

รายงานประจำปี 2565

รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์
T.U. Dome Residential Complex Leasehold Property Fund

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด



เรื่อง	สารบัญ	หน้า
ส่วนที่ 1	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน	1
ส่วนที่ 2	การดำเนินกิจการของกองทุน	
1)	ข้อมูลทั่วไป	10
2)	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	11
3)	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	18
4)	ปัจจัยความเสี่ยง	35
5)	ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	37
6)	ข้อมูลสำคัญอย่างอื่น	37
ส่วนที่ 3	การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	
7)	ข้อมูลหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยลงทุน	38
8)	โครงสร้างการจัดการ	43
9)	การกำกับดูแลกิจการ	60
10)	ความรับผิดชอบต่อสังคม	66
11)	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	67
12)	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	68
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 3 เมษายน 2566

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

เนื่องด้วยบริษัทจัดการได้บริหารและจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ มาจนครบรอบระยะเวลาสิ้นสุดปี 2565 บริษัทจัดการจึงใคร่ขอนำส่งรายงานประจำปีของกองทุน พร้อมทั้งรายงานของผู้สอบบัญชี และรายงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ ประจำงวดสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 พร้อมกับรายงานสรุปถึงการลงทุนและทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุน มายังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ทำนี้ บริษัทจัดการใคร่ขอขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจให้กับบริษัทจัดการ ในการบริหารเงินลงทุนของท่านมาโดยตลอด

ขอแสดงความนับถือ



(นายวนา พูลผล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน

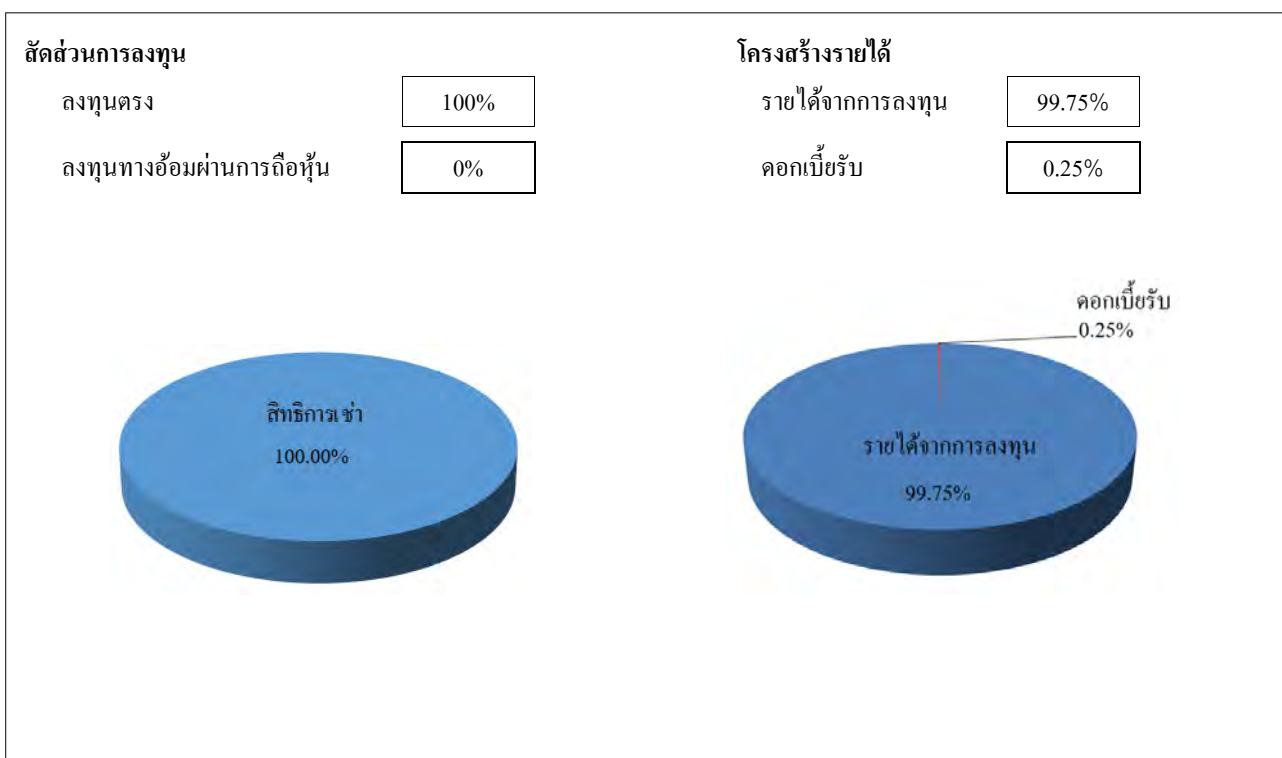
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(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 ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด
ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
วันจัดตั้งกองทุน	11 ตุลาคม 2549

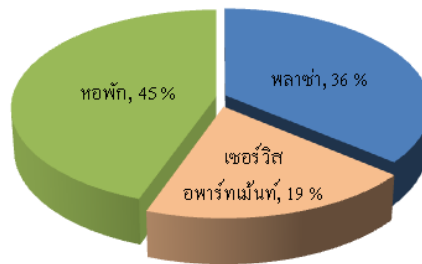
Market Cap	101,102,906	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	0.97	จำนวนหน่วย	104,229,800
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	130,686,822.76	NAV/หน่วย	1.2538	ทุนจดทะเบียน	1,042,298,000
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้ง	11 ตุลาคม 2549	Price/NAV	0.77 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	15.98 ปี
		Par /หน่วย			9.923

โครงสร้างเงินทุนของกองทุน			
สินทรัพย์รวม	565,281,992.13	กำไร/(ขาดทุน)สะสม	(903,585,482.63)
หนี้สินรวม	434,595,169.37	สัดส่วนการกู้ยืม	-
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย	1,034,272,305.39	Credit Rating	-ไม่มี-



ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)

พลาซ่า	36%
เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	19%
หอพัก	45%



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าของโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์	458,000,000 บาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ปิดสมุดทะเบียนล่าสุด ณ วันที่ 31 มกราคม 2566)

ชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยลงทุน	ร้อยละ
สำนักงานประกันสังคม	80,000,000.00	76.75
นายทวน ศาติหัตถกร	2,012,000.00	1.93
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างประจำของส่วนราชการ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	1,563,400.00	1.50
บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) โดย บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด4	1,559,900.00	1.50
นายขวัญชัย เกิดแก้วฟ้า	1,075,600.00	1.03
นายสมเกียรติ สาลีพัฒนา	1,063,000.00	1.02
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	0.04%	

นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนย้อนหลัง และยอดสะสม

	บาทต่อหน่วย	ตั้งแต่จัดตั้ง
จ่ายปันผลอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง	2556-2565	1.810
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ	ไม่มีการจ่ายเงินปันผล	0.077
	เงินปันผล	
	เงินลดทุน	

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทุนสำหรับปี 2566 ตั้งแต่วันที่

1 ม.ค. 2566

ถึง

31 ธ.ค. 2566

-ไม่มีข้อมูล-

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทุน

¹ สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR (ราคาซื้อขายเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าการซื้อขายของปี 2565)	0.99 บาท/หน่วย
² กระแสเงินสดที่ใช้จ่ายจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	28 ตุลาคม 2565
⁴ ค่าใช้จ่ายระดับกองทุนตามสัญญา (%ต่อรายได้รวม)	เฉลี่ย 1.42%
สัดส่วนการกู้ยืม (ถ้ามี)	-ไม่มี-
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (ถ้ามี)	-ไม่มี-

*Expected IRR	
³ ไม่รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน	33.02-36.03%
รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน**	-ไม่มี-

¹ ราคาซื้อขายเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าซื้อขายของปีที่ทำกรคำนวณ (ราคาซื้อขายระหว่างวันที่ 3 ม.ค. 2565 - 30 ธ.ค. 2565)

² กระแสเงินสดที่ใช้จ่ายคำนวณ ระหว่างวันที่ประเมิน-วันสิ้นสุดสัญญาเช่า (ระหว่างวันที่ 1 ม.ค. 2566 - 25 ธ.ค. 2581)

³ เป็นการคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเงินปันผล 90%-100% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

⁴ ค่าใช้จ่ายระดับกองทุน เฉลี่ย 15.98 ปี ตามสัญญาเช่า

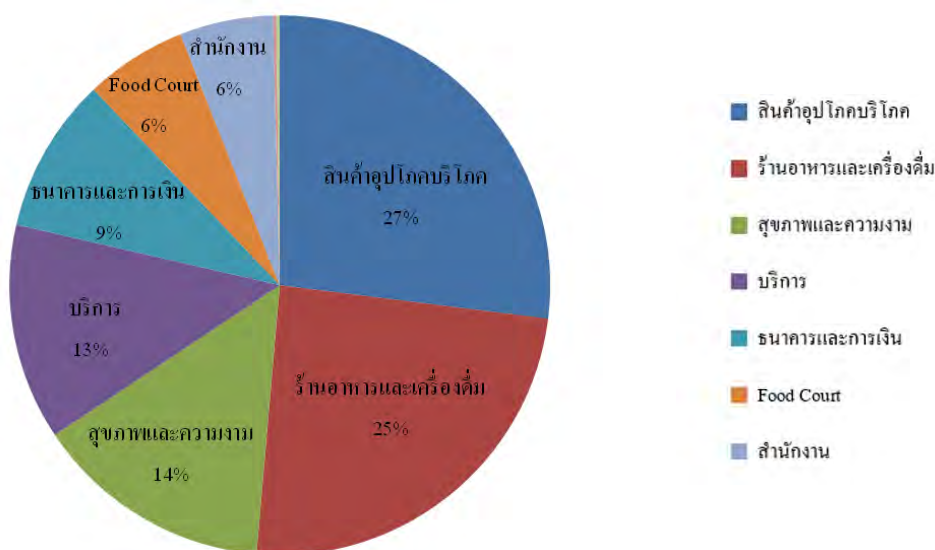
หมายเหตุ:

* ข้อมูลประมาณการนี้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของรายงานฉบับนี้ โดยจัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติสำหรับอนาคต ซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเป็นจริง ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังและใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุน และข้อมูลประมาณการนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับสถานการณ์อื่น ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลประมาณการเนื่องจากเหตุการณ์อื่น ๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดและผลต่างอาจมีสาระสำคัญ บริษัทจัดการไม่สามารถรับรองต่อความเป็นไปได้ของความสำเร็จตามประมาณการนี้ อีกทั้งข้อมูลประมาณการนี้ยังไม่ได้ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีและตัวเลขดังกล่าวเป็นเพียงตัวเลขประมาณการและไม่ถือว่าการรับประกันผลตอบแทนแต่อย่างใด

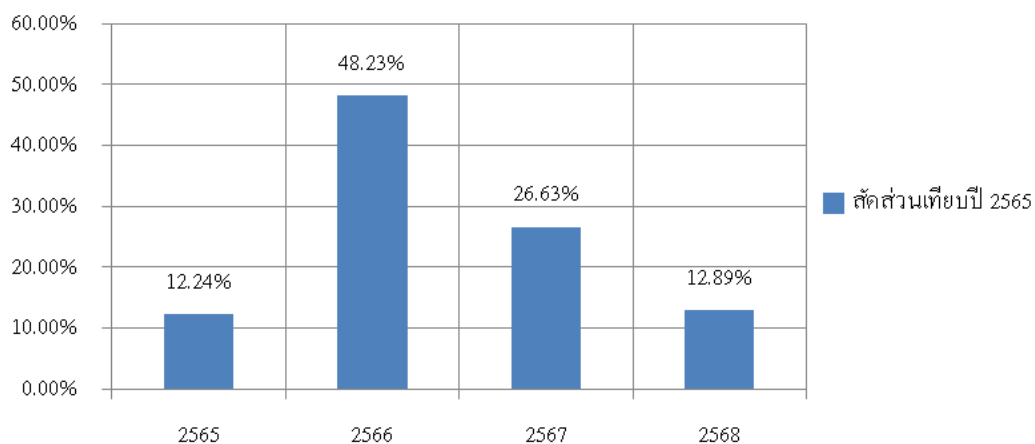
**กองทุนไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า (ส่วนพลาซ่า)

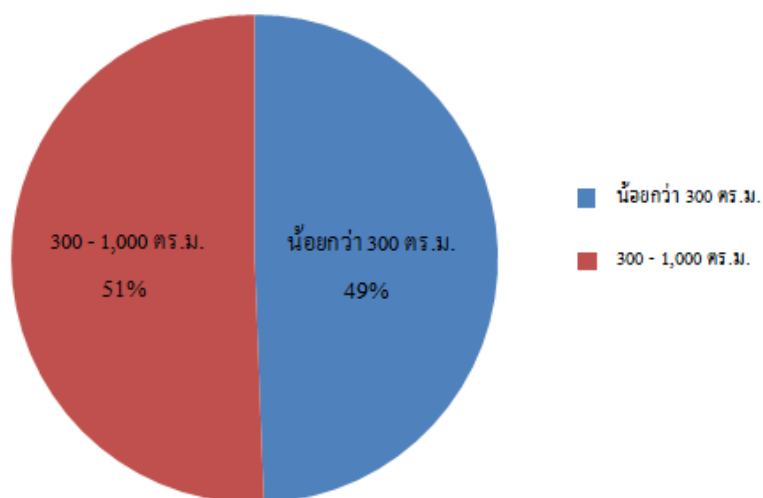
ส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ (%)



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาภายหลังจากลงทุน (%)



สัดส่วนรายได้ที่รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

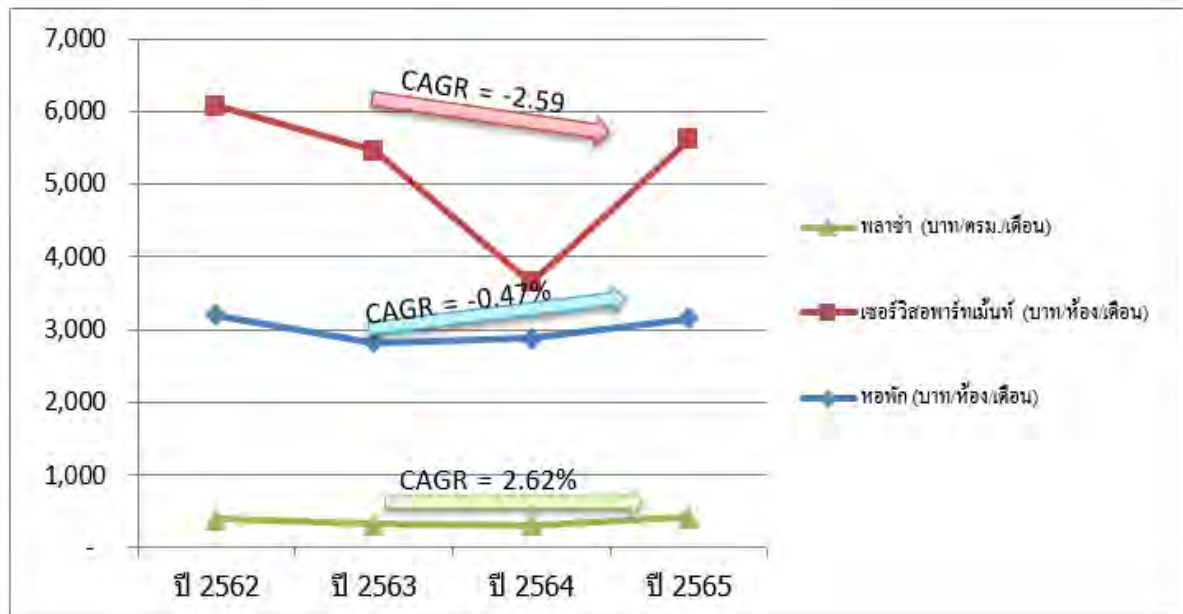


อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (ส่วนพลาซ่า)

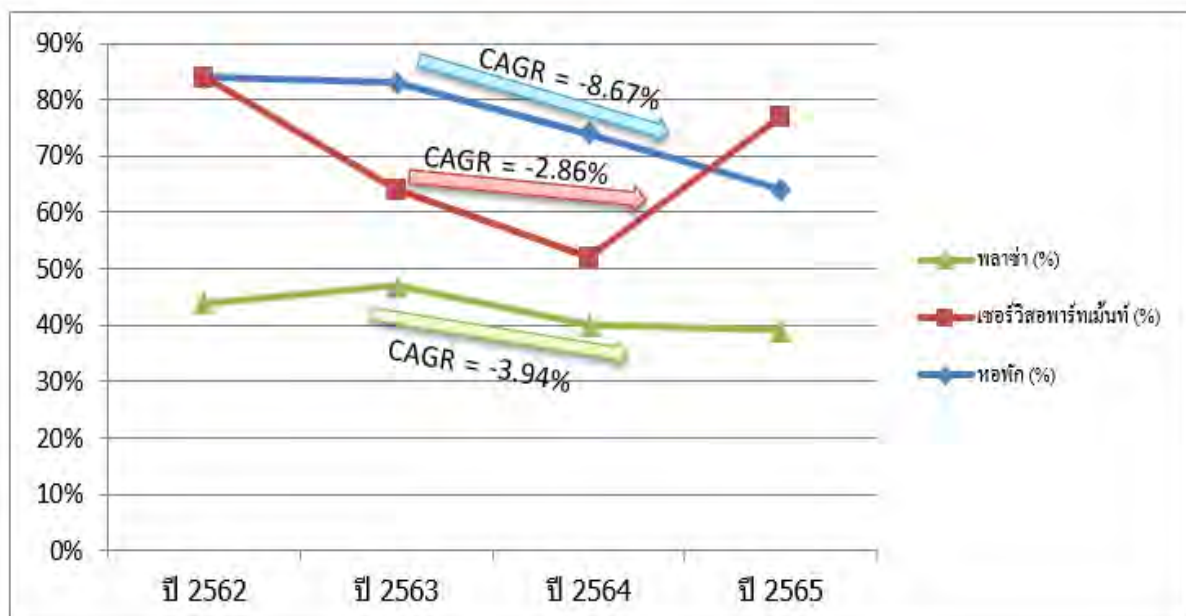
	ปัจจุบัน (ร้าน)	ครบกำหนดสัญญา (ร้าน)	ส่วนที่ผู้เช่าต่อสัญญา (ร้าน)	ส่วนที่ผู้เช่าต่อสัญญา (ร้อยละ)
ปี 2562	43	21	17	81%
ปี 2563	47	21	21	100%
ปี 2564	51	39	24	62%
ปี 2565	49	41	8	20%

ผลการดำเนินงาน

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)

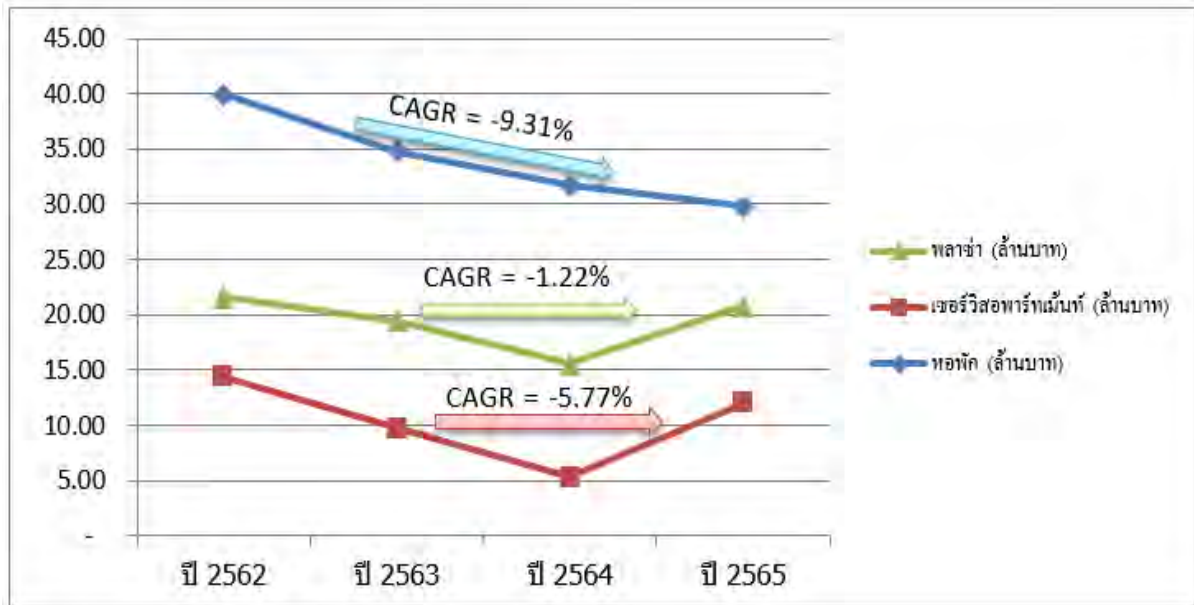


อัตรากาเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)

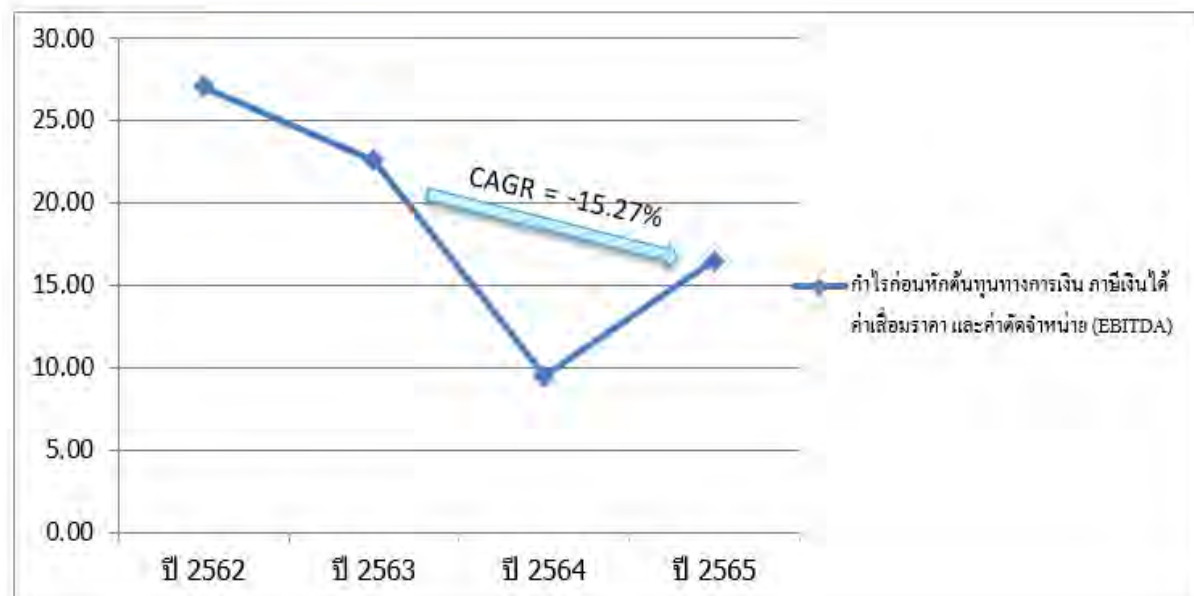


ผลการดำเนินงาน (ต่อ)

รายได้เฉพาะค่าเช่า/ค่าบริการ (Revenue)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2563	2564	2565
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	81.65	68.17	79.08
รายได้อื่นและรายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	9.87	4.57	6.40
เงินสนับสนุนผลตอบแทน (ล้านบาท)	-	-	-
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	22.56	9.49	16.45
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ล้านบาท)	4.08	(40.08)	(15.30)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.039	(0.385)	(0.147)
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาท)	-	-	-
เงินจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-
หนี้สินรวม / สิทธิพิเศษสุทธิ (NAV) (เท่า)	2.448	3.011	3.325
อัตราคืนทุนดอกเบี้ย (%)	-	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	9.47	(14.22)	2.51
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	-	-	-
เงินฝากธนาคาร เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	9.47	(14.22)	2.51
สิทธิพิเศษสุทธิต่อหน่วย (บาท)	1.7852	1.4006	1.2538
ราคาตลาดต่อหน่วย / สิทธิพิเศษสุทธิต่อหน่วย (เท่า) *	0.812	0.850	0.774
Dividend Yield กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน (%) *	-	-	-
Dividend Yield กรณีมีการสนับสนุนผลตอบแทน (%) *	-	-	-
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap) (ล้านบาท) *	151.13	124.03	101.10
ราคาตลาด ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี (Closing Price) (บาท)	1.45	1.19	0.97

* คำนวณ Annualized โดยใช้ราคาตลาด ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

การวิเคราะห์และคำอธิบายการดำเนินงานและฐานะการเงิน	สรุปข้อมูลการกู้ยืมเงิน
<p>ผลการดำเนินงานของกองทุน TU-PF สำหรับปี 2565 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเป็นจำนวนเงิน 16.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.24 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 73.32 เมื่อเทียบกับ ปี 2564 (ปี 2564 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 9.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.05 ของรายได้รวม) ทั้งนี้ กองทุนมีรายได้รวมปี 2565 เพิ่มขึ้น เนื่องจากจากประมาณกลางปี 2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ได้เริ่มผ่อนคลายลง ส่งผลให้กองทุนมีรายได้ค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และพลาซ่าเพิ่มขึ้น อีกทั้ง กองทุนมีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น กล่าวคือ ตั้งแต่เดือนเมษายน 2565 เป็นต้นมา กองทุนมีรายได้ค่าที่จอดรถเข้ามาเฉลี่ยเดือนละ 0.18 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทุนมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 31.75 ล้านบาท ส่งผลให้มีการลดลงในสิทธิพิเศษจากการดำเนินงานในปี 2565 จำนวน 15.30 ล้านบาท</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนมีมูลค่าสิทธิพิเศษเป็นจำนวนเงิน 130.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสิทธิพิเศษต่อหน่วยเท่ากับ 1.2538 บาทต่อหน่วย โดยกองทุนมีขาดทุนสะสมเป็นจำนวนเงิน 903.59 ล้านบาท</p>	- ไม่มี -
<p>ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด <input checked="" type="checkbox"/> ไม่มีเงื่อนไข <input type="checkbox"/> อื่น ๆ</p>	

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนของรอบปีบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (ล้านบาท)	* % ของกำไรสุทธิ ปี 2565	**% ของรายได้จาก การลงทุนสุทธิ ปี 2565
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน	0.75	N/A	4.55%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	0.05	N/A	0.32%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.09	N/A	0.55%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.17	N/A	7.10%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	-	-	-
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการตลาดพื้นที่พลาซ่า และพื้นที่จอดรถ	2.18	N/A	13.25%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	9.90	N/A	60.15%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาทรัพย์สิน	20.00	N/A	121.55%
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	28.08	N/A	170.66%
ค่าเบี้ยประกันภัย	1.48	N/A	9.02%
ค่าภาษีที่เกี่ยวข้อง	1.31	N/A	7.98%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์	0.007	N/A	0.04%
ค่าเช่าที่ดิน	3.77	N/A	22.44%
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	0.25	N/A	1.53%
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ¹	0.003	N/A	0.02%

* %ของกำไรสุทธิ ปี 2565 = N/A เนื่องจาก กำไรสุทธิปี 2565 = -15.30 ล้านบาท ซึ่งเป็นตัวเลขติดลบ

** รายได้จากการลงทุนสุทธิ ปี 2565 = 16.45 ล้านบาท

¹ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการปิดสมุดทะเบียน และอื่นๆ

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1) ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
2) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ
3) ความเสี่ยงจากความผันแปรของค่าเช่า
4) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
5) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
6) ความเสี่ยงจากภัยพิบัติต่างๆ
7) ความเสี่ยงจากความสามารถในการเงินจ่ายเป็นผลของกองทุนรวม
8) ผลประกอบการจริงของกองทุนรวมอาจแตกต่างไปจากผลประกอบการในประมาณการในเอกสารฉบับนี้
9) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน
10) ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเลิกกองทุน
11) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด
12) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น
13) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทุน

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ชื่อกองทุน ประเภท เงินทุน อายุกองทุน

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ยูโดม 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 (หนึ่งพันหกสิบล้านห้าแสนบาท)
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	ธนาคารทหารไทยชนชาติ 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 ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศโดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า เช่าช่วง รับโอน ซึ่งอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าและ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาสภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้รวมทั้งให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุน และผู้ถือหุ้นรายละจนถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่น ใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นโยบายการลงทุน :

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

เมื่อโครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ดังกล่าวแล้วเสร็จ กองทุนจะดำเนินการเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยมีอายุการเช่าประมาณ 30 ปี เพื่อนำมาจัดหาผลประโยชน์โดยให้เช่าช่วงและบริการกับนักศึกษา คณาจารย์ และนักวิชาการต่าง ๆ เป็นหลัก ซึ่งในเบื้องต้นมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์จะเป็นผู้บริหารทรัพย์สินในส่วนของหอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ดังกล่าวนี้ให้กับกองทุน และกองทุนอาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นมาดำเนินการบริหารจัดการในส่วนพื้นที่เพื่อการค้าที่เป็นร้านค้ารวมผสม และพื้นที่สันทนาการ (ถ้ามี) อาทิเช่น ร้านค้าปลีก ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร โรงภาพยนตร์ หรือโรงโบว์ลิ่ง (ถ้ามี) ฯลฯ

ในระหว่างที่รอให้โครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์แล้วเสร็จ กองทุนจะนำเงินไปลงทุนในตราสารภาครัฐ ตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝาก ตามที่เห็นสมควร

(โปรดศึกษารายละเอียด“นโยบายการลงทุน”ในหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ)

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของกองทุนในปีที่ผ่านมา

- ในปี 2565 โครงการมีผลประกอบการที่เติบโตขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2564 โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเพิ่มขึ้น 10.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16 และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 6.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และพลาซ่า ที่เป็นผลจากนโยบายของกองทุนรวมทั้งร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำแผนปรับราคาค่าเช่าและบริการให้สอดคล้องกับสถานการณ์โควิด-19 จนกระทั่งสถานการณ์ดีขึ้น จึงทำให้กองทุนรวมมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์เพิ่มขึ้น 7.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 113 และพลาซ่า 5.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27 และสำหรับผลประกอบการส่วนของหอพัก ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะใช้กลยุทธ์ด้านราคา เพื่อช่วยให้สามารถประคองรายได้ค่าเช่าและค่าบริการไว้ แต่เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าหอพักที่เป็นนักศึกษามีกำลังซื้อ ไม่สูงมากนัก

ประกอบกับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ให้นักศึกษาเรียนผ่านระบบออนไลน์แทน จึงส่งผลให้นักศึกษาบางส่วนขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดในปี 2565 จึงทำให้รายได้ค่าเช่าและบริการของหอพักลดลง 2.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.6

อนึ่ง อัตราการเช่าเฉลี่ยปี 2565 ของส่วนหอพัก 64% ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 77% และส่วนพื้นที่พลาซ่า 39% เทียบกับปี 2564 ที่มีอัตราการเช่าเฉลี่ยของส่วนหอพัก 74% ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 52% และส่วนพื้นที่พลาซ่า 40%

กล่าวโดยสรุปในปี 2565 ที่ผ่านมา โครงการมีนโยบายการตลาด ดังนี้

1. หอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

โครงการยังคงใช้นโยบายด้านราคาในการดึงดูดลูกค้า ยกเว้นห้องพักที่ได้มีการปรับปรุงสภาพห้องพักและอุปกรณ์ภายในห้องพักใหม่ โครงการได้มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นจากราคาเดิม โดยปัจจุบันห้องพักทั้งหมดของโครงการอยู่ในสภาพพร้อมปล่อยเช่า อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องของโครงการ โดยในปี 2566 นอกเหนือจากนโยบายด้านราคาแล้ว โครงการยังมีแผนการที่จะทยอยปรับปรุงสภาพห้องพักและอุปกรณ์ภายในทั้งในส่วนของห้องพักที่ยังไม่เคยได้รับการซ่อมแซมใหญ่ โดยจะมีการเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ และเครื่องทำน้ำอุ่น เพื่อให้ห้องพักมีสภาพน่าอยู่ ดึงดูดใจลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย และเป็นการเพิ่มศักยภาพในแข่งขันกับโครงการอื่นที่มีอยู่เดิมและโครงการใหม่ได้

2. พื้นที่พลาซ่า

บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด จัดทำแผนการตลาดในการชักจูงและเพิ่มจำนวนคนเข้ามาใช้บริการในโครงการ ทำให้โครงการสามารถปล่อยเช่าพื้นที่ได้มากขึ้นและในราคาที่สูงขึ้น อันจะทำให้กองทุนมีรายได้อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2565 มีการดำเนินนโยบายต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมาดังนี้

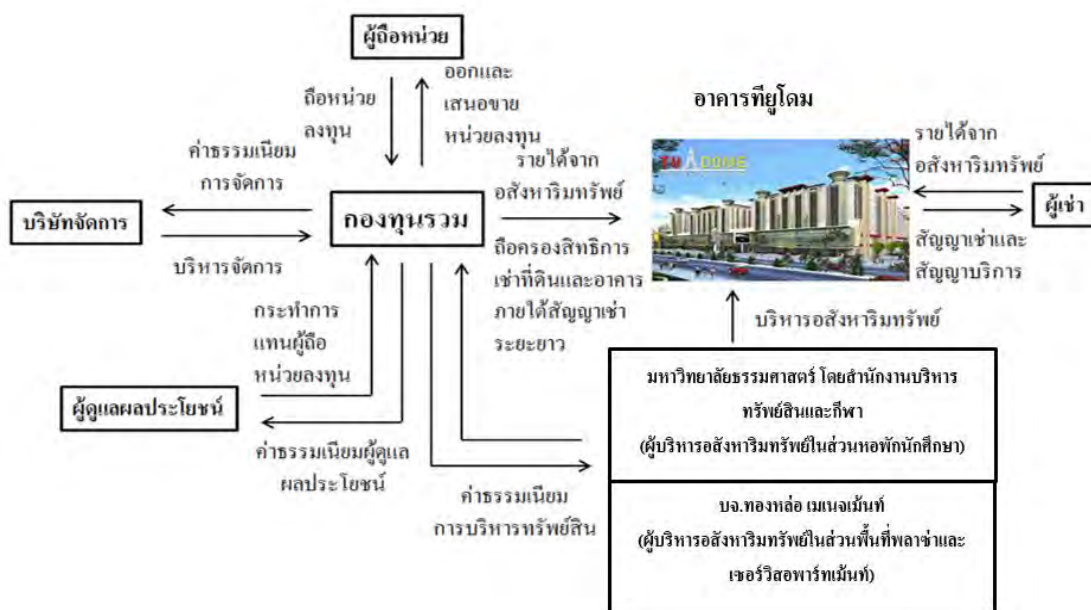
- รักษาภาพลักษณ์ของอาคาร รวมถึงการบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี สะอาด สวยงาม เพื่อเป็นการสร้างความประทับใจให้ผู้มาใช้
- มีการบริหารจัดการพื้นที่โซน Cool Camp เพื่อเป็นพื้นที่ให้บริการแก่นักศึกษาและประชาชนทำให้ผู้มาใช้บริการใช้เวลาอยู่ในโครงการนานขึ้น โดยมีการปรับเปลี่ยนย้ายจุด Cool Camp ไปยังพื้นที่ซึ่งยังมี traffic น้อย เพื่อเพิ่ม traffic ให้กับพื้นที่ค้าปลีกโดยรอบ Cool Camp
- มีแผนการจัดงาน event ตามเทศกาล ต่อเนื่องตลอดปี เพื่อเพิ่มจำนวนผู้มาใช้ศูนย์การค้า
- เพิ่มความร่วมมือกับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เพื่อให้มีการจัดกิจกรรมของนักศึกษาในพื้นที่โครงการมากขึ้น

นอกจากนี้ กองทุนได้มีการจัดระเบียบที่จอดรถของโครงการ โดยทำระบบที่จอดรถ และเก็บเงินค่าจอดรถ ตั้งแต่เดือนเมษายน 2565 เป็นต้นมา ทำให้กองทุนได้รับรายได้เพิ่มขึ้น 0.18 ล้านบาทต่อเดือน

- จากแนวโน้มของผลการดำเนินงานปี 2565 ที่ดีขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยกองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิในปี 2565 เท่ากับ 16.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ประมาณ 73.34% หรือเท่ากับ 6.96 ล้านบาท แสดงให้เห็นถึงผลสำเร็จของนโยบายการตลาดข้างต้น ดังนั้น กองทุนจะยังคงดำเนินนโยบายในการจัดการกองทุนรวมถึงกล่าวอย่างต่อเนื่อง เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ในการเพิ่มรายได้ของกองทุนในอนาคต

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการ

2.3.1 แผนภาพโครงสร้างการจัดการกองทุน



2.3.2 การบริหารจัดการกองทุน

การบริหารจัดการกองทุนจะอยู่ภายใต้โครงการจัดการกองทุน ผู้ถือหุ้นลงทุนสามารถขอคู่มือคู่มือโครงการจัดการกองทุนได้ที่บริษัทจัดการ หรือสามารถดูรายละเอียดได้ในหนังสือชี้ชวนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ยู โดม เรสซิเดนซ์ที่เจียล คอมเพล็กซ์ ในเว็บไซต์บริษัทจัดการ www.uobam.co.th หรือ เว็บไซต์สำนักงาน กคต. www.sec.or.th

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุน

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกตามประเภททรัพย์สิน

รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี /มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินฝากธนาคาร	23,315,060.04	17.84%
2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้		
ตั๋วสัญญาใช้เงินสถาบันการเงิน	-	0.00%
ตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินที่รับรองหรือรับอาวัล โดยสถาบัน	-	0.00%
พันธบัตร	35,897,283.32	27.47%
ตั๋วเงินคลัง	-	0.00%
รวม	35,897,283.32	27.47%

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี /มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
3. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์		
อสังหาริมทรัพย์	-	0.00%
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	458,000,000.00	350.46%
รวม	458,000,000.00	350.46%
4. สินทรัพย์อื่น		
ดอกเบี้ยค้างรับ	2,276.26	0.00%
ลูกหนี้อื่น	902,047.09	0.69%
ลูกหนี้ตามสัญญาประนีประนอม	44,768,500.70	34.26%
สินทรัพย์อื่นๆ-สุทธิ	1,281,025.47	0.98%
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	1,115,799.25	0.85%
รวม	48,069,648.77	36.78%
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	565,281,992.13	432.54%
5. หนี้สินอื่น		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(15,204,088.25)	-11.63%
ค่าภาษีโรงเรือนค้างจ่าย	(0.00)	0.01%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(8,772,695.53)	-6.71%
เงินประกันการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(12,489,043.18)	-9.56%
เจ้าหนี้ตามสัญญาประนีประนอม	(397,050,390.04)	-303.82%
เจ้าหนี้อื่นๆ	(851,932.29)	-0.66%
หนี้สินอื่นๆ	(227,020.08)	-0.17%
รวมมูลค่าหนี้สิน	(434,595,169.37)	-332.54%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน	130,686,822.76	100.00%

จำนวนหน่วยลงทุน	104,229,800.00	หน่วย
มูลค่าหน่วยลงทุน	1.2538	บาท

2.4.2 รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทุกรายการ โดยแยกตามรายทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 98/16 หมู่ 18 ถนนคลองหลวง (ทล.3214) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะโครงการ	อาคารพักอาศัย 4 อาคาร ประกอบไปด้วยอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สูง 10 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยมีพื้นที่ศูนย์การค้าในชั้นที่ 1-3 และอาคารหอพักนักศึกษาสูง 9 ชั้นจำนวน 3 หลัง โดยมีพื้นที่ศูนย์การค้าในชั้นที่ 1-2 สำหรับอาคารหอพัก 1-2 และมีพื้นที่ศูนย์การค้าในชั้นที่ 1 สำหรับอาคารหอพัก 3 ทั้งนี้ แต่ละอาคารมีชั้นใต้ดินสำหรับเป็นที่จอดรถจำนวน 1 ชั้น ซึ่งเชื่อมต่อถึงกันทั้งหมด

2.4.4 รายละเอียดการเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านการถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียง

-ไม่มี-

2.4.5 รายละเอียดที่ทรัพย์สินหลักตามข้อ 2.4.2 เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาภายในระยะเวลาบัญชีสำหรับ

รอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565

-ไม่มี-

2.4.6 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับ

รอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565

-ไม่มี-

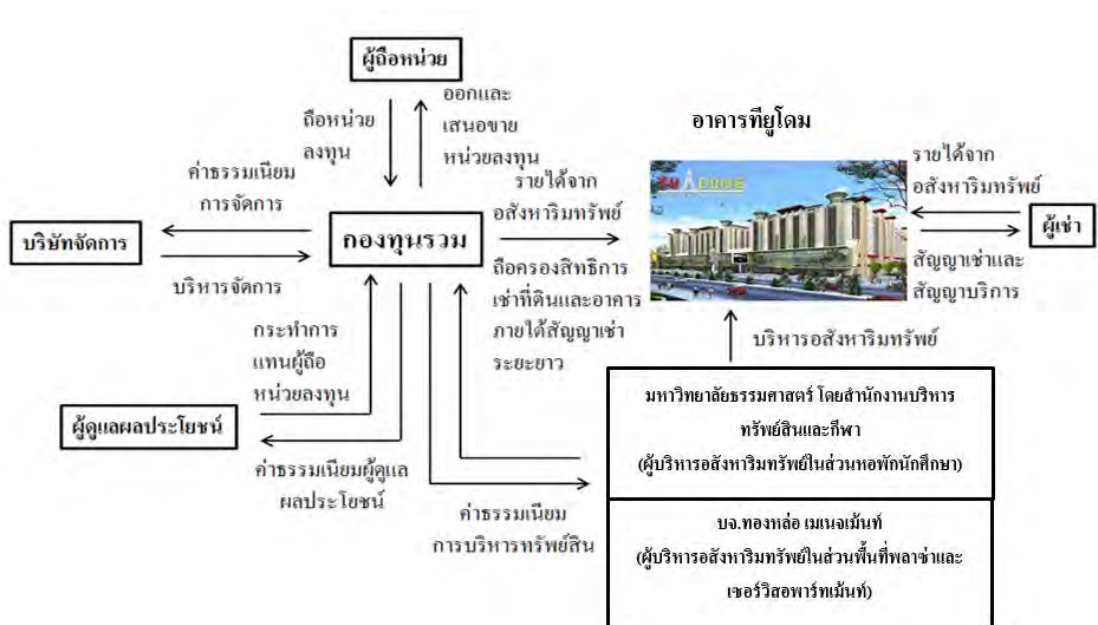
2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมและบริษัทจัดการมีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน โดยนำพื้นที่เช่าซึ่งประกอบไปด้วย พื้นที่พลาซ่า พื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และพื้นที่หอพักนักศึกษา โดยให้เช่าช่วงกับนักศึกษา คณาจารย์ นักวิชาการต่างๆ และออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่างๆ

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนนั้น สำหรับพื้นที่หอพักนักศึกษามีการบริหารจัดการพื้นที่โดยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยสำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา ส่วนพื้นที่พลาซ่าและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ กองทุนรวมได้แต่งตั้งให้ บริษัท ทองหล่อ เมเนจเมนท์ จำกัด เป็นผู้บริหารในส่วนนี้ โดยมีสิทธิในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

แผนภาพการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกออกหาประโยชน์



2.5.2 การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุยตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ
-ไม่มี-

2.5.3 ผู้เช่าหลักที่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ
-ไม่มี-

2.5.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ส่วนหอพักนักศึกษา

กองทุนได้แต่งตั้งสำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เพื่อบริหารพื้นที่ ส่วน หอพักนักศึกษา โดยมี ประสิทธิภาพ ในการ บริหาร หอพักนักศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์มานานกว่า 20 ปี กองทุนจ่ายค่าตอบแทนการบริหารจัดการเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของรายได้ทั้งหมดที่กองทุนได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่าในอัตรา 1.2 เท่าของค่าเช่าต่อเดือน ต่อสัญญาเช่า 1 ฉบับ โดยกองทุนจะจ่ายค่านายหน้าแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้เช่าได้ลงนามในสัญญาและกองทุนได้รับชำระค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกันและหรืออื่นๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยค่าตอบแทนการบริหารจัดการ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 1.96 ล้านบาท

2. ส่วนพื้นที่ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และพื้นที่ค้าปลีก

กองทุนได้แต่งตั้ง บริษัท ทองหล่อ เมเนจเมนท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัท ทองหล่อ เมเนจเมนท์ จำกัด มีประสิทธิภาพในการบริหารพื้นที่ค้าปลีกมานานกว่า 7 ปี เช่น โครงการ เอท ทองหล่อ โดยกองทุนจ่ายค่าตอบแทนการบริหารจัดการเป็นรายเดือน เฉลี่ยเดือนละประมาณ 0.66 ล้านบาท (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565) กองทุนจ่ายค่าตอบแทน ปี 2565 รวมทั้งสิ้นจำนวน 7.94 ล้านบาท

2.5.5 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ
-ไม่มี-

2.5.6 ข้อมูลเกี่ยวกับการรับประกันรายได้
-ไม่มี-

2.6 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุน ณ 31 ธันวาคม 2565
-ไม่มี-

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

(ที่มา: จากรายงานประเมินทรัพย์สินปี 2565 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด)

3.1 ภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

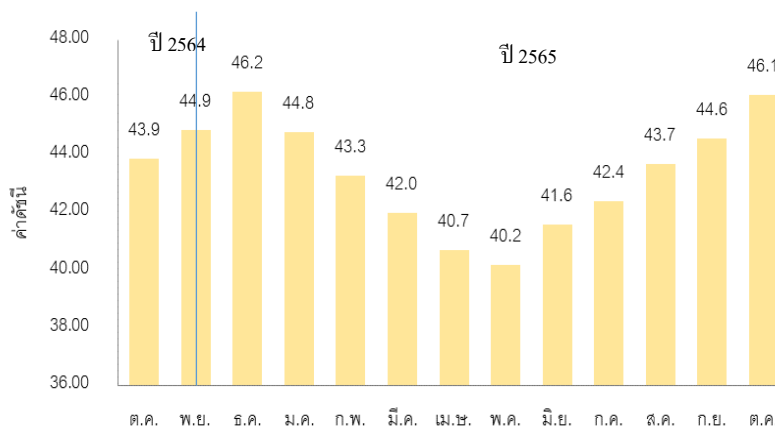
3.1.1 ภาพรวมสถานการณ์ตลาดค้าปลีก

3.1.1.1 ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย

● ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

จากผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index) ล่าสุด ในเดือนตุลาคม 2565 ของศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยพบว่าในเดือนตุลาคมดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 44.6 ในเดือนกันยายนมาอยู่ที่ระดับ 46.1 เป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 6 ติดต่อกันนับตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2565 เป็นต้นมา โดยปัจจัยเชิงบวกที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ได้แก่ การที่คณะรัฐมนตรี(ครม.) อนุมัติโครงการคนละครึ่งเฟส 5 และบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ ระยะที่ 5 เพื่อเพิ่มกำลังซื้อ และเนื่องจากการส่งออกของไทยในเดือนที่ผ่านมามีอัตราการส่งออกน้อยกว่าการนำเข้าทำให้เกิดการขาดดุลการค้า ซึ่งช่วยชลอปัญหาเงินเฟ้อที่เกิดขึ้นได้โดยในเดือนตุลาคม 2565 ทาง SET Index มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นแม้ว่าการลงทุนทั่วโลกยังไม่ความกังวลเรื่องการขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางต่างๆ ทั่วโลกเพื่อสกัด เงินเฟ้อ ซึ่งอาจส่งผลให้เศรษฐกิจโลกเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอย ในขณะที่ดัชนีราคาพืชผลทางการเกษตรปรับตัวดีขึ้น ทำให้เกษตรกรเริ่มมีรายได้ที่สูงขึ้น ส่วนปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภค ได้แก่ เศรษฐกิจฟื้นตัวช้า ตลอดจนค่าครองชีพที่สูงขึ้นส่วนทางกับรายได้ที่ไม่เพียงพอต่อค่าครองชีพในปัจจุบัน รวมทั้งสถานการณ์น้ำท่วมที่เกิดขึ้นในหลายจังหวัดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลผลิตทางการเกษตร ในขณะเดียวกันระดับราคาน้ำมันเพิ่มสูงขึ้นส่งผลให้ต้นทุนการผลิตเพิ่มขึ้นทำให้ผู้ประกอบการเพิ่มราคาสินค้าขึ้นตาม ประกอบกับสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) ได้มีการปรับลดการคาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจ (GDP) เนื่องจากการลงทุนในภาคเอกชนมีสัญญาณชลอตัวลง ซึ่งเป็นไปตามราคาวัตถุดิบที่เพิ่มสูงขึ้น ส่วนปัจจัยลบอื่นๆ เช่น สถานการณ์สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน รวมทั้งสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ที่ยังคงส่งผลกระทบต่อการใช้ชีวิตในปัจจุบัน

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)



ที่มา : ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

● **ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)**

สำหรับดัชนีการค้าปลีกล่าสุดในเดือนสิงหาคม 2565 พบว่าปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนหน้า มาอยู่ที่ประมาณ 284 จากเดิมที่เคยอยู่ที่ 275 ในเดือนกรกฎาคม แต่ถ้าวัดภาพรวมดัชนีค้าปลีกทั้งปี ตั้งแต่เดือนมกราคม จนถึงเดือนสิงหาคมจะพบว่าดัชนีการค้าปลีก ยังคงมีความผันผวนตามสภาวะเศรษฐกิจของประเทศ

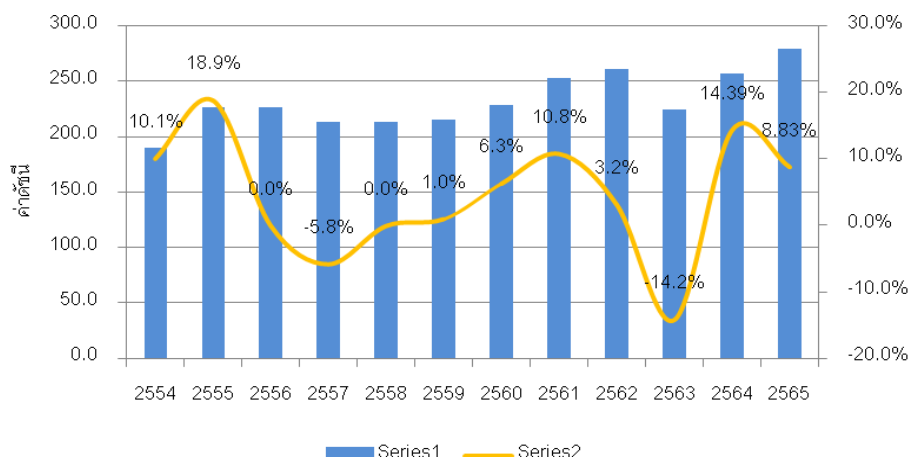
ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

หากพิจารณาดัชนีการค้าปลีกรายปีพบว่าปี 2565 ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องจากปีก่อนหน้านับเป็นการเติบโตต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน ถึงแม้ว่าค่าดัชนีครึ่งปีแรกของปี 2563 จะโดยผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ก็ตามในเมื่อเทียบกับปี 2564 และปี 2565 จะพบว่าดัชนีการค้าปลีกดีขึ้นเรื่อย ๆ ตามลำดับโดยจะเห็นได้ว่าการเติบโตของปี 2565 จะอยู่ที่ประมาณ 14.39% เมื่อเทียบกับปี 2564 พบว่ายังคงมีการเติบโตประมาณ 8.83% แต่เป็นการเติบโตในอัตราที่ลดลง ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยลบในหลายๆ ปัจจัยที่เกิดขึ้นในปี 2565 ได้แก่ สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน ระดับราคาน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้นรวมทั้งสถานการณ์น้ำท่วมในหลายพื้นที่ ตลอดจนสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ที่ยังคงมีผลกระทบต่อการใช้ชีวิตในปัจจุบันอยู่บ้าง

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี

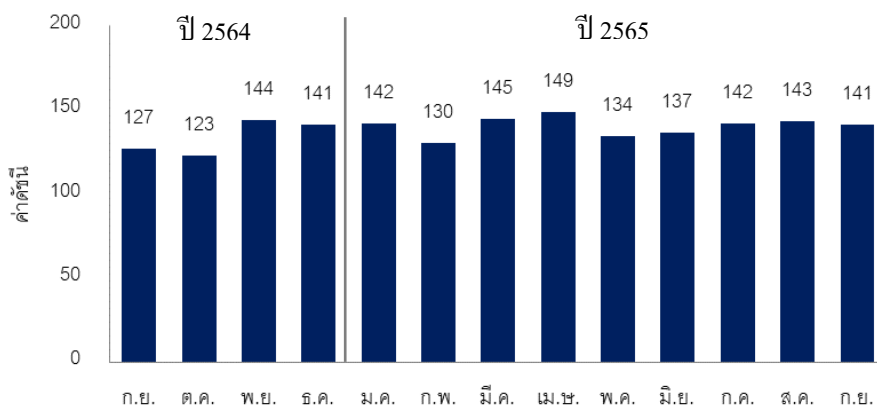


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

• ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)

ด้านการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer) ล่าสุดในเดือนกันยายนปี 2565 ปรับตัวลดลงจากเดือนสิงหาคม จากเดิม 143 มาอยู่ที่ 141 หลังจากปรับตัวเพิ่มขึ้นติดต่อกันมา 4 เดือน นับตั้งแต่เดือนพฤษภาคมถึงเดือนสิงหาคม ซึ่งยังคงผันผวนตามสภาพเศรษฐกิจของประเทศและเศรษฐกิจโลก

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

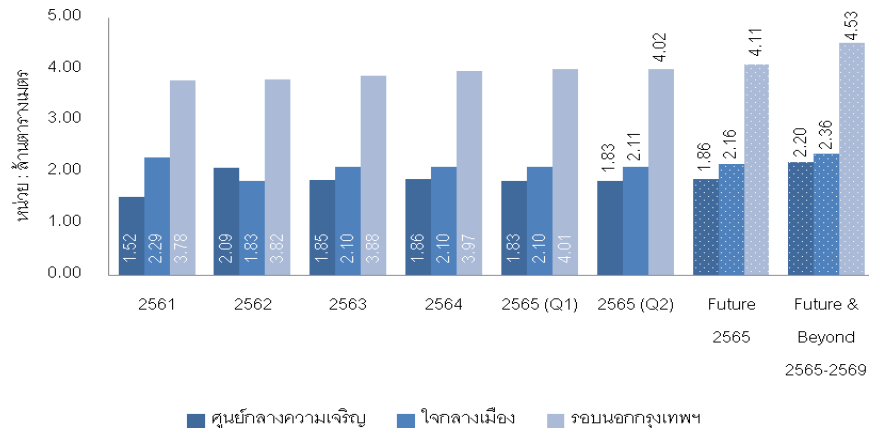
3.1.1.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

• อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 พบว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 0.2% จากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา และปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมาโดยโครงการที่มีการเปิดตัว ณ ไตรมาสที่ 2 ประกอบด้วยโครงการธนิยะ พลาซ่า (เฟส 2) บนถนนสีลมขนาดพื้นที่ ประมาณ 3,500 ตารางเมตร โครงการเดอะรามวิลล่า ขนาดพื้นที่ประมาณ 3,000 ตารางเมตร โครงการประเวศอเวนิว ขนาดพื้นที่ประมาณ 1,000 ตารางเมตรและโครงการดิ แอลดี รามอินทรา พื้นที่ประมาณ 3,500 ตารางเมตร ทำให้อุปทานพื้นที่เข้าร่วมในไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้นมาประมาณ 11,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปทานพื้นที่โดยรวมในไตรมาสที่ 2 มาอยู่ที่ 7.95 ล้านตารางเมตร

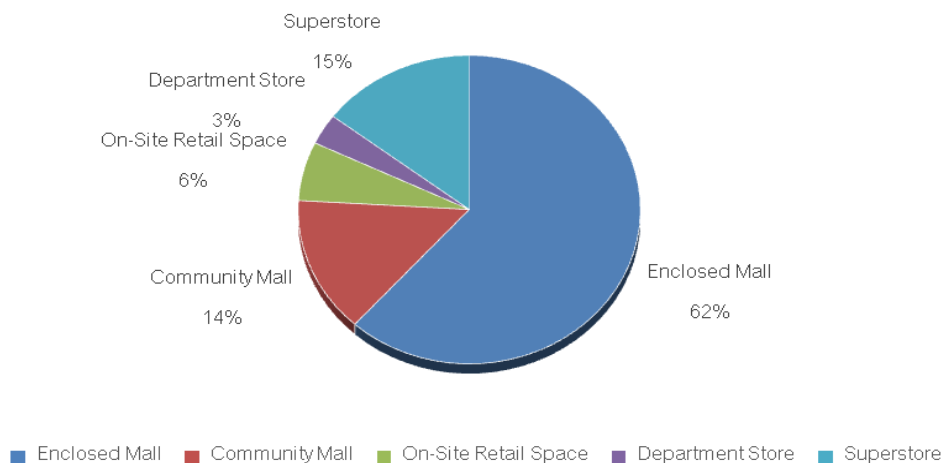
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 4-5 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1.5 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียม การก่อสร้าง สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ประกอบไปด้วย โครงการ วันแบงก์อ็อกพื้นที่ประมาณ 180,000 ตารางเมตร โครงการดุสิต และเซ็นทรัล พาร์ค พื้นที่ประมาณ 870,000 ตารางเมตร เป็นต้น ส่วนที่อยู่ในระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง ประกอบไปด้วยโครงการบริติช เอ็มบาสิซี่ ไซค์ พื้นที่ประมาณ 70,000 ตารางเมตร โครงการเอเชียทีก 2.2 พื้นที่ประมาณ 100,000 ตารางเมตร โครงการแบงก์อ็อก มิดทาวน์ พื้นที่ประมาณ 59,000 ตารางเมตร และโครงการเทอร์มินอล 21 พื้นที่ประมาณ 40,000 ตารางเมตร อยู่ในระหว่างการวางแผน เป็นต้น

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



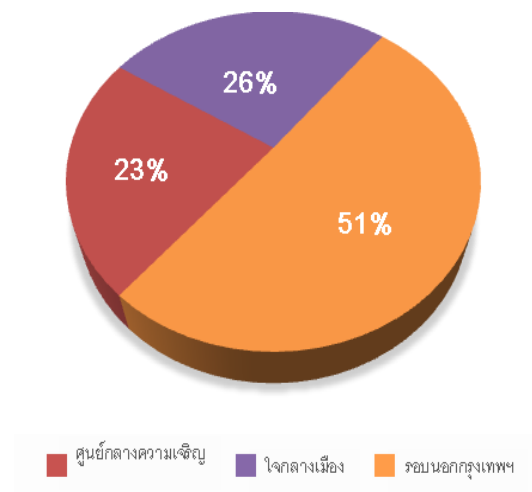
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกะบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนกบาตซ์ เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าสูงสุดคิดเป็น 62 % ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ โลตัส และแม็คโคร เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 15 % ตามด้วยศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานพื้นที่เท่ากับที่ 14 % ศูนย์การค้า ในโครงการมิกซ์ยูส (On-Site Retail Space) มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกที่ประมาณ 6% และพื้นที่เช่าประเภทดีพาร์ทเมนท์สโตร์ เช่น ห้างเซ็นทรัลลาดพร้าว ห้างเซ็นทรัลชิดลม มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 3 % เป็นต้น

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 2 ปี 2565



หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกโดยแยกออกตามทำเลที่ตั้งพบว่า โดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณรอบนอกกรุงเทพฯ (Suburbs) เป็นส่วนใหญ่รองลงมาได้แก่บริเวณ ใจกลางเมือง (Midtown) และบริเวณศูนย์กลางความเจริญ (Downtown) ตามลำดับ

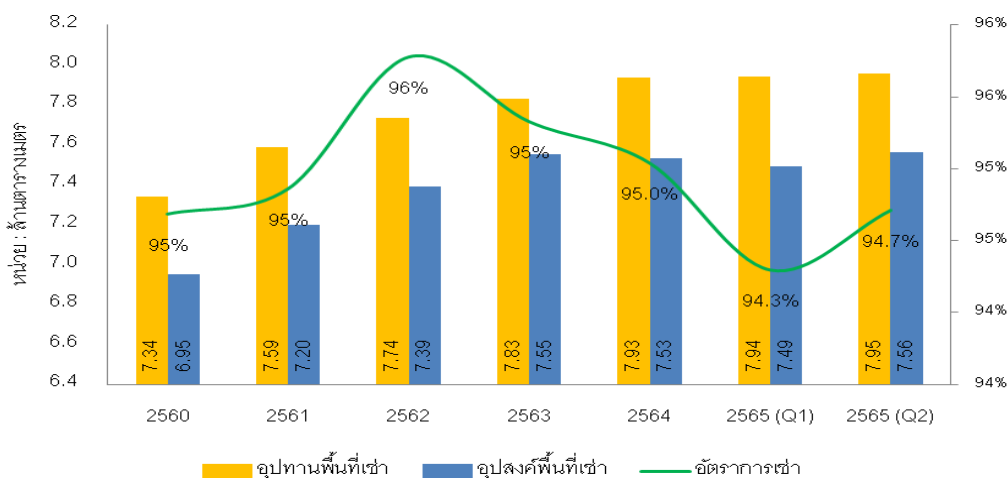
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 2 ปี 2565



• อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการเข้าพักพื้นที่ (Occupancy Rate)

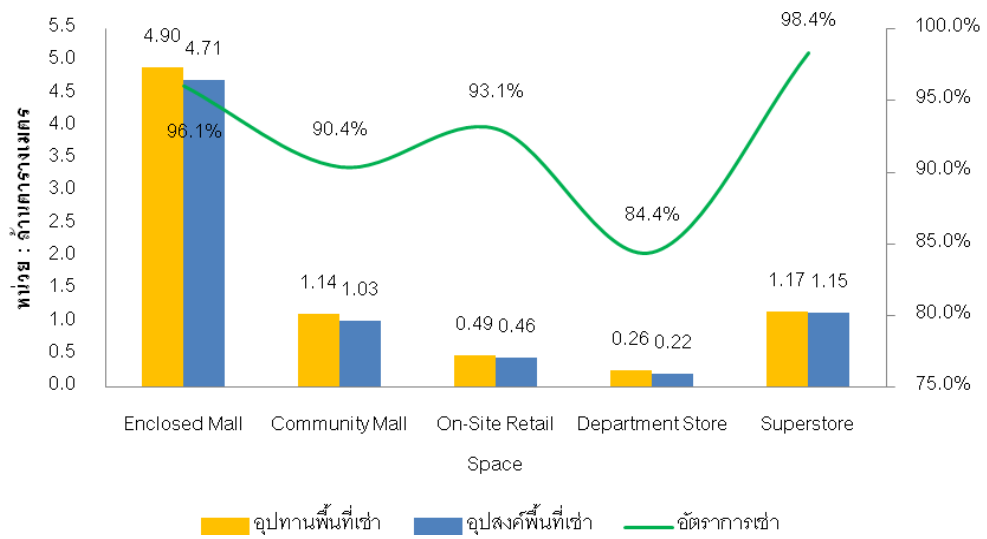
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 12,000 ตารางเมตร คิดเป็น 0.2% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 0.5 % เมื่อเทียบกับ ไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 มีการเช่าพื้นที่อยู่ประมาณ 7.56 ล้านตารางเมตร ในส่วนของอัตราการเข้าพักพื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมพบว่าอยู่ที่ประมาณ 95% ปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 0.4 % จากไตรมาสที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้น 0.7 % เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการเข้าพักพื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2565

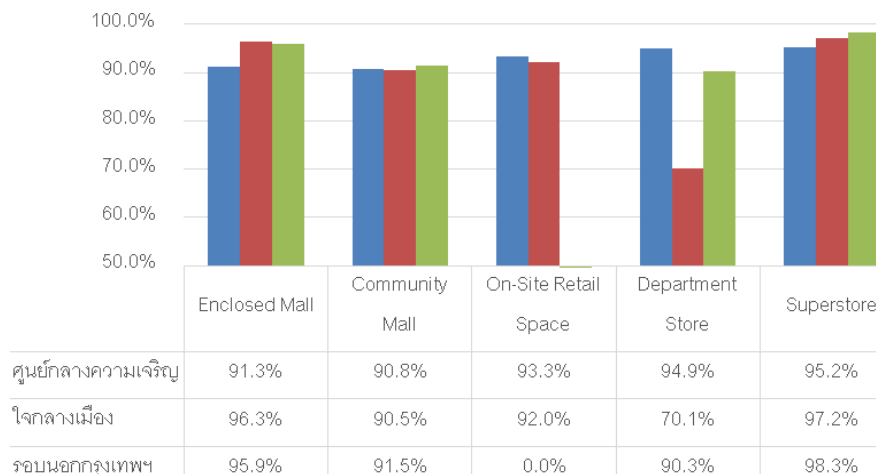


หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์สโตร์ มีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุดประมาณ 98 % รองลงมาเป็นพื้นที่ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 96 % ศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ประมาณ 93 % ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ประมาณ 90 % และตามด้วยประเภทดีพาร์ตเมนต์สโตร์ประมาณ 84 % ตามลำดับ

**อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก**



**อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล
ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก และทำเลที่ตั้ง**



● ค่าเช่า (Rental)

ในส่วนของภาพรวมค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบัน ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 โดยภาพรวมพบว่ายังไม่สามารถปรับขึ้นได้มากนัก อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกบริเวณศูนย์ กลางความเจริญกรุงเทพมหานครยังคงปรับเพิ่มขึ้นได้บ้างในบางศูนย์การค้า โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ได้รับความนิยมสูงบริเวณใจกลางเมือง อันเนื่องมาจากการขาดแคลนที่ดินในการพัฒนาจากผลการสำรวจค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตร โดยแบ่งแยกตามประเภทของพื้นที่ค้าปลีก และแบ่งแยกตามทำเลที่ตั้ง มีรายละเอียดดังนี้

ทำเล	ประเภทพื้นที่เช่า	ชั้น G	ชั้นอื่นๆ
		(บาท / ตารางเมตร / เดือน)	(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

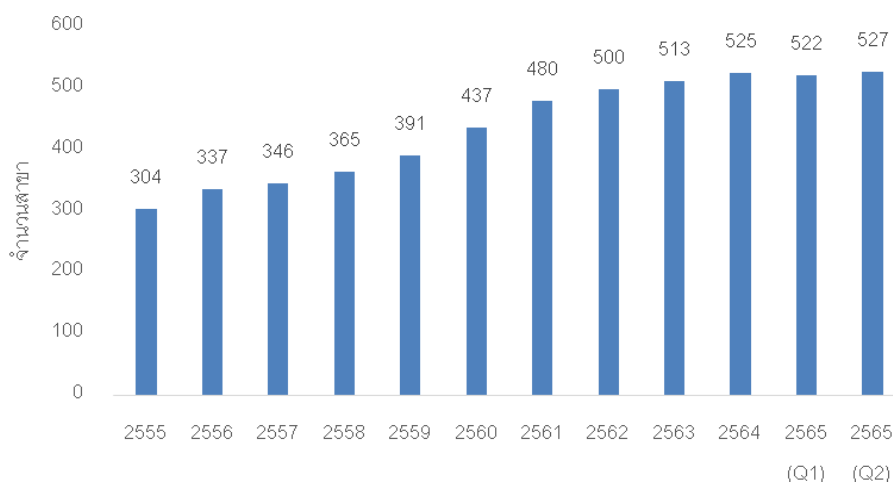
หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Property Tax)

● จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต และซูเปอร์มาร์เก็ต

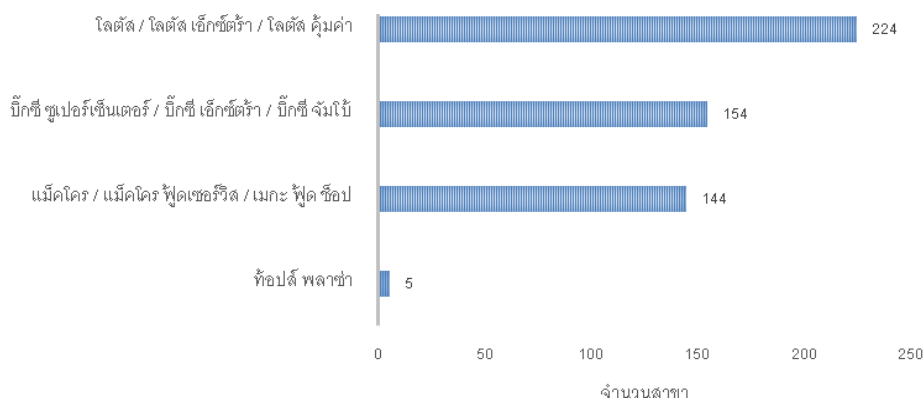
1. ไฮเปอร์มาร์เก็ต

อุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต ภายในประเทศไทยมีจำนวนสาขารวมทั้งสิ้น 527 สาขา ประกอบด้วย ผู้ประกอบการหลักอยู่ 4 ราย ได้แก่ กลุ่มบีคซี โดยบริษัท บีคซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 154 สาขา กลุ่มโลตัส โดยบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด จำนวน 224 สาขา กลุ่มแม็คโคร โดยบริษัท สยามแม็คโคร จำกัด จำนวน 144 สาขา และ ที่อปปลาซ่า โดยบริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด จำนวน 4 สาขา จากข้อมูลปี 2555 ถึงไตรมาส 2 ปี 2565 พบว่าจำนวนสาขามีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ยกเว้น ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2565 ที่ผ่านมามีการลดลงเล็กน้อย โดยการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตนั้น กลุ่มแม็คโคร มีการขยายสาขาสูงสุดที่ 41 สาขา รองลงมาได้แก่ กลุ่มโลตัส เพิ่มขึ้น 28 สาขา กลุ่มบีคซี เพิ่มขึ้น 17 สาขา และที่อปปลาซ่า เพิ่มขึ้น 4 สาขา

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต ปี 2555 – 2565



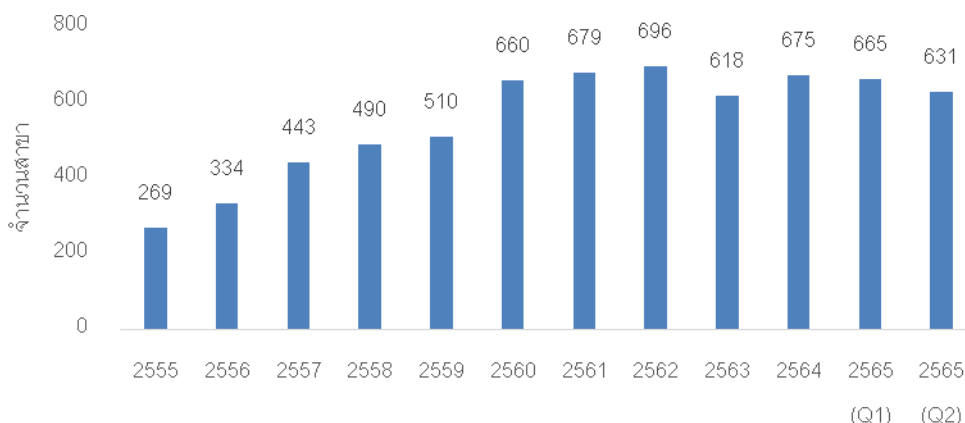
สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ไตรมาส 2 ปี 2565



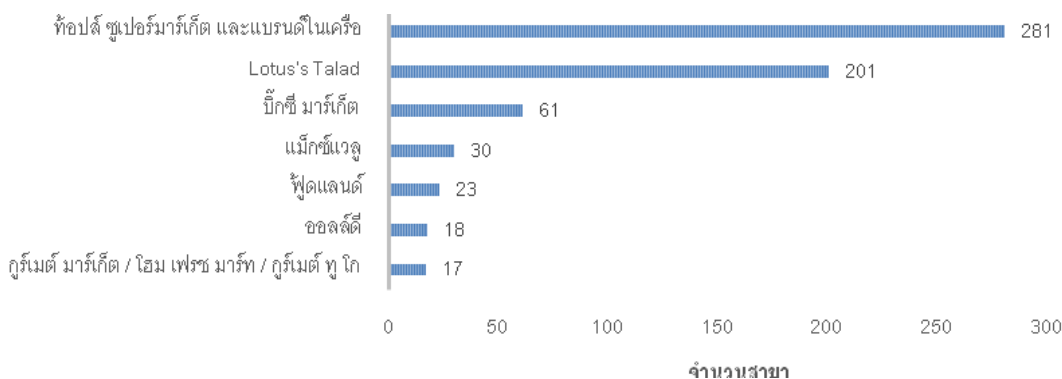
2. ซูเปอร์มาร์เก็ต

ในส่วนของผู้ประกอบการค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 พบว่ามีจำนวนสาขา รวมทั้งสิ้น 631 สาขา จากข้อมูลย้อนหลัง 10 ปี นับตั้งแต่ปี 2555 ถึงในปัจจุบันพบว่าพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต เติบโตสูงถึง 135 % โดยผู้ประกอบการที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดสูงสุด 3 ลำดับแรก ได้แก่ ท็อปส์ และ แบรินด์ในเครือของบริษัทเซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด ซึ่งมีส่วนแบ่ง การตลาดประมาณ 45 % รองลงมา ได้แก่ โลตัส ตลาด และ โลตัส ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ของบริษัท เอก-ชัย ดิสรวิวัฒน์ เซ็นเตอร์ จำกัด มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 32 % และบิ๊กซี มาร์เก็ต โดย บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 10 %

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต ปี 2555 – 2565



สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ไตรมาส 2 ปี 2565

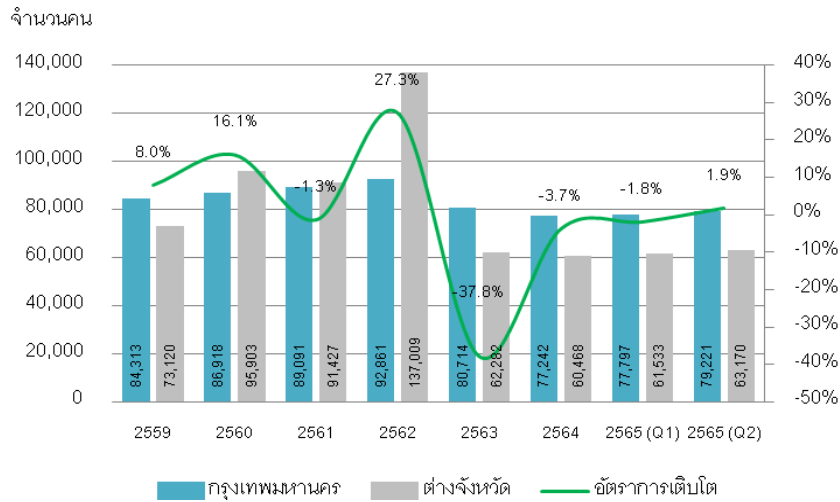


3.1.2 ภาพรวมตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ

● จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด

จากข้อมูลล่าสุด ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 ในภาพรวมพบว่าจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัดมีจำนวนรวม 142,391 คน เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 3,061 คน คิดเป็นประมาณ 2.2 % และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวของปี 2564 ประมาณ 1.9 % สำหรับจำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครที่ได้รับอนุญาต ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2565 มีจำนวนประมาณ 79,221 คน เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 1,424 คน คิดเป็นประมาณ 1.8 % และลดลงจากไตรมาสเดียวของปี 2564 ประมาณ 0.5 % ส่วนจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในต่างจังหวัด ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2565 มีจำนวนประมาณ 63,170 คน เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ผ่านมาที่มีชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตประมาณ 61,533 คน คิดเป็นประมาณ 2.7 % และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวของปี 2564 ประมาณ 5 %

จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัดปี 2559 – 2565



หากพิจารณาจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทย ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 แยกตามสัญชาติ ใน 3 อันดับแรกพบว่าชาวญี่ปุ่นยังคงมีจำนวนสูงสุด คิดเป็นประมาณ 18% ของจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทยรองลงมาได้แก่ชาวจีน คิดเป็นประมาณ 17% ตามด้วย ชาวฟิลิปปินส์ คิดเป็นประมาณ 11 % อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาแนวโน้มของชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทยพบว่าชาวจีนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญ โดยตัวเลข ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 พบว่ามีจำนวนชาวจีนที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทยจำนวน 26,449 คน เพิ่มขึ้น 4.7% จากไตรมาสก่อนหน้า และไตรมาสเดียวกันของปี 2564

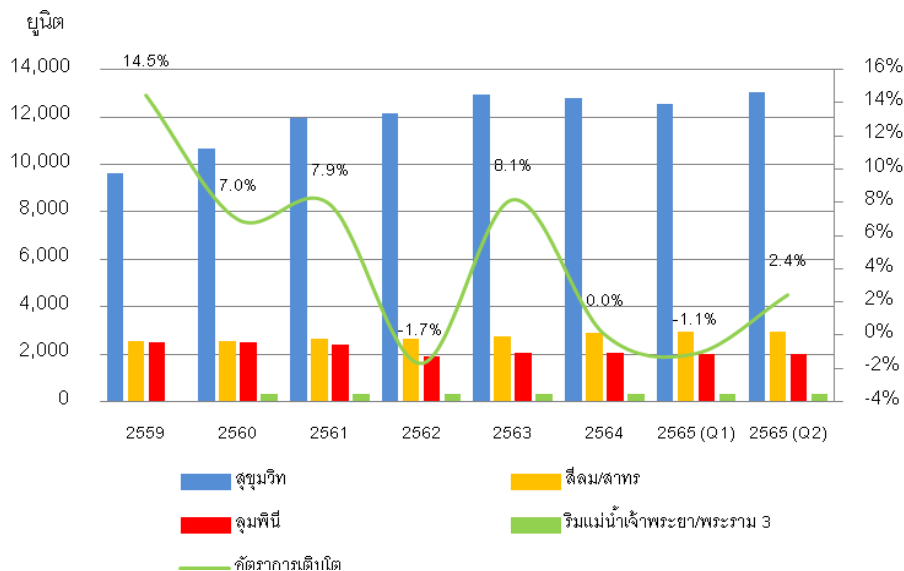
จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 แยกตามสัญชาติ



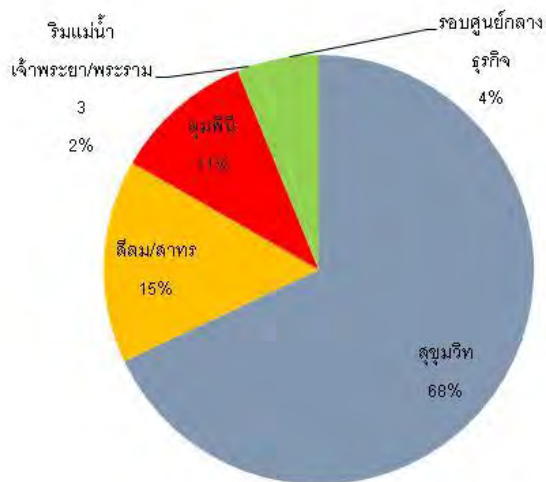
• อุปทานของตลาด (Market Supply)

ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครสำหรับชาวต่างชาติ ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 2.4% จาก 18,695 หน่วย มาอยู่ที่ 19,146 หน่วย และปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว ประมาณ 1.1% จากเดิมอยู่ที่ 18,945 หน่วย โดย ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 มีโครงการเปิดตัวใหม่จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการแอสคอตท์ ทองหล่อ สุขุมวิท ประมาณ 451 หน่วย โดยภาพรวมจำนวนหน่วยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมาค่อนข้างทรงตัว โดยมีอุปทานห้องพักเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย จากการชะลอการเปิดตัวโครงการของผู้ประกอบการเนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ซึ่งเป็นตัวลดอุปทานห้องพัก อย่างไรก็ตามคาดว่าจะในอีก 2 - 3 ปี ข้างหน้าจะมีจำนวนหน่วยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นอีกประมาณ 2,000 - 3,000 หน่วย จากการเปิดตัวของโครงการใหม่ๆที่ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง อาทิเช่น โครงการแอสคอตท์เอ็มบาซีสี่ สาทร์ บางกอก ซึ่งมีห้องพักประมาณ 393 หน่วย โครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยด์ ลุมพินี มีห้องพักประมาณ 510 หน่วย และโครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยด์ ราชดำริ 2 มีห้องพักประมาณ 509 หน่วย เป็นต้น ทั้งนี้หากพิจารณาอุปทานพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ เป็นรายทำเลที่ตั้งพบว่า ทำเลพื้นที่บริเวณสุขุมวิท เป็นย่านพื้นที่ที่มีสัดส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มากที่สุดประมาณ 68 % เนื่องจากเป็นพื้นที่ยอดนิยมสำหรับชาวต่างชาติทั้งผู้ที่ทำงาน และนักท่องเที่ยว รองลงมา ได้แก่ ทำเลสีลม / สาทร์ มีสัดส่วนประมาณ 15 % ทำเลเมืองเก่า / ลุมพินี / สยาม มีสัดส่วนประมาณ 11 % ทำเลรอบศูนย์กลางธุรกิจ มีสัดส่วนประมาณ 4 % และ ทำเลริมฝั่งแม่น้ำ มีสัดส่วนประมาณ 2 %

อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2559 – 2565

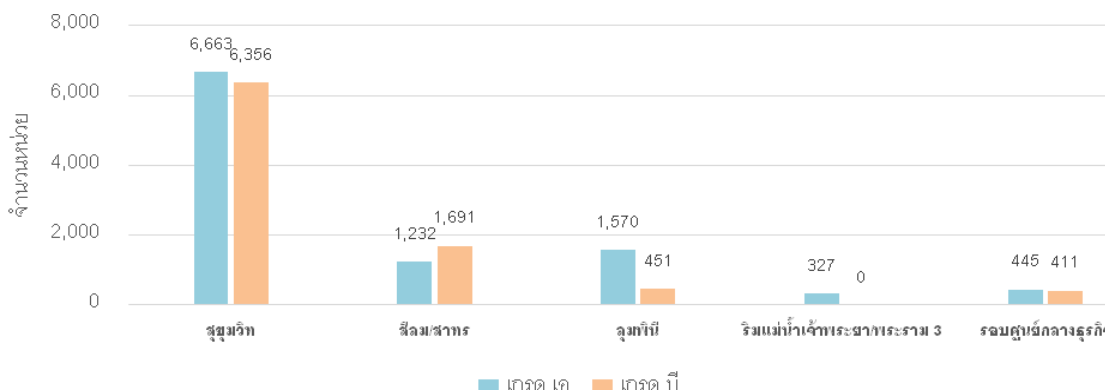


อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565



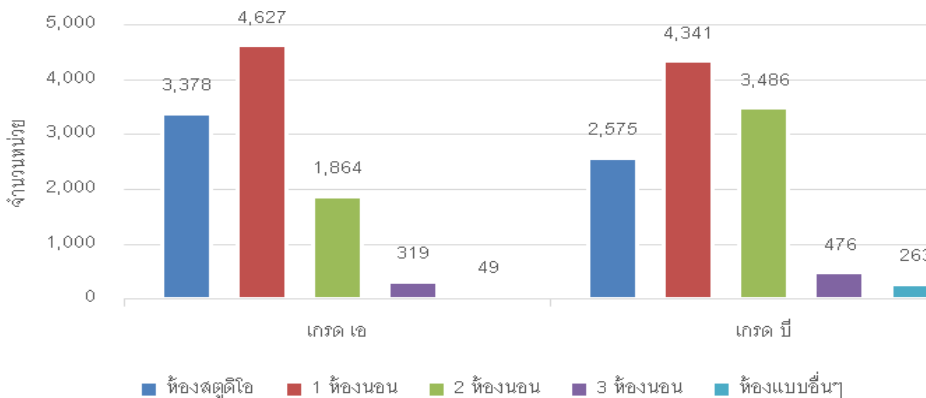
ในส่วนของเกรดของพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์พบว่า ณ ไตรมาสที่ 2 เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์เกรดเอ มีจำนวน 10,237 หน่วย ส่วนเกรด บี มีจำนวน 8,909 หน่วย โดยที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์เกรดเอ นั้นส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในทำเลดีเยี่ยม บริเวณใจกลางของศูนย์กลางธุรกิจ อาทิเช่น บริเวณถนนวิฑู ถนนราชดำริ เพลินจิต และทองหล่อ เป็นต้น มีสิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการแบบครบครันมีการตกแต่งห้องพักระดับหรูหรา ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เกรดบี นั้น อาจตั้งอยู่ในทำเลบริเวณใจกลางของศูนย์กลางธุรกิจในลักษณะเดียวกับเกรดเอ ได้เช่นกันแต่จะมีลักษณะ การตกแต่งในระดับปานกลาง การบริการอาจมีไม่ครบเท่าระดับเกรดเอ เป็นต้น

อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ แยกตามทำเลและระดับ
ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565



หากพิจารณาตามรูปแบบห้องพักพบว่า โดยส่วนใหญ่ห้องพักเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์จะมีลักษณะเป็นแบบ 1 ห้องนอน รองลงมาได้แก่ ห้องสตูดิโอ ตามด้วยห้องพักแบบ 2 ห้องนอน 3 ห้องนอนและห้องพักในรูปแบบอื่นๆ ตามลำดับ

อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ แยกตามแบบห้องพัก
ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565

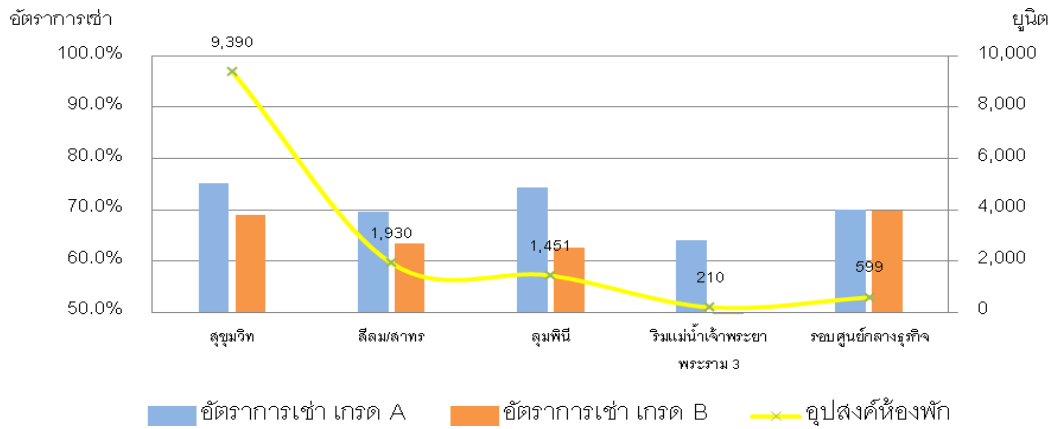


• อุปสงค์ของตลาด (Market Demand)

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 อุปสงค์ของพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของชาวต่างชาติ บริเวณศูนย์กลางธุรกิจในกรุงเทพมหานครปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 4.6 % จากไตรมาส ก่อนหน้าและปรับตัวเพิ่มขึ้น 15.1 % เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีอุปสงค์การเข้าพัก ณ ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 13,579 หน่วย จากอุปทานห้องพักในตลาดที่ประมาณ 19,146 หน่วย คิดเป็นอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ประมาณ 70.9 % หากพิจารณาอัตราการเข้าพักย้อนหลังนับตั้งแต่เกิดวิกฤตการณ์โควิด-19 ในปี 2563 นั้น ส่งผลให้อัตราการเข้าพักลดลงต่ำกว่า 50 % อย่างไม่กี่ตาม เมื่อประเทศต่างๆ รวมถึงประเทศไทยได้มีมาตรการผ่อนปรนต่างๆ เกี่ยวกับการเดินทางข้ามประเทศส่งผลให้ประเทศไทยมีนักท่องเที่ยวหรือผู้ที่เดินทางมาทำงานในประเทศไทยได้มากขึ้นจึงส่งผลให้อัตราการเข้าพักของพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

เมื่อพิจารณาอัตราการเข้าในปัจจุบันแยกตามทำเลที่ตั้งและระดับของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์พบว่า ทำเลสุขุมวิทและทำเลลุมพินี/สยาม ยังคงเป็นทำเลที่มีอัตราการเช่าสูงสุดอยู่ที่ประมาณ 72.1 % และ 71.8 % ตามลำดับรองลงมาได้แก่ ทำเลรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ อยู่ที่ประมาณ 70 % ทำเล สีลม สาทร์ อยู่ที่ประมาณ 66% และทำเลริมแม่น้ำเจ้าพระยา อยู่ที่ประมาณ 65.1 % โดย ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ทำเลรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นสูงสุดคิดเป็น 32.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และปรับเพิ่ม 26.5% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา ซึ่งเกิดจากเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่เกิดขึ้นใหม่ในทำเลรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ เช่น ทำเลรัชดา พระราม 9 หรือทำเลบริเวณถนนเพชรบุรี หากพิจารณาตามเกรดของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์พบว่า ในภาพรวม เกรดเอ มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ประมาณ 73.8 % เกรดบีมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ประมาณ 67.6 %

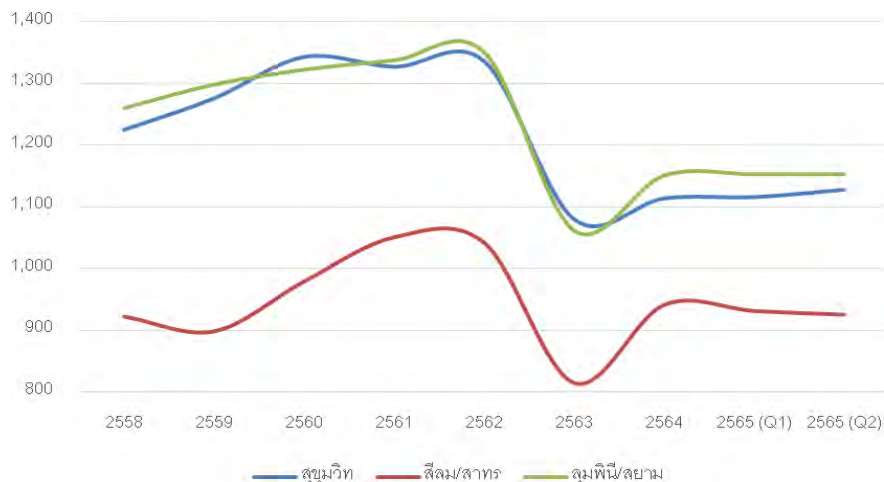
อัตราการเข้าพักเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ณ ไตรมาส 2 ปี 2565



• ค่าเช่า (Rental Rate)

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 ค่าเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์สำหรับชาวต่างชาติ ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ประมาณ 0.2 % เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ประมาณ 1,069 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากเดิมอยู่ที่ 1,067 บาท/ตารางเมตร/เดือน และปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 6.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2565 หากพิจารณาอัตราค่าเช่ารายทำเลพบว่าอัตราค่าเช่าสูงสุด ได้แก่ ทำเลลุมพินี/สยาม มีอัตราค่าเช่าในปัจจุบัน ประมาณ 1,153 บาท/ตารางเมตร/เดือน ไม่เปลี่ยนแปลงจาก ไตรมาสก่อนหน้า แต่ปรับตัวเพิ่มขึ้น 3.8 % จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า รongลงมาได้แก่ ทำเลสุขุมวิท มีอัตราค่าเช่าในปัจจุบัน ประมาณ 1,128 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้น 1 % จากไตรมาสก่อนหน้าและปรับตัวเพิ่มขึ้น 2 % จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ส่วนทำเลสีลม / สาทร มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย อยู่ที่ประมาณ 925 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลง 0.7 % จากไตรมาสก่อนหน้า แต่ปรับตัวเพิ่มขึ้น 16.3 % จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า

อัตราค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2558 – 2565

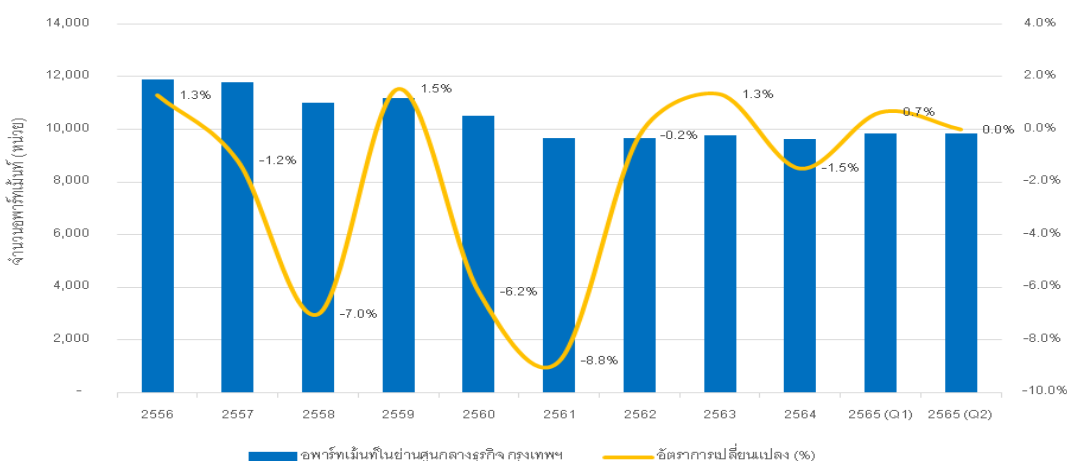


3.1.3 ภาพรวมตลาดอพาร์ทเมนต์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ

● อุปทานของตลาด (Market Supply)

ตลาดอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครสำหรับชาวต่างชาติ จำนวนอุปทานของไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อนหน้า แต่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมาที่ประมาณ 1.0 % ซึ่งมีอุปทานอยู่ที่ 9,848 หน่วย อย่างไรก็ตามแนวโน้มของตลาดอพาร์ทเมนต์คาดว่าจะมีจำนวนอุปทานอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติที่เกิดขึ้นใหม่ในอัตราที่ลดลง เนื่องจากในบริเวณกรุงเทพมหานครมีข้อจำกัดเรื่องราคาที่ดินที่สูงขึ้นและค่าความนิยมของอพาร์ทเมนต์ลดลงตามความคุ้มค่าในการพัฒนาที่ดิน ซึ่งผู้ประกอบการจะเน้นการพัฒนาอาคารพักอาศัยในรูปแบบของคอนโดมิเนียมมากกว่า

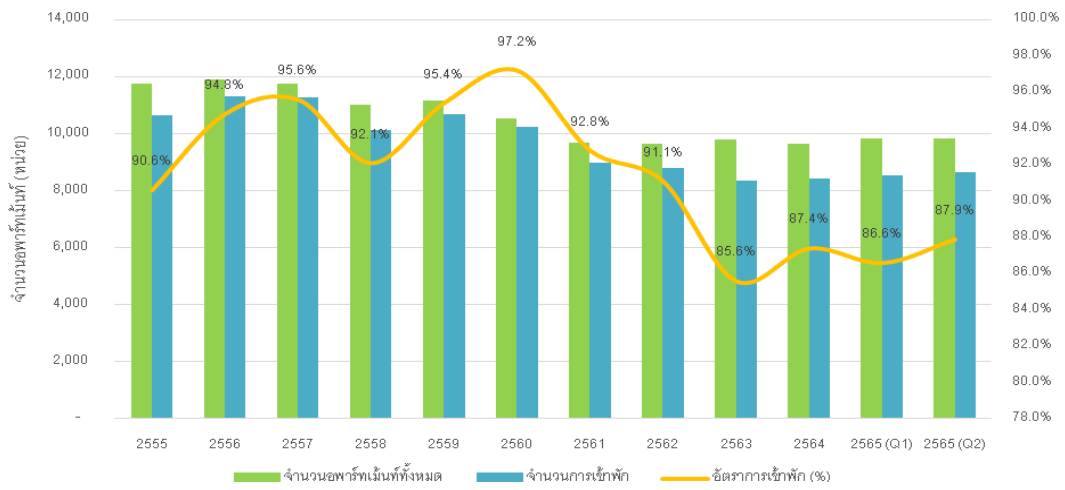
อุปทานของอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2556 – 2565



● อุปสงค์ของตลาด (Market Demand)

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 อุปสงค์ของพื้นที่อพาร์ทเมนต์ของชาวต่างชาติ บริเวณศูนย์กลางธุรกิจในกรุงเทพมหานคร พบว่าไตรมาส 2565 (Q2) ลดลงประมาณ 15.2 % เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีหน่วยการเช่าพักใน ไตรมาส 2565 (Q2) อยู่ที่ประมาณ 8,652 หน่วย ซึ่งจากเดิมอยู่ที่ประมาณ 8,522 หน่วย คิดเป็นอัตราการเช่าพัก (Occupancy Rate) ประมาณ 87.9 % ซึ่งเป็นอัตราการเช่าพักที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเล็กน้อยอยู่ประมาณ 1.5% โดยอัตราการเช่าพัก (Occupancy Rate) ไตรมาสก่อนหน้าอยู่ที่ประมาณ 86.6 % และหากทำการเปรียบเทียบจากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วจะเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยไตรมาสที่ 2564 (Q2) อยู่ประมาณ 86.7% หากพิจารณา ด้านอุปสงค์ในปัจจุบันเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกัน พบว่าอุปสงค์ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 3.9% โดยไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 อยู่ที่ประมาณ 8,326 หน่วย อย่างไรก็ตามในภาพรวมของอุตสาหกรรมอพาร์ทเมนต์พบว่าอุปสงค์การเช่าอพาร์ทเมนต์เพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยนับจากการเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ตั้งแต่ปีที่ 2563 ที่ผ่านมา แต่หากพิจารณาอุปสงค์การเช่าพักในอดีต พบว่ามีแนวโน้มที่ทรงตัวเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

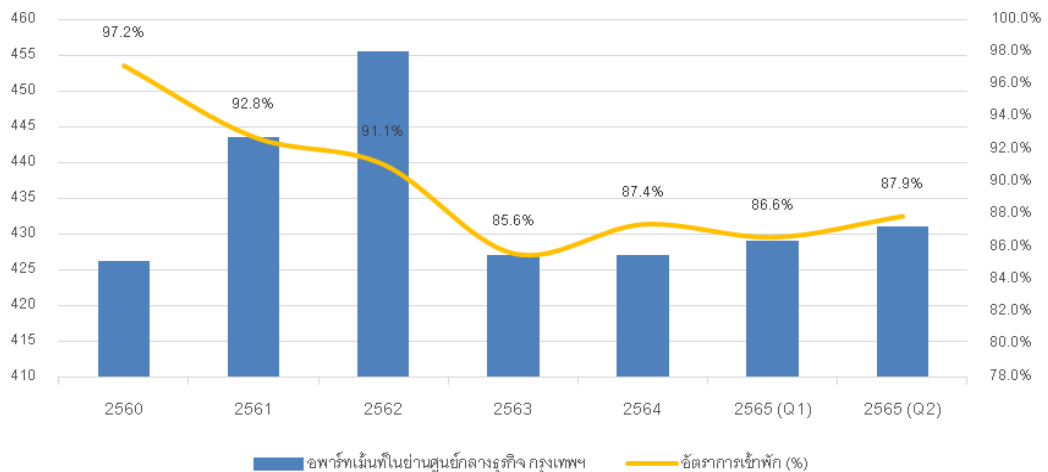
อัตราการเข้าพักอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2556 – 2565



● ค่าเช่า (Rental Rate)

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 ค่าเช่าเฉลี่ยของอพาร์ทเมนท์สำหรับชาวต่างชาติอยู่ที่ ประมาณ 431 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสที่ผ่านมาประมาณ 0.47% และลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วอยู่ประมาณที่ 1.26% ทั้งนี้การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าดังกล่าว เป็นผลมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 มีปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

อัตราค่าเช่าอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2562 – 2565



3.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการ

โครงการมีอัตราการเช่าเฉลี่ยทั้งปี 2565 ดังนี้ หอพัก 64 % เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 77 % และพื้นที่พลาซ่าเป็น 39 % เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีอัตราการเช่าเฉลี่ยของหอพัก 74% เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 52 % และพื้นที่พลาซ่า 40 % ทั้งนี้ อัตราการเช่าเฉลี่ยของหอพัก มีการเปลี่ยนแปลงลดลง 13.5 % จากปี 2564 เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าหอพักที่เป็นนักศึกษาที่กำลังซื้อไม่สูงมากนักเมื่อทางมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ให้นักศึกษาเรียนผ่านระบบออนไลน์แทนจึงส่งผลให้นักศึกษาบางส่วนตัดสินใจยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดในปี 2565 ส่วนอัตราเช่าพักเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่เพิ่มขึ้น 48 % เป็นผลจากนโยบายกองทุนที่ดำเนินการปรับลดค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าในปี 2564 ต่อเนื่องมาปี 2565 รวมถึงนโยบายในการดึงดูดให้ผู้เช่าไม่ยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าจึงทำให้สถานการณ์ของอัตราการเช่าของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ปรับเพิ่มขึ้น สำหรับอัตราการเช่าพื้นที่พลาซ่าไม่ได้รับผลกระทบซึ่งถือว่าโครงการยังสามารถรักษาอัตราการเช่าภายใต้สถานการณ์โควิด-19 ได้เนื่องจากกองทุนมีการช่วยเหลือผู้เช่าโดยดำเนินการปรับลดค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ โดยรอบกล่าวโดยสรุปปี2565โครงการมีนโยบายการตลาดดังนี้

1. หอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

โครงการยังคงมีนโยบายด้านราคาเพื่อดึงดูดลูกค้า ยกเว้นห้องพักที่เพิ่งได้ปรับปรุงโครงการได้มีการตั้งราคาไว้สูงกว่าราคาปกติ เนื่องจากอุปกรณ์และสภาพห้องพักมีสภาพใหม่ โดยหลังจากที่ปรับปรุงห้องพักแล้วเสร็จทำให้ห้องพักทั้งหมดของโครงการอยู่ในสภาพพร้อมปล่อยเช่า อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องของโครงการ แนวทางต่อไปของโครงการคือ จะทยอยปรับปรุงห้องพักในส่วนของหอพักที่ยังไม่เคยได้รับการซ่อมแซมใหญ่ โดยจะมีการเปลี่ยนเครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น และเฟอร์นิเจอร์ เพื่อให้ห้องพักดังกล่าวอยู่ในสภาพใหม่พร้อมปล่อยเช่า เพื่อให้สามารถแข่งขันกับโครงการใหม่ ๆ ที่เกิดขึ้นโดยรอบโครงการ และเพื่อเป็นการรักษาอัตราการเช่า เพื่อคงไว้ซึ่งจำนวนผู้เช่าของโครงการ กองทุนจะดำเนินการให้มีนโยบาย ด้านราคาเพื่อจูงใจให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเข้ามาเป็นลูกค้าของโครงการ เพื่อที่จะสามารถแข่งขันกับโครงการอื่นที่มีอยู่เดิมและโครงการใหม่ได้

2. พื้นที่พลาซ่า

จากนโยบายของกองทุนที่ต้องการรักษาอัตราการเช่า และรายได้ของพลาซ่าให้ผ่านสถานการณ์โควิด-19 ไปได้ บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด จึงทำแผนการตลาดในการชักจูงและเพิ่มจำนวนคนเข้ามาใช้บริการในโครงการ เพื่อสร้างให้พื้นที่เช่ามีมูลค่าเพิ่มขึ้น อันจะทำให้กองทุนมีรายได้อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2565 มีการดำเนินนโยบายต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมาดังนี้

- รักษาภาพลักษณ์ของอาคาร รวมถึงการบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี สะอาด สวยงาม เพื่อเป็นการสร้างความประทับใจให้ผู้มาใช้
- มีการบริหารจัดการพื้นที่โซน Cool Camp เพื่อเป็นพื้นที่ให้บริการแก่นักศึกษาและประชาชนทำให้ผู้ใช้บริการใช้เวลาอยู่ในโครงการนานขึ้น โดยมีการปรับเปลี่ยนย้ายจุด Cool Camp ไปยังพื้นที่ซึ่งยังมี traffic น้อยเพื่อเพิ่ม traffic ให้กับพื้นที่ค้าปลีกโดยรอบ Cool Camp
- มีแผนการจัดงาน event ตามเทศกาล ต่อเนื่องตลอดปี เพื่อเพิ่มจำนวนผู้มาใช้ศูนย์การค้า
- เพิ่มความร่วมมือกับ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เพื่อให้มีการจัดกิจกรรมของนักศึกษาในพื้นที่โครงการมากขึ้น

นอกจากนี้ กองทุนได้มีการจัดระเบียบที่จอดรถของโครงการ โดยทำระบบที่จอดรถ และเก็บเงินค่าจอดรถ ทำให้กองทุนได้รับรายได้เพิ่มขึ้น

อนึ่ง กรณีที่ปัจจุบันตลาดซื้อปิ้งอออนไลน์และโมบายล์ ซื้อปิ้งโตขึ้นอย่างรวดเร็ว พื้นที่พลาซ่าในโครงการยังคงไม่ได้รับผลกระทบมากนัก เนื่องจากบริเวณรอบๆโครงการยังไม่มีพื้นที่พลาซ่าที่มีศักยภาพและสามารถตอบโจทย์ผู้มาใช้บริการได้เท่ากับโครงการ

4. ปัจจัยความเสี่ยง

- ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่า พื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่าในอาคารพักนักศึกษาและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าหน่วยลงทุนสุทธิของกองทุนรวม
- ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

สภาพเศรษฐกิจที่ผันผวนอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การ อัตราการเข้าพัก และ หรือ การจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่กองทุน
- ความเสี่ยงจากความผันแปรของค่าเช่า

อัตราค่าเช่าและอัตราการเข้าพักอาจผันแปรตาม สภาพเศรษฐกิจ สภาพการแข่งขันในตลาดหอพักนักศึกษา ในบริเวณใกล้เคียง รวมถึงอุปสงค์และอุปทาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้จากอสังหาริมทรัพย์
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าส่งผลกระทบต่อผลการชำระค่าเช่า การต่อสัญญาเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด ซึ่งล้วนแต่ส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมทั้งสิ้น
- ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

เนื่องจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนนั้น มีหอพักนักศึกษาของมหาวิทยาลัยเองอยู่แล้วจำนวนประมาณ 28 หลัง ดังนั้น จึงอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการแข่งขันในการหาผู้เช่าระหว่างหอพักของกองทุนรวมและหอพักที่มหาวิทยาลัยเป็นเจ้าของ
- ความเสี่ยงจากภัยพิบัติต่างๆ

ภัยพิบัติที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ล่วงหน้า เช่น อัคคีภัย อุทกภัย แผ่นดินไหว การจลาจล การก่อการร้าย เป็นต้น อาจเป็นเหตุให้อสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย
- ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารในการ

บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวม จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อๆ ไป

- ผลประกอบการจริงของกองทุนรวมอาจแตกต่างไปจากผลประกอบการในประมาณการในเอกสารฉบับนี้

รายงานทางการเงินต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ ซึ่งไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่นๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคต หรือสถานะทางเศรษฐกิจ หรือสมมติฐาน หรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใดๆ) แต่เป็นการประมาณการและไม่มีการรับประกันว่าจะเป็นจริงตามนั้น ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจจะแตกต่างจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้ อนึ่ง การประมาณการดังกล่าว มีพื้นฐานจากข้อมูลและความเชื่อที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน เพื่อทำการคาดการณ์ วางแผนงาน ประเมินตั้งข้อสมมติฐาน ออกไปในอนาคต ดังนั้น การประมาณการดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการแฝงอยู่ นอกจากนี้ การตั้งสมมติฐานดังกล่าวเป็นสิ่งที่ต้องใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับหลายๆ ปัจจัย ซึ่งรวมถึงภาวะทางเศรษฐกิจ การแข่งขัน ภาวะตลาด และการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคต ซึ่งในหลายๆ ปัจจัยเป็นสิ่งที่อยู่เหนือความควบคุมของกองทุนรวม ดังนั้น จึงเป็นสิ่งที่ยากหรือเป็นไปไม่ได้ที่จะคาดการณ์ได้อย่างถูกต้อง แม่นยำ ปราศจากความคลาดเคลื่อน ดังนั้น สมมติฐานภายใต้การประมาณการของกองทุนรวมนี้ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อนไม่ถูกต้องได้

- ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินมูลค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเลิกกองทุน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับล่าสุด และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า หรือมีการเลิกกองทุนรวม

- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากควมถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย

- ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

- การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

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 2565

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
มูลค่าที่ตราไว้ ต่อหน่วย ณ ปัจจุบัน (ราคาพาร์)	9.923 บาทต่อหน่วย

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565	0.97 บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุด	1.26 บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุด	0.81 บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization)	101.10 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (Trade Volume)	6,998.08 บาทต่อวัน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันต้นปี (วันที่ 31 ม.ค. 65)	1.4131 บาทต่อหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันสิ้นปี (วันที่ 31 ธ.ค. 65)	1.2538 บาทต่อหน่วย

7.1.3 การแบ่งหน่วยลงทุนออกเป็นหลายชนิด (share class)

-ไม่มี-

7.1.4 การลดทุนชำระแล้ว (ถ้ามี)

(ก) เหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วในแต่ละครั้ง

เนื่องจากกองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีดังนี้

- (1) มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (2) รายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

(ข) จำนวนเงินที่ลด จำนวนเงินต่อหน่วยที่ลด

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	จำนวนเงินลงทุนจดทะเบียนก่อนการลดเงินทุน		จำนวนเงินลงทุนจดทะเบียนที่ลด		จำนวนเงินลงทุนจดทะเบียนหลังการลดเงินทุน	
		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	จำนวนเงินลงทุนจดทะเบียนที่ลด		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 31 มกราคม 2566

ชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1) สำนักงานประกันสังคม	80,000,000.00	76.75
2) นายทวน ผาดีหัตถกร	2,012,000.00	1.93
3) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างประจำของส่วนราชการ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	1,563,400.00	1.50
4) บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) โดย บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด	1,559,900.00	1.50
5) นายขวัญชัย เกิดแก้วฟ้า	1,075,600.00	1.03
6) นายสมเกียรติ สาลีพัฒนา	1,063,000.00	1.02
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 โขกพิพัฒน์กุล	635,000.00	0.61

7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุน

7.4.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

- (1) จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้นแล้วแต่กรณีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
 - (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้ อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
 - (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้ อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
 - (ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- (2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด
- (3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (4) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนดและเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทราบในการประชุมสามัญประจำปี

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่า หรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกัน ในงวดสิ้นปีบัญชี

7.4.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดบริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดิวกัมนั้นในส่วนของเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่ บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 1 กรกฎาคม 2550 และไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2550 โดยเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่าย

ดังกล่าวบริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

(2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามที่สำนักงานประกาศกำหนดดังต่อไปนี้

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

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 16 พฤศจิกายน 2552 และไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2552 โดยเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวบริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

(3) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม

- (4) เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม โดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
- (5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย
 1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ตัวแทน
 3. ส่งหนังสือแจ้ง ผู้ถือหน่วยที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วย ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์
- (6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงิน โอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ เป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิ เรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุน

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

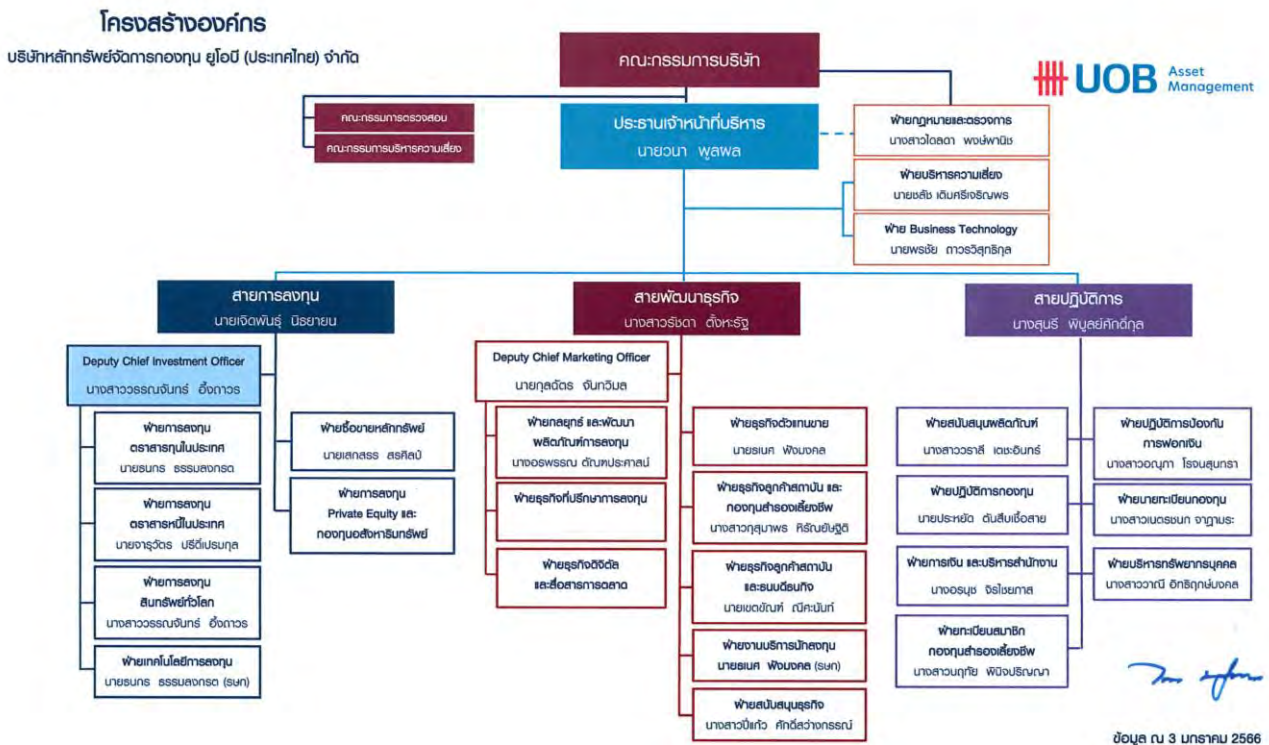
8.1.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

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 2565 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	บุน เคียด	กรรมการ
3. นางสาวอัมพร	ทรัพย์จินดาวงศ์	กรรมการ
4. นายวนา	พูลผล	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5. นายสัจชัย	อภิศักดิ์ศิริกุล	กรรมการ

๑ คณะผู้บริหาร

1. นายวนา	พูลผล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายเจ็ดพันธุ์	นิธยาชน	กรรมการผู้จัดการ สายการลงทุน
3. นางสาวสุนรี	พิบูลย์ศักดิ์กุล	กรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ
4. นางสาวรัชดา	ตั้งหะรัฐ	กรรมการผู้จัดการ สายพัฒนาธุรกิจ

๑ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ – นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน	หน้าที่ความรับผิดชอบ
นางสาวเย็นฤดี ซอเจริญทรัพย์	- ปริญญาตรี สาขา พานิชศาสตร์ และการบัญชี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	- 2556 ถึงปัจจุบัน บลจ.ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2551-2556 บลจ.กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	- ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ - ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์
นางสาวชญญาพร ตั้งอุทัยสุข	- ปริญญาโท สาขา เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	- 2560 ถึงปัจจุบัน บลจ.ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2554-2560 บลจ.กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	- ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ - ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์

8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุน

ในการจัดการกองทุน บริษัทจัดการมี หน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุน

- 1.1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ใน โกรงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด

- 1.2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน
- 1.3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
- (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงาน ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน และให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้า และให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย
 - (ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เปิดเผยโครงการ บริษัทจัดการจะเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน
 - (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจสอบได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ 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 สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ด้วย
- 1.6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือจำนวนอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 1.7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินลงทุนของกองทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 1.8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
- 1.9) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 1.10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 1.11) จัดให้มีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นในครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ การตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมและบริษัทจัดการตกลงกันได้

ในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา

หากบริษัทจัดการตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว
- 1.12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวก ให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
 - (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- 1.13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
 - 1.14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติม โครงการหรือ วิธีจัดการกองทุน ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ
 - 1.15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุน ซึ่งบริษัทจัดการมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย
 - 1.16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - 1.17) ดำเนินการเลิกกองทุน ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 2) การรับและจ่ายเงินของกองทุน
จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
 - 3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดการกองทุน
 - 3.1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)
 - 3.2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (2) ผู้จัดการกองทุนเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 6.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ

 - 3.3) แต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่อง ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

- 3.4) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ
 - 3.5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุน และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
 - 3.6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - 3.7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - 3.8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุน
 - 3.9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุน และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
 - 3.10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และหน้าที่อื่นๆที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุน ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - 3.11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุน อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 4) การดำเนินการอื่นๆ
 - 4.1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ปิดจากการเสนอขายหน่วยลงทุน
 - 4.2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 60 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
 - 4.3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. 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 ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ประกาศ กำหนด
 - 4.8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆเกิดขึ้น ภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตาม ข้อ (4.7) อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
 - 4.9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจ เฉพาะด้านการลงทุน รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่ง รายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นปีการเงิน
 - 4.10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแล ผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการ ประเมินค่า
 - 4.11) จัดส่ง เอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
 - (1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์
- ทั้งนี้บริษัทจัดการกองทุนรวมจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ผู้ดูแล ผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวด้วย

4.12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

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

4.13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการสั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้งอาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียมจัดส่งจัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งและ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

4.14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือ โอนสิทธิการเช่า รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ บริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือ โอนสิทธิการเช่า โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการอาจจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคก่อน ให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการดำเนินการตามวรรคก่อน ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

4.15) ดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร

4.16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตาม กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือ เมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

- 1) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม มีมติของผู้ถือหุ้นซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ กองทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการนั้น มิได้เกิดจากความผิด หรือ ประกอบหน้าที่บกพร่องอย่างร้ายแรงอันเกิดจากบริษัทจัดการ โดยตรงแล้ว กองทุนจะต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ใน โครงการให้บริษัทจัดการ ตามจำนวน

ที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 7 ปี โดยให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ

ตัวอย่าง: หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการเมื่อกองทุนบริหารไปแล้วเป็นเวลา

- 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 กองทุนไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นค่าธรรมเนียมการจัดการให้แก่บริษัทจัดการ

2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการ โครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ต.ล. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ต.ล. และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ต.ล. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการ กองทุนหรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมาย

หลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายในระยะเวลาไม่เกิน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

ทั้งนี้หากเหตุดังกล่าวเกิดก่อนที่บริษัทจัดการจะบริหารกองทุนมาครบระยะเวลา 7 ปี นับจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม กองทุนไม่ต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการให้กับบริษัทจัดการ

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการ จนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่ถูกกฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตาม ข้อ 2) หรือ ข้อ 3) ข้างต้นนี้ จนครบถ้วนแต่กองทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือคณะกรรมการลงทุนไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ โดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

8.1.6 รายละเอียดที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานภายใต้การจัดการ

ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด มีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 กองทุน ดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ประเภท	บทบาท
1. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์	หอพักและค้าปลีก	บริษัทจัดการ
2. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้	โรงแรม	บริษัทจัดการ

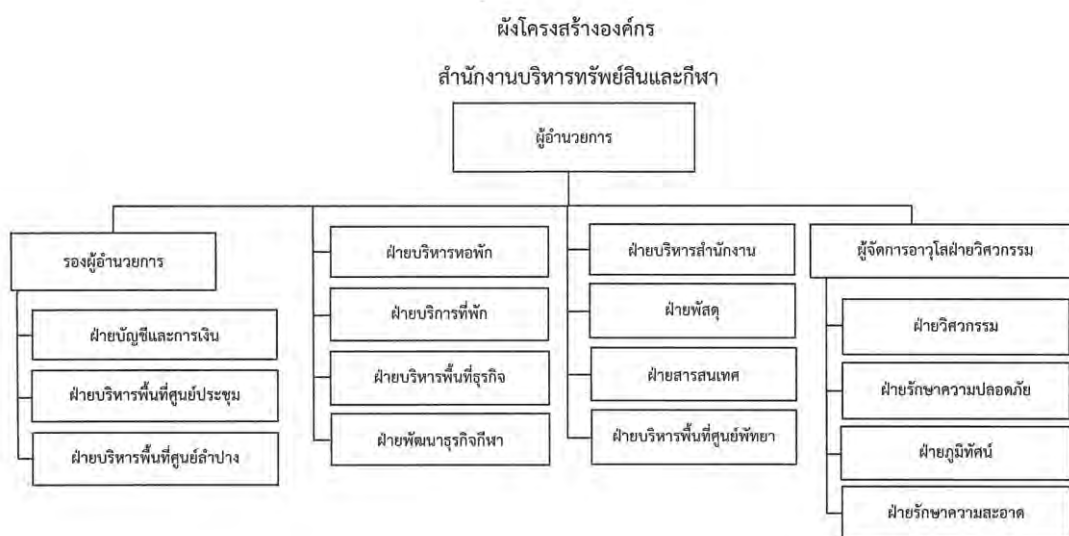
8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 8.2.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร เว็บไซต์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัสต์สินที่กองทุนรวมลงทุนได้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 2 ราย มีรายละเอียดดังนี้

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 1 พฤศจิกายน 2565

(นายรณรงค์ อัครจินดานนท์)

ผู้อำนวยการสำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา

โครงสร้างการถือหุ้น

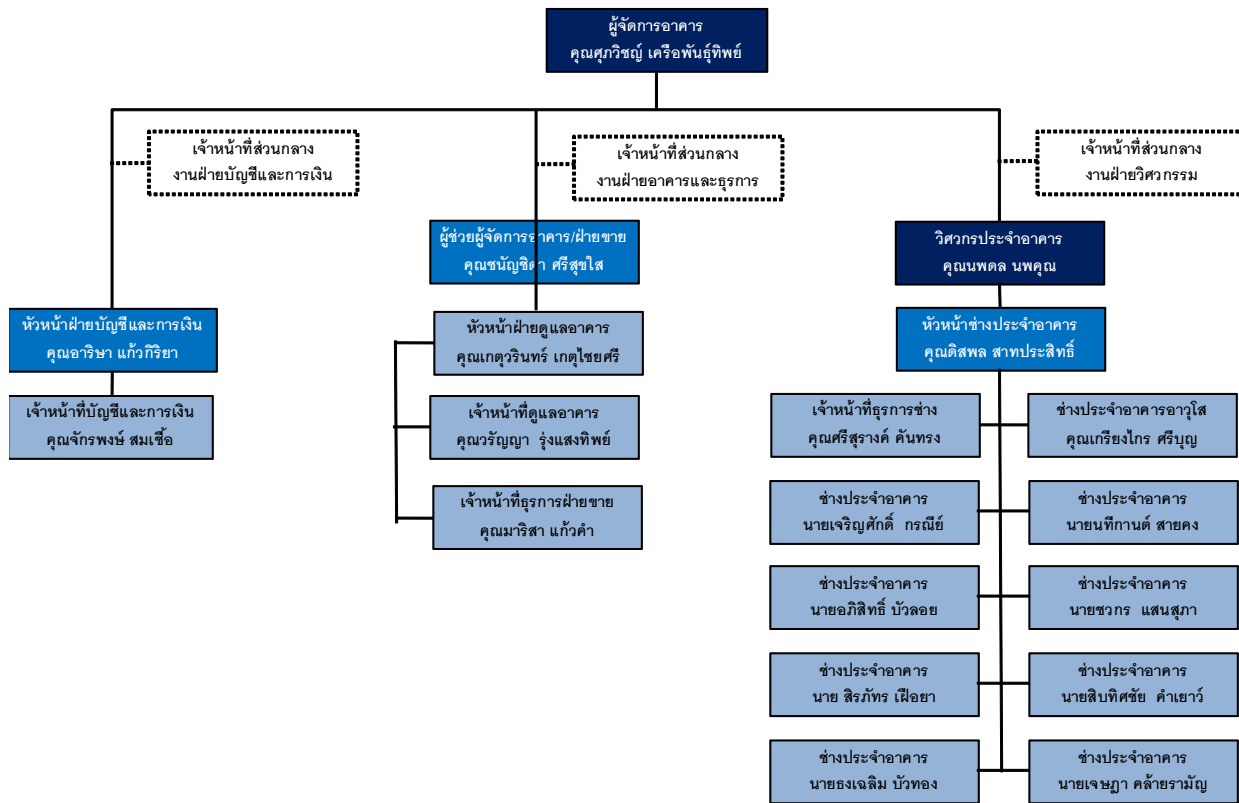
-ไม่มี-

พื้นที่ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ 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 /T.U Dome Residential Complex
Thonglor Management Co.,Ltd – Property Management



โครงสร้างผู้ถือหุ้น

บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
1	นายชัยรัตน์ แสงทอง	19,998.00	99.9900%
2	นางสาวธัญรดี ตงศิริกุล	1.00	0.0050%
3	นายบรรเจ็ด ลิขิตธรรมากุล	1.00	0.0050%
รวม		20,000.00	100.0000%

8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่าง บริษัทจัดการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (2) จัดหาผู้เช่า ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ และพร้อมที่จะหาประโยชน์ตลอดเวลา
- (3) จัดเก็บรายรับ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน
- (4) หน้าที่อื่นใด ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง
- (5) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์

8.3.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร ของผู้ดูแลผลประโยชน์

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

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ธนาคารทหารไทยชนชาติ จำกัด (มหาชน) ข้อมูล ณ วันที่ 6 กันยายน 2565

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท ทนชนชาติ จำกัด (มหาชน)	23,513,026,425	24.33
2	ING BANK N.V.	22,190,033,791	22.96
3	กระทรวงการคลัง	11,364,282,005	11.76
4	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง	10,163,712,715	10.52
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	2,347,607,077	2.43
6	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	1,438,144,948	1.49
7	*กองทัพอากาศ	764,613,321	0.79
8	MR. HENDRIK ROBERTUS CASTENDIJK	755,250,000	0.78
9	นางสมพร จรุงเรืองกิจ	636,000,000	0.66
10	บริษัท ธนชาติ เอสพีวี 1	537,312,900	0.56
11	ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	22,919,941,224	23.72
รวมหุ้นที่ออกและชำระแล้ว		96,629,987,406	100.00

หมายเหตุ * ประกอบด้วยกองทัพบก กองทัพอากาศ กองทัพเรือ กองทัพอากาศ หน่วยงานทหาร และบริษัท อาร์ทีเอ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับความตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ

- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำการงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียด และส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

- (4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ

(ข) ดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

ทั้งนี้ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และบริษัทจัดการตกลงกันได้ นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน

- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ

- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินมูลค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเกิดเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการ ใช้จ่ายทรัพย์สินของกองทุน

- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้อ้อมมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงาน ที่

บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้

- (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนในรายงานของกองทุน
- (12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

8.3.4 เงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์เมื่อเกิดเหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาออกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่งระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลประโยชน์ และผู้ดูแลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ง) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลประโยชน์
- (จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน ไปเปิดเผยโดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุน หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

- (ฉ) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประณอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใด ที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที
- (ช) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ หมดหน้าทีลงตามข้อ 8.3.4 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการ โอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การ โอนทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

8.3.5 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน

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

บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทุน ซึ่งรวมถึงเอกสารการทำธุรกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนลงทุนทั้งหมดไว้ ณ สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ เว้นแต่ทรัพย์สินซึ่งโดยลักษณะของทรัพย์สินนั้นไม่สามารถเก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือในกรณีที่บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงเป็นประการอื่น ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องแจ้งให้บริษัทจัดการทราบโดยพลันเมื่อมีการ

เปลี่ยนแปลงสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน และในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะเก็บเอกสารสำคัญและทรัพย์สินของกองทุนไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่

8.4 คณะกรรมการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. นายวนา	พุดผล	ประธานคณะกรรมการ
2. นายเจ็ดพันธุ์	นิชยาน	กรรมการ
3. นางสาวรัชดา	ตั้งหะรัฐ	กรรมการ
4. นางสุนรี	พิบูลย์ศักดิ์กุล	กรรมการ
5. นางสาวเย็นฤดี	ชอเจริญทรัพย์	กรรมการ
6. นางสาวไคลดา	พงษ์พานิช	กรรมการ
7. นายชลัษ	เต็มศรีเจริญพร	กรรมการ
8. นางสาวชญญาพร	ตั้งอุทัยสุข	กรรมการ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุน (โดยสังเขป)

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือ วินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุน ดังนี้

- 1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอน อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 2) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- 3) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีใช้ประโยชน์ของกองทุน เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย 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 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	02-714-7610
โทรสาร	-

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายกำกับดูแลกิจการของกองทุน

บริษัทจัดการมีนโยบายในการบริหารและจัดการกองทุนด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนบริหารและจัดการกองทุนให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุน ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ มติผู้ถือหน่วยลงทุน หนังสือชี้ชวน กฎหมายหลักทรัพย์ และข้อตกลงต่างๆ ซึ่งกองทุนหรือบริษัทจัดการเป็นหรือจะเข้าเป็นคู่สัญญา นอกจากนี้ การบริหารและจัดการกองทุน ได้อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของฝ่ายกฎหมายและตรวจการ 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 ทั้งนี้จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์กรประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์กรประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาลงมติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบร่วมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสาร ถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไปเพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

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

การลงมติของคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนได้เสีย

ในการขอมติจากคณะกรรมการลงทุนในเรื่องใด ๆ จะไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสียรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการ ในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

9.3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

- ไม่มี-

9.4 การลงทุนโดยทางอ้อมโดยถือหุ้นผ่านบริษัทที่กองทุนเข้าลงทุน

- ไม่มี-

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทจัดการมีนโยบายในการป้องกัน การใช้ข้อมูลภายใน โดยมีการแบ่งแยกพื้นที่และการควบคุมพื้นที่ที่เข้าออกระหว่างเจ้าหน้าที่สายการลงทุน ออกจากเจ้าหน้าที่ฝ่ายอื่นๆ และกำหนดให้มีการรายงานการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน กำหนดขั้นตอนในการอนุมัติการซื้อขายหลักทรัพย์และหน่วยลงทุนที่ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อย่างเคร่งครัด รวมทั้งมีการกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน และติดตามการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับ หลักทรัพย์ในบัญชี (Watch List) และบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ ที่ต้องจำกัดการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Restricted List) เพื่อป้องกันการนำข้อมูลภายในของกองทุนไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนและบุคคลใดๆ โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุน และให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการทำการเปิดเผยการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงาน 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 การ

ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น โดยผู้จัดการกองทุนฝ่ายบริหารเงินทุน รวมทั้ง แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผู้เช่าเพื่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

9.7 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

โดยกองทุนรวมพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้เกณฑ์การคัดเลือกพิจารณาจากหัวข้อต่างๆ ได้แก่ ชื่อเสียงขององค์กร ผลงานในการบริหาร โครงการอื่นๆในอดีต จำนวนบุคลากรประจำโครงการ แผนการบริหารหรือข้อเสนอที่ช่วยให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสิทธิภาพ ความเชื่อมั่นในความสามารถของทีมงาน และค่าบริการ เป็นต้น

9.8 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์/ผู้บริหารทรัพย์สิน

บริษัทจัดการ ได้มีการติดตามดูแลการปฏิบัติงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 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

ผู้จัดการกองทุนรวมมีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นรายละได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว 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 สำหรับรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 748,794.82 บาท

9.11 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

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

9.11.1 บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ 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 การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

9.12.1 การจัดประชุม

บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกรณีดังต่อไปนี้

- (1.1) บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือ
- (1.2) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

9.12.2 องค์ประชุม (เฉพาะกรณีที่จัดประชุมเพื่อขอมติ)

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

9.12.3 การลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (ทั้งกรณีที่จัดประชุมและการขอมติเวียน)

การลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการในเรื่องนั้น 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 ไม่ว่านในกรณีการจัดประชุมหรือกรณีการขอมติเวียนแทนการจัดประชุมตามข้อ 3 จะไม่นับรวมมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ที่มีข้อจำกัดในการออกเสียง หรือมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ออกเสียงลงคะแนน ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ กฎ ระเบียบ หรือ ประกาศ ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

9.13 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

-ไม่มี-

9.14 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทุนรวมชำระค่าธรรมเนียมแก่ผู้สอบบัญชีตามอัตราที่จ่ายจริง โดยในรอบปี 2565 กองทุนรวมได้ชำระเป็นเงินจำนวน 1,032,640.00 บาท

9.15 การปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ

-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) สนับสนุนพื้นที่จัดทำบุญ รดน้ำคำหัวผู้ใหญ่เนื่องใน วันสงกรานต์ ของชุมชนคุ้มผ้าพับ ชุมชนคลองมะดัน และใกล้เคียง ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี
- 3) สนับสนุนงานวันเด็กของชุมชนคุ้มผ้าพับ
- 4) ฝ่ายบริหาร โครงการร่วมแก้ปัญหาภัยทางหลวงปทุมธานี ดำรวจจราจร สภ.คลองหลวง เทศกิจเทศบาลคลองหลวง และผู้จัดตลาดนัด เกี่ยวกับการจราจรบนถนนเชียงราก โดยเฉพาะด้านหน้าโครงการ ทียูโดมพลาซ่า โดยได้ขอสรุปและดำเนินการโดยทางทียูโดม ได้จัดเจ้าหน้าที่จราจรในช่วงเวลาเร่งด่วน คือตั้งแต่ 16.00 - 18.00 ร่วมกับตำรวจจราจร สภ.คลองหลวง คอยอำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่สัญจรไปมา

10.2 แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

(1) นโยบาย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวมและเป็นบริษัทในเครือของกลุ่มยูโอบี ประเทศสิงคโปร์ ดำเนินธุรกิจด้วยความมุ่งมั่น ภายใต้กรอบระเบียบของกฎหมายที่กำกับดูแล และปฏิบัติตามมาตรฐานสูงสุดของหลักการปฏิบัติงานและหลักจริยธรรม บริษัทจัดการมีนโยบาย และขั้นตอนการปฏิบัติที่เหมาะสมเพื่อป้องกันความเสี่ยงและต่อต้านการคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับหลักปฏิบัติใน โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการคอร์รัปชัน โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

บริษัทจัดการตระหนักดีว่าการให้สินบนการคอร์รัปชันนั้น ส่งผลเสียหายต่อภาคธุรกิจและประเทศเป็นอย่างมาก ดังนั้น บริษัทจัดการจึงมีนโยบายไม่ยอมรับการคอร์รัปชันและการให้สินบนโดยสิ้นเชิง (Zero Tolerance Policy) และถือปฏิบัติตามกฎหมายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของประเทศไทยและประเทศอื่นๆ ที่กลุ่มยูโอบีดำเนินธุรกิจอยู่ในปัจจุบัน

(2) การดำเนินการ

บริษัทจัดการให้พนักงานปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันและคู่มือปฏิบัติงานและการกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการป้องกันการคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด และบริษัทจัดการจะไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการให้สินบนและการคอร์รัปชันทั้งทางตรงและทางอ้อม ทั้งนี้บริษัทจัดการจะให้

ความเป็นธรรมและคุ้มครองพนักงานผู้ที่มีความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน หรือพนักงานผู้ถูกกล่าวหา เรื่องการทุจริตคอร์รัปชันตามที่กำหนดไว้ใน Whistleblowing Policy

หากมีการฝ่าฝืนการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน และ/หรือคู่มือปฏิบัติงานและการกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการป้องกันการต่อต้านคอร์รัปชันจะถูกลงโทษทางวินัยตามกฎหมายข้อบังคับของบริษัทจัดการ และอาจมีความผิดตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทจัดการได้กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการควบคุมภายใน เพื่อให้การดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงานของ บลจ.ยูโอบี เป็นไปตามมาตรฐานการปฏิบัติงานที่ยอมรับโดยทั่วไปและมีระบบการควบคุมภายในที่ดีบรรลุวัตถุประสงค์ตามนโยบาย เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ โดยมีการจัดตั้งหน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบด้านต่าง ๆ โดยกำหนดขอบเขต หน้าที่ ความรับผิดชอบไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้สามารถควบคุม และดูแลการปฏิบัติงานของบุคลากรภายในหน่วยงานให้เป็นที่ไปตามขอบเขตความรับผิดชอบได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีการแบ่งสายงานการบังคับบัญชาของหน่วยงานต่างๆ รวมถึงแบ่งความรับผิดชอบในการควบคุมดูแลบริหารงานต่างๆ ภายในหน่วยงาน และหน้าที่ในการรายงานให้กับผู้บังคับบัญชาตามสายงานที่ได้กำหนดอย่างเหมาะสมและชัดเจน สอดคล้องกับนโยบายการประกอบธุรกิจ นอกจากนี้ ยังมีการประกาศใช้กฎระเบียบ และข้อบังคับมาตรฐานภายในองค์กร ทั้งนี้ เพื่อให้บุคคลกรมีแนวทางในการปฏิบัติงานเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ภายใต้กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่ยอมรับโดยทั่วไปของการดำเนินธุรกิจ และของหน่วยงานทางการที่เกี่ยวข้อง โดยมีฝ่ายตรวจการและกฎหมาย ที่เป็นหน่วยงานกลางในการทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานและมีสายการบังคับบัญชาเป็นอิสระจากหน่วยงานจัดการลงทุนทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงาน ตรวจสอบ และให้คำปรึกษา เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทจัดการ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงานทุกคนของบริษัทจัดการจะปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ (หลักเกณฑ์ และ เงื่อนไขต่าง ๆ) ตลอดจนจรรยาบรรณ และมาตรฐานการประกอบวิชาชีพของหน่วยงานทางการและหน่วยงานสมาคมที่จัดตั้งขึ้นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการประกอบธุรกิจของบริษัทกำหนด

ในส่วนของการบริหารความเสี่ยงนั้นบริษัทจัดการยึดหลักการบริหารความเสี่ยงเชิงบูรณาการที่ครอบคลุมการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร มีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสำหรับให้ความเห็นในเรื่องซึ่งครอบคลุมความเสี่ยง และประเด็นสำคัญขององค์กรได้อย่างครบถ้วน เพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารความเสี่ยงของบริษัทจัดการได้ดำเนินการอย่างเหมาะสมตามนโยบายที่กำหนด สอดคล้องกับมาตรฐานสากล และเป็นไปตามแนวทางของหน่วยงานที่กำกับดูแลตลอดจนให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การลงทุนและความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของลูกค้า ซึ่งการบริหารความเสี่ยงดำเนินการโดยหน่วยงานเจ้าของความเสี่ยง (Risk Owner) จะร่วมกับฝ่ายบริหารความเสี่ยง เพื่อระบุและประเมินระดับความเสี่ยงมีการกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) รวมทั้งการติดตามผลและการรายงานสถานะความเสี่ยง โดยครอบคลุมความเพียงพอและประสิทธิภาพของมาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจว่ากรณีที่เกิดเหตุการณ์ความเสี่ยงขึ้น จะสามารถจัดการความเสี่ยงได้อย่างทันท่วงที ทั้งนี้ฝ่ายบริหารความเสี่ยงยังเป็นผู้ประสานงานและสนับสนุนหน่วยงานเจ้าของความเสี่ยง (Risk Owner) ในการดำเนินการตามนโยบายที่ได้รับมอบหมาย และรายงานสถานะความเสี่ยงที่สำคัญต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้รับทราบสถานะความเสี่ยงขององค์กร รวมทั้งมีการสร้างความตระหนักรู้ด้านการบริหารความเสี่ยงให้แก่ผู้บริหารและพนักงานในองค์กรอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้กลายเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กรที่สำคัญ

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการระหว่างกองทุนกับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกับบริษัทจัดการ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

12.2 รายการระหว่างกองทุนรวมกับผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกับผู้ดูแลผลประโยชน์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

12.3 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทุนรวมใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ลำดับ	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับ ผลประโยชน์
1	บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร และ บทวิเคราะห์	เพื่อใช้เป็นข้อมูลใน การ ประกอบการ ตัดสินใจ ลงทุน
2	บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)		
3	บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส-ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) จำกัด		
4	บริษัทหลักทรัพย์ เครดิต สวิส (ประเทศไทย) จำกัด		
5	บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิกเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด		
6	บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		
7	บริษัทหลักทรัพย์ เกียรตินาคิน ภัทร จำกัด (มหาชน)		
8	บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
9	บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		
10	บริษัทหลักทรัพย์ อินโนเวสต์ เอกซ์ จำกัด		
11	บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด		
12	บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาต จำกัด (มหาชน)		
13	บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		
14	บริษัทหลักทรัพย์ ยูบีเอส (ประเทศไทย) จำกัด		
15	บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด		

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 งบการเงิน

งบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้แก่ บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด โดยรายงานของผู้สอบบัญชีสรุปได้ดังนี้

จากการตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ผู้สอบบัญชีเห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : บาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี พ.ศ.		
	2565	2564	2563
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	458,000,000.00	486,000,000.00	533,000,000.00
(ราคาทุน ปี 2565 : 1,472,187,505.48 บาท)			
(ราคาทุน ปี 2564 : 1,469,227,961.26 บาท)			
(ราคาทุน ปี 2563 : 1,466,729,289.02 บาท)			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	35,897,283.32	30,993,476.79	25,148,241.39
(ราคาทุนตัดจำหน่ายปี 2565 : 35,960,733.26 บาท)			
(ราคาทุนตัดจำหน่ายปี 2564 : 30,969,065.93 บาท)			
(ราคาทุนตัดจำหน่ายปี 2563 : 25,074,902.30 บาท)			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	23,315,060.04	20,803,936.17	35,023,395.51
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	2,276.26	1,890.99	7,743.20
ลูกหนี้อื่น	902,047.09	520,091.44	862,938.83
รายได้ค้างรับ	1,115,799.25	947,225.99	1,515,974.35
สินทรัพย์อื่น	1,281,025.47	1,510,632.19	1,259,394.92
ลูกหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	44,768,500.70	44,768,500.70	44,768,500.70
รวมสินทรัพย์	565,281,992.13	585,545,754.27	641,586,188.90
หนี้สิน			
เงินประกันการเช่า	12,489,043.18	11,364,226.36	12,912,305.36
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่า	8,772,695.53	6,412,145.54	9,189,804.59
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15,204,088.25	19,549,190.25	25,062,940.43
เจ้าหนี้อื่น	851,932.29	1,293,255.04	1,064,772.19
หนี้สินอื่น	227,020.08	289,379.39	543,937.19
เจ้าหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	397,050,390.04	400,650,390.04	406,740,726.42
รวมหนี้สิน	434,595,169.37	439,558,586.62	455,514,486.18
สินทรัพย์สุทธิ	130,686,822.76	145,987,167.65	186,071,702.72
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	1,034,272,305.39	1,034,272,305.39	1,034,272,305.39
กำไร(ขาดทุน)สะสม	(903,585,482.63)	(888,285,137.74)	(848,200,602.67)
สินทรัพย์สุทธิ	130,686,822.76	145,987,167.65	186,071,702.72
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	1.2538	1.4006	1.7852
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	104,229,800.0000	104,229,800.0000	104,229,800.0000

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : บาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี พ.ศ.		
	2565	2564	2563
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	79,082,558.56	68,168,004.06	81,650,425.00
รายได้ดอกเบี้ย	210,948.18	227,983.55	301,256.83
รายได้อื่น	6,193,213.39	4,341,088.19	9,567,035.35
รวมรายได้	85,486,720.13	72,737,075.80	91,518,717.18
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	55,340,558.96	49,600,267.29	54,967,133.06
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	748,794.82	926,237.81	966,488.10
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	52,415.62	64,836.64	67,654.18
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	89,855.37	111,148.56	115,978.55
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	9,895,454.93	9,727,315.42	9,921,145.28
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,168,788.87	1,143,082.98	1,163,959.96
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	1,738,557.72	1,671,867.34	1,759,556.63
รวมค่าใช้จ่าย	69,034,426.29	63,244,756.04	68,961,915.76
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ	16,452,293.84	9,492,319.76	22,556,801.42
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	(736,998.55)	2,510.48	(1,799,482.03)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(31,015,640.18)	(49,579,365.31)	(16,679,222.12)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(31,752,638.73)	(49,576,854.83)	(18,478,704.15)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(15,300,344.89)	(40,084,535.07)	4,078,097.27

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

งบกระแสเงินสด

หน่วย : บาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี พ.ศ.		
	2565	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(15,300,344.89)	(40,084,535.07)	4,078,097.27
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุน	(89,777,907.68)	(68,417,293.86)	(52,377,804.61)
การขายเงินลงทุน	81,258,985.80	59,997,603.30	51,017,242.83
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(137,523.38)	(2,399.67)	(58,023.42)
(กำไร)ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	736,998.55	49,579,365.31	16,679,222.12
(กำไร)ขาดทุนสุทธิจากการขายเงินลงทุน	31,015,640.18	(2,510.48)	1,799,482.03
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินฝากธนาคาร	(5,233.92)	1,316.30	6,587.56
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(385.27)	5,852.21	776.19
ลูกหนี้อื่น	(381,955.65)	342,847.39	445,390.61
รายได้ค้างรับ	(168,573.26)	568,748.36	322,689.04
สินทรัพย์อื่น	229,606.72	(251,237.27)	(228,178.97)
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เงินประกันการเช่า	1,124,816.82	(1,548,079.00)	(988,048.00)
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่า	2,360,549.99	(2,777,659.05)	(579,761.32)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(4,345,102.00)	(5,513,750.18)	(3,551,121.25)
เจ้าหนี้อื่น	(441,322.75)	228,482.85	68,726.32
หนี้สินอื่น	(62,359.31)	(254,557.80)	132,628.63
เจ้าหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	(3,600,000.00)	(6,090,336.38)	(7,302,607.76)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,505,889.95	(14,218,143.04)	9,465,297.27
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	2,505,889.95	(14,218,143.04)	9,465,297.27
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	20,811,840.03	35,029,983.07	25,564,685.80
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี	23,317,729.98	20,811,840.03	35,029,983.07

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)	
	2565	2564	จำนวนเงิน	ร้อยละ	2564	2563	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน								
รายได้ค่าเช่าและบริการ	79.08	68.17	10.91	16.01%	68.17	81.65	-13.48	-16.51%
รายได้อื่น	6.19	4.34	1.85	42.66%	4.34	9.57	-5.23	-54.62%
รวมรายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	85.28	72.51	12.77	17.61%	72.51	91.22	-18.71	-20.51%
รายได้ดอกเบี้ย	0.21	0.23	-0.02	-7.47%	0.23	0.30	-0.07	-24.32%
รวมรายได้	85.49	72.74	12.75	17.53%	72.74	91.52	-18.78	-20.52%
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนการเช่าและบริการ	55.34	49.60	5.74	11.57%	49.60	54.97	-5.37	-9.76%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	0.75	0.93	-0.18	-19.16%	0.93	0.97	-0.04	-4.16%
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	0.05	0.06	-0.01	-19.16%	0.06	0.07	0.00	-4.16%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.09	0.11	-0.02	-19.16%	0.11	0.12	0.00	-4.16%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	9.90	9.73	0.17	1.73%	9.73	9.92	-0.19	-1.95%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.17	1.14	0.03	2.25%	1.14	1.16	-0.02	-1.79%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	1.74	1.67	0.07	3.99%	1.67	1.76	-0.09	-4.98%
รวมค่าใช้จ่าย	69.03	63.24	5.79	9.15%	63.24	68.96	-5.72	-8.29%
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ	16.45	9.49	6.96	73.32%	9.49	22.56	-13.06	-57.92%
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	-31.75	-49.58	17.82	-35.95%	-49.58	-18.48	-31.10	168.29%
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจาก								
การดำเนินงาน	-15.30	-40.08	24.78	-61.8%	-40.08	4.08	-44.16	-1083%

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทุน ปี 2564/2565 เทียบกับ ปี 2563/2564 และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ในปี 2565 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน จำนวน 85.28 ล้านบาท (แบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 79.08 ล้านบาท รวมกับรายได้อื่น 6.19 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 12.77 ล้านบาท คิดเป็น 17.61% รายได้รวม ปี 2565 เพิ่มขึ้น เนื่องจากประมาณกลางปี 2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ได้เริ่มผ่อนคลายลง ส่งผลให้กองทุนมีรายได้ค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และพลาซ่าเพิ่มขึ้นอีกทั้งกองทุนมีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น กล่าวคือ ตั้งแต่เดือนเมษายน 2565 เป็นต้นมา กองทุนมีรายได้ค่าที่จอดรถรายเดือน และรายวันเข้ามาเฉลี่ยเดือนละ 0.18 ล้านบาท ซึ่งภาพรวมรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 10.91 ล้านบาท หรือคิดเป็น 16.01% ทั้งนี้หากรวมรายได้ดอกเบี้ยแล้วกองทุนมีรายได้รวม 85.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 12.75 ล้านบาทหรือคิดเป็น 17.53% ทั้งนี้ในส่วนปี 2564 กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและบริการลดลงจากปี 2563 จำนวน 13.48 ล้านบาทหรือคิดเป็น 16.51% และรายได้รวมปี 2564 ลดลงจากปี 2563 จำนวน 18.78 ล้านบาท

หรือคิดเป็น 20.52% เนื่องจากปี 2564 เนื่องจากกองทุนได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563

เมื่อเปรียบเทียบภาพรวม 3 ปี พบว่า กองทุนมีแนวโน้มของผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น กล่าวคือ ปี 2565 กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและบริการและรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2564 แต่ยังมีรายได้ค่าเช่าและบริการและรายได้รวม น้อยกว่าปี 2563 เนื่องจาก ปี 2564 กองทุนได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 โดยกองทุนมีรายได้ค่าเช่าและบริการ ปี 2563-2565 จำนวน 81.65 ล้านบาท 68.17 ล้านบาท และ 79.08 ล้านบาท ตามลำดับ และกองทุนมีรายได้รวม ปี 2563-2565 จำนวน 91.52 ล้านบาท 72.74 ล้านบาท และ 85.49 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายกองทุน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ แล้ว กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ ปี 2565 เท่ากับ 16.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 6.96 ล้านบาท หรือคิดเป็น 73.32% เนื่องจากกองทุนมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 12.75 ล้านบาท (จาก 72.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 85.49 ล้านบาท) และมีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 5.79 ล้านบาท (จาก 63.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 69.03 ล้านบาท) เนื่องจากค่าไฟฟ้าที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น (ค่า FT ปรับเพิ่มขึ้น) และกองทุนมีค่าซ่อมแซมเพิ่มขึ้น และปี 2565 กองทุนมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 31.75 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากปี 2564 จำนวน 17.82 ล้านบาท หรือคิดเป็น 35.95% จึงทำให้ปี 2565 กองทุนมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 15.30 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 24.78 ล้านบาท หรือคิดเป็น 61.8% และเมื่อเทียบกับปี 2564 และปี 2563 กองทุนมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จากเดิม 4.08 ล้านบาทในปี 2563 เป็น -40.08 ล้านบาทในปี 2564 และเป็น -15.30 ล้านบาทในปี 2565

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม		
	ปี พ.ศ.		
	2565	2564	2563
ผลการดำเนินงานภาพรวม			
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงานต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี/งวด	-10.48%	-22.22%	-10.07%
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	47.28%	35.06%	36.63%
อัตราส่วนรายได้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	58.54%	40.32%	48.61%
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.67	1.41	1.31
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	1.67	1.41	1.31
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (Return on Total Asset)	2.91%	1.62%	3.52%
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตราผลตอบแทนขั้นต้น (Gross Profit Margin)	21.46%	15.87%	26.94%
อัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	19.25%	13.05%	24.65%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ต่อราคาพาร์)	0.00%	0.00%	0.00%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ต่อราคาตลาด ณ วันที่สิ้นปี) *	0.00%	0.00%	0.00%
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	3.33	3.01	2.45
อัตราการจ่ายเงินปันผล	0%	0%	0%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี/งวด	1.2538	1.4006	1.7852

หมายเหตุ: * ราคาตลาดของ TU-PF

- ณ วันที่ 30 ธ.ค.2565 : 0.97 บาทต่อหน่วย

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

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

สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

กองทุนมีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ปี 2565 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 และ เพิ่มขึ้นจากปี 2563 (อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วปี 2565 ปี 2564 และปี 2563 จำนวน 1.67 เท่า 1.41 เท่า และ 1.31 เท่า ตามลำดับ) เนื่องจาก ปี 2565 กองทุนมีหนี้สินหมุนเวียนลดลง เมื่อเทียบกับปี 2564 และ 2563 โดยรายการหลักของหนี้สินหมุนเวียนที่ลดลงได้แก่ รายการค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ซึ่งค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ปี 2565 ปี 2564 และปี 2563 จำนวน 15.20 ล้านบาท 19.55 ล้านบาท และ 25.06 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ในปี 2565 และปี 2564 กองทุนมีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 1.67 เท่า และ 1.41 เท่า ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่ากองทุนมีความคล่องตัวดีขึ้นจากปี 2564 ในการเปลี่ยนเป็นเงินสดที่จะมาชำระหนี้ในระยะสั้น

แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

สำหรับเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน ปี 2564 เท่ากับ 2.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 16.72 ล้านบาท คิดเป็น 117.62% (ปี 2564 จำนวน -14.22 ล้านบาท) โดยกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานมาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี เท่ากับ -15.30 ล้านบาท สุทธิกับการใช้ไปของเงินทุนในรายการที่สำคัญระหว่างงวดปี 2565 คือการซื้อเงินลงทุนจำนวน 89.78 ล้านบาท และสุทธิกับการได้มาของเงินทุนในรายการที่สำคัญคือ การขายเงินลงทุน 81.26 ล้านบาท ทั้งนี้ในปี 2565 กองทุนมีเงินฝากธนาคารต้นปี 20.81 ล้านบาท รวมเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงาน 2.51 ล้านบาท ส่งผลให้เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี เท่ากับ 23.32 ล้านบาท

รายจ่ายงบลงทุนและค่าปรับปรุงทรัพย์สิน

ปี 2565 กองทุนมีรายจ่ายงบลงทุนและค่าปรับปรุงทรัพย์สิน จำนวน 3.67 ล้านบาท ทั้งนี้รายการหลักเป็นการปรับปรุงท่อเมนน้ำประปาเข้าห้องพักอาคาร โคม 3 ของหอพัก ติดตั้งตู้สัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ Fire Alarm ติดตั้งบ่อพักน้ำเสียและติดตั้งปั๊มหลังอาคาร โคม 3 ของพื้นที่พลาซ่า การเปลี่ยนฟูกที่นอน เครื่องปรับอากาศ ทีวี เก้าอี้ และเครื่องทำน้ำอุ่น ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และการเปลี่ยนเครื่องปรับอากาศ และเครื่องทำน้ำอุ่นของหอพัก เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามรายการลงทุนประจำปีตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ เพื่อความปลอดภัยของผู้เช่า และเพื่อทำการปรับปรุงทรัพย์สินในห้องพักให้ห้องพักอยู่ในสภาพที่ปลอดภัยให้เช่าได้

ความสามารถและประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สิน

กองทุนมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 565.28 ล้านบาท มีการปรับตัวลดลงจากปี 2564 เท่ากับ 20.26 ล้านบาท คิดเป็น 3.46% (สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 585.55 ล้านบาท) และปี 2565 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 16.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 6.96 ล้านบาท คิดเป็น 73.32% ถึงแม้ว่ากองทุนได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดโควิด-19 ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 เป็นต้นมา แต่ประมาณกลางปี 2565 สถานการณ์เริ่มผ่อนคลายลงทำให้กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 10.91 ล้านบาท คิดเป็น 16.01% ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (Return on Total Assets) ปี 2565 เท่ากับ 2.91% ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมของทั้ง 3 ปีพบว่า อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมของปี 2565 ปี 2564 และ ปี 2563 เท่ากับ 2.91% 1.62% และ 3.52% ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่ากองทุนมีประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สินมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ราคาประเมินทรัพย์สินของกองทุน ปี 2565 ลดลงจากปี 2564 จำนวน 28 ล้านบาท จากราคาประเมินปี 2564 (ประเมินโดย บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ โดยวิธีรายได้) ราคาประเมิน 486 ล้านบาท ลดลงเป็น 458 ล้านบาทในปี 2565 (ประเมินโดย บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ โดยวิธีรายได้) โดยราคาประเมินแต่ละปี เป็นดังนี้

โครงการ	ปี 2565 (ประเมิน ณ วันที่ 28 ต.ค. 2565) โดย บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ		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	
	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	อัตรารีดลด	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	อัตรารีดลด
ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ เช็ล คอมเพล็กซ์	458.0	12%	486.0	12%	533.0	11%

ความสามารถและประสิทธิภาพในการทำกำไรของกองทุนฯ

ในปี 2565 อัตราผลตอบแทนกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) เท่ากับ 21.46% เพิ่มขึ้น 35.22% เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีอัตราผลตอบแทนกำไรขั้นต้นเท่ากับ 15.87% และในทางเดียวกันอัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ปี 2565 เท่ากับ 19.25% เพิ่มขึ้น 47.51% เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีอัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิเท่ากับ 13.05% เนื่องจาก ปี 2565 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 12.77 ล้านบาท คิดเป็น 17.61% และกองทุนมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 5.98 ล้านบาท คิดเป็น 9.80% ส่วนอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นต่อราคาพาร์และต่อราคาตลาดใน 3 ปีที่ผ่านมาซึ่งไม่มีอัตราผลตอบแทน เนื่องจากกองทุนยังไม่มี การจ่ายเงินปันผลนับตั้งแต่ปี 2556 (จ่ายปันผลครั้งล่าสุด วันที่ 12 มีนาคม 2556 สำหรับงวดการดำเนินงานปี 2555)

ที่ผ่านมากองทุนเคยมีผลประกอบการขาดทุนและมีคดีความในศาล อย่างไรก็ตามในปี 2560 คดีได้สิ้นสุดลง ด้วยการประนีประนอมยอมความในศาล หลังจากนั้นรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในปี 2562 และมีรายได้ค่าเช่าและบริการลดลงในปี 2563 และในปี 2564 เนื่องจากกองทุนได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 อย่างไรก็ดีในปี 2565 กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น เนื่องจากสถานการณ์ได้ผ่อนคลายลง ทั้งนี้โครงการมีอัตราการเช่าพักเฉลี่ยทั้งปี 2565 ของหอพัก 64% เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 77% และอัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่พลาซ่า เป็น 39% ส่วนอัตราการเช่าพักเฉลี่ยทั้งปี 2564 ของหอพัก 74% เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 52% และอัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่พลาซ่า เป็น 40%

นอกจากนี้ ในส่วนของรายได้รวมของกองทุนในปี 2565 เท่ากับ 85.49 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ประมาณ 17.53% หรือเท่ากับ 12.75 ล้านบาท และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิในปี 2565 เท่ากับ 16.45 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ประมาณ 73.32% หรือเท่ากับ 6.96 ล้านบาท

โดยรวมจะเห็นได้ว่าปี 2565 ที่ผ่านมากองทุนมีแนวโน้มการบริหารจัดการที่ดีขึ้นจากอดีต กองทุนมีความสามารถในการทำกำไรดีขึ้น และมีประสิทธิภาพในการดำเนินงานดีขึ้น จากปี 2564 และ ปี 2563 แต่อย่างไรก็ตามยังน้อยกว่าปี 2562 ซึ่งเป็นปีที่ไม่กระทบต่อการระบาดของโควิด-19

ความสามารถและประสิทธิภาพในการชำระหนี้

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนไม่มีการกู้ยืม

ผลตอบแทนของกองทุน

ในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา กองทุนยังไม่มีมีการจ่ายเงินปันผลหรือลดทุน ทั้งนี้กองทุนจ่ายเงินปันผลครั้งล่าสุด ณ วันที่ 12 มีนาคม 2556 สำหรับงวดการดำเนินงานปี 2555 เนื่องจากที่ผ่านมากองทุนมีผลประกอบการขาดทุนและยังมีคดียุติความซึ่งต่อมาเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2560 กองทุนได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความเรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตามในอนาคต หากผลประกอบการของกองทุนดีขึ้นอย่างต่อเนื่องและเมื่อกองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกิน กองทุนอาจพิจารณาจ่ายเงินลดทุนให้กับผู้ลงทุน

ประวัติการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล 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 เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินทุนจดทะเบียนก่อนการลดเงินทุน		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ลด		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนหลังการลดเงินทุน		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

หอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

กองทุนได้รับผลกระทบจากการแข่งขันจากโครงการในย่านใกล้เคียงมากขึ้น โดยในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา มีคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ในย่านใกล้เคียงหลายโครงการ ทั้งนี้ คอนโดมิเนียมจะได้รับความนิยมจากผู้ลงทุนและผู้อยู่อาศัยอย่างมาก ปัจจุบันมีนักศึกษาบางส่วนหันไปเช่าคอนโดมิเนียมอยู่แทนการเช่าหอพัก โดยเพิ่มค่าเช่าที่อยู่อาศัยขึ้นจากเดิมประมาณ 2,000-3,000 บาท เนื่องจากเห็นว่าคอนโดมิเนียมมีความสะดวกสบายกว่าทั้งในแง่ของทำเลที่ตั้ง การใช้งานสาธารณูปโภค และความเป็นสัดส่วนของห้อง ระยะเวลาแนวโน้มการลงทุนซื้อคอนโดใกล้เคียงสถานศึกษาเพื่อเป็นกรรมสิทธิ์ของตัวเองและปล่อยเช่าต่อให้แก่นักศึกษาคนอื่น ๆ หลังจบการศึกษา มีความนิยมเพิ่มมากขึ้นซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าและอัตราการเข้าพักของกองทุน นอกจากนี้ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์จัดการเรียนการสอนรูปแบบออนไลน์แทน ส่งผลให้นักศึกษาบางส่วนขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด เนื่องจากสามารถเรียนผ่านระบบออนไลน์ได้จึงไม่จำเป็นต้องเดินทางมาเรียนที่มหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นโอกาสดีทำให้กระทบต่อรายได้ของกองทุนในอนาคต

พื้นที่ค้าปลีก

ธุรกิจค้าปลีกได้รับผลกระทบจากช้อปปิ้งออนไลน์และพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป การช้อปปิ้งออนไลน์ส่งผลกระทบต่อรายได้ของโครงการค้าปลีกรูปแบบเดิม ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและอัตราการเช่าของผู้เช่าพื้นที่ของโครงการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565



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 ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะทางการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

- 2 -

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังนี้

การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่า 458 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 81.02 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และในระหว่างปีกองทุนได้บันทึกราคาหุ้นที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 31 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุน

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในเรื่องนี้ เนื่องจากวิธีที่ใช้ประเมินมูลค่าได้แก่ วิธีรายได้ มีความซับซ้อนและจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารกองทุน ผู้บริหารกองทุนได้จัดให้มีการประเมินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทุกปีในการประเมินมูลค่าผู้ประเมินจะพิจารณาถึงข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน ได้แก่ สัญญาเช่า และ รายได้จากเช่าให้เช่าสินทรัพย์

สมมติฐานหลักที่ผู้บริหารกองทุนใช้ในการประเมินมูลค่า ได้แก่ ราคาเช่าปัจจุบันในตลาด และอัตราการเติบโตของรายได้ ซึ่งพิจารณาจากข้อมูลที่มีอยู่ในตลาด และอัตราการคิดลด ซึ่งพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงของพันธบัตรรัฐบาล รวมทั้งปัจจัยเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์ รวมทั้งปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจและคู่แข่ง

วิธีการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ประเมินความเสี่ยงและกำหนดวิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างเหมาะสมจากการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารกองทุน ในการประมาณ ความเพียงพอและเหมาะสมจากการตรวจสอบการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ดังนี้

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

- 3 -

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทุน (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีของกองทุนภายหลังจากวันหนึ่งในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุน หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทุน เพื่อให้ผู้จัดการกองทุนดำเนินการแก้ไขที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอย่างเหมาะสม

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุน ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้บริหารมีหน้าที่ในการสอดคล้องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

- 4 -

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาได้อย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความคิดเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความคิดเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารกองทุนใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหารกองทุน
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารกองทุน และ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมกับความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- 5 -

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างการเงิน แสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารกองทุนว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุน ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่หากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล จำกัด



(นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ)

เลขทะเบียนของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 2982

วันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ		
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
(ราคาทุน ปี 2565 : 1,472,187,505.48 บาท)	6	458,000,000.00	
(ราคาทุน ปี 2564 : 1,469,227,961.26บาท)			486,000,000.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์			
(ราคาทุนตัดจำหน่าย ปี 2565 : 35,960,733.26 บาท)	7	35,897,283.32	
(ราคาทุนตัดจำหน่าย ปี 2564 : 30,969,065.93 บาท)			30,993,476.79
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	23,315,060.04	20,803,936.17
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		2,276.26	1,890.99
ลูกหนี้อื่น		902,047.09	520,091.44
รายได้ค้างรับ		1,115,799.25	947,225.99
สินทรัพย์อื่น		1,281,025.47	1,510,632.19
ลูกหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	11.1	44,768,500.70	44,768,500.70
รวมสินทรัพย์		565,281,992.13	585,545,754.27
หนี้สิน			
เงินประกันการเช่า		12,489,043.18	11,364,226.36
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่า		8,772,695.53	6,412,145.54
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		15,204,088.25	19,549,190.25
เจ้าหนี้อื่น		851,932.29	1,293,255.04
หนี้สินอื่น		227,020.08	289,379.39
เจ้าหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	11.2	397,050,390.04	400,650,390.04
รวมหนี้สิน		434,595,169.37	439,558,586.62
สินทรัพย์สุทธิ		130,686,822.76	145,987,167.65
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน		1,034,272,305.39	1,034,272,305.39
กำไร(ขาดทุน)สะสม	8	(903,585,482.63)	(888,285,137.74)
สินทรัพย์สุทธิ		130,686,822.76	145,987,167.65
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		1.2538	1.4006
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		104,229,800.0000	104,229,800.0000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

- 2 -

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ลด์ คอมเพล็กซ์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	31 ธันวาคม 2565			31 ธันวาคม 2564			(หน่วย : บาท)
	ครมกำหนด	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคายุติธรรม	มูลค่าของ	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคายุติธรรม	
เงินลงทุนในหลักทรัพย์							
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย							
งวดที่ 2/364/65	2 กุมภาพันธ์ 2566	9,991,240.56	9,991,240.56	2.02			
งวดที่ 48/91/65	2 มีนาคม 2566	19,962,918.20	19,962,918.20	4.04			
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
พันธบัตรรัฐบาล							
ในฝั่งประมาณ พ.ศ. 2564 ครั้งที่ 1	17 มิถุนายน 2567	6,006,574.50	5,943,124.56	1.21			
ในฝั่งประมาณ พ.ศ. 2564 ครั้งที่ 1	17 มิถุนายน 2567				6,011,008.08	6,003,705.60	1.16
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		35,960,733.26	35,897,283.32	7.27	30,969,065.93	30,993,476.79	6.00
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		493,897,283.32	493,897,283.32	100.01	516,993,476.79	516,993,476.79	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	(หน่วย : บาท)	
	2565	2564
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	79,082,558.56	68,168,004.06
รายได้ดอกเบี้ย	210,948.18	227,983.55
รายได้อื่น	6,193,213.39	4,341,088.19
รวมรายได้	85,486,720.13	72,737,075.80
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการเช่าและบริการ	55,340,558.96	49,600,267.29
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	748,794.82	926,237.81
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	52,415.62	64,836.64
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	89,855.37	111,148.56
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	9,895,454.93	9,727,315.42
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,168,788.87	1,143,082.98
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	1,738,557.72	1,671,867.34
รวมค่าใช้จ่าย	69,034,426.29	63,244,756.04
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ	16,452,293.84	9,492,319.76
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	(736,998.55)	2,510.48
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	8 (31,015,640.18)	(49,579,365.31)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(31,752,638.73)	(49,576,854.83)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(15,300,344.89)	(40,084,535.07)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	(หน่วย : บาท)	
	2565	2564
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ	16,452,293.84	9,492,319.76
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	(736,998.55)	2,510.48
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(31,015,640.18)	(49,579,365.31)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(15,300,344.89)	(40,084,535.07)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	(15,300,344.89)	(40,084,535.07)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	145,987,167.65	186,071,702.72
หัก ผลขาดทุนจากการแก้ไขข้อผิดพลาด	-	-
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	130,686,822.76	145,987,167.65
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 โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	(หน่วย : บาท)	
	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(15,300,344.89)	(40,084,535.07)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุน	(89,777,907.68)	(68,417,293.86)
การขายเงินลงทุน	81,258,985.80	59,997,603.30
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(137,523.38)	(2,399.67)
(กำไร)ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	736,998.55	49,579,365.31
(กำไร)ขาดทุนสุทธิจากการขายเงินลงทุน	31,015,640.18	(2,510.48)
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินฝากธนาคาร	(5,233.92)	1,316.30
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง		
ถูกหักจากดอกเบี้ย	(385.27)	5,852.21
ถูกหักอื่น	(381,955.65)	342,847.39
รายได้ค้างรับ	(168,573.26)	568,748.36
สินทรัพย์อื่น	229,606.72	(251,237.27)
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)		
เงินประกันการเช่า	1,124,816.82	(1,548,079.00)
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่า	2,360,549.99	(2,777,659.05)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(4,345,102.00)	(5,513,750.18)
เจ้าหนี้อื่น	(441,322.75)	228,482.85
หนี้สินอื่น	(62,359.31)	(254,557.80)
เจ้าหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	(3,600,000.00)	(6,090,336.38)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,505,889.95	(14,218,143.04)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	2,505,889.95	(14,218,143.04)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	20,811,840.03	35,029,983.07
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี (หมายเหตุ 5)	23,317,729.98	20,811,840.03

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล 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 ล้านบาทหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.9230 บาท) ซึ่ง ก.ล.ต. ได้รับทราบการลดทุนดังกล่าวเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2553 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้จัดการกองทุน และนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยมีธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยในการลงทุนครั้งแรกกองทุนจะลงทุนในโครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) เป็นเจ้าของ โดยกองทุนจะดำเนินการเช่าทรัพย์สินจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยมีอายุการเช่า 30 ปี (ดูหมายเหตุ 4 และ 6)

กองทุนมีหลักเกณฑ์การจ่ายเงินปันผลมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2564 ดังนี้

- (1) จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้นแล้วแต่กรณี กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการ เงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
 - (ก) การซ่อมแซมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนใน โครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการ ข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
 - (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบาย การกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนใน โครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดง รายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
 - (ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินลงทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

- 2 -

1. ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ (ต่อ)

- (2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด
- (3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุน
- (4) ในกรณีที่กองทุนยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมทราบในการประชุมสามัญประจำปี”

การลดเงินทุน

ในกรณีที่กองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณี ดังต่อไปนี้

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

หากบริษัทจัดการประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินสดของกองทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการดังกล่าวที่เกิดขึ้นในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ในกรณีที่กองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวยกมาจากรอบระยะเวลาบัญชีปีก่อนหน้านั้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการจ่ายเงินสดของกองทุนจากรายการดังกล่าวที่ยกมาจากรอบระยะเวลาบัญชีปีก่อนหน้านั้นหรือไม่ก็ได้
- (2) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินสดของกองทุนในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.10 บาท และทวีคูณของ 0.10 บาทโดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาเงินสดของกองทุนในส่วนที่เหลือตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

- 3 -

1. ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ (ต่อ)

กองทุนเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กองทุนไม่ถือเป็นหน่วย
 ภาษี และไม่เข้าข่ายเป็นผู้เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลตามประมวลรัษฎากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทุนมีผลขาดทุนสะสมจำนวน 903.59 ล้านบาท และ
 จำนวน 888.29 ล้านบาท ตามลำดับ มีผลกำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
 2565 และ 2564 จำนวน (15.30) ล้านบาท และจำนวน (40.08) ล้านบาท ตามลำดับ

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

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

นอกจากนี้กองทุนรวมไม่ได้นำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้
 ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทางการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้กองทุนรวมได้ประเมินผลกระทบที่
 อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่ง
 คาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินภาษาไทย ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายไทย ในกรณีที่เมื่อมีความ
 ขัดแย้งกันหรือมีการตีความระหว่างสองภาษาแตกต่างกัน ให้ซึ่งงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

- 4 -

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนจะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผล

3.2 การวัดมูลค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

การกำหนดราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงิน โดยใช้ราคาซึ่งจะประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยกำหนดให้มีคารประเมินราคาทุกปี

หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงในราคาที่ยกเว้นจากอัตราผลตอบแทนของบริษัทผู้เสนอซื้อเสนอขาย ซึ่งผู้จัดการกองทุนพิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม

กองทุนใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ลงทุนและไม่มีเงื่อนไขการต่ออายุเมื่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ไม่แตกต่างจากราคาทุนตัดจำหน่ายอย่างเป็นสาระสำคัญ

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

3.3 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย หรือเสนอขายครั้งแรก โดยกองทุนจะตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

3.4 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

3.4.1 รายได้ค่าเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

เมื่อกองทุนรวมเป็นผู้ให้เช่า กองทุนรวมจะพิจารณา ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าว่าได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าหรือไม่ หากมีสัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากไม่มีสัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

รายได้จากการให้เช่าและบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงานจะรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

3.4.2 กำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายเงินลงทุน บันทึกเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่าย

3.4.3 ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาที่พึงรับ ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

3.4.4 ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.4.5 บัญชีส่วนเกินและส่วนลดมูลค่าตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับดอกเบี้ยรับ

3.5 ประเมินการหนี้สิน

กองทุนจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของภาวะผูกพันในปัจจุบัน ตามกฎหมายหรือจากการอนุমানอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาวะผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องเกิดการไหลออกของทรัพยากรเพื่อชำระภาวะผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ กองทุนสามารถประมาณมูลค่าภาวะผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

3.6 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่องและอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีความเป็นไปได้ในสถานการณ์ขณะนั้น การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ได้แก่

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์ กองทุนเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทุนจะได้รับจริงในอนาคตจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน บริษัทผู้จัดการฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทุนฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

3.7 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

4. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนตัวได้เสียของกองทุนฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือ ฝ่ายบริหาร ซึ่งประกอบด้วย บุคคลที่รับผิดชอบในการจัดการกองทุน หรือมีหน้าที่กำหนดนโยบายหรือตัดสินใจเพื่อให้กองทุนบรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้ ทั้งนี้รวมทั้งคู่สมรสหรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของฝ่ายบริหาร

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนหรืออยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของกองทุนหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทุน หรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทุน

ในระหว่างปีกองทุนมีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือ กรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการและกองทุน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

ความสัมพันธ์ที่มีระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยู โอบี (ประเทศไทย) จำกัด	- บริษัทจัดการกองทุน - นายทะเบียน
ธนาคารทหาร ไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)	- ผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	- ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ - ผู้บริหารงานอสังหาริมทรัพย์

- 9 -

4. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

	(หน่วย : บาท)		นโยบายการกำหนดราคา
	2565	2564	
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน			
ยู โอบี (ประเทศไทย) จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	748,794.82	926,237.81	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 9)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	89,855.37	111,148.56	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 9)
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์			
ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์	3,773,367.80	3,773,367.80	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1,955,349.89	2,094,558.46	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 10)
ค่าคอมมิชชั่นในการจัดหาผู้เช่า	3,246,280.16	2,804,280.77	ตามที่ระบุในสัญญา
ธนาคารทหารไทยชนชาติ จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	52,415.62	64,836.64	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 9)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทุนมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	2565	2564
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยู โอบี (ประเทศไทย) จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	59,411.96	131,477.97
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	7,129.43	15,777.37
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์		
ลูกหนี้สำนักงานจัดการ	5,000.00	5,000.00
เช็คค้างจ่าย	256,895.10	596,820.55
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	354,108.65	298,955.98
ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	6,742,986.21	6,616,137.41
ค่าคอมมิชชั่นค้างจ่าย	463,476.96	502,001.07
ธนาคารทหารไทยชนชาติ จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย	4,158.83	9,203.46

- 10 -

4. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

สัญญาเช่า

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

เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2551 กองทุนได้รับมอบอาคารโครงการที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล 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)

- 11 -

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ธนาคาร	อัตราดอกเบี้ย (%)		(หน่วย : บาท)	
	2565	2564	2565	2564
ประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	29,637.00	67,896.50
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	111,861.02	85,632.20
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	-	451,628.30	241,544.10
ธนาคารออมสิน	-	-	840.85	823.33
ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)	-	-	2,094,209.88	5,804,325.15
รวมประเภทกระแสรายวัน			2,688,177.05	6,200,221.28
ประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	0.325	0.125	4,238,218.18	3,661,867.12
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	0.50	0.25	4,864,528.19	344,827.89
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	0.25	0.05	4,523,609.73	2,406,380.36
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	0.35	0.12	1,413.54	1,611.50
ธนาคารออมสิน	0.25	0.12	1,013,584.42	1,238,966.56
ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)	0.15	0.05	5,988,198.87	6,957,965.32
รวมประเภทออมทรัพย์			20,629,552.93	14,611,618.75
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด			23,317,729.98	20,811,840.03
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินฝากธนาคาร			(2,669.94)	(7,903.86)
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิ			23,315,060.04	20,803,936.17

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	2565	2564
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	486,000,000.00	533,000,000.00
ซื้อทรัพย์สิน	3,709,544.22	2,498,672.24
ขายทรัพย์สิน	(750,000.00)	-
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(30,959,544.22)	(49,498,672.24)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	458,000,000.00	486,000,000.00

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

กองทุนได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2551 นอกจากนี้ กองทุนจะต้องจ่ายค่าเช่ารายปีตลอดระยะเวลา 30 ปี รวมเป็นเงิน 113.20 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 4) 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 กองทุนได้แจ้งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ให้บริหารอาคารหอพักนักศึกษาจำนวน 3 อาคาร (ดูหมายเหตุ 10)

ในปี 2565 และ 2564 กองทุนได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2565 และลงวันที่ 29 ตุลาคม 2564 ตามลำดับ ระบุว่าใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีคิดรายได้ (Income Approach) โดยการประเมินราคาดังกล่าวใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญมาเป็นตัวแปรในเทคนิคการประเมินมูลค่า กองทุนจึงได้จัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 13 -

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ทรัพย์สิน	วันที่ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์	29 ตุลาคม 2564	486,000,000.00
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์	28 ตุลาคม 2565	458,000,000.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทุนได้บันทึกขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไว้ในงบกำไรขาดทุน จำนวน 31 ล้านบาท และ 49 ล้านบาท ตามลำดับ

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ผู้จัดการกองทุน ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงาน โดยตรงต่อผู้จัดการกองทุน ซึ่งผู้จัดการกองทุน ได้มีการสอบทานและพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินดังกล่าว

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาโดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจการบริการ การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

7. เงินลงทุนในหลักทรัพย์

กองทุนมีรายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	2565	2564
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ต้นปี	30,993,476.79	25,148,241.39
บวก ซื้อเพิ่ม	86,818,363.46	65,918,621.62
หัก จำหน่ายและครบกำหนดไถ่ถอน	(81,996,985.80)	(59,997,603.30)
รวม	35,814,854.45	31,069,259.71
บวก มูลค่าหลักทรัพย์เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น(ลดลง)ระหว่างปี	138,524.83	4,910.15
หัก กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(56,095.96)	(80,693.07)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ปลายปี	35,897,283.32	30,993,476.79

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนได้นำเงินลงทุนจำนวน 4.60 ล้านบาท ไปค้าประกันการไฟฟ้า (ตามหมายเหตุ 12)

8. กำไร(ขาดทุน)สะสม

	(หน่วย : บาท)	
	2565	2564
กำไร(ขาดทุน)สะสมต้นปี	(888,285,137.74)	(848,200,602.67)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	15,715,295.29	9,494,830.24
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสำหรับปี	(31,015,640.18)	(49,579,365.31)
กำไร(ขาดทุน)สะสมปลายปี	(903,585,482.63)	(888,285,137.74)

9. 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

10. 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 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกำหนดอัตรา ค่านายหน้าของแต่ละปีอีกครั้ง หลังจากนั้นให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกำหนดอัตราค่านายหน้าทุก ๆ 5 ปี

-15-

10. สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

กองทุนได้จ้างบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ให้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย อาคาร เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์จำนวน 1 อาคารและส่วนพื้นที่ร้านค้าและพื้นที่จอดรถของอาคารหอพักนักศึกษา จำนวน 3 อาคาร ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2564 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ชำระในอัตราเดือนละ 0.62 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และต่อสัญญาโดยมี ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ชำระในอัตราเดือนละ 0.65 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และค่าที่ปรึกษาด้านการตลาดพื้นที่พลาซ่ามีระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ชำระในอัตราเดือนละ 0.14 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และต่อสัญญาโดย มีระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2565 ชำระในอัตราเดือนละ 0.17 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ชำระในอัตราเดือนละ 0.20 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

11. กติพิธีอัย

11.1 กติตามหมายเลขคำที่ พ.642/2557/กติแดงที่ พ.480/2560

เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2560 ศาลแพ่งมีกระบวนการพิจารณาและได้พิพากษาให้คดีเป็นอันเสร็จเด็ดขาด ตามสัญญาประนีประนอมยอมความโดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

- (1) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ (จำเลยที่ 1) ตก ลงชำระหนี้ให้แก่ บริษัท พีบี พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (โจทก์) เป็นจำนวน 433.94 ล้านบาท แบ่งเป็น
 - (1.1) จำนวน 10 ล้านบาท ชำระภายใน 7 วัน นับแต่วันทำสัญญาประนีประนอมฯ (จ่ายชำระ แล้วในปี 2560)
 - (1.2) ส่วนที่เหลือจำนวน 423.94 ล้านบาท จำเลยที่ 1 จะชำระเงินให้กับโจทก์ตามจำนวนเงิน ขึ้นต่ำหรือจำนวนเงินที่มากกว่า โดยในปี 2560 มีการจ่ายชำระแล้ว จำนวน 12.70 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขในการจ่ายชำระ ดังนี้
 - (1.2.1) จำนวนเงินขึ้นต่ำชำระเป็นรายเดือน ๆ ละไม่น้อยกว่า 0.30 ล้านบาท หรือ
 - (1.2.2) ชำระเงินให้กับโจทก์จากกำไรสุทธิของจำเลยที่ 1 (ถ้ามี) ในสัดส่วนร้อยละ 27 ของกำไรสุทธิประจำปีในแต่ละปี ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของ จำเลยที่ 1 และเป็นจำนวนก่อนจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นของจำเลยที่ 1 และ คู่สัญญาตกลงให้หักเงินรายเดือนที่จำเลยที่ 1 ที่ ได้ชำระให้แก่โจทก์ตามที่ระบุ ในข้อ (1.2.1)
- (2) เมื่อจำเลยที่ 1 ได้มีการจ่ายชำระหนี้แก่โจทก์จนครบจำนวน 389.17 ล้านบาท โจทก์ตกลงหักกลบ ลบหนี้ที่โจทก์เป็นหนี้จำเลยที่ 1 จำนวน 44.77 ล้านบาท และให้ถือว่าจำเลยที่ 1 ชำระหนี้ให้แก่ โจทก์จนครบถ้วนแล้ว

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

- (3) หากสัญญาเช่าระหว่างมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์กับจำเลยที่ 1 ซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2551 ครบอายุการเช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่าโดยไม่มีต่อการอายุการเช่า และจำเลยที่ 1 ยังชำระหนี้ให้แก่โจทก์ไม่ครบถ้วน ในกรณีจำเลยที่ 1 ต้องเลิกนิติบุคคล จำเลยที่ 1 จะแบ่งเงินและทรัพย์สินที่จำเลยที่ 1 มีเหลืออยู่ทั้งหมดในขณะนั้น และนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินมาชำระหนี้แก่โจทก์ในสัดส่วนร้อยละ 80 ของจำนวนเงินและทรัพย์สินดังกล่าวก่อนที่จำเลยที่ 1 จะแบ่งเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และหากจำนวนเงินไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ให้กับโจทก์ให้ถือว่าเงินที่จำเลยที่ 1 ต้องชำระแก่โจทก์ส่วนที่เหลือเป็นอันระงับและปลดเปลื้องไป โดยโจทก์ตกลงที่จะไม่เรียกร้องเงินจำนวนใด ๆ จากจำเลยที่ 1 ต่อไป และหากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้มีการต่อสัญญาเช่าให้กับจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 1 ยังคงมีหน้าที่ชำระเงินที่จะต้องชำระส่วนที่เหลือต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาประนีประนอมฯ
- (4) ในกรณีที่จำเลยที่ 1 โอนขายสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่ากับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ให้กับบุคคลใด ก่อนที่จะชำระหนี้ให้แก่โจทก์ครบจำนวน จำเลยที่ 1 จะนำเงินที่ได้จากการโอนขายสิทธิการเช่าดังกล่าวมาชำระหนี้แก่โจทก์ในจำนวนที่ไม่เกินจำนวนที่ต้องชำระส่วนที่เหลือ ตามที่ทั้งสองฝ่าย จะทำความตกลงกันต่อไปก่อนที่จะแบ่งเงินกำไรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (5) โจทก์ได้มีการถอนฟ้องจำเลยที่ 2 ออกจากสารบทความ เนื่องจากคดีนี้สามารถตกลงกันได้ตามสัญญาประนีประนอมฯที่เสนอต่อศาล
- (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
ถูกหน้ตามสัญญาประนีประนอมหน้	51,568,287.31	(6,799,786.61)	44,768,500.70
เจ้าหน้ตามสัญญาประนีประนอมหน้	316,252,135.52	117,691,198.66	433,943,334.18
ค่าความเสียหายจากการประนีประนอมหน้	-	14,490,985.27	14,490,985.27

- 17 -

11.2 เจ้าหนี้ตามสัญญาจากการประนอมหนี้

ยอดคงเหลือของบัญชีเจ้าหนี้ตามสัญญาจากการประนอมหนี้ มีดังนี้

	(หน่วย:บาท)	
	2565	2564
ยอดยกมา	400,650,390.04	406,740,726.42
จ่ายชำระ	(3,600,000.00)	(6,090,336.38)
ยอดยกไป	397,050,390.04	400,650,390.04

12. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

12.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนมีภาวะผูกพันที่นำพันธบัตรรัฐบาลไปค้ำประกันสัญญาไฟฟ้ากับหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ จำนวน 4 สัญญา เป็นจำนวนเงิน 4.60 ล้านบาท (ตามหมายเหตุ 7)

12.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทุนมีภาวะผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระตามสัญญาบริการระยะยาว มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	2565	2564
ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	12.82	5.74
ถึงกำหนดชำระเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	1.79	3.35
รวม	14.61	9.09

12.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทุนมีภาวะผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	2565	2564
ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	3.65	3.65
ถึงกำหนดชำระเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	15.51	15.32
มากกว่า 5 ปี	47.96	47.96
รวม	67.12	66.93

13. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

กองทุนไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อเก็งกำไร กองทุนมีความเสี่ยงทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ดังนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยคือโอกาสที่ราคาตราสารหนี้ อาจเพิ่มขึ้นหรือลดลง เมื่ออัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดมีการเปลี่ยนแปลง โดยทั่วไป หากอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดเพิ่มขึ้น ราคาตราสารหนี้จะลดลง และหากอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดลดลง ราคาตราสารหนี้จะมีราคาเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งตราสารหนี้มีอายุยาวเท่าไร ราคาของตราสารหนี้ก็จะมีความอ่อนไหวต่อการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยมากขึ้นเท่านั้น

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทุนมีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สิทธิทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

กองทุนไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวที่สำคัญ เนื่องจากกองทุน มีลูกค้ำจำนวนมากและเป็นลูกค้ำที่คือนอกจากนี้ กองทุนมีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้ำของกองทุนเพื่อเป็นประกัน ในกรณีที่กองทุนไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทุนเชื่อว่ากองทุน ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่น นอกเหนือจากจำนวนค่าเช่าหนี้สงสัยจะสูญ(หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้ำ และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดทุนและตลาดเงิน ซึ่งสภาวะการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อทางด้านบวกหรือลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ นอกจากนี้กองทุนมีรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ความเสี่ยงด้านตลาดจึงขึ้นอยู่กับความสามารถในการหาผู้เช่าของบริษัทที่บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 19 -

มูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
	(บาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	458,000,000.00	458,000,000.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	35,897,283.32	-	35,897,283.32

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสำหรับวิธีการประมาณมูลค่ายุติธรรมระหว่างปี

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

14. การเสนอข้อมูลทางการเงินอันแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทุนดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ในประเทศไทย ดังนั้นรายได้ ค่าไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

15. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทุน

16. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566

15. ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุน



Make REAL Change

ปก.ปทก.23/0035

6 มกราคม 2566

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทุนดังกล่าวซึ่งบริหารและจัดการโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 นั้น

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารและจัดการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ โดยถูกต้องตามที่ควร ตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

(มณีวรรณ อิงควิธาน)

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)

ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)
TMBThanachart Bank Public Company Limited

3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 ทะเบียนเลขที่/เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0107537000017 Tns. 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 บริษัทจัดการจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้ว ดังกล่าวข้างต้น


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 บัณฑิต (เกียรตินิยม) จาก The National University of Singapore - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ การเงิน การธนาคาร จาก Nanyang Technological University	- ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง Chief Financial Officer, Group Finance and Corporate Services, UOB	- ประธานคณะกรรมการ
นายทีโอ บุน เคียต	- ระดับปริญญาตรี (เกียรตินิยม) สาขาบริหารธุรกิจ จาก The National University of Singapore	- ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง Managing Director and Chief Executive Officer ที่ UOB Asset Management โดยดูแลใน ส่วน ของ Singapore Equities และ ยัง เป็น Lead Portfolio Manager ที่ ดูแล International Equities นอกจากนี้ ยัง เป็น หนึ่งใน คณะกรรมการบริหารของ UOB Asset Management	- กรรมการ
นางสาวอัมพร ทรัพย์จินดาวงศ์	- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ (การเงิน) จาก Drexel University, USA	-ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่พาณิชย์ธนกิจ ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	- กรรมการ
นายwana พูลผล	- ระดับปริญญาโท ธุรกิจ มหาบัณฑิต สาขาการเงิน จาก SAN DIEGO STATE UNIVERSITY, USA	- ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง กรรมการและ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 จนถึงปัจจุบัน	- กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นายสัญญาชัย อภิศักดิ์ศิริกุล	- ระดับปริญญาโท การบัญชี จาก University of Kentucky, USA	- ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการใหญ่การเงินและสนับสนุนธุรกิจ ธนาคาร 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 - มี.ย.2556 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บลจ. ยูโอบี (ไทย) จำกัด - 2542 - 2546 รองผู้จัดการใหญ่บริษัท ทุนตลาดหลักทรัพย์ จำกัด (บริษัทของสนง. ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์) - 2539 - 2542 Portfolio Manager Prudential Portfolio Managers Asis, ประเทศสิงคโปร์ - 2538 - 2539 Vice President บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ทีสโก้ จำกัด - 2536 - 2537 Portfolio Manager บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ทีสโก้ จำกัด (บจ. บริหารทุนไทย) - 2534 - 2536 Investment Officer บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ทีสโก้ จำกัด	- กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นางรัชดา ตั้งหะรัฐ	- 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 ชนพล จำกัด (มหาชน) - 2536 - 2539 เจ้าหน้าที่การตลาด สาย งาน ธุรกิจเงินฝาก บริษัทเงิน ทุน หลักทรัพย์ เอกสิน จำกัด (มหาชน)	- กรรมการผู้จัดการ สายพัฒนาธุรกิจ
นางสุนรี พิบุลย์ศักดิ์กุล	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (การเงิน) จากมหาวิทยาลัยธุรกิจ บัณฑิตย์	- ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ สาย ปฏิบัติการ บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด	- กรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ

ชื่อ – นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน	ตำแหน่ง
นางสุนรี พิบุลย์ศักดิ์กุล (ต่อ)	- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) จากมหาวิทยาลัยรามคำแหง	- 2539 - มิ.ย. 2556 ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ บลจ. ยูโอบี (ไทย) จำกัด - 2536-2539 ผู้จัดการสำนักงานกรรมการผู้จัดการ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์นครหลวงเครดิต จำกัด (มหาชน) - 2534-2536 หัวหน้างาน ฝ่ายวางแผนและสารสนเทศ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เอกธนา จำกัด (มหาชน) - 2529-2534 เจ้าหน้าที่ฝ่ายตรวจสอบเจ้าหน้าที่ฝ่ายงบประมาณและวางแผน ธ.เอเชีย จำกัด (มหาชน)	
นายเจ็ดพันธุ์ 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 ซอเจริญทรัพย์	- ปริญญาตรี สาขา พาณิชยศาสตร์และ การบัญชี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	- 2556 ถึงปัจจุบัน ผู้จัดการกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์ บลจ.ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2551 – 2556 ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ บลจ.กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	- ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์
นางสาวชญญาพร 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