

ที่ ย.ท. 00527/2567

วันที่ 1 เมษายน 2567

เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนทีเซียล คอมเพล็กซ์ (TU-PF) ประจำปี 2567

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุน

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานประจำปี 2566 (แบบ QR Code)

ตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 29/2566 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 ได้ยกเลิกเกณฑ์การจัดประชุมสามัญประจำปีและกำหนดให้กองทุนจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุนรวมนั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนทีเซียล คอมเพล็กซ์ (TU-PF) (“กองทุน”) ขอเปิดเผยข้อมูลของกองทุนประจำปี 2567 ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบดังนี้

1. รายงานการจัดการกองทุนในเรื่องสำคัญ และแนวทางการจัดการในอนาคต

- ในปี 2566 โครงการมีผลประกอบการที่เติบโตอย่างมีนัยยะสำคัญ เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเพิ่มขึ้น 14.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19 โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นอย่างโดดเด่นมากในปีนี้เป็นผลจากความร่วมมือของกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดทำแผนปรับราคาเช่าและบริการ รวมถึงปรับแผนการตลาด ให้เหมาะสมกับโครงการ เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันกับโครงการอื่นโดยรอบ รวมถึงมีการประชาสัมพันธ์โครงการในหลายช่องทาง จึงทำให้กองทุนรวมมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนของพลาซ่าเพิ่มขึ้น 7.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26 ส่วนของหอพักเพิ่มขึ้น 5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13 และส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพิ่มขึ้น 2.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17
- โครงการมีอัตราการเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นทั้งโครงการ เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ดังนี้

	หอพัก	เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	พลาซ่า
ปี 2566	68%	86%	47%
ปี 2565	64%	77%	39%



- กล่าวโดยสรุปในปี 2566 ที่ผ่านมา โครงการมีนโยบายการตลาด ดังนี้

1. หอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

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

2. พื้นที่พลาซ่า

บริษัท ทองหล่อ เมเนจเมนท์ จำกัด ได้จัดทำแผนการตลาด โดยเสนอโปรโมชั่นสำหรับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่เป็นผู้เช่าที่มีศักยภาพและเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป เพื่อชักจูงให้มาเช่าพื้นที่เพื่อตั้งร้านค้าในพลาซ่า โดยมีวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทั้งจำนวนร้านค้าและจำนวนคนเข้ามาใช้บริการในโครงการ ซึ่งเมื่อโครงการสามารถปล่อยเช่าพื้นที่ได้มากขึ้น แนวโน้มของค่าเช่าจะสูงขึ้น อันจะทำให้กองทุนมีรายได้อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2566 โครงการมีการดำเนินนโยบายต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา ดังนี้

- รักษาภาพลักษณ์ของอาคาร รวมถึงการบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี สะอาด สวยงาม เพื่อเป็นการสร้างความประทับใจให้ผู้มาใช้
- มีการบริหารจัดการพื้นที่โซน Cool Camp ซึ่งปัจจุบันมีอยู่ 2 จุด เพื่อเป็นพื้นที่ให้บริการแก่นักศึกษาและประชาชน ทำให้ผู้มาใช้บริการใช้เวลาอยู่ในโครงการนานขึ้น เพื่อเพิ่ม traffic ให้กับพื้นที่ค้าปลีก
- มีแผนการจัดงาน event ตามเทศกาล ต่อเนื่องตลอดปี เพื่อเพิ่มจำนวนผู้มาใช้ศูนย์การค้า
- เพิ่มความร่วมมือกับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เพื่อให้มีการจัดกิจกรรมของนักศึกษาในพื้นที่โครงการมากขึ้น

- รายได้รวม และรายได้จากการลงทุนสุทธิ ของกองทุนในปี 2566 เมื่อเทียบกับปี 2565 มีรายละเอียด ดังนี้

	รายได้รวมของกองทุน (ล้านบาท)	รายได้จากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)
ปี 2566	99.85	23.08
ปี 2565	85.49	17.97

จากแนวโน้มของผลการดำเนินงานปี 2566 ที่ดีขึ้นจากปีก่อนหน้า กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิในปี 2566 เท่ากับ 23.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ประมาณ 28.43% หรือเท่ากับ 5.11 ล้านบาท แสดงให้เห็นถึงผลสำเร็จของนโยบายการตลาดข้างต้น ดังนั้น กองทุนจะยังคงดำเนินนโยบายในการจัดการกองทุน รวมถึงกล่าวอย่างต่อเนื่อง เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ในการเพิ่มรายได้ของกองทุนในอนาคต

2. รายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุน ประจำปี 2566

งบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) และบัญชีกำไรขาดทุนประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของกองทุน ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองจากบริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด สรุปลงสาระสำคัญได้ ดังนี้

ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566
1. สินทรัพย์รวม (บาท)	589,136,875.45
2. หนี้สินรวม (บาท)	471,412,845.94
3. เงินกู้ยืมระยะยาว (บาท)	-
4. สินทรัพย์สุทธิ (บาท)	117,724,029.51
5. สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	1.1294
6. รายได้รวม (บาท)	99,854,452.43
7. รายได้จากการลงทุนสุทธิ (บาท)	23,084,371.33
8. การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)	(19,705,779.46)

ผลการดำเนินงานของกองทุน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี 2566 สรุปลงสาระสำคัญได้ดังนี้

ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566
1. รายได้จากการลงทุนรวม (บาท)	99,854,452.43
1.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ (บาท)	93,754,651.31
1.2 รายได้ดอกเบี้ย (บาท)	693,478.70
1.3 รายได้อื่น (บาท)	5,406,322.42
2. รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	76,770,081.10
3. กำไรจากการลงทุนสุทธิ (บาท)	23,084,371.33

ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566
4. ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (บาท)	(42,790,150.79)
5. การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)	(19,705,779.46)
6. อัตราการเช่าเฉลี่ย	
หอพัก	68%
อพาร์ทเมนท์	86%
พื้นที่ค้าปลีก	47%
7. ราคาเช่าเฉลี่ย	
หอพัก (บาท/ ห้อง/เดือน)	3,315.48
อพาร์ทเมนท์ (บาท/ห้อง/เดือน)	5,684.56
พื้นที่ค้าปลีก (บาท/ตร.ม./เดือน)	439.72

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลรายงานงบการเงินประจำปีบัญชีของกองทุน ประจำปี 2566 ฉบับสมบูรณ์ ได้จากรายงานประจำปี 2566 ของกองทุนรวม

3. รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทุน ประจำปี 2567

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด) เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุน ประจำปี 2567 และเห็นสมควรให้กำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567 เป็นจำนวน 850,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. นายอนุสรณ์ เกียรติกังวาฬ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2109 และ/หรือ
2. นางขวัญใจ เกียรติกังวาฬ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5875 และ/หรือ
3. นายสาธิต เกียรติกังวาฬ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9760 และ/หรือ
4. นายประสิทธิ์พร เกษามา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9910 และ/หรือ
5. นางสาวบุญเพ็ญ ลิขิตวารินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8668 และ/หรือ
6. นางสาวจุฑามาศ ไกรกิตติวุฒิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9356

ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้บริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด จะจัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของสำนักงานทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของกองทุน แทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น

อนึ่ง ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีในปี 2565 และ ปี 2566 มีจำนวนปีละ 1,020,000 บาท และ 900,000 บาท ตามลำดับ

4. รายงานเรื่องการจ่ายเงินปันผล และ/หรือ การลดทุน ประจำปี 2566

ตามโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ มีนโยบายให้จ่ายเงินปันผล อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี ซึ่งรอบการจ่ายเงินปันผลของกองทุนมีรอบประจำงวดมิถุนายน และรอบประจำงวดธันวาคม อย่างไรก็ตามโครงการจัดการกองทุนกำหนดให้การจ่ายเงินปันผลต้องไม่ทำให้กองทุนเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผล และตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (แก้ไขเพิ่มเติมโดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 37/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3)) กำหนดว่าในกรณีที่กองทุนยังมีขาดทุนสะสมอยู่ การจ่ายเงินปันผลจะกระทำมิได้

ตามงบแสดงฐานะทางการเงินของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนมีขาดทุนสะสมจำนวน 916,548,275.88 บาท ดังนั้น กองทุนจึงงดจ่ายเงินปันผลประจำงวดธันวาคม 2566

สำหรับการจ่ายเงินลดทุนนั้น ถึงแม้ว่าในปี 2566 ผลประกอบการของกองทุนรวมจะมีแนวโน้มที่ดีขึ้นกว่าที่ผ่านมา แต่กองทุนรวมมีความจำเป็นต้องสำรองสภาพคล่องเพื่อชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เรียกเก็บจากกองทุน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุน รวมถึงการชำระหนี้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความต่อบริษัท พีบี พลัส หรือเพอร์ติ จำกัด ลงวันที่ 16 มีนาคม 2560 ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถจ่ายเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในปี 2566 ได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการจะติดตามสภาพคล่องและผลประกอบการในปี 2567 อย่างต่อเนื่อง เพื่อประกอบการวางแผนจ่ายเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในโอกาสแรกที่ทำได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูลในรายงานฉบับนี้ ท่านสามารถสอบถามข้อมูลดังกล่าวผ่านทางอีเมล: thuobamwealthservice@uobgroup.com ได้ตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2567 ถึง วันที่ 25 เมษายน 2567 โดยในการสอบถามข้อสงสัย บริษัทขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจัดส่งข้อมูลดังต่อไปนี้ เพื่อให้บริษัทจัดการตรวจสอบ

1. ชื่อและนามสกุล หรือ ชื่อนิติบุคคล สังกัดถูกต้องตามที่ท่านได้ลงทะเบียน
2. เลขประจำตัวประชาชนหรือเลขทะเบียนนิติบุคคล

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่ตอบคำถามหรือข้อสงสัยในกรณีบริษัทจัดการไม่ได้รับข้อมูลข้างต้น หรือ ข้อมูลข้างต้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ถูกต้อง หรือ ในกรณีที่ข้อมูลที่ท่านสอบถามเป็นข้อมูลความลับที่ไม่อาจเปิดเผยได้ หรือเป็นข้อมูลที่กระทบสิทธิของบุคคลอื่น นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะทำการสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ และเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในวันที่ 9 พฤษภาคม 2567

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

(นายวนา พูลผล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

งานบริการนักลงทุน โทร. 02-786-2222

รายงานประจำปี 2566

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียงใหม่ คอมเพล็กซ์ (TU-PF)

สามารถดาวน์โหลดได้โดยการสแกนคิวอาร์โค้ดด้านล่าง

