

**I. ข้อมูลกองทุนและหน่วยลงทุน**

**ความเป็นมา**  
 กองทุน TU-PF จัดตั้งเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2549 โดยลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (Leasehold) ระยะเวลา 30 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 25 ธันวาคม 2581) โครงการตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามศูนย์กีฬาธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต เริ่มเปิดดำเนินการในปลายปี 2551 ประกอบด้วย

1. เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ จำนวนรวม 232 ห้อง แบ่งเป็นขนาด 40 ตร.ม. จำนวน 216 ห้อง และขนาด 80 ตร.ม. จำนวน 16 ห้อง
2. หอพักนักศึกษา (ขนาดห้องพัก 30 ตร.ม.) จำนวนรวม 1,232 ห้อง
3. พื้นที่ค้าปลีก ประมาณ 11,679 ตร.ม.
4. พื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน จำนวน 350 คัน และนอกอาคาร จำนวน 40 คัน

ข้อมูลกองทุน	
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่า (Leasehold)
จำนวนเงินทุนโครงการ	1,034,272,305.40 บาท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และ บจก.ทงหล่อ เมเนจเม้นท์
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคาร ทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียน	บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด
ราคาประเมินล่าสุด	458,000,000 บาท (ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2565)

ข้อมูลหน่วยลงทุน	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	138,953,544.61 บาท
มูลค่าหน่วยลงทุนต่อหน่วย (NAV per Unit)	1.3331 บาทต่อหน่วย
ราคาตลาดต่อหน่วย	0.61 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	9.923 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยลงทุน	104,229,800 หน่วย

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

**II. ประวัติการจ่ายเงินปันผลและลดทุน**

#	พ.ศ.	บาท/หน่วย	ประเภทการจ่าย	#	พ.ศ.	บาท/หน่วย	ประเภทการจ่าย
1	2550	0.235	ปันผล	5	2553	0.030	ปันผล
2	2551	0.043	ปันผล	6	2554	0.170	ปันผล
3	2552	0.168	ปันผล	7	2555	1.102	ปันผล
4	2553	0.077	ลดทุน	8	2556	0.063	ปันผล

หมายเหตุ กองทุนจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิประจำปี อย่างไรก็ตาม ในกรณีกองทุนไม่มีกำไร (เช่น มีการขาดทุนทางบัญชีจากราคาประเมิน) แต่กองทุนยังมีเงินสดเหลือ บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในลักษณะของการลดทุน

**III. สถานการณ์ปัจจุบัน**

หน่วย:ล้านบาท	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566
รายได้รวม	Y.9	Y.10	Y.11	Y.12	Y.13	Y.14	Y.15
ค่าใช้จ่ายรวม	(70.41)	(79.01)	(74.23)	(68.96)	(63.24)	(69.03)	(38.48)
กำไร / (ขาดทุน) สุทธิขั้นต้น	8.17	11.73	27.05	22.56	9.49	16.45	9.30

อัตราการเช่า	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566 (6 เดือน)
หอพัก	84%	83%	74%	64%	66%
เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	84%	64%	52%	77%	85%
พลาซ่า	44%	47%	40%	39%	47%

- ผลประกอบการของโครงการในครึ่งปีแรกเพิ่มขึ้นอย่างน่าพอใจ สืบเนื่องจากนโยบายของบริษัทจัดการที่จะเร่งการเพิ่มรายได้ของโครงการภายหลังการแพร่ระบาดของโควิด-19 จึงส่งผลให้ผลประกอบการในครึ่งปีแรกของปี 2566 กองทุนมีรายได้รวม 47.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.42% โดยรายได้เพิ่มขึ้นจากหอพัก 1.64 ล้านบาท เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 1 ล้านบาท และพลาซ่า 2.73 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิขั้นต้นรวม 9.30 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 15.82% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565
- นอกจากนี้ ในครึ่งปีแรกโครงการสามารถเพิ่มอัตราการเช่าได้ทั้งโครงการเมื่อเทียบกับปี 2565 โดยหอพักเพิ่ม 6% เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพิ่ม 8% และพลาซ่าเพิ่ม 9% อนึ่ง อัตราการเช่าเฉลี่ยของหอพักมีแนวโน้มที่ลดลง อันเนื่องมาจากการเพิ่มจากอุปทานของหอพักรอบโครงการทำให้มีการแข่งขันสูง ดังนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อหาแนวทางที่จะเพิ่มอัตราการเช่าของหอพักได้โดยเร็ว
- นอกเหนือจากนโยบายที่จะเพิ่มรายได้จากการเพิ่มอัตราการเช่า ในปีการศึกษา 2566 บริษัทจัดการมีนโยบายปรับค่าเช่าหอพัก และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ รวมถึงค่าสาธารณูปโภค เพื่อให้เหมาะสมกับโครงการในปัจจุบัน

**IV. แนวโน้มในอนาคต**

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่า การเติบโตของธุรกิจปี 2566 จะขยายตัวต่อเนื่อง แต่ยังคงอยู่บนความท้าทายรอบด้าน สอดคล้องกับทิศทางเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภค สำหรับในช่วงครึ่งปีหลัง ยังคงต้องติดตามมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ รวมถึงนโยบายของรัฐบาลชุดใหม่ ท่ามกลางสถานการณ์ค่าครองชีพที่ยังสูงและกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังฟื้นตัวไม่ทั่วถึง ส่งผลให้ภาพการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกในปี 2566 แม้จะเติบโตต่อเนื่อง แต่ยังคงเป็นไปด้วยความระมัดระวังและเผชิญกับโจทย์ท้าทายรอบด้าน ซึ่งจะมีผลต่อการฟื้นตัวของธุรกิจในแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน ดังนั้น ในระหว่างปี 2566 กองทุนจะพยายามเร่งให้โครงการสามารถฟื้นตัวให้โดยเร็วที่สุด เพื่อให้สามารถดึงดูดผู้เช่าเข้ามาใช้บริการ และเป็นผู้เช่าของโครงการ นโยบายในการเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการยังคงจะดำเนินการอย่างต่อเนื่อง อันจะทำให้รายได้กลับมาอยู่ในระดับที่คาดหวัง ในขณะที่เดียวกัน กองทุนจะบริหารและจัดการค่าใช้จ่ายให้อยู่ในจำนวนที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้เช่าและทรัพย์สินของโครงการเป็นสำคัญ

ที่มา ศูนย์วิจัยกสิกรไทย 12 มกราคม 2566

### ข้อสงวนสิทธิ์และคำเตือนเกี่ยวกับความเสี่ยงในการลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) จัดทำเอกสารฉบับนี้ขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการเผยแพร่ข้อมูลเป็นการทั่วไป โดยไม่มุ่งหมายให้ถือเป็นคำแนะนำหรือการเชิญชวนให้บุคคลใดทำการซื้อ และ/หรือ ขายผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนประเภทต่าง ๆ ตามที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ และไม่ถือเป็นการให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนของบริษัทต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในเอกสารนี้แต่อย่างใด แม้บริษัทจัดการจะได้อาศัยความระมัดระวังตามสมควรเพื่อให้ข้อมูลดังกล่าวมีความถูกต้องและตรงกับวัตถุประสงค์ของการจัดทำเอกสารนี้ บริษัทจัดการและพนักงานของบริษัทจัดการไม่มีความรับผิดชอบและไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาด ความไม่ถูกต้อง หรือการตกหล่นของข้อมูลใดๆ ที่เกิดขึ้นไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม รวมทั้งจะไม่รับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่เกิดขึ้นบนพื้นฐานของความเห็นหรือข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ บริษัทจัดการไม่ได้ให้คำรับรองหรือรับประกัน ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย เกี่ยวกับความถูกต้อง แม่นยำ น่าเชื่อถือ ทันต่อเหตุการณ์ หรือความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวในกรณีใดๆ ทั้งสิ้น และบริษัทจัดการขอปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งปวงที่เกิดหรืออาจเกิดขึ้นในทุกกรณี ทั้งนี้ ความเห็น บทวิเคราะห์ หรือการคาดคะเนต่างๆ เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือผลการดำเนินงานในอนาคตที่ปรากฏในเอกสารนี้ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับประเทศเศรษฐกิจ ตลาด หรือบริษัทต่างๆ) ไม่ถือเป็นเครื่องยืนยันและอาจแตกต่างจากเหตุการณ์หรือผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงได้ ผลการดำเนินงานของกองทุนหรือบริษัทจัดการในอดีต/ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนในอดีต มิได้เป็นเครื่องยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคตหรือที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต และอาจมีกรณีที่ผลการดำเนินงานเป็นไปอย่างผิดความคาดหมายเนื่องจากเหตุการณ์หรือปัจจัยต่างๆ ที่ไม่เป็นปกติได้ การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และไม่ถือว่าบริษัทจัดการ และ/หรือ บริษัทในเครือหรือผู้ดำเนินการขายของบริษัทจัดการได้รับประกันการลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนแต่อย่างใด นอกจากนี้ การลงทุนมีความเสี่ยง ไม่ว่าจะเป็นความเสี่ยงจากการลงทุน ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน หรือความเสี่ยงอื่นๆ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก หรือไม่ได้รับเงินลงทุนคืนเลยก็ได้ ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนของกองทุน คำเตือน และเอกสารที่เกี่ยวข้องก่อนทำการสั่งซื้อหน่วยลงทุน และในการทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อหน่วยลงทุนนั้นจะต้องทำตามรูปแบบและวิธีการที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนสำหรับนักลงทุนที่ต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม สามารถติดต่อบริษัทจัดการหรือผู้ดำเนินการขายที่ท่านใช้บริการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารนี้โดยห้ามมิให้ผู้ใดเผยแพร่ ทำซ้ำ ดัดแปลง ลอกเลียนแบบ อ้างอิง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือใช้วิธีการใดก็ตามเว้นแต่จะได้รับอนุญาตล่วงหน้าจากบริษัทจัดการเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน นอกจากนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะทำการแก้ไขปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมข้อความใดๆ ในเอกสารนี้ได้ตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

### สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม ติดต่อ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

โทรศัพท์ : 02786 2222 โทรสาร: 0 2786 2377

อีเมลล์ : [thuobamwealthservice@UOBgroup.com](mailto:thuobamwealthservice@UOBgroup.com)

เว็บไซต์ : [www.uobam.co.th](http://www.uobam.co.th)