส	
	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	อัตราคิดลด	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	อัตราคิดลด	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	อัตราคิดลด
ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ เชียล คอมเพล็กซ์	486.0	12%	533.0	11%	549.0	11%

ความสามารถและประสิทธิภาพในการทำกำไรของกองทุนฯ

ในปี 2564 อัตราผลตอบแทนกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) เท่ากับ 15.87% ลดลง 41.09% เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีอัตราผลตอบแทนกำไรขั้นต้นเท่ากับ 26.94% และในทางเดียวกันอัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ปี 2564 เท่ากับ 13.05% ลดลง 47.06% เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีอัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิเท่ากับ 24.65% เนื่องจาก ปี 2564 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ลดลง 18.71 ล้านบาท คิดเป็น 20.51% ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการลดลงจากปี 2563 จำนวน 5.65 ล้านบาท คิดเป็น 8.47% ส่วนอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นต่อราคาหุ้นและต่อราคาตลาดใน 3 ปีที่ผ่านมา ยังไม่มีอัตราผลตอบแทน เนื่องจากกองทุนยังไม่มีมีการจ่ายเงินปันผลนับตั้งแต่ปี 2556 (จ่ายปันผลครั้งล่าสุด วันที่ 12 มีนาคม 2556 สำหรับงวดการดำเนินงานปี 2555)

ที่ผ่านมากองทุนเคยมีผลประกอบการขาดทุนและมีคดีความในศาล อย่างไรก็ตามในปี 2560 คดีได้สิ้นสุดลงด้วยการประนีประนอมยอมความในศาล หลังจากนั้นรายได้ค่าเช่าของกองทุนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในปี 2562 และมีรายได้ค่าเช่าลดลงในปี 2563 และปี 2564 เนื่องจากกองทุนได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดโควิด-19 ทั้งนี้โครงการมีอัตราการใช้พื้นที่ทั้งปี 2564 ของหอพัก 74% อพาร์ทเมนต์ 52% และอัตราการใช้พื้นที่ของพื้นที่พลาซ่า เป็น 40% ส่วนอัตราการใช้พื้นที่ทั้งปี 2563 ของหอพัก 83% อพาร์ทเมนต์ 64% และอัตราการใช้พื้นที่ของพื้นที่พลาซ่า เป็น 47%

นอกจากนี้ ในส่วนของรายได้รวมของกองทุนในปี 2564 เท่ากับ 72.74 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2563 ประมาณ 20.52% หรือเท่ากับ 18.78 ล้านบาท และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิในปี 2564 เท่ากับ 9.49 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2563 ประมาณ 57.92% หรือเท่ากับ 13.06 ล้านบาท

ทั้งนี้ปี 2562 กองทุนมีความสามารถและประสิทธิภาพในการทำกำไรที่อยู่ในระดับที่ดี แต่เนื่องจากกองทุนได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดโรคโควิด-19 ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 เป็นต้นมา ส่งผลกระทบต่อผู้เช่าทั้งส่วนหอพัก อพาร์ทเมนต์ และพลาซ่า ทำให้ความสามารถและประสิทธิภาพในการทำกำไรลดลงในปี 2563 และปี 2564

ความสามารถและประสิทธิภาพในการชำระหนี้

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนไม่มีการกู้ยืม

ผลตอบแทนของกองทุน

ในรอบ 8 ปีที่ผ่านมา กองทุนยังไม่มีเงินจ่ายเงินปันผลหรือลดทุน ทั้งนี้กองทุนจ่ายเงินปันผลครั้งล่าสุด ณ วันที่ 12 มีนาคม 2556 สำหรับงวดการดำเนินงานปี 2555 เนื่องจากที่ผ่านมากองทุนมีผลประกอบการขาดทุนและยังมีคดีความซึ่งต่อมาเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2560 กองทุนได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความเรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตามในอนาคต หากผลประกอบการของกองทุนดีขึ้นอย่างต่อเนื่องและเมื่อกองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกิน กองทุนอาจพิจารณาจ่ายเงินลดทุนให้กับผู้ลงทุน

ประวัติการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	เงินปันผล		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
1	11 ต.ค. 49 - 31 มี.ค. 50	13,028,725.00	0.125	30 พ.ค. 50	12 มิ.ย. 50
2	1 เม.ย. 50 - 30 ก.ย. 50	11,465,278.00	0.110	30 พ.ย. 50	12 ธ.ค. 50
3	1 ต.ค. 50 - 30 ก.ย. 51	4,481,881.40	0.043	28 พ.ย. 51	12 ธ.ค. 51
4	1 ต.ค. 51 - 31 มี.ค. 52	8,129,924.40	0.078	29 พ.ค. 52	12 มิ.ย. 52
5	1 เม.ย. 52 - 30 มิ.ย. 52	2,084,596.00	0.020	31 ส.ค. 52	14 ก.ย. 52
6	1 ก.ค. 52 - 30 ก.ย. 52	7,296,086.00	0.070	30 พ.ย. 52	14 ธ.ค. 52
7	1 ม.ค. 53 - 31 มี.ค. 53	3,126,894.00	0.030	31 พ.ค. 53	14 มิ.ย. 53
8	1 ต.ค. 53 - 31 ธ.ค. 53	7,296,086.00	0.070	22 มี.ค. 54	30 มี.ค. 54
9	1 ม.ค. 54 - 30 ก.ย. 54	10,422,980.00	0.100	30 พ.ย. 54	13 ธ.ค. 54
10*	1 ม.ค. 54 - 31 ธ.ค. 54	107,356,694.00	1.030	14 มี.ค. 55	29 มี.ค. 55
11	1 เม.ย. 55 - 30 มิ.ย. 55	7,504,545.56	0.072	31 ส.ค. 55	12 ก.ย. 55
12	1 ก.ค. 55 - 31 ธ.ค. 55	6,566,477.40	0.063	28 ก.พ. 56	12 มี.ค. 56

* การจ่ายเงินปันผลครั้งนี้เป็นการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานงวดปี 2554 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 ถึง 31 ธันวาคม 2554 ซึ่งได้รวมเงินค่าชดเชยความเสียหายในการบริหารจัดการกองทุนไว้แล้ว

ประวัติการจ่ายเงินลดทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	จำนวนเงินทุนจดทะเบียนก่อนการลดเงินลงทุน		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ลดลง		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนหลังการลดเงินลงทุน		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินลดทุน
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
1	1 ต.ค. 52 - 31 ธ.ค. 52	1,042,298,000.00	10.00	8,025,694.61	0.077	1,034,272,305.39	9.923	19 มี.ค. 53	31 มี.ค. 53

14.2 ปัจจัยที่มีกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุน

หอพัก และอพาร์ทเมนต์

กองทุนได้รับผลกระทบจากการแข่งขันจากโครงการในย่านใกล้เคียงมากขึ้น โดยในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา มีคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ในย่านใกล้เคียงหลายโครงการ ทั้งนี้ คอนโดมิเนียมจะได้รับความนิยมจากทั้งผู้ลงทุนและผู้อยู่อาศัยอย่างมาก ปัจจุบันมีนักศึกษาบางส่วนหันไปเช่าคอนโดมิเนียมอยู่แทนการเช่าหอพัก โดยเพิ่มค่าเช่าที่อยู่อาศัยขึ้นจากเดิมประมาณ 2,000-3,000 บาท เนื่องจากเห็นว่าคอนโดมิเนียมมีความสะดวกสบายกว่าทั้งในแง่ของทำเลที่ตั้ง การใช้งานสาธารณูปโภค และความเป็นส่วนตัวของห้อง ภายหลังก่อนแนวโน้มการลงทุนซื้อคอนโดใกล้เคียงสถานศึกษาเพื่อเป็นกรรมสิทธิ์ของตัวเอง และปล่อยเช่าต่อให้แก่ นักศึกษาคนอื่น ๆ หลังจบการศึกษา มีความนิยมเพิ่มมากขึ้นซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าพักของกองทุน นอกจากนี้ สถานการณ์โควิด-19 ส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและอัตราค่าเช่า ในโครงการในช่วงของการเกิดสถานการณ์ และอาจมีผลตามระยะหลัง เนื่องจากผู้เช่าหอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่เป็นนักศึกษาและบุคลากรของทางมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยในช่วงเวลาของการแพร่ระบาด มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ออกมาตรการงดการเรียนการสอน โดยจัดการเรียนการสอนรูปแบบออนไลน์แทน ส่งผลให้นักศึกษาบางส่วนขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด รวมถึงกองทุนมีการดำเนินการปรับลดค่าเช่าให้แก่ผู้เช่า โดยเป็นไปในแนวทางเดียวกับผู้ประกอบการหอพักรายอื่นๆ จึงทำให้กระทบต่อรายได้ของกองทุน

พื้นที่ค้าปลีก

นอกจากนี้ธุรกิจค้าปลีกที่เริ่มได้รับผลกระทบจากข้อปิดบังออนไลน์และพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ดังนั้น ไฮเปอร์มาร์เก็ตหรือศูนย์การค้าขนาดใหญ่หลายแห่งไม่สามารถรักษาดำเนินกิจการให้อยู่ในระดับเดิมได้ การขอลปิดบังออนไลน์ส่งผลกระทบต่อรายได้ของโครงการค้าปลีกรูปแบบเดิม ถึงแม้ปัจจุบันการขอลปิดบังออนไลน์ยังไม่ส่งผลกระทบต่อโครงการมากนัก แต่ในอนาคตอันใกล้โครงการมีแนวโน้มที่จะได้รับผลกระทบเหมือนผู้ค้าปลีกรายอื่นเช่นกัน นอกจากนี้ สถานการณ์โควิด-19 ส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและอัตราค่าเช่า จากประกาศจังหวัดปทุมธานีที่ให้ศูนย์การค้า ร้านอาหาร ฯลฯ ปิดดำเนินการเพื่อลดการแพร่ระบาด ทำให้กระทบต่อยอดขายสินค้าของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ อันนำมาซึ่งการขอลลดค่าเช่าพื้นที่ในพลาซ่า โดยกองทุนได้พิจารณาลดค่าเช่าพื้นที่ในช่วงเวลาที่ได้รับผลกระทบดังกล่าว เพื่อให้กองทุนสามารถรักษาผู้เช่าให้อยู่คงอยู่กับโครงการต่อไป อันจะสร้างรายได้ให้กับกองทุนในระยะยาว ภายหลังจากสถานการณ์ดีขึ้น

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564



บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
D I A INTERNATIONAL AUDIT CO., LTD.

A Member Of
Moore Stephens
International Limited

MOORE STEPHENS

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะทางการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงานรวมถึงกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมที่สมาคมจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

- 2 -

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังนี้

การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่า 486 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 83.00 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และในระหว่างปีกองทุนได้บันทึกปรับราคาหุ้นที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 49 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุน

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในเรื่องนี้ เนื่องจากวิธีที่ใช้ประเมินมูลค่าได้แก่ วิธีรายได้ มีความซับซ้อนและจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารกองทุน ผู้บริหารกองทุนได้จัดให้มีผู้ประเมินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทุกปีในการประเมินมูลค่าผู้ประเมินจะพิจารณาถึงข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน ได้แก่ สัญญาเช่า และ รายได้จากการให้เช่าสินทรัพย์

สมมติฐานหลักที่ผู้บริหารกองทุนใช้ในการประเมินมูลค่า ได้แก่ ราคาเช่าปัจจุบันในตลาด และอัตราการเติบโตของรายได้ ซึ่งพิจารณาจากข้อมูลที่มีอยู่ในตลาด และอัตราการคิดลด ซึ่งพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงของพันธบัตรรัฐบาล รวมทั้งปัจจัยเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์ รวมทั้งปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจและคู่แข่ง

วิธีการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ประเมินความเสี่ยงและกำหนดวิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างเหมาะสมจากการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารกองทุนในการประมาณความเพียงพอและเหมาะสมจากการตรวจสอบการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ดังนี้

- ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระและความเที่ยงธรรมของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินวิธีการที่ใช้ และความเหมาะสมของสมมติฐาน โดยอาศัยความรู้ของข้าพเจ้าที่มีต่อธุรกิจและหลักฐานที่มีอยู่รวมถึงการเปรียบเทียบค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ในตลาดกับค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะใกล้เคียงกัน ในบริเวณใกล้เคียงกันและเงื่อนไขที่เทียบเคียงได้ และเปรียบเทียบอัตราการคิดลด กับอัตราที่ใช้ในอุตสาหกรรมประเภทเดียวกัน
- ตรวจสอบความถูกต้อง และความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ใช้ในการประเมิน โดยวิธีการสุ่มตรวจสอบสัญญาเช่า

- 3 -

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทุน (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีของกองทุนภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุน หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทุน เพื่อให้ผู้จัดการกองทุนดำเนินการแก้ไขที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอย่างเหมาะสม

ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนต่อการเงิน

ผู้บริหารกองทุนมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารกองทุนรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุน ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ ผู้บริหารกองทุนมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงาน หรือ ไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้บริหารกองทุนมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

- 4 -

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารกองทุนใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหารกองทุน
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารกองทุน และ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- 5 -

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงิน แสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารกองทุนว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้บริหารกองทุน ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด



(นางสุวิมล กตยาเกียรติ)

เลขทะเบียนของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 2982

วันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย : บาท)

สินทรัพย์	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
(ราคาทุน ปี 2564 : 1,469,227,961.26บาท)	7	486,000,000.00	
(ราคาทุน ปี 2563 : 1,466,729,289.02 บาท)			533,000,000.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์			
(ราคาทุนตัดจำหน่าย ปี 2564 : 30,969,065.93 บาท)	8	30,993,476.79	
(ราคาทุนตัดจำหน่าย ปี 2563 : 25,074,902.30 บาท)			25,148,241.39
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	20,803,936.17	35,023,395.51
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		1,890.99	7,743.20
ลูกหนี้อื่น		520,091.44	862,938.83
รายได้ค้างรับ		947,225.99	1,515,974.35
สินทรัพย์อื่น		1,510,632.19	1,259,394.92
ลูกหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	12.1	44,768,500.70	44,768,500.70
รวมสินทรัพย์		585,545,754.27	641,586,188.90
หนี้สิน			
เงินประกันการเช่า		11,364,226.36	12,912,305.36
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่า		6,412,145.54	9,189,804.59
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		19,549,190.25	25,062,940.43
เจ้าหนี้อื่น		1,293,255.04	1,064,772.19
หนี้สินอื่น		289,379.39	543,937.19
เจ้าหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	12.2	400,650,390.04	406,740,726.42
รวมหนี้สิน		439,558,586.62	455,514,486.18
สินทรัพย์สุทธิ		145,987,167.65	186,071,702.72
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน		1,034,272,305.39	1,034,272,305.39
กำไร(ขาดทุน)สะสม	9	(888,285,137.74)	(848,200,602.67)
สินทรัพย์สุทธิ		145,987,167.65	186,071,702.72
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		1.4006	1.7852
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		104,229,800.0000	104,229,800.0000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ที่เซียล คอมเพล็กซ์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	31 ธันวาคม 2564			31 ธันวาคม 2563		
	ร้อยละของ			ร้อยละของ		
	ราคาทุน	ราคาผู้ถือหุ้น	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	ราคาผู้ถือหุ้น	มูลค่าเงินลงทุน
ประเภทเงินลงทุน						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
โครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ที่เซียล คอมเพล็กซ์						
สิทธิการเช่า (หมายเหตุ 8)						
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารเช่าอสังหาริมทรัพย์ *						
สูง 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร และ						
อาคารหอพักนักศึกษา สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน						
จำนวน 3 อาคาร และพื้นที่ศูนย์การค้าจำนวน						
11,600 ตารางเมตร โดยประมาณ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่ง						
ของอาคารดังกล่าวทั้ง 4 อาคาร	1,438,174,392.30	486,000,000.00	94.00	1,438,174,392.30	533,000,000.00	95.50
อุปกรณ์สำนักงาน	31,053,568.96	-	-	28,554,896.72	-	-
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,469,227,961.26	486,000,000.00	94.00	1,466,729,289.02	533,000,000.00	95.50

หมายเหตุ * พื้นที่อาคารเช่าอสังหาริมทรัพย์และศูนย์การค้า อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน กองทุนได้ดำเนินการจัดหาประโยชน์
บนพื้นที่ดังกล่าว และอยู่ระหว่างการติดตามใบอนุญาตต่างๆให้ครบถ้วน

- 2 -

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

งบประกอบรายละเอียดสินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย : บาท)									
31 ธันวาคม 2564				31 ธันวาคม 2563					
ครบกำหนด		ราคาทุนต่อหน่วย		ร้อยละของ		ราคาทุนต่อหน่วย		ร้อยละของ	
				ราคาสุทธิรวม	มูลค่าเงินลงทุน			ราคาสุทธิรวม	มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์									
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย									
งวดที่ 18/182/64	19 มกราคม 2565	9,975,725.90	9,997,542.50	1.94					
งวดที่ 45/91/64	10 กุมภาพันธ์ 2565	14,982,331.95	14,992,228.69	2.90					
งวดที่ 28/182/63	14 มกราคม 2564				9,998,290.70	9,998,219.50	1.79		
งวดที่ 42/182/63	6 พฤษภาคม 2564				9,982,496.44	9,989,740.19	1.79		
พันธบัตรรัฐบาล									
ในปีงบประมาณ พ.ศ. 2564 ครั้งที่ 1	17 มิถุนายน 2567	6,011,008.08	6,003,705.60	1.16					
ในปีงบประมาณ พ.ศ. 2554 ครั้งที่ 4	17 ธันวาคม 2564	30,969,065.93	30,993,476.79	6.00	5,094,115.16	5,160,281.70	0.92		
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์					25,074,902.30	25,148,241.39	4.50		
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น				100.00	558,148,241.39	558,148,241.39	100.00		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	(หน่วย : บาท)	
หมายเหตุ	2564	2563
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	68,168,004.06	81,650,425.00
รายได้ดอกเบี้ย	227,983.55	301,256.83
รายได้อื่น	4,341,088.19	9,567,035.35
รวมรายได้	72,737,075.80	91,518,717.18
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการเช่าและบริการ	49,600,267.29	54,967,133.06
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	926,237.81	966,488.10
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	64,836.64	67,654.18
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	111,148.56	115,978.55
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	9,727,315.42	9,921,145.28
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,143,082.98	1,163,959.96
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	1,671,867.34	1,759,556.63
รวมค่าใช้จ่าย	63,244,756.04	68,961,915.76
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ	9,492,319.76	22,556,801.42
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	2,510.48	(1,799,482.03)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	9 (49,579,365.31)	(16,679,222.12)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(49,576,854.83)	(18,478,704.15)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(40,084,535.07)	4,078,097.27

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	(หน่วย : บาท)	
	2564	2563
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ	9,492,319.76	22,556,801.42
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	2,510.48	(1,799,482.03)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(49,579,365.31)	(16,679,222.12)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(40,084,535.07)	4,078,097.27
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	(40,084,535.07)	4,078,097.27
สินทรัพย์สุทธิตั้งปี	186,071,702.72	181,993,605.45
หัก ผลขาดทุนจากการแก้ไขข้อผิดพลาด	-	-
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	145,987,167.65	186,071,702.72
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน	หน่วย	
(มูลค่าหน่วยละ 9.9230 บาท)		
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	104,229,800.0000	104,229,800.0000
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี	104,229,800.0000	104,229,800.0000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	(หน่วย : บาท)	
	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(40,084,535.07)	4,078,097.27
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุน	(68,417,293.86)	(52,377,804.61)
การขายเงินลงทุน	59,997,603.30	51,017,242.83
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(2,399.67)	(58,023.42)
(กำไร)ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	49,579,365.31	16,679,222.12
(กำไร)ขาดทุนสุทธิจากการขายเงินลงทุน	(2,510.48)	1,799,482.03
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินฝากธนาคาร	1,316.30	6,587.56
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง		
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	5,852.21	776.19
ลูกหนี้อื่น	342,847.39	445,390.61
รายได้ค้างรับ	568,748.36	322,689.04
สินทรัพย์อื่น	(251,237.27)	(228,178.97)
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)		
เงินประกันการเช่า	(1,548,079.00)	(988,048.00)
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่า	(2,777,659.05)	(579,761.32)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(5,513,750.18)	(3,551,121.25)
เจ้าหนี้อื่น	228,482.85	68,726.32
หนี้สินอื่น	(254,557.80)	132,628.63
เจ้าหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	(6,090,336.38)	(7,302,607.76)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(14,218,143.04)	9,465,297.27
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(14,218,143.04)	9,465,297.27
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	35,029,983.07	25,564,685.80
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี (หมายเหตุ 6)	20,811,840.03	35,029,983.07

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

1. ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ (“กองทุน”) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการกองทุนได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ด.) ให้จัดตั้งเป็นกองทุนเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2549 โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของโครงการ 1,042.30 ล้านบาท เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2553 กองทุนได้ลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนจากเดิม 1,042.30 ล้านบาท เป็น 1,034.27 ล้านบาท (แบ่งเป็น 104.23 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.9230 บาท) ซึ่ง ก.ล.ด. ได้รับทราบการลดทุนดังกล่าวเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2553 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้จัดการกองทุน และนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยมีธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ กองทุนมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยในการลงทุนครั้งแรกกองทุนจะลงทุนในโครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ซึ่งก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) เป็นเจ้าของ โดยกองทุนจะดำเนินการเช่าทรัพย์สินจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยมีอายุการเช่า 30 ปี (ดูหมายเหตุ 5 และ 7)

กองทุนมีหลักเกณฑ์การจ่ายเงินปันผลมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2564 ดังนี้

- (1) จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้นแล้วแต่กรณี กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการ เงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
 - (ก) การซ่อมแซมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการ ข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
 - (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบาย การกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดง รายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
 - (ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

- 2 -

1. ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ (ต่อ)

- (2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณา ถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด
- (3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (4) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมีขอขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทราบในการประชุมสามัญประจำปี”

การลดเงินทุน

ในกรณีที่กองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณี ดังต่อไปนี้

- (1) กองทุนมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (3) กองทุนมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

หากบริษัทจัดการประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินลดทุนของกองทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการดังกล่าวที่เกิดขึ้นในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ในกรณีที่กองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวจากกรอบระยะเวลาบัญชีปีก่อนหน้านั้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการจ่ายเงินลดทุนจากรายการดังกล่าวที่ยกมาจากรอบระยะเวลาบัญชีปีก่อนหน้านั้นหรือไม่ก็ได้
- (2) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินลดทุนในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.10 บาท และทวีคูณของ 0.10 บาทโดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเงินลดทุนในส่วนที่เหลือตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

- 3 -

1. ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ (ต่อ)

กองทุนเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กองทุนไม่ถือเป็นหน่วย
ภาษี และไม่เข้าข่ายเป็นผู้เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลตามประมวลรัษฎากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทุนมีผลขาดทุนสะสมจำนวน 888.29 ล้านบาท และ
จำนวน 848.20 ล้านบาท ตามลำดับ มีผลกำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
2564 และ 2563 จำนวน (40.08) ล้านบาท และจำนวน 4.08 ล้านบาท ตามลำดับ

2. การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

จากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ในหลายพื้นที่ทั่วประเทศไทย ทำให้จำนวนลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ
ในพื้นที่ ที่ ยู โดม พลาซ่าและอาคารหอพัก ของกองทุนรวมฯ ลดลงเป็นอย่างมาก ดังนั้นกองทุนรวมฯ จึงได้ลด
ค่าเช่า กับผู้เช่าตั้งแต่เดือนมีนาคม พ.ศ. 2563 จนถึงปัจจุบัน และมีผู้เช่าจำนวนหนึ่งได้ตัดสินใจ ยกเลิกสัญญาเช่า
และบางส่วน ได้ยกเลิกการต่อสัญญาเช่า ซึ่งส่งผลให้รายได้ค่าเช่าลดลง ทั้งนี้กองทุนรวมฯ คาดว่าผล
ประกอบการของศูนย์การค้าและหอพักจะกลับมาสู่ภาวะปกติเมื่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อ
ไวรัสโคโรนา 2019 ยุติลง

3. หลักเกณฑ์ในการจัดการทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคม
บริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์
และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งออกและประกาศโดยสมาคมในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) สำหรับ
เรื่องที่แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวไม่ได้กำหนดไว้กองทุนรวมจะถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทาง
การเงินที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี

นอกจากนี้กองทุนรวมไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้
ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดการทางการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้กองทุนรวมได้ประเมินผลกระทบที่
อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นี้ ซึ่ง
คาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินภาษาไทย ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายไทย ในกรณีที่มีเนื้อความ
ขัดแย้งกันหรือมีการตีความระหว่างสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนจะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผล

4.2 การวัดมูลค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

การกำหนดราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาซึ่งจะประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยกำหนดให้มีการประเมินราคาทุกปี

หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงในราคาที่เป็นจำนวนจากอัตราผลตอบแทนของบริษัผู้เสนอซื้อเสนอขาย ซึ่งผู้จัดการกองทุนพิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม

กองทุนใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ลงทุนและไม่มีเงื่อนไขการต่ออายุเมื่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ไม่แตกต่างจากราคาทุนตัดจำหน่ายอย่างมีนัยสำคัญ

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

4.3 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย หรือเสนอขายครั้งแรก โดยกองทุนจะตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

4.4 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

4.4.1 รายได้ค่าเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

เมื่อกองทุนรวมเป็นผู้ให้เช่า กองทุนรวมจะพิจารณา ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าว่าได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าหรือไม่ หากมีสัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากไม่มีสัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

รายได้จากการให้เช่าและบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงานจะรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

4.4.2 กำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายเงินลงทุน บันทึกเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่าย

4.4.3 ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาที่พึงรับ ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

4.4.4 ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.4.5 บัญชีส่วนเกินและส่วนลดมูลค่าตราสารหนี้จัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่จัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับดอกเบี้ยรับ

4.5 ประมาณการหนี้สิน

กองทุนจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการระงับผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องเกิดการไหลออกของทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ กองทุนสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

4.6 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่องและอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ได้แก่

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายล่วงหน้า วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์ กองทุนเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทุนจะได้รับจริงในอนาคตจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน บริษัทจัดการฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทุนฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

4.7 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตามฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

- 8 -

5. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในหุ้นได้เสียของกองทุนฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือ ฝ่ายบริหาร ซึ่งประกอบด้วย บุคคลที่รับผิดชอบในการจัดการกองทุน หรือมีหน้าที่กำหนดนโยบายหรือตัดสินใจเพื่อให้กองทุนบรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้ ทั้งนี้รวมทั้งคู่สมรสหรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของฝ่ายบริหาร

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนหรืออยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของกองทุนหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทุน หรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทุน

ในระหว่างปีกองทุนมีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือ กรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการและกองทุน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

ความสัมพันธ์ที่มีระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด	- บริษัทจัดการกองทุน - นายทะเบียน
ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	- ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ - ผู้บริหารงานอสังหาริมทรัพย์

- 9 -

5. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

	(หน่วย : บาท)		นโยบายการกำหนดราคา
	2564	2563	
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน			
ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	926,237.81	966,488.10	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 10)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	111,148.56	115,978.55	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 10)
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์			
ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์	3,773,367.80	3,773,367.80	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	2,094,558.46	2,322,976.43	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 11)
ค่าคอมมิชชั่นในการจัดหาผู้เช่า	2,804,280.77	2,825,786.72	ตามที่ระบุในสัญญา
ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	64,836.64	67,654.18	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 10)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทุนมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	2564	2563
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	131,477.97	166,121.30
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	15,777.37	19,934.55
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์		
ลูกหนี้สำนักงานจัดการ	(5,000.00)	(5,000.00)
เช็คค้างจ่าย	596,820.55	301,193.20
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	298,955.98	445,131.44
ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	6,616,137.41	6,489,288.61
ค่าคอมมิชชั่นค้างจ่าย	502,001.07	475,707.03
ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย	9,203.46	11,628.49

- 10 -

5. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

สัญญาเช่า

เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2549 กองทุนได้ทำสัญญาเช่ากับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และ บริษัท เอกค้าไทย จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจโดยการให้เช่าช่วง หรือดำเนินการอื่นใดกับที่ดินและอาคารเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการให้เช่าของผู้เช่า มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า

เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2551 กองทุนได้รับมอบอาคาร โครงการที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2551 กองทุนได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่สำนักงานที่ดินแล้ว ดังนั้นกองทุนเริ่มชำระค่าเช่างวดแรกภายในวันที่ 7 มกราคม 2552 และสำหรับการชำระค่าเช่าครั้งต่อไป จะชำระภายในวันที่ 7 มกราคม ของทุกปี

อัตราค่าเช่ารายปีที่กองทุนจะชำระให้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ภายในวันที่ 7 มกราคม ของแต่ละปี มีดังนี้

<u>ปีที่เช่า</u>	<u>ค่าเช่าปี (บาท)</u>
2552 - 2554	3,000,000.00
2555 - 2557	3,150,000.00
2558 - 2560	3,307,500.00
2561 - 2563	3,472,875.00
2564 - 2566	3,646,519.00
2567 - 2569	3,828,845.00
2570 - 2572	4,020,287.00
2573 - 2575	4,221,301.00
2576 - 2578	4,432,366.00
2579 - 2581	4,653,985.00

(ค่าเช่าตลอดอายุการเช่า 30 ปี รวม 113,201,034.00 บาท)

- 11 -

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ธนาคาร	อัตราดอกเบี้ย (%)		(หน่วย : บาท)	
	2564	2563	2564	2563
ประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)	-	-	-	84,355.00
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	67,896.50	34,763.50
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	85,632.20	101,518.89
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	-	241,544.10	143,100.50
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	-	2,042,206.98
ธนาคารออมสิน	-	-	823.33	816.54
ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)	-	-	5,804,325.15	-
รวมประเภทกระแสรายวัน			6,200,221.28	2,406,761.41
ประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)	-	0.05	-	8,448,933.25
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	0.125	0.125	3,661,867.12	4,062,239.01
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	0.25	0.30	344,827.89	15,586,885.27
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	0.05	0.05	2,406,380.36	2,812,030.49
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	0.12	0.125	1,611.50	1,809.78
ธนาคารออมสิน	0.12	0.125	1,238,966.56	1,709,519.79
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	-	0.05	-	1,804.07
ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)	0.05	-	6,957,965.32	-
รวมประเภทออมทรัพย์			14,611,618.75	32,623,221.66
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด			20,811,840.03	35,029,983.07
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินฝากธนาคาร			(7,903.86)	(6,587.56)
รวมเงินฝากธนาคารทั้งสิ้นสุทธิ			20,803,936.17	35,023,395.51

- 12 -

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	2564	2563
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	533,000,000.00	549,000,000.00
ซื้อทรัพย์สิน	2,498,672.24	2,523,133.41
ขายทรัพย์สิน	-	(1,825,000.00)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(49,498,672.24)	(16,698,133.41)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	486,000,000.00	533,000,000.00

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างชื่อ โครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ตั้งอยู่บนที่ดินเช่าซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 1388 เลขที่ดิน 72 หน้าสำรวจ 91 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลท่าโขลง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ตามสัญญาเช่าที่กองทุนทำกับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (“ธรรมศาสตร์”) และ บริษัท เอกค้าไทย จำกัด ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2549 ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี

กองทุนได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2551 นอกจากนี้ กองทุนจะต้องจ่ายค่าเช่ารายปีตลอดระยะเวลา 30 ปี รวมเป็นเงิน 113.20 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 5) โครงการดังกล่าวประกอบด้วย

- อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร และอาคารหอพักนักศึกษาสูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 3 อาคารและ
- พื้นที่ศูนย์การค้าจำนวน 11,600 ตารางเมตร โดยประมาณ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ชั้น 1-3 ของอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ พื้นที่ชั้น 1-2 ของอาคารหอพักนักศึกษา 1 พื้นที่ชั้น 1-2 ของอาคารหอพักนักศึกษา 2 และพื้นที่ชั้น 1 ของอาคารหอพักนักศึกษา 3 กองทุนได้จ้างมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ให้บริหารอาคารหอพักนักศึกษาจำนวน 3 อาคาร (ดูหมายเหตุ 11)

ในปี 2564 และ 2563 กองทุนได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2564 และลงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2563 ตามลำดับ ระบุว่าใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีคิดรายได้ (Income Approach) โดยการประเมินราคาดังกล่าวใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญมาเป็นตัวแปรในเทคนิคการประเมินมูลค่า กองทุนจึงได้จัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 13 -

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ทรัพย์สิน	วันที่ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์	5 พฤศจิกายน 2563	533,000,000.00
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์	5 พฤศจิกายน 2564	486,000,000.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทุนได้บันทึกขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่า
ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไว้ในงบกำไรขาดทุน จำนวน 49 ล้านบาท และ 16 ล้านบาท
ตามลำดับ

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ผู้จัดการกองทุน ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึง
มูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทุน ซึ่งผู้จัดการกองทุน
ได้มีการสอบทานและพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินดังกล่าว

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสด
พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทน
ที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน
ราคาโดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจการบริการ
การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

8. เงินลงทุนในหลักทรัพย์

กองทุนมีรายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	2564	2563
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ต้นปี	25,148,241.39	26,208,360.34
บวก ซื้อเพิ่ม	65,918,621.62	49,854,671.20
หัก จำหน่ายและครบกำหนดไถ่ถอน	(59,997,603.30)	(50,995,342.83)
รวม	31,069,259.71	25,067,688.71
บวก มูลค่าหลักทรัพย์เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น(ลดลง)ระหว่างปี	4,910.15	76,934.71
หัก กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(80,693.07)	3,617.97
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ปลายปี	30,993,476.79	25,148,241.39

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทุนได้นำเงินลงทุนจำนวน 4.60 ล้านบาท ไปค้าประกันการไฟฟ้า (ตามหมายเหตุ 13)

- 14 -

9. กำไร(ขาดทุน)สะสม

	(หน่วย : บาท)	
	2564	2563
กำไร(ขาดทุน)สะสมต้นปี	(848,200,602.67)	(852,278,699.94)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	9,494,830.24	20,757,319.39
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสำหรับปี	(49,579,365.31)	(16,679,222.12)
กำไร(ขาดทุน)สะสมปลายปี	(888,285,137.74)	(848,200,602.67)

10. ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนสรุปได้ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
- ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน และค่าใช้จ่ายของผู้ดูแลผลประโยชน์ สำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการออกไปตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนในอัตราไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

ค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นจะถูกคำนวณเป็นรายเดือน

11. สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2551 กองทุนได้จ้าง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยสำนักงานจัดการทรัพย์สิน ให้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นอาคารหอพักนักศึกษาจำนวน 3 อาคาร ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาตามสัญญา 10 ปี และในกรณีที่สัญญาไม่ได้มีการตกลงเป็นประการอื่น ให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 10 ปี

กองทุนจ่ายค่าตอบแทนการบริหารจัดการเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีของรายได้ทั้งหมดที่กองทุนได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

กองทุนได้จัดทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยมีสาระสำคัญคือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่าในอัตรา 1.2 เท่า ของค่าเช่าต่อเดือนต่อสัญญาเช่า 1 ฉบับ โดยกองทุนจะจ่ายค่านายหน้าแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อผู้เช่าได้ลงนามในสัญญา และกองทุนได้รับชำระค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกันและหรืออื่น ๆ ตามสัญญา ลงวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาให้ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกำหนดอัตราค่านายหน้าของแต่ละปีอีกครั้ง หลังจากนั้นให้ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกำหนดอัตราค่านายหน้าทุก ๆ 5 ปี

11. สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

กองทุนได้ว่าจ้างบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ให้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย อาคาร เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์จำนวน 1 อาคารและส่วนพื้นที่ร้านค้าและพื้นที่จอดรถของอาคารหอพักนักศึกษา จำนวน 3 อาคาร ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มีนาคม 2563 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2564 ชำระในอัตราเดือนละ 0.62 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) วันที่ 1 มีนาคม 2564 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ชำระในอัตราเดือนละ 0.62 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

12. คดีฟ้องร้อง

12.1 คดีตามหมายเลขดำที่ พ.642/2557/คดีแดงที่ พ.480/2560

เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2560 ศาลแพ่งมีกระบวนการพิจารณาและได้พิพากษาให้คดีเป็นอันเสร็จเด็ดขาด ตามสัญญาประนีประนอมยอมความโดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

- (1) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ (จำเลยที่ 1) ตกชำระหนี้ให้แก่ บริษัท พีบี พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (โจทก์) เป็นจำนวน 433.94 ล้านบาท แบ่งเป็น
 - (1.1) จำนวน 10 ล้านบาท ชำระภายใน 7 วัน นับแต่วันทำสัญญาประนีประนอมฯ (จ่ายชำระแล้วในปี 2560)
 - (1.2) ส่วนที่เหลือจำนวน 423.94 ล้านบาท จำเลยที่ 1 จะชำระเงินให้กับโจทก์ตามจำนวนเงินขั้นต่ำหรือจำนวนเงินที่มากกว่า โดยในปี 2560 มีการจ่ายชำระแล้ว จำนวน 12.70 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขในการจ่ายชำระ ดังนี้
 - (1.2.1) จำนวนเงินขั้นต่ำชำระเป็นรายเดือน ๆ ละไม่น้อยกว่า 0.30 ล้านบาท หรือ
 - (1.2.2) ชำระเงินให้กับโจทก์จากกำไรสุทธิของจำเลยที่ 1 (ถ้ามี) ในสัดส่วนร้อยละ 27 ของกำไรสุทธิประจำปีในแต่ละปี ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของจำเลยที่ 1 และเป็นจำนวนก่อนจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นวงลงทุนของจำเลยที่ 1 และคู่สัญญาตกลงให้หักเงินรายเดือนที่จำเลยที่ 1 ได้ชำระให้แก่โจทก์ตามที่ระบุในข้อ (1.2.1)
- (2) เมื่อจำเลยที่ 1 ได้มีการจ่ายชำระหนี้แก่โจทก์จนครบจำนวน 389.17 ล้านบาท โจทก์ตกลงหักกลบหนี้ที่โจทก์เป็นหนี้จำเลยที่ 1 จำนวน 44.77 ล้านบาท และให้ถือว่าจำเลยที่ 1 ชำระหนี้ให้แก่โจทก์จนครบถ้วนแล้ว

12.1 คดีตามหมายเลขดำที่ พ.642/2557/คดีแดงที่ พ.480/2560 (ต่อ)

- (3) หากสัญญาเช่าระหว่างมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์กับจำเลยที่ 1 ซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2551 ครบอายุการเช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่าโดยไม่มีการต่ออายุการเช่า และจำเลยที่ 1 ยังชำระหนี้ให้แก่โจทก์ไม่ครบถ้วน ในกรณีจำเลยที่ 1 จะต้องเลิกนิติบุคคล จำเลยที่ 1 จะแบ่งเงินและทรัพย์สินที่จำเลยที่ 1 มีเหลืออยู่ทั้งหมดในขณะนั้น และนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินมาชำระหนี้แก่โจทก์ในสัดส่วนร้อยละ 80 ของจำนวนเงินและทรัพย์สินดังกล่าวก่อนที่จำเลยที่ 1 จะแบ่งเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน และหากจำนวนเงินไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ให้กับโจทก์ให้ถือว่าเงินที่จำเลยที่ 1 ต้องชำระแก่โจทก์ส่วนที่เหลือเป็นอันระงับและปลดปล่อยไป โดยโจทก์ตกลงที่จะไม่เรียกร้องเงินจำนวนใด ๆ จากจำเลยที่ 1 ต่อไป และหากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้มีการต่อสัญญาเช่าให้กับจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 1 ยังคงมีหน้าที่ชำระเงินที่จะต้องชำระส่วนที่เหลือต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาประนีประนอมฯ
- (4) ในกรณีที่จำเลยที่ 1 โอนขายสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่ากับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ให้บุคคลใด ก่อนที่จะชำระหนี้ให้แก่โจทก์ครบถ้วน จำเลยที่ 1 จะนำเงินที่ได้จากการโอนขายสิทธิการเช่าดังกล่าวมาชำระหนี้แก่โจทก์ในจำนวนที่ไม่เกินจำนวนที่ต้องชำระส่วนที่เหลือ ตามที่ทั้งสองฝ่าย จะทำความเข้าใจตกลงกันต่อไปก่อนที่จะแบ่งเงินกำไรให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน
- (5) โจทก์ได้มีการถอนฟ้องจำเลยที่ 2 ออกจากสารบทความ เนื่องจากคดีนี้สามารถตกลงกันได้ตามสัญญาประนีประนอมฯ ที่เสนอต่อศาล
- (6) หนี้สิน สิทธิเรียกร้อง สัญญาหรือเงินที่มีได้กล่าวในสัญญาประนีประนอมฯ ถือเป็นอันระงับและสิ้นสุดลง โดยทั้งสองฝ่ายต่างไม่คิดใจเรียกร้องต่อกันอีกต่อไป
- (7) จำเลยที่ 1 ตกลงคืนหนังสือค้ำประกันที่เกี่ยวข้องให้แก่บริษัท พีซีซี ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด ภายใน 45 วัน นับแต่วันทำสัญญาประนีประนอมฯ
- (8) หากจำเลยที่ 1 ผิดนัดชำระตามสัญญาประนีประนอมฯ ตกลงให้โจทก์ดำเนินการยึดทรัพย์บังคับคดีจากจำเลยที่ 1 ได้ทันที พร้อมกับสามารถคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของจำนวนเงินค้างชำระนับแต่วันที่ครบกำหนด

จากสัญญาประนีประนอมฯ ข้างต้นมีผลทำให้กองทุนต้องรับรู้รายการที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

	(หน่วย : บาท)		
	ก่อนทำสัญญา ประนีประนอม	รายการเพิ่มขึ้น (ลดลง)	หลังทำสัญญา ประนีประนอม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ราคาทุน)	1,335,311,100.62	110,000,000.00	1,445,311,100.62
ลูกหนี้ตามสัญญาประนีประนอมหนี้	51,568,287.31	(6,799,786.61)	44,768,500.70
เจ้าหนี้ตามสัญญาประนีประนอมหนี้	316,252,135.52	117,691,198.66	433,943,334.18
ค่าความเสียหายจากการประนีประนอมหนี้	-	14,490,985.27	14,490,985.27

- 17 -

12.2 เจ้าหนี้ตามสัญญาจากการประนอมหนี้

ยอดคงเหลือของบัญชีเจ้าหนี้ตามสัญญาจากการประนอมหนี้ มีดังนี้

	(หน่วย:บาท)	
	2564	2563
ยอดยกมา	406,740,726.42	414,043,334.18
จ่ายชำระ	(6,090,336.38)	(7,302,607.76)
ยอดยกไป	400,650,390.04	406,740,726.42

13. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

13.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทุนมีภาระผูกพันที่นำพันธบัตรรัฐบาลไปค้ำประกันสัญญาไฟฟ้ากับหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ จำนวน 4 สัญญา เป็นจำนวนเงิน 4.60 ล้านบาท (ตามหมายเหตุ 8)

13.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทุนมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระตามสัญญาบริการระยะยาว มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	2564	2563
ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	5.74	3.15
ถึงกำหนดชำระเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	3.35	0.08
รวม	9.09	3.23

13.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทุนมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	2564	2563
ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	3.65	3.65
ถึงกำหนดชำระเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	15.32	14.95
มากกว่า 5 ปี	47.96	55.81
รวม	66.93	74.41

14. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

กองทุนไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อเก็งกำไร กองทุนมีความเสี่ยงทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ดังนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยคือโอกาสที่ราคาตราสารหนี้อาจจะเพิ่มขึ้นหรือลดลง เมื่ออัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดมีการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป หากอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดเพิ่มสูงขึ้น ราคาตราสารหนี้จะลดลง และหากอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดลดลง ราคาตราสารหนี้จะมีราคาเพิ่มสูงขึ้น ยิ่งตราสารหนี้มีอายุยาวเท่าไร ราคาของตราสารหนี้ก็จะมีความอ่อนไหวต่อการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยมากขึ้นเท่านั้น

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทุนมีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สิทธิประโยชน์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

กองทุนไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวที่สำคัญ เนื่องจากกองทุน มีลูกค้าจำนวนมากและเป็นลูกค้าที่ดี นอกจากนี้ กองทุนมีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทุนเพื่อเป็นประกัน ในกรณีที่กองทุนไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทุนเชื่อว่ากองทุน ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่น นอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อนี้ซึ่งจะสูง (หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดทุนและตลาดเงิน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ นอกจากนี้กองทุนมีรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ความเสี่ยงด้านตลาดจึงขึ้นอยู่กับความสามารถในการหาผู้เช่าของบริษัทที่บริหารอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทุนมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
	(บาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	486,000,000.00	486,000,000.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	30,993,476.79	-	30,993,476.79

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสำหรับวิธีการประมาณมูลค่ายุติธรรมระหว่างปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทุนมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
	(บาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	533,000,000.00	533,000,000.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	25,148,241.39	-	25,148,241.39

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสำหรับวิธีการประมาณมูลค่ายุติธรรมระหว่างปี

15. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทุนดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ในประเทศไทย ดังนั้นรายได้ ค่าไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

16. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นลงทุนตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทุน

17. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้ถือหุ้นของกองทุนเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2565

15. ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุน



Make REAL Change

ที่ ปก.ปทก.22/0448

15 กุมภาพันธ์ 2565

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ได้ปฏิบัติหน้าที่
ดูแลการจัดการของกองทุนดังกล่าวซึ่งบริหารและจัดการโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอ
บี (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่
31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 นั้น

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ได้
ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารและจัดการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิ
เดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ โดยถูกต้องตามที่ควร ตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่
ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535


(มณีวรรณ อิงศิริวาน)

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)

ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)
TMBThanachart Bank Public Company Limited

3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 ทะเบียนเลขที่/เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0107537000017 Ins. 0 2299 1111
3000 Phahon Yothin Rd., Chom Phon, Chatuchak, Bangkok 10900 Reg No./Tax ID No. 0107537000017 Tel. 0 2299 1111
ttbbank.com

ส่วนที่ 5

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทจัดการได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทจัดการขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทจัดการรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนแล้ว
- (2) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติ ตามระบบดังกล่าว
- (3) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทจัดการได้มอบหมายให้ นางสาวเย็นฤดี ขอเจริญทรัพย์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นางสาวเย็นฤดี ขอเจริญทรัพย์ กำกับไว้ บริษัทจัดการจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

1. นางสาวเย็นฤดี ขอเจริญทรัพย์

ผู้อำนวยการอาวุโส




(นายวนา พูลผล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ และผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

• กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

ชื่อ – นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน	ตำแหน่ง
นายลี ไหว ไฟ	- ระดับปริญญาตรี บัญชี (เกียรตินิยม) จาก The National University of Singapore - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ การเงินการธนาคาร จาก Nanyang Technological University	- ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง Chief Financial Officer, Group Finance and Corporate Services, UOB	- ประธาน คณะกรรมการ
นายทีโอ บุน เกียต	- ระดับปริญญาตรี (เกียรตินิยม) สาขาบริหารธุรกิจ จาก The National University of Singapore	- ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง Managing Director and Chief Executive Officer ที่ UOB Asset Management โดยดูแลในส่วน of Singapore Equities และยังเป็น Lead Portfolio Manager ที่ดูแล International Equities นอกจากนี้ยังเป็นหนึ่งในคณะกรรมการบริหารของ UOB Asset Management	- กรรมการ
นางกัญญิกา บุญปวนิช	- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี (การเงิน) จาก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่พาณิชย์ธนกิจ ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	- กรรมการ
นายวนา พูลผล	- ระดับปริญญาโท ธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน จาก SAN DIEGO STATE UNIVERSITY, USA	- ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 จนถึงปัจจุบัน	- กรรมการและ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นายสัญชัย อภิศักดิ์ศิริกุล	- ระดับปริญญาโท การบัญชี จาก University of Kentucky, USA	- ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการใหญ่การเงินและสนับสนุนธุรกิจธนาคาร ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2555 จนถึงปัจจุบัน ร่วมงานกับธนาคารตั้งแต่ปี พ.ศ. 2544	- กรรมการ

● ผู้บริหาร และรองผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

ชื่อ – นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน	ตำแหน่ง
นายวนา พูลผล	- ปริญญาโท ธุรกิจมหาบัณฑิต (การเงิน) จาก San Diego State University USA - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ จาก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2546 - มิ.ย.2556 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บลจ. ยูโอบี (ไทย) จำกัด - 2542 – 2546 รองผู้จัดการใหญ่บริษัท ทุนดราวิทย์ จำกัด (บริษัทของสนง. ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์) - 2539 – 2542 Portfolio Manager Prudential Portfolio Managers Asia, ประเทศสิงคโปร์ - 2538 – 2539 Vice President บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ทีเอสไอ จำกัด - 2536 – 2537 Portfolio Manager บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ทีเอสไอ จำกัด (บจ. บริหารทุนไทย) - 2534 – 2536 Investment Officer บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ทีเอสไอ จำกัด	- กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นางรัชดา ตั้งหะริฐ	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จากมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - ปริญญาตรี สังคมสงเคราะห์ศาสตร์ บัณฑิต จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	- ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ สายพัฒนา ธุรกิจ บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - เม.ย. 2541 – 2543 ผู้จัดการ สายงาน การตลาด บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง จำกัด - ม.ค. 2541 - มี.ค 2541 ผู้จัดการ สายงาน ธุรกิจเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ นิธิภัทร จำกัด (มหาชน) - 2539 – 2540 ผู้ช่วยผู้จัดการ สายงาน ธุรกิจเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ธนพล จำกัด (มหาชน) - 2536 – 2539 เจ้าหน้าที่การตลาด สาย งาน ธุรกิจเงินฝาก บริษัทเงินทุน หลักทรัพย์ เอกสิน จำกัด (มหาชน)	- กรรมการผู้จัดการ สายพัฒนาธุรกิจ
นางสุนรี พิบุลย์ศักดิ์กุล	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (การเงิน) จากมหาวิทยาลัยธุรกิจ บัณฑิต - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (การ บัญชี) จากมหาวิทยาลัยรามคำแหง	- ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ สาย ปฏิบัติการ บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2539 - มิ.ย. 2556 ประธานเจ้าหน้าที่ ปฏิบัติการ บลจ. ยูโอบี (ไทย) จำกัด	- กรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ

ชื่อ – นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน	ตำแหน่ง
นางสุนรี พิบุลย์ศักดิ์กุล (ต่อ)		- 2536-2539 ผู้จัดการสำนักกรรมการผู้จัดการ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์นครหลวงเครดิต จำกัด (มหาชน) - 2534-2536 หัวหน้างาน ฝ่ายวางแผนและสารสนเทศ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เอกราช จำกัด (มหาชน) - 2529-2534 เจ้าหน้าที่ฝ่ายตรวจสอบเจ้าหน้าที่ฝ่ายงบประมาณและวางแผน ธ.เอเชีย จำกัด (มหาชน)	
นายเจตพันธ์ นิธยาน	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ จาก University of New Haven, USA - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (การตลาด) จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ สายงานการลงทุน บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2554 -2556 ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการตลาด บลจ. ซีไอเอ็มบี – พรินซิเพิล จำกัด - 2551 – 2554 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าสายงานการลงทุน บลจ. ซีไอเอ็มบี – พรินซิเพิล จำกัด - 2548 – 2551 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าสายงานการลงทุน บลจ.บีที จำกัด - 2542 – 2548 รองผู้อำนวยการ (ฝ่ายบริหารกองทุน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) - 2537 – 2542 ผู้จัดการ (ฝ่ายจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) บงล.ธนสยาม จำกัด (มหาชน) - 2533 – 2537 เจ้าหน้าที่สินเชื่ออาวุโส ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด มหาชน	- กรรมการผู้จัดการ สายการลงทุน

● ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ – นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน	ตำแหน่ง
นางสาวเย็นฤดี ชอเจริญทรัพย์	- ปริญญาตรี สาขา พาณิชยศาสตร์และ การบัญชี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	- 2556 ถึงปัจจุบัน ผู้จัดการกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์ บลจ.ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2551 – 2556 ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ บลจ.กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	- ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์
นางสาวธัญญาพร ตั้งอุทัยสุข	- ปริญญาโท สาขา เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรี สาขา บริหารธุรกิจบัณฑิต (การเงิน) จากมหาวิทยาลัย กรุงเทพ	- 2560 ถึงปัจจุบัน ผู้จัดการกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์ บลจ.ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2554 – 2560 ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ บลจ.กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	- ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์

