

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

ความเห็น

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

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงานรวมถึงกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมที่สมาคมจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุน ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังนี้

การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่า 486 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 83.00 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และในระหว่างปีกองทุนได้บันทึกรับรู้ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 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 และความเหมาะสมของสมมติฐานโดยอาศัยความรู้ของข้าพเจ้าที่มีต่อธุรกิจและหลักฐานที่มีอยู่รวมถึงการเปรียบเทียบค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ในตลาดกับค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะใกล้เคียงกัน ในบริเวณใกล้เคียงกันและเงื่อนไขที่เทียบเคียงได้ และเปรียบเทียบอัตราการคิดลด กับอัตราที่ใช้ในอุตสาหกรรมประเภทเดียวกัน
- ตรวจสอบความถูกต้อง และความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ใช้ในการประเมิน โดยวิธีการสุ่มตรวจสัญญาเช่า

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทุน (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีของกองทุนภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุน หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทุน เพื่อให้ผู้จัดการกองทุนดำเนินการแก้ไขที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอย่างเหมาะสม

ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนต่องบการเงิน

ผู้บริหารกองทุนมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารกองทุนรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุน ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ ผู้บริหารกองทุนมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้บริหารกองทุนมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการขาดอย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารกองทุนใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหารกองทุน
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารกองทุน และ ขาดหลักฐาน เน้นการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างการเงิน แสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารกองทุนว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุน ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด



(นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ)

เลขทะเบียนของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 2982

วันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

		(หน่วย : บาท)	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์			
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 :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน		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 เรสซิเดนซ์เซียด คอมเพล็กซ์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย : บาท)

	31 ธันวาคม 2564			31 ธันวาคม 2563		
	ร้อยละของ			ร้อยละของ		
	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
ประเภทเงินลงทุน						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
โครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียด คอมเพล็กซ์						
สิทธิการเช่า (หมายเหตุ 8)						
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ *						
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 * พื้นที่อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และศูนย์การค้า อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน กองทุนได้ดำเนินการจัดหาประโยชน์

บนพื้นที่ดังกล่าว และอยู่ระหว่างการติดตามใบอนุญาตต่างๆให้ครบถ้วน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

					(หน่วย : บาท)		
		31 ธันวาคม 2564			31 ธันวาคม 2563		
		ร้อยละของ			ร้อยละของ		
	ครบกำหนด	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคายุติธรรม	มูลเงินลงทุน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคายุติธรรม	มูลเงินลงทุน
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				5,094,115.16	5,160,281.70	0.92
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		30,969,065.93	30,993,476.79	6.00	25,074,902.30	25,148,241.39	4.50
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น			516,993,476.79	100.00		558,148,241.39	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ	(หน่วย : บาท)	
	2564	2563
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	68,168,004.06	81,650,425.00
รายได้คอกเบี้ย	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
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซียล 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 โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

1. ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ (“กองทุน”) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการกองทุนได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) 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.ต. ได้รับทราบการลดทุนดังกล่าวเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2553 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้จัดการกองทุน และนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยมีธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ กองทุนมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยในการลงทุนครั้งแรกกองทุนจะลงทุนในโครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ 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 หรือที่บริษัทจัดการ ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
 - (ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

1. ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ (ต่อ)

- (2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณา ถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด
- (3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (4) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทราบในการประชุมสามัญประจำปี”

การลดเงินทุน

ในกรณีที่กองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณี ดังต่อไปนี้

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

หากบริษัทจัดการประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนโดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

1. ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซียล 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 โคม พลาซ่าและอาคารหอพัก ของกองทุนรวมฯ ลดลงเป็นอย่างมาก ดังนั้นกองทุนรวมฯ จึงได้ลด
ค่าเช่า กับผู้เช่าตั้งแต่เดือนมีนาคม พ.ศ. 2563 จนถึงปัจจุบัน และมีผู้เช่าจำนวนหนึ่งได้ตัดสินใจ ยกเลิกสัญญาเช่า
และบางส่วนได้ยกเลิกการต่อสัญญาเช่า ซึ่งส่งผลให้รายได้ค่าเช่าลดลง ทั้งนี้กองทุนรวมฯ คาดว่าผล
ประกอบการของศูนย์การค้าและหอพักจะกลับมาสู่สภาวะปกติเมื่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อ
ไวรัสโคโรนา 2019 ยุติลง

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

นอกจากนี้กองทุนรวมไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้
ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้กองทุนรวมได้ประเมินผลกระทบที่
อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ 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

หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงในราคาที่ยกมาจากราคาอัตราผลตอบแทนของบริษัทผู้เสนอซื้อเสนอขาย ซึ่งผู้จัดการกองทุนพิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม

กองทุนใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ลงทุนและไม่มีเงื่อนไขการต่ออายุเมื่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ไม่แตกต่างจากราคาทุนตัดจำหน่ายอย่างเป็นสาระสำคัญ

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

4.3 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี 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 บัญชีส่วนเกินและส่วนลดมูลค่าตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับดอกเบี้ยรับ

4.5 ประเมินการหนี้สิน

กองทุนจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องเกิดการไหลออกของทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ กองทุนสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

4.6 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่องและอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามิมีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ได้แก่

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนให้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์ กองทุนเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทุนจะได้รับจริงในอนาคตจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน บริษัทจัดการฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทุนฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

4.7 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

5. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนหรืออยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของกองทุนหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทุน 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

5. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

	(หน่วย : บาท)		
	2564	2563	นโยบายการกำหนดราคา
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
ธนาคารทหารไทยธนชาติ 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
ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย	9,203.46	11,628.49

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 เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์ จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2551 กองทุนได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่สำนักงานที่ดินแล้ว ดังนั้นกองทุนเริ่มชำระค่าเช่างวดแรกภายในวันที่ 7 มกราคม 2552 และสำหรับการชำระค่าเช่าครั้งต่อ ๆ ไป จะชำระภายในวันที่ 7 มกราคม ของทุกปี

อัตราค่าเช่ารายปีที่กองทุนจะชำระให้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ภายในวันที่ 7 มกราคม ของแต่ละปี มีดังนี้

<u>ปีที่เช่า</u>	<u>ค่าเช่า/ปี (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)

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

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 โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ตั้งอยู่บนที่ดินเช่าซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 1388 เลขที่ดิน 72 หน้าสำรวจ 91 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลท่าโขลง อำเภอกลองหลวง 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

- อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร และอาคารหอพักนักศึกษาสูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 3 อาคารและ
- พื้นที่ศูนย์การค้าจำนวน 11,600 ตารางเมตร โดยประมาณ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ชั้น 1-3 ของอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ พื้นที่ชั้น 1-2 ของอาคารหอพักนักศึกษา 1 พื้นที่ชั้น 1-2 ของอาคารหอพักนักศึกษา 2 และพื้นที่ชั้น 1 ของอาคารหอพักนักศึกษา 3 กองทุนได้ว่าจ้างมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ให้บริหารอาคารหอพักนักศึกษาจำนวน 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

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ทรัพย์สิน	วันที่ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในโครงการ ที่ ยู โคม		
เรสซิเดนซ์เชยล คอมเพล็กซ์	5 พฤศจิกายน 2563	533,000,000.00
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในโครงการ ที่ ยู โคม		
เรสซิเดนซ์เชยล 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)

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

กองทุนได้จัดทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยมีสาระสำคัญคือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่าในอัตรา 1.2 เท่า ของค่าเช่าต่อเดือนต่อสัญญาเช่า 1 ฉบับ โดยกองทุนจะจ่ายค่านายหน้าแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อผู้เช่าได้ลงนามในสัญญา และกองทุนได้รับชำระค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกันและหรืออื่น ๆ ตามสัญญา ลงวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาให้ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกำหนดอัตรา ค่านายหน้าของแต่ละปีอีกครั้ง หลังจากนั้นให้ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกำหนดอัตราค่านายหน้าทุก ๆ 5 ปี

11. สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

กองทุนได้ว่าจ้างบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ให้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย อาคาร เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวน 1 อาคารและส่วนพื้นที่ร้านค้าและพื้นที่จอดรถของอาคารหอพักนักศึกษา จำนวน 3 อาคาร ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มีนาคม 2563 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2564 ชำระในอัตราเดือนละ 0.62 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)วันที่ 1 มีนาคม 2564 ถึงวันที่ 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 โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ (จำเลยที่ 1) ตกลงชำระหนี้ให้แก่ 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 และเป็นจำนวนก่อนจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นรายละของจำเลยที่ 1 และคู่สัญญาตกลงให้หักเงินรายเดือนที่จำเลยที่ 1 ได้ชำระให้แก่โจทก์ตามที่ระบุในข้อ (1.2.1)
- (2) เมื่อจำเลยที่ 1 ได้มีการจ่ายชำระหนี้แก่โจทก์จนครบจำนวน 389.17 ล้านบาท โจทก์ตกลงหักกลบลบหนี้ที่โจทก์เป็นหนี้จำเลยที่ 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 ครอบอายุการเช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่าโดยไม่มีการต่ออายุการเช่า และจำเลยที่ 1 ยังชำระหนี้ให้แก่โจทก์ไม่ครบถ้วน ในกรณีจำเลยที่ 1 จะต้องเลิกนิติบุคคล จำเลยที่ 1 จะแบ่งเงินและทรัพย์สินที่จำเลยที่ 1 มีเหลืออยู่ทั้งหมดในขณะนั้น และนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินมาชำระหนี้แก่โจทก์ในสัดส่วนร้อยละ 80 ของจำนวนเงินและทรัพย์สินดังกล่าวก่อนที่จำเลยที่ 1 จะแบ่งเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน และหากจำนวนเงินไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้กับโจทก์ให้ถือว่าเงินที่จำเลยที่ 1 ต้องชำระแก่โจทก์ส่วนที่เหลือเป็นอันระงับและปลดปล่อยไป โดยโจทก์ตกลงที่จะไม่เรียกร้องเงินจำนวนใด ๆ จากจำเลยที่ 1 ต่อไป และหากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้มีการต่อสัญญาเช่าให้กับจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 1 ยังคงมีหน้าที่ชำระเงินที่จะต้องชำระส่วนที่เหลือต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาประนีประนอมฯ
- (4) ในกรณีที่จำเลยที่ 1 โอนขายสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่ากับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ให้บุคคลใดก่อนที่จะชำระหนี้ให้แก่โจทก์ครบจำนวน จำเลยที่ 1 จะนำเงินที่ได้จากการโอนขายสิทธิการเช่าดังกล่าวมาชำระให้แก่โจทก์ในจำนวนที่ไม่เกินจำนวนที่ต้องชำระส่วนที่เหลือ ตามที่ทั้งสองฝ่ายจะทำความตกลงกันต่อไปก่อนที่จะแบ่งเงินกำไรให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน
- (5) โจทก์ได้มีการถอนฟ้องจำเลยที่ 2 ออกจากสารบทความ เนื่องจากคดีนี้สามารถตกลงกันได้ตามสัญญาประนีประนอมฯที่เสนอต่อศาล
- (6) หนี้สิน สิทธิเรียกร้อง สัญญาหรือเงินที่มีได้กล่าวในสัญญาประนีประนอมฯ ถือเป็นอันระงับและสิ้นสุดลง โดยทั้งสองฝ่ายต่างไม่คิดใจเรียกร้องต่อกันอีกต่อไป
- (7) จำเลยที่ 1 ตกลงคืนหนังสือคำประกันที่เกี่ยวข้องให้แก่บริษัท 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

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 สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

กองทุนไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวที่สำคัญ เนื่องจากกองทุน มีลูกค้าย่อยจำนวนมากและเป็นลูกค้าที่ดี นอกจากนี้ กองทุนมีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทุนเพื่อเป็นประกัน ในกรณีที่กองทุนไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทุนเชื่อว่ากองทุน ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่น นอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ(หาคม) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์ การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดทุนและตลาดเงิน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใด อันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ 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 และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายละตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทุน

17. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2565