

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

T.U. Dome Residential Complex Leasehold Property Fund

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด



สารบัญ

เรื่อง	หน้า
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน	1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทุน	
1) ข้อมูลทั่วไป	10
2) นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	11
3) ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	18
4) ปัจจัยความเสี่ยง	33
5) ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	35
6) ข้อมูลสำคัญอย่างอื่น	35
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	
7) ข้อมูลหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยลงทุน	36
8) โครงสร้างการจัดการ	41
9) การกำกับดูแลกิจการ	60
10) ความรับผิดชอบต่อสังคม	65
11) การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	66
12) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	67
ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	
13) ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	68
14) การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)	72
15) ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุน	109
ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	110
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ และผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	111

สาส์นจากบริษัทจัดการ

วันที่ 3 เมษายน 2568

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

เนื่องด้วยบริษัทจัดการได้บริหารจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ มาจนครบรอบระยะเวลาสิ้นสุดปี 2567 บริษัทจัดการจึงใคร่ขอนำส่งรายงานประจำปีของกองทุน พร้อมทั้งรายงานของผู้สอบบัญชี และรายงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ ประจำงวดสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 พร้อมกับรายงานสรุปถึงการลงทุนและทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุน มายังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ทำนี้ บริษัทจัดการใคร่ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจให้กับบริษัทจัดการ ในการบริหารเงินลงทุนของท่านมาโดยตลอด

ขอแสดงความนับถือ



(นายวนา พูลผล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที 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 เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด
วันจัดตั้งกองทุน	11 ตุลาคม 2549

Market Cap (บาท)	72,960,860	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	0.70	จำนวนหน่วย	104,229,800
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	100,716,663.01	NAV/หน่วย	0.9662	ทุนจดทะเบียน	1,042,298,000
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้ง	11 ตุลาคม 2549	Price/NAV	0.72 เท่า	Par /หน่วย	9.923
				อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	13.98 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทุน

สินทรัพย์รวม	569,971,556.27	กำไร/(ขาดทุน)สะสม	(933,555,642.38)
หนี้สินรวม	469,254,893.26	สัดส่วนการกู้ยืม	-
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย	1,034,272,305.39	Credit Rating	-ไม่มี-

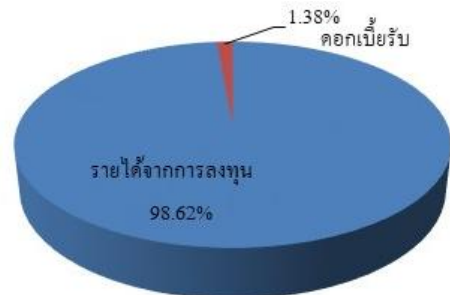
สัดส่วนการลงทุน

ลงทุนตรง	100%
ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น	0%



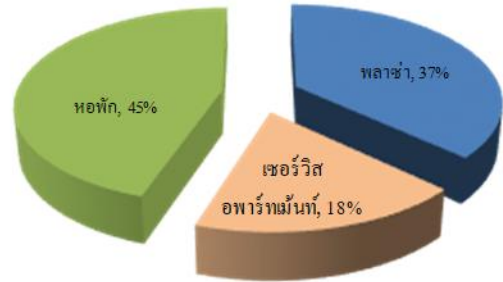
โครงสร้างรายได้

รายได้จากการลงทุน	98.62%
ดอกเบี้ยรับ	1.38%



ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)

พลาซ่า	37%
เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	18%
หอพัก	45%



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าของโครงการ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์	378,000,000 บาท	บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ปิดสมุดทะเบียนล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567)

ชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยลงทุน	ร้อยละ
สำนักงานประกันสังคม	80,000,000.00	76.75
นาย ทวน ผาติหัตถกร	2,027,000.00	1.94
นาย สุชาติ โชคพิพัฒน์กุล	1,949,500.00	1.87
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างประจำของส่วนราชการ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	1,563,400.00	1.50
นาย ขวัญชัย เกิดแก้วฟ้า	1,075,600.00	1.03
นาย สมเกียรติ สาลีพัฒนา	1,059,800.00	1.02
นางสาว ษณกร แต่บรรพกุล	815,000.00	0.78
นางสาว มินตรา มนต์เสรีนุสรณ์	700,000.00	0.67
นาย เมฆ มนต์เสรีนุสรณ์	700,000.00	0.67
นาย กิตติชัย โสภารุณานนท์	580,900.00	0.56
Foreign Limit	-	
Current Foreign Holding	0.92%	

นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนย้อนหลัง และยอดสะสม

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

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทุนสำหรับปี 2568 ตั้งแต่วันที่

1 ม.ค. 2568

ถึง

31 ธ.ค. 2568

-ไม่มีข้อมูล-

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทุน

^{1/} สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR (ราคาซื้อขายเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าการซื้อขายของปี 2567)	0.58 บาท/หน่วย
^{2/} กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	25 ตุลาคม 2567
^{4/} ค่าใช้จ่ายระดับกองทุนตามสัญญา (%ต่อรายได้รวม)	เฉลี่ย 0.95%
สัดส่วนการกู้ยืม (ถ้ามี)	-ไม่มี-
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (ถ้ามี)	-ไม่มี-

*Expected IRR	
^{3/} ไม่รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน	39.7% - 43.5%
รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน**	-ไม่มี-

^{1/} ราคาซื้อขายเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าซื้อขายของปีที่ทำการคำนวณ (ราคาซื้อขายระหว่างวันที่ 2 ม.ค. 2567 - 30 ธ.ค. 2567)

^{2/} กระแสเงินสดที่ใช้คำนวณ ระหว่างวันที่ประเมิน-วันสิ้นสุดสัญญาเช่า (ระหว่างวันที่ 1 ม.ค. 2568 - 25 ธ.ค. 2581)

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

^{4/} ค่าใช้จ่ายระดับกองทุน เฉลี่ย 13.98 ปี ตามสัญญาเช่า

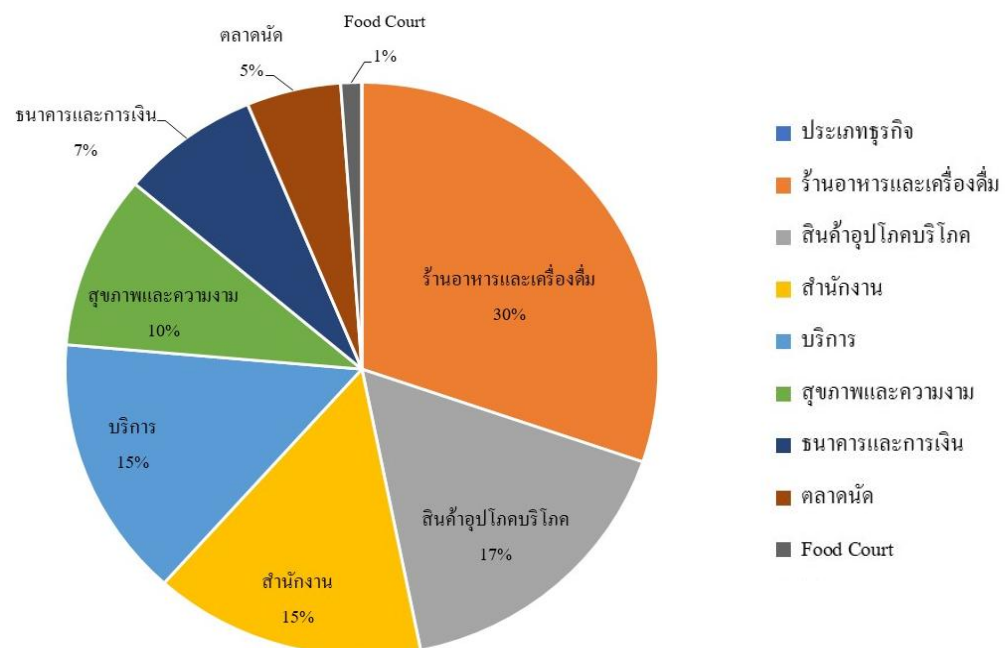
หมายเหตุ:

* ข้อมูลประมาณการนี้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของรายงานฉบับนี้ โดยจัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติสำหรับอนาคตซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเกิดขึ้นจริง ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังและใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุน และข้อมูลประมาณการนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับสถานการณ์อื่น ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลประมาณการเนื่องจากเหตุการณ์อื่น ๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดและผลต่างอาจมีสาระสำคัญบริษัทจัดการไม่สามารถรับรองต่อความเป็นไปได้ของความเร็จตามประมาณการนี้ อีกทั้งข้อมูลประมาณการนี้ยังไม่ได้ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีและตัวเลขดังกล่าวเป็นเพียงตัวเลขประมาณการและไม่ถือว่าการรับประกันผลตอบแทนแต่อย่างใด

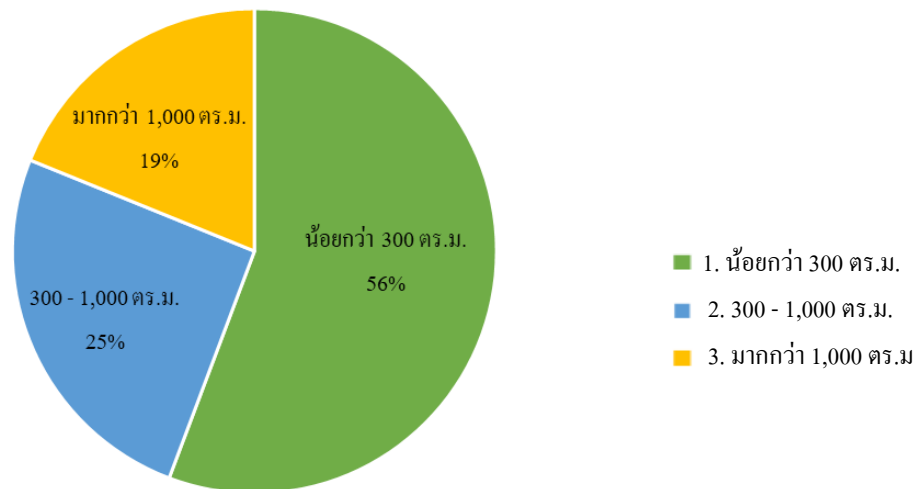
**กองทุนไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า (ส่วนพลาซ่า)

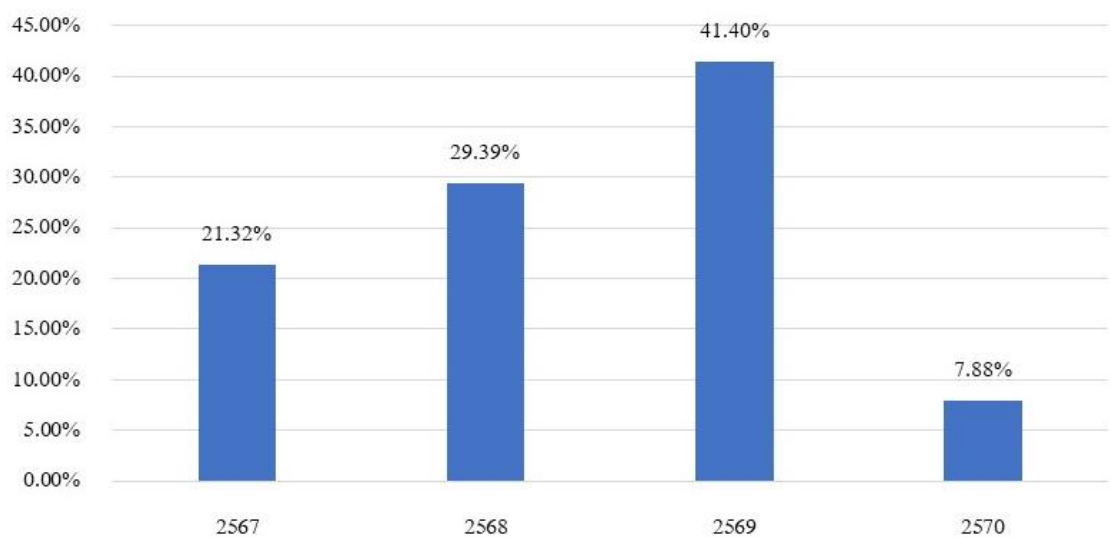
ส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ (%)



สัดส่วนรายได้ที่รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาภายหลังการลงทุน (%)

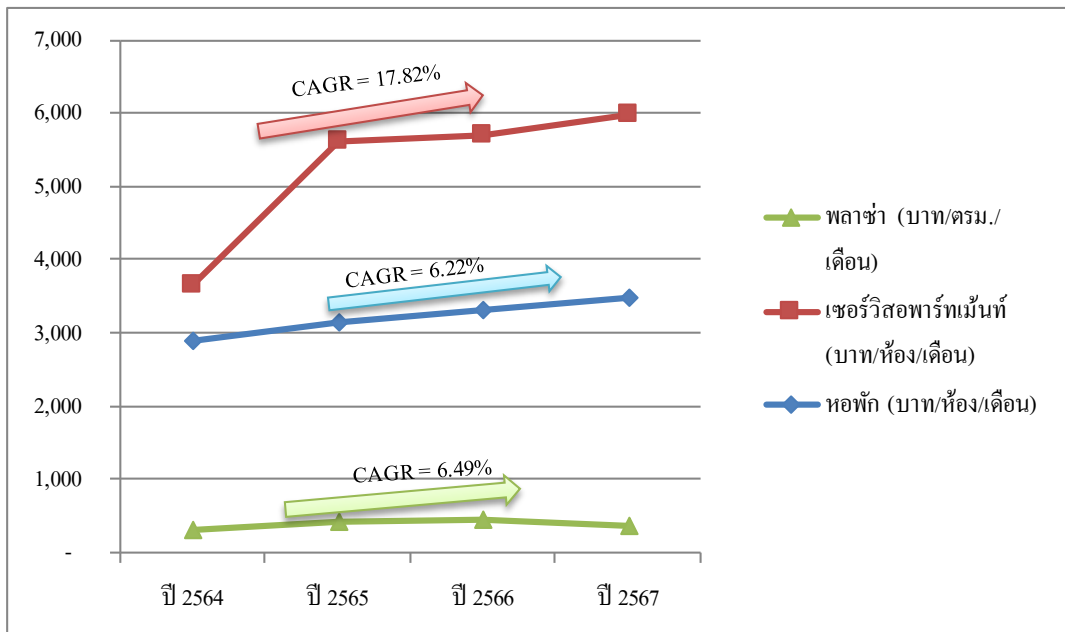


อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (ส่วนพลาซ่า)

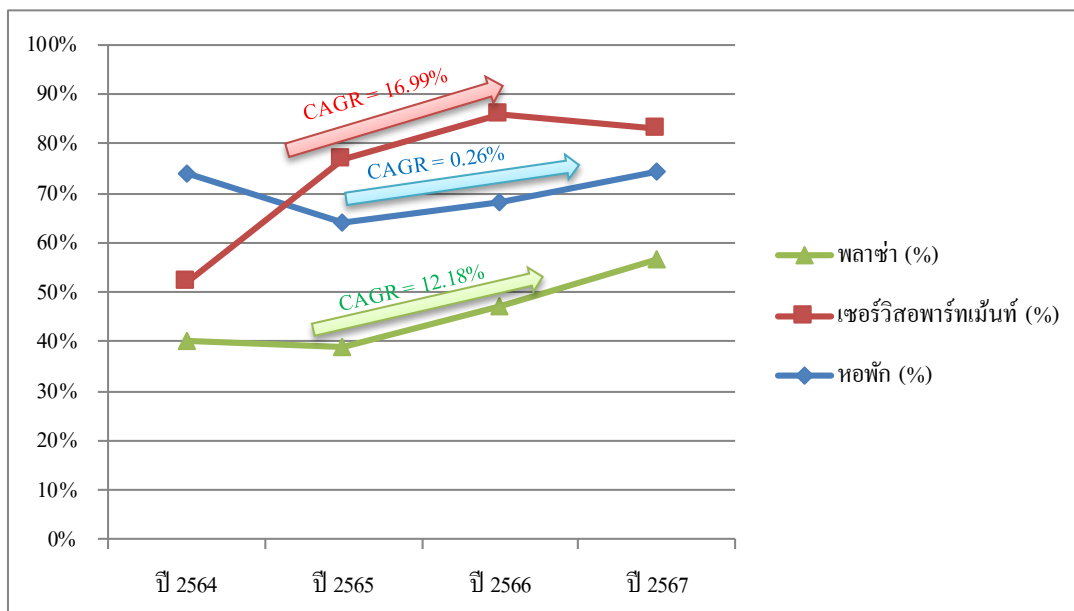
	ปัจจุบัน (ร้าน)	ครบกำหนดสัญญา (ร้าน)	ส่วนที่ผู้เช่าต่อสัญญา (ร้าน)	ส่วนที่ผู้เช่าต่อสัญญา (ร้อยละ)
ปี 2562	43	21	17	81%
ปี 2563	47	21	21	100%
ปี 2564	51	27	24	62%
ปี 2565	49	41	8	20%
ปี 2566	65	26	20	77%
ปี 2567	79	45	32	71%

ผลการดำเนินงาน

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)

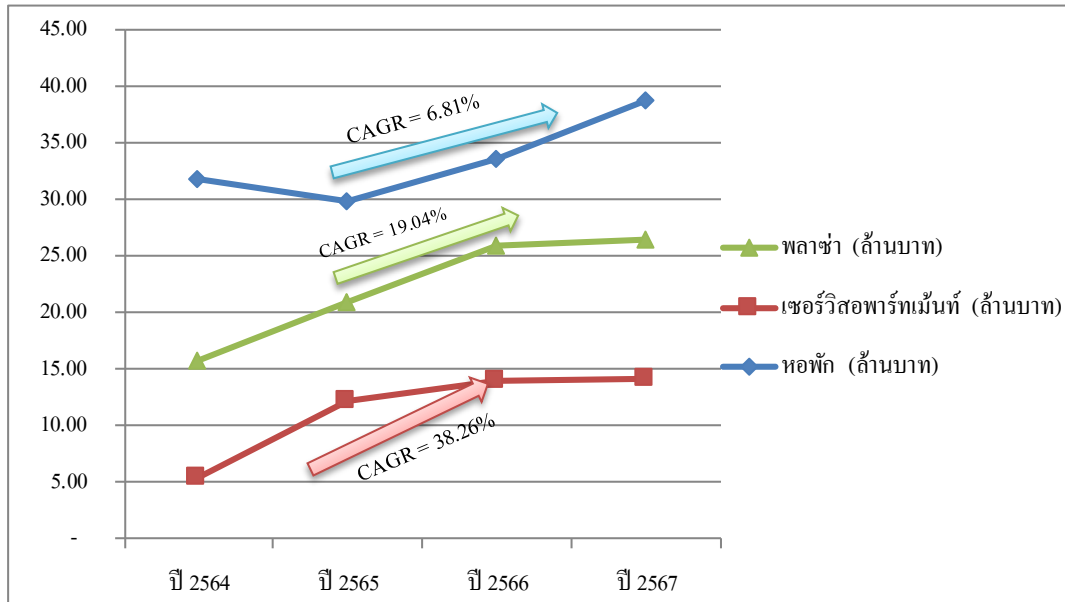


อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)

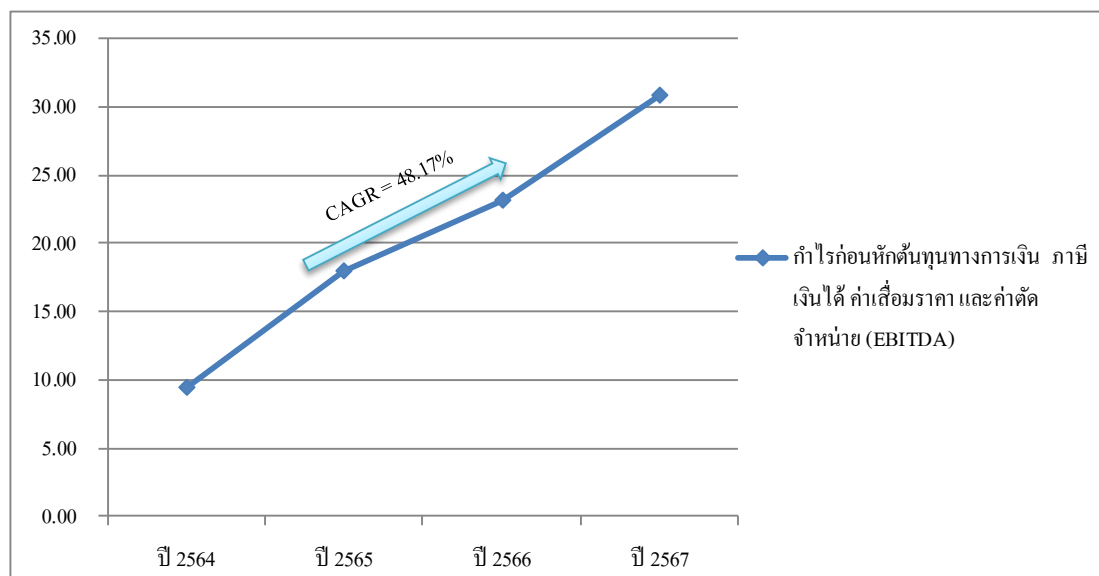


ผลการดำเนินงาน (ต่อ)

รายได้เฉพาะค่าเช่า/ค่าบริการ (Revenue)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2565	2566	2567
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	79.08	93.75	101.68
รายได้อื่นและรายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	6.40	6.10	6.46
เงินสนับสนุนผลตอบแทน (ล้านบาท)	-	-	-
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	17.97	23.08	30.87
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ล้านบาท)	(15.17)	(19.71)	(17.01)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหน่วย (EPU) (บาท)	(0.146)	(0.189)	(0.163)
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาท)	-	-	-
เงินจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-
หนี้สินรวม / สินทรัพย์สุทธิ (NAV) (เท่า)	3.442	4.004	4.659
อัตราคืนทุนดอกเบี้ย (%)	-	-	-
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	6.15	7.92	(7.38)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	(3.65)	(3.65)	(3.83)
เงินฝากธนาคาร เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	2.51	4.27	(11.21)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	1.3185	1.1294	0.9662
ราคาตลาดต่อหน่วย / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) *	0.736	0.514	0.724
Dividend Yield กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน (%) *	-	-	-
Dividend Yield กรณีมีการสนับสนุนผลตอบแทน (%) *	-	-	-
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap) (ล้านบาท) *	101.10	60.45	72.96
ราคาตลาด ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี (Closing Price) (บาท)	0.97	0.58	0.70

* คำนวณ Annualized โดยใช้ราคาตลาด ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

การวิเคราะห์และคำอธิบายการดำเนินงานและฐานะการเงิน	สรุปข้อมูลการกู้ยืมเงิน
ผลการดำเนินงานของกองทุน TU-PF สำหรับปี 2567 กองทุนมีกำไรจากการลงทุนสุทธิเป็นจำนวนเงิน 30.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.55 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.72 เมื่อเทียบกับ ปี 2566 (ปี 2566 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 23.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.11 ของรายได้รวม) เนื่องจากกองทุนมีรายได้รวมปี 2567 เป็นจำนวนเงิน 108.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 8.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.29 เนื่องจากกองทุนมีรายได้ค่าเช่าค่าบริการของหอพัก เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และพลาซ่าเพิ่มขึ้น ทั้งนี้กองทุนมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 47.88 ล้านบาท ส่งผลให้มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในปี 2567 จำนวน 17.01 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนเงิน 100.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 0.9662 บาทต่อหน่วย โดยกองทุนมีขาดทุนสะสมเป็นจำนวนเงิน 933.56 ล้านบาท	-ไม่มี-
ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด ☒ ไม่มีเงื่อนไข ☐ อื่น ๆ	

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนของรอบปีบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (ล้านบาท)	* % ของกำไรสุทธิ	**% ของกำไรจาก การลงทุนสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน	0.67	N/A	2.18%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	0.05	N/A	0.15%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.08	N/A	0.26%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.91	N/A	2.95%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	-	-	-
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการตลาดพื้นที่ พลาซ่าและพื้นที่จอดรถ	2.91	N/A	9.42%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	10.72	N/A	34.72%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาทรัพย์สิน	21.10	N/A	68.36%
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	35.22	N/A	114.08%
ค่าเบี้ยประกันภัย	1.51	N/A	4.89%
ค่าภาษีที่เกี่ยวข้อง	1.05	N/A	3.40%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์	0.008	N/A	0.03%
ต้นทุนทางการเงิน	2.19	N/A	7.08%
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	0.24	N/A	0.77%
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ^{1/}	0.13	N/A	0.42%

* %ของกำไรสุทธิ ปี 2567 = N/A เนื่องจาก กำไรสุทธิปี 2567 = -17.01 ล้านบาท ซึ่งเป็นตัวเลขติดลบ

** กำไรจากการลงทุนสุทธิปี 2567 = 30.87 ล้านบาท

^{1/} ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย (E-meeting) ค่าใช้จ่ายในการปิดสมุดทะเบียน และอื่นๆ

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1) ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
2) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ
3) ความเสี่ยงจากความผันแปรของค่าเช่า
4) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
5) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
6) ความเสี่ยงจากภัยพิบัติต่างๆ
7) ความเสี่ยงจากความสามารถในการเงินจ่ายปันผลของกองทุนรวม
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, 31-33 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 02-786-2000 โทรสาร 02-786-2371-74 www.uobam.co.th
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทรศัพท์ 02-299-1111 โทรสาร 02-242-3946 www.ttbank.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานกิจการของกองทุน

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ชื่อกองทุน ประเภท เงินทุน อายุกองทุน

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

1.2 ชื่อบริษัทจัดการกองทุน และผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อบริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 31-33 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-786-2000
โทรสาร	02-786-2371-74
เว็บไซต์	www.uobam.co.th

ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารทหารไทยธนชาติ 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 และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้รวมทั้งให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุน และผู้ถือหุ้นรายละส่วนรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่น ใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นโยบายการลงทุน :

กองทุนนำเงินไปลงทุนก่อสร้าง โครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ บนที่ดินซึ่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) เป็นเจ้าของ โดยกองทุนคาดว่าโครงการดังกล่าวจะเป็นที่รองรับความต้องการที่พักอาศัยให้กับนักศึกษา คณาจารย์ และนักวิชาการต่าง ๆ ที่เพิ่มมากขึ้นทุกปี อีกทั้งเพื่อเป็นการจัดระเบียบหอพักและที่อยู่อาศัยของนักศึกษาและบุคลากร ให้ได้มาตรฐาน ให้เหมาะสมต่อการควบคุมสภาพแวดล้อมและความปลอดภัย

เมื่อโครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ดังกล่าวแล้วเสร็จ กองทุนจะดำเนินการเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยมีอายุการเช่าประมาณ 30 ปี เพื่อนำมาจัดหาผลประโยชน์โดยให้เช่าช่วงและบริการกับนักศึกษา คณาจารย์ และนักวิชาการต่าง ๆ เป็นหลัก ซึ่งในเบื้องต้นมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์จะเป็นผู้บริหารทรัพย์สินในส่วนของการหอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ดังกล่าวนี้นี้ให้กับกองทุน และกองทุนอาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นมาดำเนินการบริหารจัดการในส่วนพื้นที่เพื่อการค้าที่เป็นร้านค้ารวมผสม และพื้นที่สันทนาการ (ถ้ามี) อาทิเช่น ร้านค้าปลีก ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร โรงภาพยนตร์ หรือโรงโบว์ลิ่ง (ถ้ามี) ฯลฯ

ในระหว่างที่รอให้โครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์แล้วเสร็จ กองทุนจะนำเงินไปลงทุนในตราสารภาครัฐ ตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝาก ตามที่เห็นสมควร

(โปรดศึกษารายละเอียด“นโยบายการลงทุน”ในหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ)

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของกองทุนในปีที่ผ่านมา

- ในปี 2567 โครงการมีผลประกอบการที่เติบโตอย่างต่อเนื่องจากปี 2566 โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเพิ่มขึ้น 7.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.45 โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นในปีนี้เป็นผลจากความร่วมมือของกองทุนและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดทำแผนปรับราคาค่าเช่าและบริการ รวมถึงมีการประชาสัมพันธ์โครงการเพิ่มเติมในหลายช่องทาง และมีการจัด Event ต่างๆ ในโครงการ จึงทำให้กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นในทุกส่วนของโครงการ โดยเฉพาะส่วนของหอพักที่เพิ่มขึ้นถึง 6.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.37 อันดับรองลงมาได้แก่ ส่วนของพลาซ่าเพิ่มขึ้น 1.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.44 และส่วนของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์เพิ่มขึ้น 0.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.23

- โครงการมีอัตราครอบครองพื้นที่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ดังนี้

	หอพัก	เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	พลาซ่า
ปี 2567	75%	83%	56%
ปี 2566	68%	86%	47%

กล่าวโดยสรุปในปี 2567 ที่ผ่านมา โครงการมีนโยบายการตลาด ดังนี้

1. หอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

โครงการยังคงใช้นโยบายด้านราคาในการดึงดูดลูกค้า ยกเว้นห้องพักที่ได้มีการปรับปรุงสภาพห้องพัก และอุปกรณ์ภายในห้องพักใหม่ โครงการได้มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นจากราคาเดิม โดยปัจจุบันห้องพักทั้งหมดของโครงการอยู่ในสภาพพร้อมปล่อยเช่า โดยในปี 2568 นอกเหนือจากนโยบายด้านราคาแล้ว โครงการยังมีแผนการที่จะทยอยปรับปรุงสภาพห้องพักและอุปกรณ์ภายในทั้งในส่วนของห้องพัก และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ที่ยังไม่เคยได้รับการซ่อมแซมใหญ่ โดยจะมีการเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ และเครื่องทำน้ำอุ่น เพื่อให้ห้องพักมีสภาพน่าอยู่ เป็นการเพิ่มศักยภาพในแข่งขันกับโครงการอื่นที่มีอยู่เดิมและโครงการใหม่ได้ โดยในอนาคตโครงการจะสามารถปรับเพิ่มราคาของห้องพัก ซึ่งเป็นแผนการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องของโครงการ

2. พื้นที่พลาซ่า

ในปีที่ผ่านมา บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้จัดทำแผนการตลาด โดยเสนอโปรโมชันสำหรับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ที่เป็นผู้เช่าที่มีศักยภาพและเป็นที่รู้จักโดยทั่วไป เพื่อชักจูงให้มาเช่าพื้นที่เพื่อตั้งร้านค้าในพลาซ่า โดยในปี 2567 โครงการมีการดำเนินนโยบายต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา ดังนี้

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

โดยในปี 2568 บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้จัดทำแผนการตลาดเพิ่มเติม โดยเสนอโปรโมชันของพื้นที่ส่วนที่ไม่เคยมีผู้เช่าตั้งแต่เปิดโครงการ สำหรับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่ไม่เคยเป็นผู้เช่ามาก่อน โดยกลุ่มเป้าหมายจะเป็นผู้เช่าที่มีศักยภาพและเป็นแบรนด์สินค้าที่เป็นที่รู้จักโดยทั่วไป เพื่อช่วยดึงดูดคนให้เข้ามาใช้บริการและเพิ่มผู้เช่าในโครงการมากขึ้น ซึ่งเมื่อโครงการสามารถปล่อยเช่าพื้นที่ได้มากขึ้น แนวโน้มของค่าเช่าจะสูงขึ้น อันจะทำให้กองทุนมีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

- | | รายได้รวมของกองทุน
(ล้านบาท) | รายได้จากการลงทุนสุทธิ
(ล้านบาท) |
|---------|---------------------------------|-------------------------------------|
| ปี 2567 | 108.13 | 30.87 |
| ปี 2566 | 99.85 | 23.08 |

The diagram illustrates the business model for the Thai Dome project, showing the flow of capital, management, and ownership between various stakeholders.

Stakeholders and their roles:

- ผู้ถือหุ้น (Shareholders):** Provide capital and receive dividends.
- บริษัทจัดการ (Management Company):** Manages the project and provides services to the Thai Dome.
- กองทุนรวม (Fund):** Collects capital from investors and manages the investment.
- ผู้ดูแลผลประโยชน์ (Beneficiary):** Receives the benefits of the investment.
- อาคารไทยโดม (Thai Dome):** The physical structure and the project itself.
- ผู้เช่า (Tenant):** Occupies the Thai Dome and pays rent.

Flow of Capital and Management:

- Capital Flow:**
 - Shareholders provide capital to the Fund.
 - The Fund provides capital to the Management Company.
 - The Management Company provides capital to the Thai Dome.
 - The Thai Dome provides capital to the Tenant.
- Management Flow:**
 - The Management Company manages the project and provides services to the Thai Dome.
 - The Thai Dome manages the project and provides services to the Tenant.
- Ownership and Benefits:**
 - The Fund owns the Thai Dome.
 - The Management Company manages the Thai Dome.
 - The Tenant occupies the Thai Dome and pays rent.
 - The Beneficiary receives the benefits of the investment.

- 13 -

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุน

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกตามประเภททรัพย์สิน

รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี/มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินฝากธนาคาร	16,381,475.23	16.26%
2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้		
ตั๋วสัญญาใช้เงินสถาบันการเงิน	-	0.00%
ตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินที่รับรองหรือรับรางวัลโดยสถาบัน	-	0.00%
พันธบัตร	85,135,239.44	84.53%
ตั๋วเงินคลัง	-	0.00%
รวม	85,135,239.44	84.53%
3. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์		
อสังหาริมทรัพย์	-	0.00%
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	420,071,226.69	417.08%
รวม	420,071,226.69	417.08%
4. สินทรัพย์อื่น		
ดอกเบี้ยค้างรับ	30,668.32	0.03%
ลูกหนี้อื่น	1,169,543.33	1.16%
ลูกหนี้ตามสัญญาประนีประนอม	44,768,500.70	44.45%
สินทรัพย์อื่นๆ-สุทธิ	1,179,611.34	1.17%
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	1,235,291.22	1.23%
รวม	48,383,614.91	48.04%
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	569,971,556.27	565.91%
5. หนี้สินอื่น		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(11,497,260.47)	-11.42%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(12,485,439.51)	-12.40%
เงินประกันการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(15,604,398.70)	-15.49%
หนี้สินตามสัญญาเช่า ROU	(42,071,226.69)	-41.77%
เจ้าหนี้ตามสัญญาประนีประนอม	(386,375,490.44)	-383.63%
เจ้าหนี้อื่น	(1,014,783.58)	-1.02%
หนี้สินอื่น	(206,293.87)	-0.20%
รวมมูลค่าหนี้สิน	(469,254,893.26)	-465.91%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน	100,716,663.01	100.00%

จำนวนหน่วยลงทุน

104,229,800.00

หน่วย

มูลค่าหน่วยลงทุน

0.9662

บาท

2.4.2 รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทุกรายการ โดยแยกตามรายทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์		
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 98/16 หมู่ 18 ถนนคลองหลวง (ทล.3214) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี		
ลักษณะโครงการ	อาคารพักอาศัย 4 อาคาร ประกอบไปด้วยอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ สูง 10 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยมีพื้นที่ศูนย์การค้าในชั้นที่ 1-3 และอาคารหอพักนักศึกษาสูง 9 ชั้น จำนวน 3 หลัง โดยมีพื้นที่ศูนย์การค้าในชั้นที่ 1-2 สำหรับอาคารหอพัก 1-2 และมีพื้นที่ศูนย์การค้าในชั้นที่ 1 สำหรับอาคารหอพัก 3 ทั้งนี้แต่ละอาคารมีชั้นใต้ดินสำหรับเป็นที่จอดรถจำนวน 1 ชั้น ซึ่งเชื่อมต่อถึงกันทั้งหมด		
ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 1388 เนื้อที่ประมาณ 12-2-50.29 ไร่		
ประเภทการใช้งาน	หอพัก เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และ ศูนย์การค้า		
พื้นที่ของโครงการและพื้นที่กองทุนลงทุน	อาคาร เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	ชั้นใต้ดิน - พื้นที่จอดรถ ชั้น 1- 3A - พื้นที่ศูนย์การค้า ชั้น 4 -10 - ห้องพักรวม 232 ห้อง	
	อาคาร Dormitory 1	ชั้นใต้ดิน - พื้นที่จอดรถ ชั้น 1 - 2 - พื้นที่ศูนย์การค้า ชั้น 3 - 9 - ห้องพักนักศึกษารวม 392 ห้อง	
	อาคาร Dormitory 2	ชั้นใต้ดิน - พื้นที่จอดรถ ชั้น 1 - 2 - พื้นที่ศูนย์การค้า ชั้น 3 - 9 - ห้องพักนักศึกษารวม 392 ห้อง	
	อาคาร Dormitory 3	ชั้นใต้ดิน - พื้นที่จอดรถ ชั้น 1 - พื้นที่ศูนย์การค้า ชั้น 2 - 9 - ห้องพักนักศึกษารวม 448 ห้อง	
อายุการเช่า	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2551 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2581 (30 ปี)		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	เงินลงทุน	1,405,028,255.30	บาท
	ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ	12,446,137.00	บาท
	ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร	24,414,925.23	บาท
	อุปกรณ์สำนักงาน	37,941,524.57	บาท
	Revaluation	(1,101,830,842.10)	บาท
	เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	378,000,000.00	บาท
ราคาประเมินล่าสุด	378,000,000 บาท ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2567 โดยบริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด วิธีที่ใช้ในการประเมิน คือ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 101.68 ล้านบาท		

ภาระผูกพันจากสัญญาให้เช่า	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวนเงินขั้นต่ำที่กองทุนฯ จะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้เป็นจำนวนเงิน 39.60 ล้านบาท แบ่งเป็น กำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 26.08 ล้านบาท และถึงกำหนดชำระเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี จำนวน 13.52 ล้านบาท
---------------------------	---

2.4.3 รายละเอียดการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

-ไม่มี-

2.4.4 รายละเอียดการเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านการถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียง

-ไม่มี-

2.4.5 รายละเอียดที่ทรัพย์สินหลักตามข้อ 2.4.2 เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาภายในระยะเวลาบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567

-ไม่มี-

2.4.6 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567

-ไม่มี-

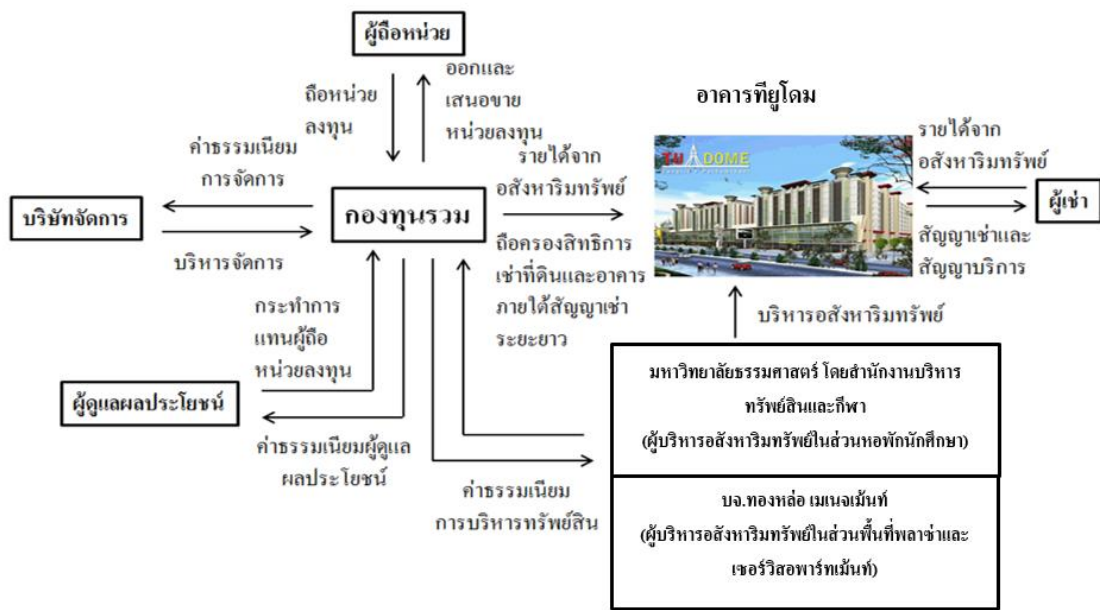
2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมและบริษัทจัดการมีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน โดยนำพื้นที่เช่าซึ่งประกอบไปด้วย พื้นที่พลาซ่า พื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และพื้นที่หอพักนักศึกษาโดยให้เช่าช่วงกับนักศึกษา คณาจารย์ นักวิชาการต่างๆ และออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่าง ๆ

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนนั้น สำหรับพื้นที่หอพักนักศึกษามีการบริหารจัดการพื้นที่โดยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยสำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา ส่วนพื้นที่พลาซ่าและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ กองทุนรวมได้แต่งตั้งให้ บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารในส่วนนี้ โดยมีสิทธิในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

แผนภาพการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกออกหาประโยชน์



2.5.2 การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ
-ไม่มี-

2.5.3 ผู้เช่าหลักที่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ
-ไม่มี-

2.5.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ส่วนหอพักนักศึกษา

กองทุนได้แต่งตั้งสำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เพื่อบริหารพื้นที่ส่วนหอพักนักศึกษา โดยมีประสบการณ์ในการบริหารหอพักนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศัตรมานานกว่า 20 ปี กองทุนจ่ายค่าตอบแทนการบริหารจัดการเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของรายได้ทั้งหมดที่กองทุนได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่าในอัตรา 1.2 เท่าของค่าเช่าต่อเดือน ต่อสัญญาเช่า 1 ฉบับ โดยกองทุนจะจ่ายค่านายหน้าแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้เช่าได้ลงนามในสัญญาและกองทุนได้รับชำระค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกันและหรืออื่นๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยค่าตอบแทนการบริหารจัดการ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 2.48 ล้านบาท

2. ส่วนพื้นที่ของเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และพื้นที่ค้าปลีก

กองทุนได้แต่งตั้ง บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัททองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด มีประสบการณ์ในการบริหารพื้นที่ค้าปลีกมานานกว่า 9 ปี เช่น โครงการเอท ทองหล่อ โดยกองทุนจ่ายค่าตอบแทนการบริหารจัดการเป็นรายเดือน เฉลี่ยเดือนละประมาณ

0.73 ล้านบาท (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567) กองทุนจ่ายค่าตอบแทน ปี 2567 รวมทั้งสิ้นจำนวน 8.74 ล้านบาท

2.5.5 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ

-ไม่มี-

2.5.6 ข้อมูลเกี่ยวกับการรับประกันรายได้

-ไม่มี-

2.6 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุน ณ 31 ธันวาคม 2567

-ไม่มี-

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

(ที่มา: จากรายงานประเมินทรัพย์สินปี 2567 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ โดยบริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์เซอร์วิส จำกัด)

3.1 ภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1.1 แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่แต่ละประเภทในปี 2567 - 2569 มีดังนี้

(ที่มา : ศูนย์วิจัยกรุงศรี)

- ห้างสรรพสินค้า : คาดรายได้ขยายตัวเฉลี่ย 4.0 - 5.0% ต่อปี จาก 3.6% ปี 2566 เนื่องจากลูกค้าเป็นกลุ่มรายได้กลาง - บนซึ่งมีกำลังซื้อสูงต่อเนื่อง ขณะที่ผู้ประกอบการมีการปรับกลยุทธ์การตลาด โดยเน้นพัฒนาแพลตฟอร์ม Omnichannel และการใช้เทคโนโลยีดิจิทัล เช่น AR เพื่ออำนวยความสะดวกและดึงดูดลูกค้า รวมถึงลงทุนขยายสาขาในทำเลศักยภาพในต่างจังหวัด และประเทศเพื่อนบ้าน จึงช่วยหนุนการเติบโตของรายได้ต่อเนื่อง
- ดิสเคาท์สโตร์/ไฮเปอร์มาร์เก็ต : คาดรายได้เติบโตเฉลี่ย 2.0 - 3.0% ต่อปี จาก 2.0% ปี 2566 ผลจากกำลังซื้อผู้บริโภคระดับกลางลงมามีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่ผู้ประกอบการขยายเครือข่ายสาขาหลากหลายรูปแบบ (Multi-format) กระจายไปในแหล่งชุมชนทั่วประเทศ ซึ่งรวมถึงระดับพรีเมียมเพื่อขยายฐานสู่กลุ่มลูกค้าระดับบน ทำให้เข้าถึงลูกค้าครอบคลุมหลายกลุ่มมากขึ้น รวมถึงมีการพัฒนาช่องทางแพลตฟอร์มดิจิทัลต่อเนื่อง และยังจำหน่ายสินค้าในราคาต่ำกว่าร้านค้าประเภทอื่น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจจะเผชิญการแข่งขันรุนแรง เนื่องจากสินค้าที่จำหน่ายส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างหรือเป็นสินค้าใกล้เคียงกับที่วางขายในร้านค้าปลีกรูปแบบอื่น
- ซูเปอร์มาร์เก็ต : คาดรายได้เติบโตเฉลี่ย 6.5 - 7.0% ต่อปี จาก 6.5% ปี 2566 เป็นอัตราการเติบโตสูงสุดเมื่อเทียบกับร้านค้าปลีกประเภทอื่น ผลจากลูกค้าเป็นกลุ่มกำลังซื้อสูง ขณะที่ผู้ประกอบการมีกลยุทธ์การตลาดที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค อาทิ (1) การปรับรูปแบบร้านค้าให้ทันสมัยและเน้นสินค้าระดับไฮเอนด์มากขึ้นเพื่อเพิ่มส่วนแบ่งตลาด (เช่น เพิ่มสินค้าคุณภาพสูงจากทั่วโลก สินค้าสุขภาพ และสินค้าออร์แกนิก) (2) การขยายสาขาในแหล่งชุมชนใหญ่และจังหวัดที่มีกำลัง

ซื้อสูง และ (2) การพัฒนารูปแบบการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่องเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภค นอกจากนี้ ซูเปอร์มาร์เก็ตยังมีความได้เปรียบจากขนาด จึงมีผลประกอบการดีต่อเนื่อง

- ร้านสะดวกซื้อ/มินิมาร์ท : คาดรายได้เติบโตเฉลี่ย 5.0 - 5.5% ต่อปี จาก 5.0% ปี 2566 ผลจากการขยายสาขาจำนวนมากกระจายครอบคลุมเกือบทุกพื้นที่ ทั้งยังมีการปรับกลยุทธ์การขายผ่านออนไลน์ บริการจัดส่ง และการเพิ่มสินค้าประเภทอาหารสดและเครื่องดื่ม อย่างไรก็ตาม การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากการเปิดสาขาของกลุ่มคู่แข่งในพื้นที่เดียวกันและคู่แข่งทางอ้อม โดยเฉพาะร้านค้าประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ตที่เข้ามาชิงส่วนแบ่งตลาดในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็ก และมีการขยายเครือข่ายผ่านร้านค้าโชห่วย ส่งผลให้ยอดขายต่อสาขาของร้านสะดวกซื้ออาจไม่สูงเช่นในอดีต โดยร้านสะดวกซื้อที่เป็นเจ้าของแฟรนไชส์ยังสามารถทำกำไรได้ต่อเนื่อง ขณะที่ร้านสะดวกซื้อทั่วไปจะมีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจมากกว่า

Table 1: Modern Trade Retail Business Growth (%)

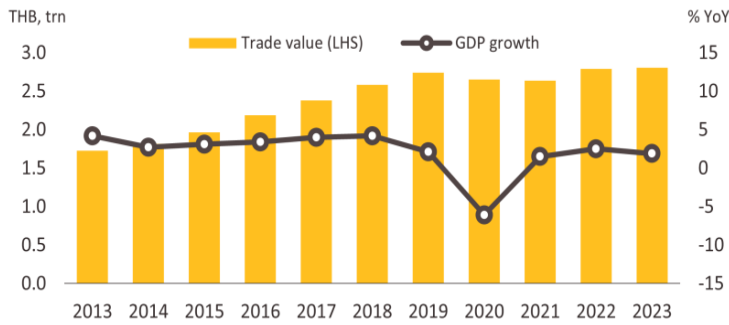
	2020	2021	2022	2023E	2024-2026F
Department stores	-14.0	-11.5	3.5	3.6	4.0-5.0
Discount stores/ Hypermarkets/Supercenters	-11.0	-9.0	3.0	2.0	2.0-3.0
Supermarkets	-11.0	-8.0	6.0	6.5	6.5-7.0
Convenience stores	-6.5	-4.5	4.5	5.0	5.0-5.5
Modern retail sales growth	-12.0	-9.0	4.0	4.5-5.0	5.0-5.5

Source: Thai Retailers Association (TRA), Euromonitor, Krungsri Research
Note: 2020-2026 estimated and forecast by Krungsri Research

3.1.2 ข้อมูลพื้นฐาน

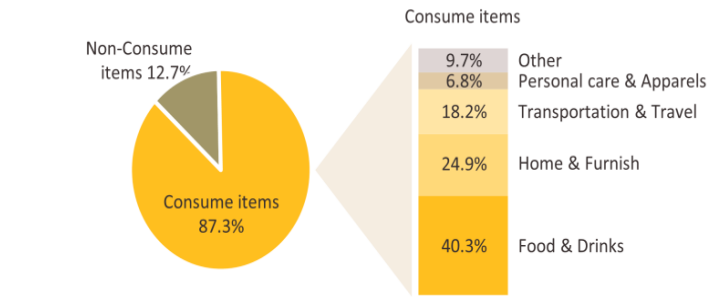
- ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern trade) เป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมค้าส่งค้าปลีกซึ่งมีมูลค่ารวม 2.8 ล้านล้านบาทในปี 2566 (ภาพที่ 1) คิดเป็นสัดส่วน 15.7% ของ GDP สูงเป็นอันดับสองรองจากภาคอุตสาหกรรมการผลิตที่มีสัดส่วน 24.9% ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็นนายทุนรายใหญ่ที่มีเครือข่ายสาขาจำนวนมากและเป็นผู้ซื้อรายใหญ่ จึงมีอำนาจต่อรองเหนือผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่ายสินค้า มีการบริหารจัดการร้านค้าอย่างเป็นระบบซึ่งรวมถึงระบบขนส่งและกระจายสินค้าที่ทันสมัย ตลอดจนการเพิ่มช่องทางการค้าออนไลน์และการนำเทคโนโลยีด้านต่างๆ มาใช้เพื่อสร้างความได้เปรียบทางการตลาด
- ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ในไทยเติบโตอย่างรวดเร็วโดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และเมืองหลักที่มีความเป็นสังคมเมืองสูง รวมถึงเมืองท่องเที่ยวโดยมีปัจจัยหนุนจาก (1) นโยบายรัฐเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการต่างชาติซึ่งมีเทคโนโลยีบริหารจัดการสมัยใหม่เข้ามาลงทุนธุรกิจค้าปลีกได้ (2) ลักษณะร้านค้าตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคที่ต้องการความสะดวกสบาย และมีค่าใช้จ่ายเพื่อซื้ออาหารและเครื่องดื่มประมาณ 40% ของค่าใช้จ่ายเพื่อซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคทั้งหมด (ภาพที่ 2) โดยผู้บริโภคสามารถซื้อสินค้าหลายประเภทในที่แห่งเดียวตั้งแต่อาหาร ของใช้ส่วนบุคคล และของใช้ในครัวเรือน อีกทั้งราคาสินค้ามักต่ำกว่าร้านค้าปลีกดั้งเดิม (Traditional trade) และ (3) การลงทุนขยายสาขาต่อเนื่องเพื่อขยายฐานลูกค้า

Figure 1: Wholesale & Retail Trade Value vs GDP Growth



Source: The National Economic and Social Development Council (NESDC)
Note: GDP & wholesale & retail trade value at current market prices

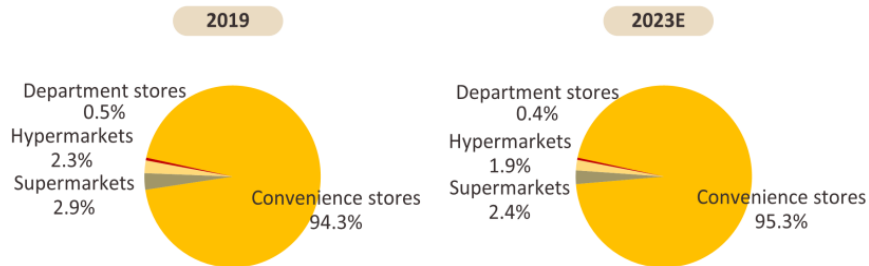
Figure 2: Distribution of Household Expenditure by Type (1H2023)



Source: National Statistical Office (NSO)
Note: Non-consume items include taxes, contributions, interest payment, etc.

ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกสมัยใหม่เดินทางขายสาขาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงใน Community mall และสถานีบริการน้ำมัน หรือในทำเลที่มีหมู่บ้านจำนวนมาก มีการจรรจบกั๊ง ตลอดจนมีการปรับรูปแบบ และขนาดของร้านค้าให้เหมาะสมกับพื้นที่และกลุ่มลูกค้า ส่งผลให้ปี 2566 จำนวนสาขาของร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีมากกว่า 20,000 สาขา ซึ่งกว่า 90% เป็นสาขาของร้านสะดวกซื้อ (ภาพที่ 3) นอกจากนี้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังใช้กลยุทธ์การลดราคาสินค้าเพื่อดึงดูดลูกค้าและทำธุรกิจแบบ O2O (Online to Offline) โดยนำสาขามาเป็นฐานการจัดส่งสินค้าออนไลน์แก่ผู้บริโภคในทำเลใกล้เคียง ทำให้สินค้าถึงมือผู้บริโภคได้อย่างรวดเร็วซึ่งช่วยกระตุ้นยอดขายได้เพิ่มขึ้น

Figure 3: Outlets by Retailer (% share)

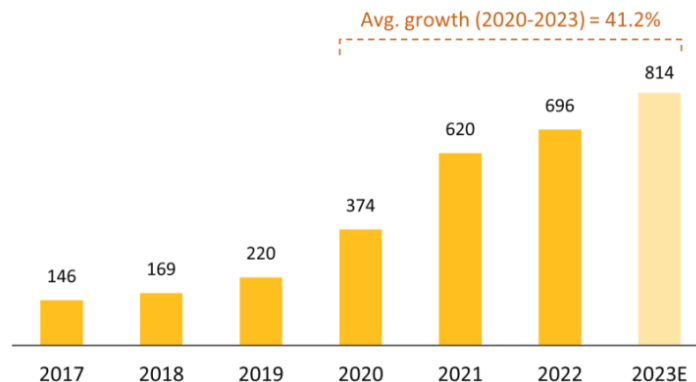


Source: Euromonitor, Krungsri Research
Note: E = estimated, as of December 2023

การแข่งขันของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ค่อนข้างรุนแรง ผลจากสินค้ามีความคล้ายคลึงกัน จำนวนสาขาที่มีมาก และต้องแข่งขันกับธุรกิจการค้าออนไลน์ที่เติบโตอย่างรวดเร็วจากการเข้าถึงสมาร์ตโฟนและอินเทอร์เน็ตได้สะดวก โดยเฉพาะในช่วงแพร่ระบาดของ COVID-19 สะท้อนจากยอดขายสินค้าออนไลน์ของไทยปี 2565 เพิ่มขึ้นมากกว่า 3 เท่าจากปี 2562 ก่อนการแพร่ระบาด (ภาพที่ 4) ขณะที่ปี 2566 สัดส่วนยอดขายสินค้าออนไลน์คิดเป็น 20.9% ของมูลค่าค้าปลีกทั้งหมด เทียบกับสัดส่วน 6.2% ปี 2562 หรือเติบโตเฉลี่ย 41.2% ต่อปี (ปี 2563-2566) โดยสินค้าที่นิยมซื้อผ่านออนไลน์มากที่สุด คือ สินค้าแฟชั่น (สัดส่วน 9.6% ของยอดขายปลีกออนไลน์ทั้งหมดในปี 2566) รองลงมา ได้แก่ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ (สัดส่วน 10.1%) สินค้าสุขภาพและเครื่องสำอาง (สัดส่วน 6.8%) และอาหาร (สัดส่วน 5.4%) (ที่มา: Euromonitor) นอกจากนี้ ยังพบว่าผู้บริโภคกลุ่มรายได้ระดับกลาง-บนมีความต้องการซื้อสินค้าผ่านแพลตฟอร์ม Omnichannel มากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มแฟชั่น (ที่มา: เซ็นทรัลรีเทลคอร์ปอเรชั่น-CRC) สะท้อนจากยอดขายเฉลี่ยที่สูงกว่าลูกค้าที่ซื้อสินค้าผ่านช่องทางเดียว (Single channel customer) 4-5 เท่า และมีการซื้อสินค้า

หลากหลายประเภทมากกว่า ทำให้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มให้ความสำคัญกับการทำตลาดออนไลน์เพื่อเพิ่มสัดส่วนยอดขายกันมากขึ้น

Figure 4: Thailand Retail E-commerce Value (Baht, bn)



Source: Euromonitor

3.1.3 สถานการณ์ที่ผ่านมา

ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ปรับตัวขึ้นเป็นลำดับ หลังสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลายในปี 2565 ผลจากทางการทยอยผ่อนคลามาตรการควบคุม ทำให้การดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และสังคม กลับมาเป็นปกติ ประกอบกับการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติซึ่งช่วยหนุนธุรกิจค้าปลีกในทำเลท่องเที่ยว ทั้งยังได้แรงส่งจากมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาครัฐ อาทิ คนละครึ่งเฟส 4-5 ช้อปดีมีคืน และเราเที่ยวด้วยกัน เฟส 4 (กรกฎาคม-ตุลาคม 2565) ด้านผู้ประกอบการเร่งเพิ่มช่องทางการเข้าถึงสินค้าผ่านการพัฒนาแพลตฟอร์ม E-commerce ต่อเนื่อง (อาทิ Lazada และ Shopee) รวมถึงโซเชียลมีเดีย (อาทิ Facebook และ Tiktok) เพื่อตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคที่มีความคุ้นเคยกับการใช้จ่ายผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้นทำให้ยอดขายของร้านค้าปลีกสมัยใหม่เติบโต 4.0% YoY (ตารางที่ 3)

Table 3: Modern Trade Retail Business Growth (%)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023E
Department stores	4.0	4.5	3.5	-14.0	-11.5	3.5	3.6
Discount stores/ Hypermarkets/Supercenters	3.2	3.0	2.7	-11.0	-9.0	3.0	2.0
Supermarkets	5.0	6.5	4.0	-11.0	-8.0	6.0	6.0
Convenience stores	3.3	3.4	2.9	-6.5	-4.5	4.5	5.0
Modern retail sales growth	3.0	3.2	2.8	-12.0	-9.0	4.0	4.5-5.0

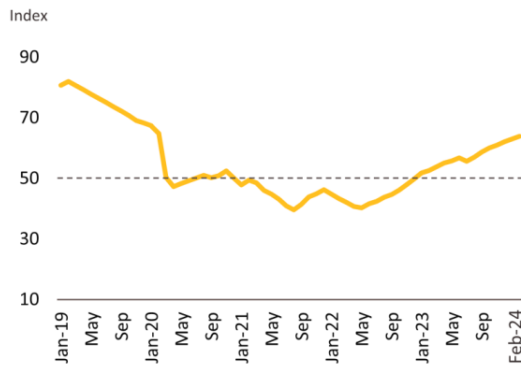
Source: TRA, Krungsri Research
Note: E = estimated

3.1.4 ปี 2566 วิจัยกรุงศรีประเมินยอดขายของร้านค้าปลีกสมัยใหม่จะเติบโตในอัตรา 4.5-5.0% จากปี 2565 โดยมีปัจจัยหนุน ดังนี้

- เศรษฐกิจไทยทยอยฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยได้แรงหนุนจากการเติบโตของภาคการบริโภค (ขยายตัว 7.1% YoY) และภาคท่องเที่ยว (นักท่องเที่ยวไทยเดินทางในประเทศเพิ่มขึ้น 17.1% YoY ที่ 176.3 ล้านทริป และนักท่องเที่ยวต่างชาติมาไทย 28.2 ล้านคน มากกว่า 2 เท่าของปี 2565) ผลจากภาครัฐเร่งออกมาตรการกระตุ้น อาทิ ช้อปดีมีคืน (มกราคม-กุมภาพันธ์) เราเที่ยวด้วยกัน เฟส 5

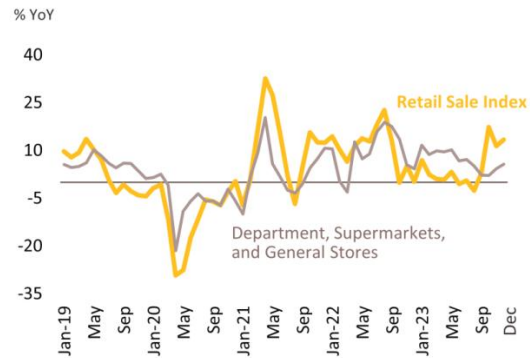
(มีนาคม-เมษายน) การยกเว้นตรวจลงตราเพื่อการท่องเที่ยว (Free-Visa) แก่นักท่องเที่ยวจีน ภาครัฐสถานอินเดียและไต้หวัน และการผ่อนปรนเวลาเปิดปิดของสถานบริการ โดยเฉพาะพื้นที่ท่องเที่ยวหลัก (เช่น กรุงเทพฯ ภูเก็ต และเชียงใหม่) ตลอดจนมาตรการลดค่าครองชีพ (อาทิ การปรับลดค่าไฟฟ้าและราคาน้ำมันอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เดือนมกราคม) ส่งผลให้ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคขยับขึ้นแตะระดับสูงสุดในรอบ 46 เดือนในเดือนธันวาคม (62.0) (ภาพที่ 5) ขณะที่ดัชนีค้าปลีกเพิ่มขึ้น 4.8% จากปี 2565 (ภาพที่ 6)

Figure 5: Consumer Confidence Index (CCI)



Source: Krungsri Research calculated from Bank of Thailand's data and The University of the Thai Chamber of Commerce (UTCC)

Figure 6: Retail Sale Index (Growth)



Source: Bank of Thailand (BOT), Krungsri Research

- การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ E-commerce โดยปี 2566 Statista คาดว่าคนไทยซื้อของออนไลน์คิดเป็นมูลค่าสูงเป็นประวัติการณ์ถึง 8 แสนล้านบาท ขณะที่ Euromonitor (March 2023) ประเมินว่ายอดขายออนไลน์ของกลุ่มสินค้าแฟชั่นจะเติบโต 19.8% จากปี 2565 รองลงมา ได้แก่ สินค้าสุขภาพและเครื่องสำอาง (+17.1% YoY) เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ (+9.5% YoY) และกลุ่มอาหาร (+7.1% YoY) ขณะที่สัดส่วนยอดขายสินค้าผ่านช่องทาง Omnichannel ของผู้ประกอบการรายใหญ่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง (อาทิ กลุ่ม CRC มีสัดส่วน 18.0% ของยอดขายทั้งหมด จาก 3.0% ปี 2562 และร้าน 7-Eleven อยู่ที่ 11.0% จาก 3.0% ปี 2563)
- ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกทยอยปรับปรุงร้านค้าหรือเปิดสาขาใหม่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง สอดรับการขยายตัวของชุมชนเมืองทั้งในกรุงเทพฯและต่างจังหวัด อาทิ การเปิดศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ (เดือนพฤศจิกายน 2566) เพื่อรองรับกำลังซื้อในทำเลกรุงเทพฯ ตะวันตก นนทบุรีและปทุมธานี นอกจากนี้ การพัฒนาเมกะโปรเจกต์โดยเฉพาะด้านโครงข่ายคมนาคม ทำให้ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกเร่งขยายสาขาในทำเลใหม่ๆ เพื่อสร้างความได้เปรียบเหนือคู่แข่ง อาทิ การเปิดให้บริการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง (เดือนกรกฎาคม 2566 เชื่อมกรุงเทพฯ-สมุทรปราการ) และสายสีชมพู (เดือนพฤศจิกายน 2566 เชื่อมกรุงเทพฯ-นนทบุรี) เพิ่มโอกาสการตลาดของร้านค้าปลีกในโซนที่รถไฟฟ้าวิ่งผ่าน หรือเป็นจุดเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนอื่น (เช่น รถไฟฟ้าสายอื่น รถและเรือ) อาทิ ย่านลาดพร้าว บางกะปิ ศรีนครินทร์ และคูบอน
- ผู้ประกอบการปรับรูปแบบการตลาดเพื่อตอบสนองตรงตามความต้องการของผู้บริโภคมากขึ้น เช่น (1) กระแสการดูแลสุขภาพที่เข้มข้นขึ้นหลังสถานการณ์ COVID-19 (2) การพัฒนารูปแบบร้านค้าสู่การเป็น Smart community center เพื่อตอบสนองความต้องการของคนในพื้นที่ (เช่น โลตัส เปิดตัวร้านค้ารูปแบบดังกล่าว 5 สาขา) และ (3) การใช้เทคโนโลยีดิจิทัลทำให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้ทั่วถึงยิ่งขึ้น ได้แก่ (i) การพัฒนา Digital platform omnichannel เช่น การเปิดร้านค้า

ออนไลน์ผ่าน Webstore การพัฒนา Mobile application การบริการสั่งสินค้าทางโทรศัพท์ (Call to order) การบริการจัดส่งสินค้าออนไลน์ (Quick commerce) และการร่วมมือกับธุรกิจแพลตฟอร์มออนไลน์ (Online marketplace) อื่น เช่น Lazada, Shopee, Amazon, Ebay และ Facebook marketplace ตลอดจน สื่อสังคมออนไลน์ (Social commerce) เช่น Facebook, Line และ e-Ordering เป็นต้น (ii) การนำระบบอัตโนมัติ (Automation) มาใช้แทนพนักงาน เช่น ร้านค้าแบบไร้แคชเชียร์ที่ถูกค้าต้องชำระค่าสินค้าด้วยตนเอง และร้านค้าอัจฉริยะซึ่งเป็นร้านค้าไร้พนักงานเต็มรูปแบบ (iii) การทำตลาดแบบ Online to Offline (O2O) เช่น การให้บริการ Personal shopper (บริการส่วนตัวในการเลือกซื้อสินค้า) Call & Shop และ Chat & Shop (iv) การขายสินค้าแบบ Live commerce หรือการไลฟ์ขายของออนไลน์บนแพลตฟอร์มต่างๆ โดยเฉพาะโซเชียลมีเดียซึ่งกำลังได้รับความนิยมมาก และเป็นหนึ่งในช่องทางหลักของการขายสินค้าออนไลน์ในปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ยังอยู่ภายใต้ปัจจัยกดดัน จาก (1) กำลังซื้อของผู้บริโภคบางกลุ่มมีความเปราะบาง ผลจากเศรษฐกิจไทยฟื้นตัวช้าและถูกกดดันจากภาคส่งออกที่หดตัว -1.7% YoY ขณะที่รายได้ภาคเกษตรหดตัว -2.5% YoY (2) ภาระหนี้ครัวเรือนทรงตัวสูงที่ระดับ 91.3% ต่อ GDP (ณ ไตรมาส 4/2566) ท่ามกลางทิศทางอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น เพิ่มภาระหนี้เงินกู้ ปัจจัยข้างต้นทำให้ผู้บริโภคมีการใช้จ่ายอย่างระมัดระวังมากขึ้นและเน้นเฉพาะสินค้าจำเป็น (ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย) และ (3) ผู้บริโภคบางกลุ่มเลื่อนการใช้จ่ายเพื่อร่วมโครงการ “Easy E-Receipt” ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2567

Table 4: Number of Outlets by Major Retailer

	2019	2020	2021	2022	2023E	
					Outlets	Share (%)
Department stores*	79	79	79	81	83	0.4
Discount stores/ Hypermarkets/Supercenters	368	382	385	387	390	1.9
Supermarkets	478	491	496	511	510	2.4
Convenience stores	15,397	17,310	18,863	19,252	20,090	95.3
Total	16,322	18,262	19,823	20,231	21,073	100.0

Source: Companies' data, compiled by Krungsri Research

Note: * Only the key operators, namely, Central, Robinson, and The Mall.

E = estimated

3.1.5 การแข่งขันของธุรกิจมีความรุนแรงขึ้นจาก

- จำนวนสาขาของกลุ่มค้าปลีกเซกเตอร์เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อาทิ 7-Eleven ขยายสาขาปีละ 700 สาขา (ปี 2566 เพิ่มขึ้น 707 แห่ง รวมสาขาทั้งสิ้น 14,545 แห่ง) เน้นร้าน Stand alone ขนาดใหญ่ เพื่อเป็นจุดกระจายสินค้าจากบริการเดลิเวอรี่ Lotus's go fresh เปิดเพิ่มปีละ 120-150 สาขา CJ More 250 สาขา และคู่แข่งต่าง Segment (เช่น Big C Mini เปิดปีละ 200-300 สาขา และ Tops Daily ปีละ 8-10 สาขา) ขณะที่ผู้ดูแลร้านค้าขยายโมเดลธุรกิจสู่ร้านสะดวกซื้อหรือ Foodland Grocerant) เข้ามาชิงส่วนแบ่งตลาดในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็ก ที่ขยายสาขาเข้าใกล้ชุมชนและหมู่บ้านมากขึ้นทำให้เข้าถึงกำลังซื้อกลุ่มใหม่นอกจากนี้ ยังมีคู่แข่งร้านค้าโชห่วยที่ปรับรูปแบบสู่ Low cost convenience store รองรับลูกค้าในชุมชนระดับตำบลและหมู่บ้าน เช่น ร้านถูกดีมีมาตรฐาน (กลุ่ม TD ตะวันแดง) คาดว่าจะมีสาขา 8,000 จาก 5,000 แห่งปี 2565 ร้านค้าโดนใจ (Big C) คาดจะมีสาขา 6,000 จาก 1,000 แห่งปี 2565 ร้านนี้

ขายดี (Lotus's) คาดจะมีสาขา 30,000 แห่งในปี 2570 และ Buddy mart (Makro) ตั้งเป้า 2,000 แห่งในปี 2566 จาก 300 แห่งปี 2565

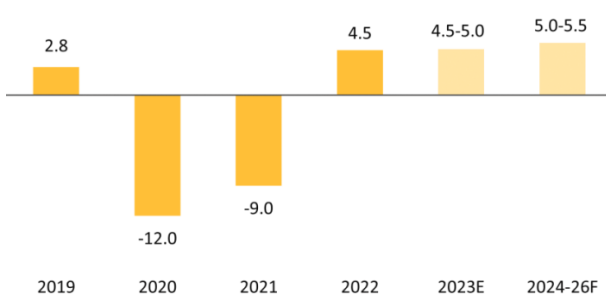
- ผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์การตลาดโดยเพิ่มสินค้าที่ตอบสนองความต้องการในชีวิตประจำวัน อาทิ อาหารสด อาหารพร้อมทาน เครื่องดื่ม สินค้าสุขภาพ และสินค้า FMCG (Fast-Moving Consumer Goods) ที่ต้องใช้ในชีวิตประจำวันหรือใช้แล้วหมดไป รวมถึงสินค้าแพ็คเกจใหญ่และสินค้าของฝากสำหรับนักท่องเที่ยว บางสาขามีเคาน์เตอร์ปรุงสดเมนูตามสั่ง และมีการจัดสรรพื้นที่นั่งทานอาหาร ซึ่งเพิ่มโอกาสการขายสินค้า FMCG ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการเพิ่มบริการต่างๆ ซึ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภค อาทิ รับชำระค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการเครดิต บริการ Delivery บริการฝากส่งพัสดุ เพิ่มจุดบริการจำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ (Vending machine) บริการชำระและจองตั๋ว และบางสาขามีการติดตั้งสถานีชาร์จประจุไฟฟ้าสำหรับรถยนต์ไฟฟ้าซึ่งมีผู้ใช้บริการเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

3.1.6 แนวโน้มอุตสาหกรรม

ปี 2567-2569 คาดว่ายอดขายร้านค้าปลีกสมัยใหม่จะเติบโตต่อเนื่องเฉลี่ยที่ 5.0-5.5% ต่อปี (ภาพที่ 11) จากปัจจัยหนุน ได้แก่

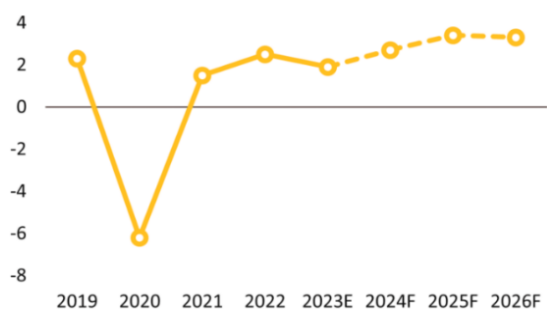
- กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ที่ระดับ 2.7-3.4% ต่อปี (ภาพที่ 12) โดยคาดว่าภาคท่องเที่ยวยังคงเป็นหนึ่งในปัจจัยขับเคลื่อนเศรษฐกิจ และช่วยกระตุ้นยอดขายของร้านค้าปลีกในพื้นที่ท่องเที่ยวเติบโตต่อเนื่อง ขณะที่มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาครัฐ อาทิ Easy E-Receipt (1 มกราคม - 15 กุมภาพันธ์ 2567) จะกระตุ้นการบริโภคในระยะสั้นจากกลุ่มผู้มีกำลังซื้อสูง นอกจากนี้ การกลับมาทำงานและทำกิจกรรมนอกบ้านตามปกติ จะช่วยหนุนการเติบโตของยอดขายกลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม สินค้าฟุ่มเฟือย สินค้าแฟชั่น และผลิตภัณฑ์ความงามปรับดีขึ้น ขณะที่กระแสการดูแลสุขภาพที่เข้มข้นขึ้นจะหนุนยอดขายสินค้าในหมวดที่เกี่ยวข้อง อาทิ อาหารเพื่อสุขภาพ ผักและผลไม้สดและกลุ่มสินค้ากีฬา

Figure 11: Modern Trade Retail Business Growth (% YoY)



Source: TRA, Krungsri Research
Note: E, F = estimated and forecast by Krungsri Research

Figure 12: Thailand's GDP Growth (% YoY)

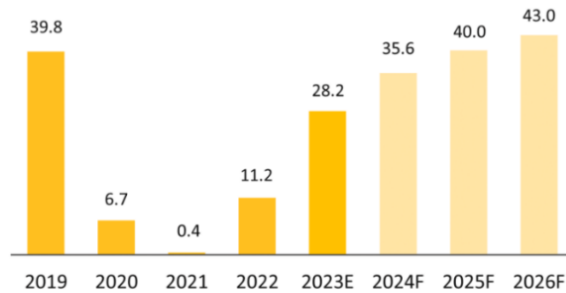


Source: NESDC
Note: E, F = estimated and forecast by Krungsri Research

- กำลังซื้อจากนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 43 ล้านคนภายในปี 2569 (ภาพที่ 13) ส่วนหนึ่งเป็นผลจากปัจจัยสนับสนุนต่อเนื่องของนโยบายภาครัฐ (อาทิ มาตรการยกเว้นวีซ่าสำหรับชาวจีน คาซัคสถาน ได้หวันและอินเดีย และการขยายวันพำนักแก่นักท่องเที่ยวรัสเซีย) โดยเฉพาะการกลับมาของนักท่องเที่ยวจีน (2 เดือนแรกของปี 2567 เข้ามาไทยแล้ว 1.2 ล้านคน จากนักท่องเที่ยว

ต่างชาติทั้งหมด 6.4 ล้านคน) จะส่งผลดีต่อภาคค้าปลีก เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีการใช้จ่ายหมวดซื้อปิ้งสูงมากกว่า 1 ใน 3 ของค่าใช้จ่ายหมวดซื้อปิ้งทั้งหมดของนักท่องเที่ยวต่างชาติ (ข้อมูลปี 2562)

Figure 13: International Tourist Arrivals
(Persons, m)



Source: Ministry of Tourism and Sports (MOTS)

Note: E, F = estimated and forecast by Krungsri Research

- การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์ โดย Euromonitor คาดว่ามูลค่าค้าปลีก E-commerce ของไทยจะเพิ่มขึ้นเป็น 9.1 แสนล้านบาทในปี 2569 จาก 4.2 แสนล้านบาทปี 2565 ขณะที่ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกมีแนวโน้มจะพัฒนากลยุทธ์ Omnichannel ซึ่งใช้เทคโนโลยีดิจิทัล เช่น AI และ Big data เข้ามาช่วยสร้างการเติบโตของยอดขายออนไลน์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการเป็นพันธมิตรกับคู่ค้าทางธุรกิจ อาทิ ผู้ให้บริการด้านการชำระเงิน เพื่อหนุนกลยุทธ์การซื้อสินค้าแบบ Buy Now Pay Later ซึ่งได้รับความนิยมมากขึ้นเป็นลำดับ
- ความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการเมกะโปรเจกต์ภาครัฐ เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ ช่วยกระจายความเจริญสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ จะเพิ่มโอกาสทางการตลาดแก่ร้านค้าปลีกจากกำลังซื้อใหม่ในทำเล แนวรถไฟฟ้าโดยรอบ อาทิ รถไฟฟ้าสายสีชมพูทำเลสถานีคูบอน มีโครงการพัฒนาศูนย์การค้า “อีออน มอลล์” (คาดเริ่มก่อสร้างปี 2567) ผลจากบริเวณโดยรอบมีโครงการคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นจำนวนมาก ขณะที่ รถไฟฟ้าความเร็วสูงและรถไฟฟ้าทางคู่สายต่างๆ รวมถึงเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษจะดึงดูดให้ร้านค้าปลีกขยายสาขาต่อเนื่องเพื่อรองรับการเติบโตของชุมชน
- (ร่าง) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4 คาดจะประกาศใช้ปี 2568) จะปรับการใช้ประโยชน์จากที่ดินโดยเฉพาะในเส้นทางที่มีรถไฟฟ้าสายใหม่เกิดขึ้น อาทิ บริเวณสถานีปลายทาง (มินบุรี) ของรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตะวันออก) ถูกกำหนดให้เป็นเมืองใหม่ เพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นย่านพาณิชยกรรมรองรับชุมชนชานเมือง ทำให้ในอนาคตย่านดังกล่าวจะมีทั้งอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า และการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ช่วยเพิ่มโอกาสทางการตลาดแก่ร้านค้าปลีกจากฐานลูกค้าที่จะมีจำนวนมากขึ้น
- การเติบโตของเศรษฐกิจประเทศเพื่อนบ้าน (IMF คาดเศรษฐกิจประเทศ CLMV จะเติบโตในช่วง 2.6-6.5% ต่อปี) จะเพิ่มโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค

- ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกมีแนวโน้มขยายสาขาต่อเนื่อง ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด รวมถึงเมืองรอง เพื่อรองรับการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวและสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน โดยจะมีการพัฒนารูปแบบธุรกิจที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าในพื้นที่ หรือตอบสนองลูกค้าเฉพาะกลุ่มมากขึ้น นอกจากนี้ปี 2567-2569 จะมี “Mega-Mixed-use projects” หลายโครงการในหลายพื้นที่ทยอยเปิดให้บริการเฟสแรก (อาทิ One Bangkok, Bangkok Mall และ Dusit Central Park) และศูนย์การค้าขนาดใหญ่เปิดให้บริการในเมืองรอง (เช่น นครสวรรค์ นครปฐม นครพนม และหนองคาย) จะก่อให้เกิดย่านธุรกิจ/การค้า/ชุมชนแห่งใหม่ ซึ่งเอื้อต่อการขยายตัวของร้านค้าปลีกในพื้นที่ดังกล่าว นอกจากนี้ยังมีแนวโน้มขยายสาขาในประเทศเพื่อนบ้านที่มีศักยภาพทั้งด้านเศรษฐกิจที่เติบโตดีและมีประชากรจำนวนมาก จะช่วยขยายฐานรายได้ในระยะยาวให้แก่ธุรกิจ อาทิ กลุ่ม Central มีแผนขยายการลงทุนธุรกิจค้าปลีกในเวียดนามวงเงิน 3 หมื่นล้านบาทช่วงปี 2565-2569 กลุ่ม TCC ตั้งเป้าเพิ่มยอดขายในต่างประเทศ (เช่น เวียดนาม กัมพูชาและสปป.ลาว) เป็น 20-40% ของยอดขายรวมภายใน 5-7 ปี จากปัจจุบัน (ปี 2566) มีสัดส่วนยอดขายจากต่างประเทศ 10% ของยอดขายรวม

อย่างไรก็ตาม การเติบโตด้านยอดขายของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่จะถูกจำกัดจาก (1) ค่าขนส่งและการใช้จ่ายของผู้บริโภคในภาพรวมยังคงถูกกดดันจากค่าครองชีพและภาระหนี้ครัวเรือนสูง โดยเฉพาะกลุ่มครัวเรือนฐานราก และ (2) การเข้ามาแย่งส่วนแบ่งตลาดของผู้ประกอบการต่างชาติ โดยเฉพาะจีน ซึ่งส่วนใหญ่เข้ามาตั้งร้านค้าในย่านมหาวิทยาลัยเพื่อรองรับความต้องการของนักศึกษาจีน อาทิ ย่านสวนหลวงสแควร์ (ร้านซูเปอร์มาร์เก็ตหวั่งจิงหวั่ง) ย่านมหาวิทยาลัยเกริก (มีทั้งมินิมาร์ทและร้านอาหารจีน) และย่านมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต (ร้าน Shenzhen Sam Supermarket) รวมถึงสินค้าราคาถูกจากจีน (อาทิ เครื่องใช้ไฟฟ้า สินค้าแฟชั่น อาหาร และเครื่องสำอาง) ซึ่งทำตลาดในไทยผ่านการซื้อขายบนแพลตฟอร์มออนไลน์

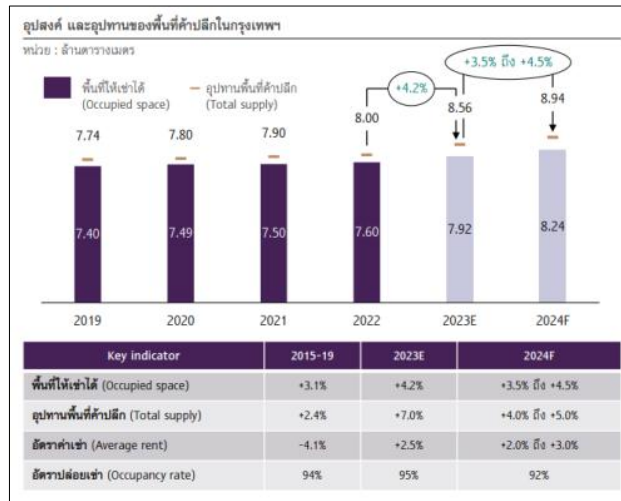
3.1.7 ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ปี 2567 (ที่มา : SCB EIC)

- ภาพรวมภาวะธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในปี 2567 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องโดยคาดว่า พื้นที่ให้เช่าได้จะขยายตัว +3.5% ถึง +4.5%YOY ตามอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกเกือบ 400,000 ตร.ม. หลังจากเพิ่มขึ้นมากกว่า 550,000 ตร.ม. แล้วในปีก่อนหน้า โดยโครงการที่จะแล้วเสร็จส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่ ที่มีแนวโน้มดึงดูดผู้เช่าได้ดี อาทิ Dusit Central Park, Asiatique phase 1 และ 2 , Bangkok Midtown phase 1 เป็นต้น ขณะที่สถานการณ์กำลังซื้อในประเทศก็มีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น ประกอบกับการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ทำให้ Traffic ในหลายโครงการยังคงมีความหนาแน่น โดยเฉพาะในโครงการขนาดใหญ่ในทุกพื้นที่

อย่างไรก็ตาม อัตราการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่ยังอยู่ในระดับสูง ยังคงส่งผลให้อัตราปล่อยเช่าปี 2567 ลดลงจากปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ยังต้องติดตามภาวะหนี้ครัวเรือน และภาระค่าใช้จ่ายที่ยังอยู่ในระดับสูง อาจยังกดดันกำลังซื้อในกลุ่มเปราะบาง

อัตราค่าเช่าในปี 2567 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น +2% ถึง +3%YOY ใกล้เคียงกับอัตราในปีก่อนหน้า โดยเป็นการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามกำลังซื้อที่ค่อย ๆ ฟื้นตัว และภาระต้นทุนที่ปรับตัวสูงขึ้นหลังจากหดตัวแรงต่อเนื่องในช่วง COVID-19

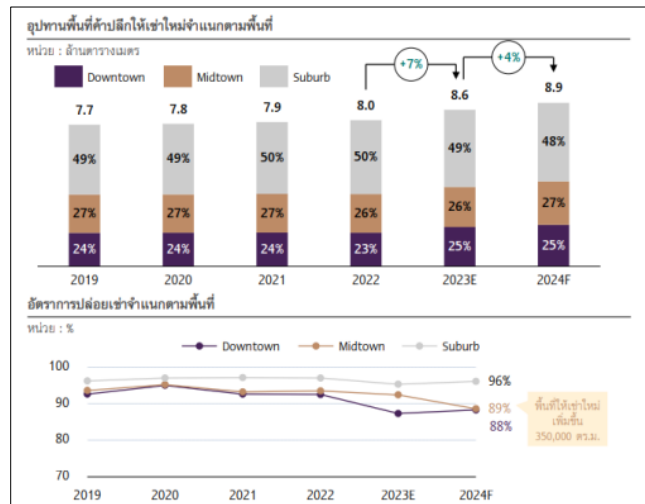


- ประเด็นสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อภาวะธุรกิจ

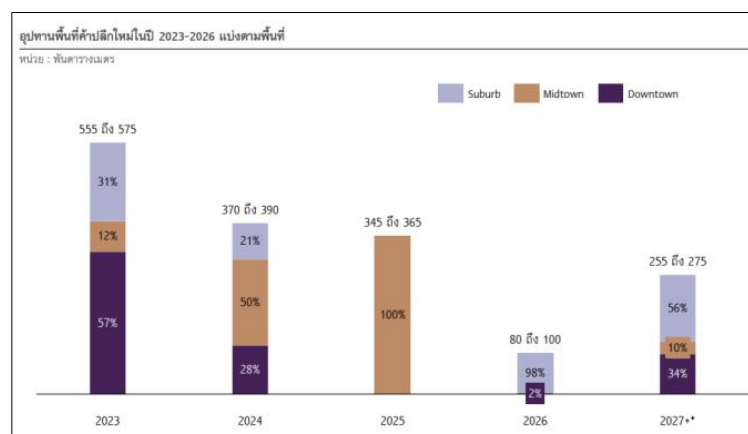
ความเสี่ยงอุปทานส่วนเกินในระยะต่อไป จากอุปทานใหม่ที่จะเพิ่มขึ้นอีกกว่า 1 ล้านตร.ม. ในปี 2567-2570 โดยเฉพาะในพื้นที่ Downtown และ Midtown ที่คาดว่าจะเร่งตัวขึ้นในระยะสั้น นอกจากนั้น ยังรวมถึงอีกหลายโครงการขนาดใหญ่ที่มีแผนจะเปิด ในช่วงปี 2567 เป็นต้นไป ซึ่งยังไม่ได้ระบุขนาดพื้นที่ที่แน่นอนออกมา แต่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกมาก โดยเฉพาะในพื้นที่ชานเมือง (Suburb) อย่างไรก็ดีตาม ยังคาดว่าอุปสงค์ในระยะปานกลางจะสามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน ทำให้ความเสี่ยง อุปทานส่วนเกินอาจไม่รุนแรง และไม่ได้กดดันให้อัตราการเช่าลดลงมากดังเช่นกรณีที่จะเกิดกับตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า

E-commerce กับพฤติกรรมของผู้บริโภคหลังความรุนแรงของ COVID-19 คลี่คลายโดยคาดว่าผู้บริโภคจะยังมีแนวโน้มนิยมใช้แพลตฟอร์ม E-commerce ในการซื้อสินค้าออนไลน์บางประเภทอยู่ต่อไป เช่น กลุ่มที่ไม่ใช่สินค้าอุปโภคบริโภคทั่วไป เนื่องจากต้องการความสะดวกสบายในการซื้อสินค้าประกอบกับร้านค้าก็มีทางเลือกให้ทั้งหน้าร้านและช่องทางออนไลน์มากขึ้นทำให้คาดว่าจะเป็นอย่างยิ่งสำคัญที่อาจยังส่งผลกระทบต่อการขายตัวของตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในระยะต่อไป

แรงกดดันจากเทรนด์ ESG กำลังส่งผลกระทบต่อธุรกิจมากขึ้น ผู้ประกอบการต้องเริ่มปรับตัวทั้งในด้านการก่อสร้างอาคาร และการดำเนินงานของอาคาร ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการบริหารจัดการการใช้พลังงานของอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ



อุปทานพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าใหม่ยังเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วทั้งในระยะสั้น และระยะกลาง ในทุกพื้นที่ เช่นเดียวกับในระยะยาวช่วงปี 2570 ขึ้นไป ที่จะมีการเปิดโครงการขนาดใหญ่อีกหลายโครงการ และจะทำให้อุปทานใหม่ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ชานเมือง (Suburb)



ตลาด E-commerce ยังมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง เนื่องจากผู้บริโภคยังคงต้องการความสะดวกสบายในการซื้อสินค้าบางประเภท ประกอบกับร้านค้าก็มีทางเลือก ทั้งหน้าร้าน และช่องทางออนไลน์มากขึ้น ซึ่งคาดว่าจะยังมีส่วนกดดันการขยายตัวของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในระยะต่อไป

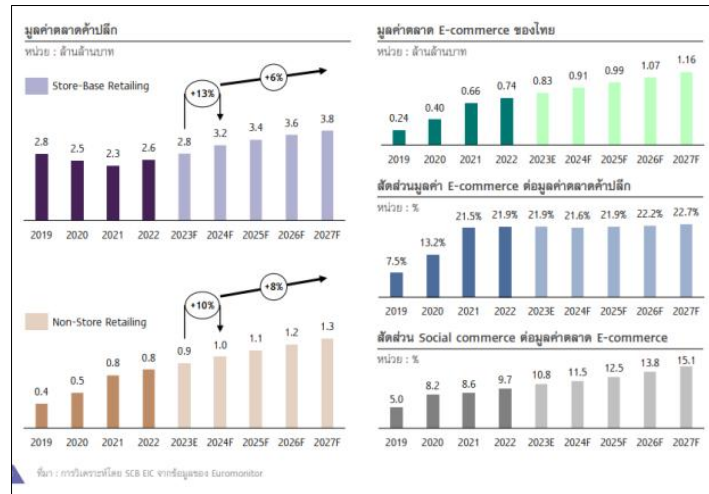
- ภาพรวมตลาด E-commerce

ช่องทาง Non-store ที่รวมถึง E-commerce ยังคงเติบโตจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป รวมถึงผู้ประกอบการก็หันมาเน้นการขายช่องทางออนไลน์มากขึ้น โดยคาดว่าสัดส่วนยอดขายจาก E-commerce ในตลาดค้าปลีกจะอยู่ที่ 21-23% ในระยะต่อไป

มูลค่าตลาด E-commerce มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องในระยะต่อไป แม้อัตราการเติบโตไม่สูงเท่าช่วง COVID-19 โดยผู้บริโภคยังคงต้องการความสะดวกสบายในการซื้อสินค้าบางประเภท ประกอบกับร้านค้ามีตัวเลือกในการซื้อ ทั้งหน้าร้าน และช่องทางออนไลน์มากขึ้น

Social commerce ซึ่งผู้บริโภคสามารถซื้อของออนไลน์ผ่าน Social media application เช่น Tiktok marketplace จะเข้ามามีบทบาทมากขึ้นในระยะข้างหน้า เนื่องจากการผสมผสานระหว่าง

E-marketplace และ Social commerce ทำให้เข้าถึงผู้บริโภคได้ง่ายขึ้น โดยเฉพาะกลุ่ม Gen Z ที่กำลังเข้าสู่ตลาดแรงงานและมีกำลังซื้อมากขึ้น

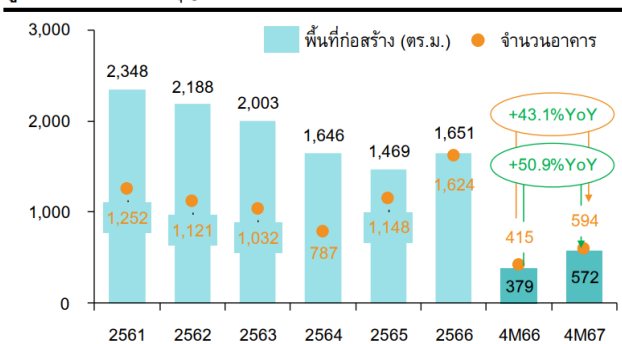


3.1.8 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ที่มา : LH BANK)

- ภาพรวมของธุรกิจ

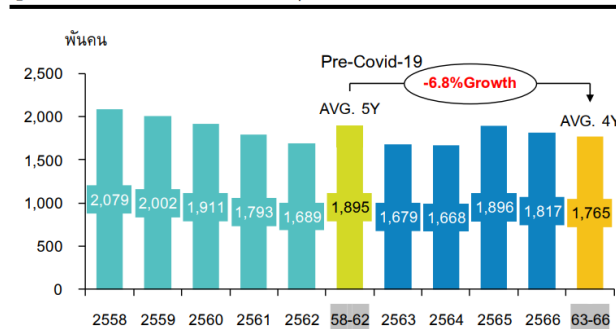
จากภาวะเศรษฐกิจของไทยในปี 2566 ที่ขยายตัว 1.9% จะลดลงจากปีก่อนหน้าจากหลายปัจจัยที่คอยกดดันการฟื้นตัวทั้งความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยและการขาดแรงขับเคลื่อนทางการคลังจากความล่าช้าของการเบิกจ่ายงบประมาณ แต่ยังมีปัจจัยหนุนให้เศรษฐกิจขยายตัวได้จากการลงทุนและการบริโภคภาคเอกชนที่ได้แรงส่งจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยการลงทุนของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 พบว่าเริ่มกลับมาขยายตัวเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำในปีก่อน สะท้อนจากการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น 12.3% YoY ด้วยพื้นที่ 1.65 ล้าน ตร.ม. จำนวน 1,624 อาคาร เพิ่มขึ้น 41.5% YoY ทั้งนี้จำนวนอาคารมีอัตราการขายตัวสูงกว่ำนั้น เนื่องจากผู้ประกอบการเน้นพัฒนาโครงการที่มีขนาดเล็กลง ส่วนหนึ่งเป็นผลจากปัจจัยด้านราคาที่ดิน และต้นทุนก่อสร้างรวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งการลงทุนที่ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จะยังส่งผลให้การแข่งขันมีความรุนแรงและกระทบต่อการทำกำไรให้ปรับลดลงเช่นกัน

รูปที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์และหอพักทั่วประเทศ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

รูปที่ 2 จำนวนนักศึกษาในสถาบันอุดมศึกษาทั้งหมดทั่วประเทศ



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา

ทั้งนี้ หากพิจารณาจากการออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนต์และหอพักทั่วประเทศที่ จะสะท้อนให้เห็นถึงทิศทางของการลงทุนในระยะถัดไป พบว่าการออกใบอนุญาตฯ ในช่วง 4 เดือน แรกของปี 2567 ขยายตัวเพิ่มขึ้น 50.9% YoY ด้วยจำนวนพื้นที่ 0.57 ล้านตร.ม. แต่ยังคงต่ำกว่าช่วงก่อน เกิดโรคโควิด-19 โดยเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นในเกือบทุกภูมิภาค โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และ ปริมณฑล และภาคตะวันออกเป็นสำคัญ มีเพียงภาคกลางที่ยังคงหดตัวต่อเนื่องจากปีก่อน ทั้งนี้พื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑลยังคงเป็นพื้นที่ที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างสูงสุด โดยปทุมธานีเป็นพื้นที่ที่ มีการออกใบอนุญาตฯ สูงเป็นอันดับหนึ่ง ตามมาด้วยกรุงเทพฯ ส่วนภูมิภาครองลงมา ได้แก่ ภาคตะวันออก (ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา) ภาคใต้ (ภูเก็ต สงขลา) ภาคอีสาน (นครราชสีมา ขอนแก่น มหาสารคาม) ภาคเหนือ (เชียงใหม่ ลำพูน) ภาคตะวันตก (เพชรบุรี ราชบุรี ประจวบคีรีขันธ์) และภาคกลาง (พระนครศรีอยุธยา) ตามลำดับ ทั้งนี้ผู้ประกอบการยังพิจารณาลงทุนเฉพาะในบางพื้นที่ที่ เป็นย่านธุรกิจและอุตสาหกรรมตามเมืองสำคัญๆ เป็นหลัก

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนต์และหอพักจังหวัดสำคัญ ๆ

ภาค/จังหวัด	จำนวนพื้นที่ (ตร.ม.)		เปลี่ยนแปลง (%YoY)	
	ปี 2566	4M67	ปี 2566	4M67
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	675,435	295,646	-16.4	67.7
- ปทุมธานี	112,416	154,566	-0.2	398.2
- กรุงเทพมหานคร	254,803	72,626	-35.3	48.8
- สมุทรปราการ	129,781	27,123	34.3	-51.1
- นนทบุรี	60,216	23,239	-36.8	-9.4
- สมุทรสาคร	55,891	9,987	-26.1	24.1
- นครปฐม	62,328	8,105	83.4	11.3
ภาคตะวันออก	470,427	93,988	96.1	59.0
- ชลบุรี	365,735	63,143	187.8	129.4
- ระยอง	42,348	16,191	-44.2	32.9
- ฉะเชิงเทรา	43,037	8,655	30.9	-38.5
- นครนายก	1,954	4,437	217.7	127.1
- จันทบุรี	15,347	1,562	361.8	-53.5
ภาคใต้	139,167	64,241	28.5	46.3
- ภูเก็ต	78,985	53,192	41.9	127.9
- สงขลา	29,857	5,351	-17.8	-54.7
- นครศรีธรรมราช	6,437	2,710	-20.0	30.0

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนต์และหอพักจังหวัดสำคัญ ๆ (ต่อ)

ภาค/จังหวัด	จำนวนพื้นที่ (ตร.ม.)		เปลี่ยนแปลง (%YoY)	
	ปี 2566	4M67	ปี 2566	4M67
ภาคอีสาน	133,946	43,607	27.4	15.2
- นครราชสีมา	38,857	11,691	31.4	218.3
- ขอนแก่น	16,439	10,215	63.0	9.6
- มหาสารคาม	5,495	4,483	-64.4	420.1
- อุบลราชธานี	20,898	2,571	-13.6	-42.4
- สกลนคร	7,598	2,547	56.6	54.7
- อุตรดิตถ์	5,322	2,340	95.7	-52.6
ภาคเหนือ	131,259	39,020	20.8	10.7
- เชียงใหม่	87,849	16,967	180.8	-31.6
- ลำพูน	11,570	9,254	-60.3	166.9
- พิษณุโลก	2,761	3,453	20.3	383.6
- น่าน	3,737	2,362	6.8	210.0
ภาคตะวันตก	56,834	23,170	17.2	69.2
- เพชรบุรี	30,036	10,007	21.2	-19.9
- ราชบุรี	17,800	6,973	34.0	477.7
- ประจวบคีรีขันธ์	8,998	6,190	-13.6	n.a.
ภาคกลาง	43,578	12,232	-14.2	-6.2
- พระนครศรีอยุธยา	10,655	7,748	-57.1	208.6
- สระบุรี	25,285	2,624	10.1	-67.1
รวมทั้งประเทศ	1,650,646	571,904	12.3	50.9

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

ขณะที่ธุรกิจเชอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่กรุงเทพฯ ในไตรมาสแรกของปี 2567 พบว่า มีจำนวน อุปทานอยู่ที่ 17,145 ยูนิต เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ 0.2% จาก ณ สิ้นปีก่อน ส่วนด้านอุปสงค์พบว่าปรับตัว ดีขึ้น จาก ณ สิ้นปีก่อน 3.5% มาอยู่ที่ 13,905 ยูนิต ส่งผลให้อัตราการเข้าพักขยายตัวมาอยู่ที่ระดับ 81.1% ปัจจุบันยังมีโครงการเชอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างที่จะส่งผลให้มีจำนวนอุปทาน ทอทยเพิ่มเข้ามาในตลาดอย่างต่อเนื่องและทำให้การแข่งขันมีความรุนแรงมากขึ้น

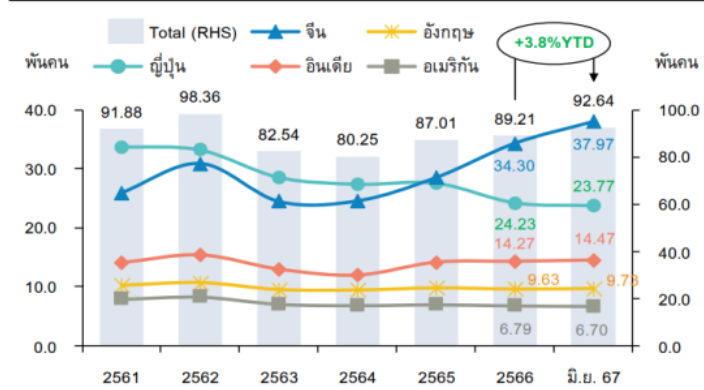
รูปที่ 3 ตลาดเชอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่กรุงเทพฯ

	ปี 2566	1Q67	%YTD
 อุปทาน (ยูนิต)	17,116	17,145	0.2
 อุปสงค์ (ยูนิต)	13,436	13,905	3.5
 อัตราการเข้าพัก	78.5	81.1	3.3

ที่มา : CBRE

ทั้งนี้หากพิจารณาจากกลุ่มลูกค้าของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ณ เดือน มิ.ย. 2567 ที่ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าชาวต่างชาติ 5 สัญชาติหลักที่ทำงานในไทย พบว่า ภาพรวมปรับตัวเพิ่มขึ้น 3.8% จาก ณ สิ้นปี 2566 ด้วยจำนวน 92,636 คน โดยเป็นการขยายตัวจากชาวจีนที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในไทยสูงสุดต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2565 เป็นสำคัญ เพิ่มขึ้น 10.7% จาก ณ สิ้นปี 2566 รองลงมาเป็นชาวญี่ปุ่นที่ยังคงปรับตัวลดลงตามมาด้วยชาวอินเดีย และอังกฤษ ที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย ขณะที่ชาวอเมริกันปรับตัวลดลงที่ 1.3% ตามลำดับ

รูปที่ 4 จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในไทยแบ่งตามสัญชาติ



ที่มา : กรมการจัดหางาน สำนักบริหารแรงงานต่างด้าว

• แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

แนวโน้มธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในระยะอีก 1 ปีข้างหน้าคาดว่าจะยังหดตัวอยู่โดยเฉพาะในพื้นที่ใกล้กับสถานศึกษาจากการแข่งขันที่รุนแรงทั้งจากผู้ประกอบการเดิมและผู้ประกอบการรายใหม่ รวมถึงจำนวนนักศึกษาที่คาดว่าจะลดลงจากโครงสร้างประชากรที่เปลี่ยนแปลงไปตามอัตราการเกิดที่น้อยลง ซึ่งส่งผลให้จำนวนเด็กและวัยแรงงานลดลง ขณะที่จำนวนผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นทำให้ไทยกำลังเผชิญกับการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและสังคมในระยะยาว รวมถึงอพาร์ทเมนต์ในย่านธุรกิจและอุตสาหกรรมที่มีเป้าหมายสำหรับกลุ่มวัยทำงานที่มีปัจจัยกดดันเพิ่มเติมจากภาวะเศรษฐกิจ ทั้งในและต่างประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอน ขณะที่ฐานะการเงินของครัวเรือน และภาคธุรกิจยังมีความเปราะบาง ทำให้ผู้ประกอบการบางรายพิจารณาลดการจ้างงานหรือแม้กระทั่งต้องปิดกิจการ กระทั่งการเข้าสู่ของผู้นำเข้าและอัตราการเข้าพักในพื้นที่นั้นๆ สำหรับธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่เน้นบริการกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติเป็นหลักคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นตาม จำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานและเข้ามาท่องเที่ยวในไทยเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ยังมีปัจจัยกดดันจากจำนวนอุปทานที่มีอยู่มากและจะทยอยเพิ่มเข้ามาในตลาดอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ย่านธุรกิจต่างๆ ยิ่งจะทำให้การแข่งขันมีความรุนแรงมากขึ้นในการรักษาจำนวนผู้เช่าไม่ให้ลดน้อยลง ขณะที่ผู้ประกอบการทั้งรายใหม่และเก่า จะต้องเผชิญกับต้นทุนการลงทุนและการดำเนินงานที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งจะส่งผลทำให้มีระยะคืนทุนที่นานขึ้นจากอัตราผลตอบแทนที่ยังคงมีแนวโน้มปรับตัวลดลงต่อเนื่อง

3.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการ

โครงการมีอัตราครอบครองพื้นที่ ดังนี้ อัตราการเช่าเฉลี่ยปี 2567 ของส่วนหอพัก 75% เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 83% และพื้นที่พลาซ่า 56% เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีอัตราการเช่าเฉลี่ย ของหอพัก 68% เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 86% และพลาซ่า 47% เป็นผลมาจากโครงการมีนโยบายการตลาด ดังนี้

1. หอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

โครงการยังคงใช้นโยบายด้านราคาในการดึงดูดลูกค้า ยกเว้นห้องพักที่ได้มีการปรับปรุงสภาพห้องพักและอุปกรณ์ภายในห้องพักใหม่ โครงการได้มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นจากราคาเดิม โดยปัจจุบันห้องพักทั้งหมดของโครงการอยู่ในสภาพพร้อมปล่อยเช่า โดยในปี 2568 นอกเหนือจากนโยบายด้านราคาแล้ว โครงการยังมีแผนการที่จะทยอยปรับปรุงสภาพห้องพักและอุปกรณ์ภายในทั้งในส่วนของโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ยังไม่เคยได้รับการซ่อมแซมใหญ่ โดยจะมีการเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ และเครื่องทำน้ำอุ่นเพื่อให้ห้องพักมีสภาพน่าอยู่ เป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับโครงการอื่นที่มีอยู่เดิมและโครงการใหม่ได้ โดยในอนาคตโครงการจะสามารถปรับเพิ่มราคาของห้องพัก ซึ่งเป็นแผนการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องของโครงการ

2. พื้นที่พลาซ่า

ในปีที่ผ่านมา บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้จัดทำแผนการตลาด โดยเสนอโปรโมชันสำหรับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ที่เป็นผู้เช่าที่มีศักยภาพและเป็นที่รู้จักโดยทั่วไป เพื่อชักจูงให้มาเช่าพื้นที่เพื่อตั้งร้านค้าในพลาซ่า โดยในปี 2567 โครงการมีการดำเนินนโยบายต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา ดังนี้

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

โดยในปี 2568 บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้จัดทำแผนการตลาดเพิ่มเติม โดยเสนอโปรโมชันของพื้นที่ที่ไม่เคยมีผู้เช่าตั้งแต่เปิดโครงการ สำหรับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่ไม่เคยเป็นผู้เช่า โดยเป็นผู้เช่าที่มีศักยภาพและเป็นที่รู้จักโดยทั่วไป เพื่อให้มาเช่าพื้นที่ในโครงการ โดยมีวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทั้งจำนวนร้านค้าและจำนวนคนเข้ามาใช้บริการในโครงการ ซึ่งเมื่อโครงการสามารถปล่อยเช่าพื้นที่ได้มากขึ้น แนวโน้มของค่าเช่าจะสูงขึ้น อันจะทำให้กองทุนมีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

อนึ่ง กรณีที่ปัจจุบันตลาดซื้อปิ้งออนไลน์และโมบายล์ ซื้อปิ้งโตขึ้นอย่างรวดเร็ว พื้นที่พลาซ่าในโครงการยังคงไม่ได้รับผลกระทบมากนัก เนื่องจากบริเวณรอบ ๆ โครงการยังไม่มีพื้นที่พลาซ่าที่มีศักยภาพ และสามารถตอบโจทย์ผู้มาใช้บริการได้เท่ากับโครงการ

4. ปัจจัยความเสี่ยง

- ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่าในอาคารพักนักศึกษาและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าหน่วยลงทุนสุทธิของกองทุนรวม
- ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ สภาพเศรษฐกิจที่ผันผวนอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในช่วงสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การ อัตราการเข้าพัก และ หรือ การจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่กองทุน
- ความเสี่ยงจากความผันแปรของค่าเช่า อัตราค่าเช่าและอัตราการเข้าพักอาจผันแปรตาม สภาพเศรษฐกิจ สภาวะการแข่งขันในตลาดหอพักนักศึกษาในบริเวณใกล้เคียง รวมถึงอุปสงค์และอุปทาน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้จากอสังหาริมทรัพย์
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าส่งผลกระทบต่อรายได้จากการชำระค่าเช่า 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 ความสามารถของผู้บริหารในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อไป
- ผลประกอบการจริงของกองทุนรวมอาจแตกต่างไปจากผลประกอบการในประมาณการในเอกสารฉบับนี้ รายงานทางการเงินต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ ซึ่งไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่นๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคต หรือสภาพทางเศรษฐกิจ หรือสมมติฐาน หรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใดๆ) แต่เป็นการประมาณการ

และไม่มีการรับประกันว่าจะเป็นจริงตามนั้น ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจจะแตกต่างจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้ อนึ่ง การประมาณการดังกล่าว มีพื้นฐานจากข้อมูลและความเชื่อที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันเพื่อทำการคาดการณ์วางแผนงานประเมิน ตั้งข้อสมมติฐาน ออกไปในอนาคต ดังนั้น การประมาณการดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการแฝงอยู่ นอกจากนี้ การตั้งสมมติฐานดังกล่าวเป็นสิ่งที่ต้องใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับหลายๆ ปัจจัยซึ่งรวมถึงภาวะทางเศรษฐกิจ การแข่งขัน ภาวะตลาด และการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคต ซึ่งในหลายๆ ปัจจัยเป็นสิ่งที่อยู่เหนือความควบคุมของกองทุนรวม ดังนั้น จึงเป็นสิ่งที่ยากหรือเป็นไปได้ยากที่จะคาดการณ์ได้อย่างถูกต้อง แม่นยำ ปราศจากความคลาดเคลื่อน ดังนั้น สมมติฐานภายใต้การประมาณการของกองทุนรวมนี้ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อนไม่ถูกต้องได้

- ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน
การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนที่บริษัทจัดการประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินมูลค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเลิกกองทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับล่าสุด และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า หรือมีการเลิกกองทุนรวม
- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด
เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความต้องการซื้อและปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย
- ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น
การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

- การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือ การปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

5. ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

5.1 ข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งกองทุนเป็นคู่ความหรือคู่กรณีที่ดีหรือข้อพิพาทยังไม่สิ้นสุด

-ไม่มี-

5.2 อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน

-ไม่มี-

6. ข้อมูลสำคัญอย่างอื่น

-ไม่มี-

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

7. ข้อมูลหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยลงทุน

7.1 ข้อมูลหน่วยลงทุน

7.1.1 ข้อมูลเงินทุนชำระแล้วมูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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 2567	0.70 บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุด	0.88 บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุด	0.49 บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization)	72.96 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (Trade Volume)	8,458.52 บาทต่อวัน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันต้นปี (วันที่ 31 ม.ค. 67)	1.1231 บาทต่อหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันสิ้นปี (วันที่ 31 ธ.ค. 67)	0.9662 บาทต่อหน่วย

7.1.3 การแบ่งหน่วยลงทุนออกเป็นหลายชนิด (share class)

-ไม่มี-

7.1.4 การลดทุนชำระแล้ว (ถ้ามี)

(ก) เหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วในแต่ละครั้ง

เนื่องจากกองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีดังนี้

- (1) มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (2) รายการค่าใช้จ่ายหรือการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

(ข) จำนวนเงินที่ลด จำนวนเงินต่อหน่วยที่ลด

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

(ค) วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน และวันที่เฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

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

7.2 การออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้

-ไม่มี-

7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยลงทุน

รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน 10 รายแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

ชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1) สำนักงานประกันสังคม	80,000,000.00	76.75
2) นายทวน ผาติหัตถกร	2,027,000.00	1.94
3) นายสุชาติ โชคพิพัฒน์กุล	1,949,500.00	1.87
4) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างประจำของส่วนราชการ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	1,563,400.00	1.50
5) นายขวัญชัย เกิดแก้วฟ้า	1,075,600.00	1.03
6) นายสมเกียรติ สาสีพัฒนา	1,059,800.00	1.02
7) นางสาวณกร แด่บรรพกุล	815,000.00	0.78
8) นางสาวมินตรา มนต์เสรีนุสรณ์	700,000.00	0.67
9) นายเมฆ มนต์เสรีนุสรณ์	700,000.00	0.67
10) นายกิตติชัย โสภานุปรานนท์	580,900.00	0.56

7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุน

7.4.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

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

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนดและเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทราบผ่านช่องทางในการสื่อสารข้อมูล โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูล โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม

- (ก) เป็นการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว
- (ข) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรายอื่นได้ทราบด้วย ทั้งนี้ ภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการดำเนินการตาม (ก) แล้วเสร็จ

นอกจากนี้บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ด้วย

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกัน ในงวดสิ้นปีบัญชี

7.4.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่ บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 1 กรกฎาคม 2550 และไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2550 โดยเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวบริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. 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. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์
- (6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ เป็นเช็คขีดคร่อม เฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิ เรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใด นอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุน

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

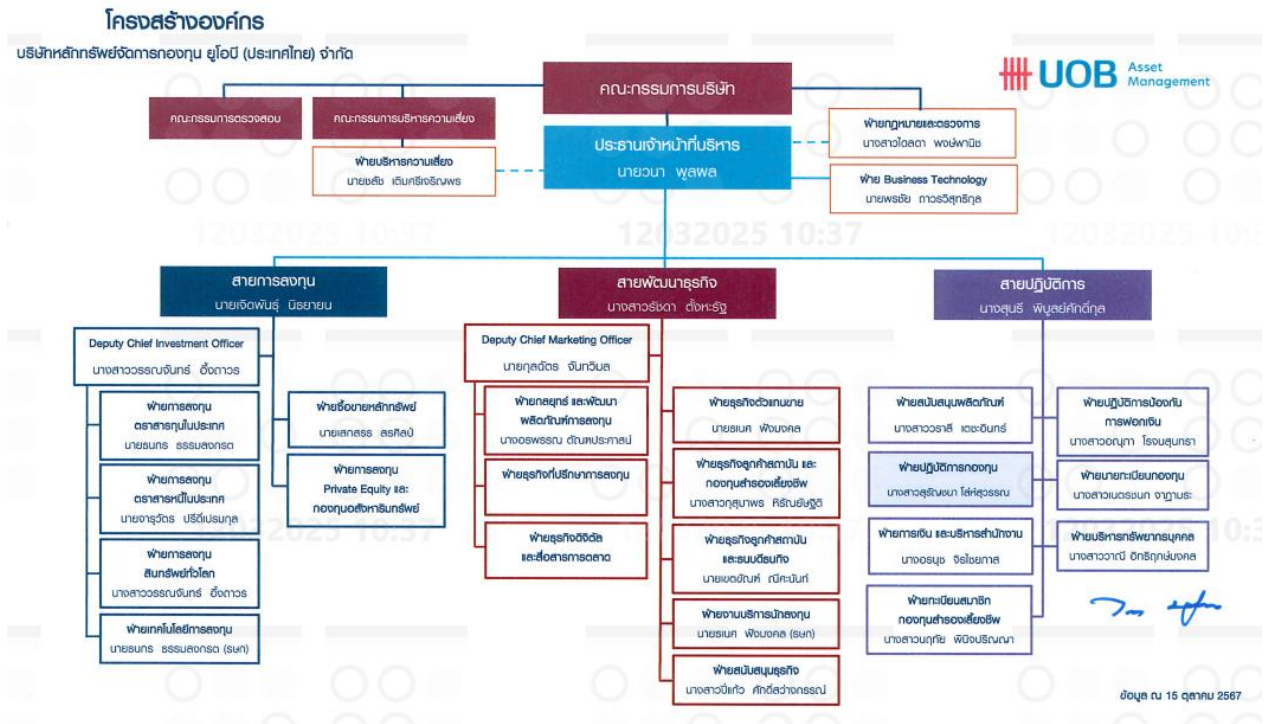
8.1.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 31-33 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 2567 ยูโอบี แอสเซท แมเนจเม้นท์ ลิมิเตด ถือหุ้นในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด รวมทั้งสิ้น 99.99%

8.1.3 โครงสร้างการจัดการ และรายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร



๑ คณะกรรมการบริษัท

- | | | |
|----------------|------------------|------------------------------------|
| 1. นายลี | ไหว ไพ | กรรมการ |
| 2. นายทีโอ | บุญ เกียรติ | กรรมการ |
| 3. นางสาวอัมพร | ทรัพย์จินดาวงศ์ | กรรมการ |
| 4. นายวนา | พูลผล | กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 5. นายสัญชัย | อภิศักดิ์ศิริกุล | กรรมการ |

๑ คณะผู้บริหาร

- | | | |
|----------------|------------------|---------------------------------|
| 1. นายวนา | พูลผล | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. นายเจตพัฒน์ | นิธยาชน | กรรมการผู้จัดการ สายการลงทุน |
| 3. นางสาวนรี | พิบูลย์ศักดิ์กุล | กรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ |
| 4. นางสาวรัชดา | ตั้งหะรัฐ | กรรมการผู้จัดการ สายพัฒนาธุรกิจ |

๑ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

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

8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุน

ในการจัดการกองทุน บริษัทจัดการมี หน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุน

1.1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด

1.2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน

1.3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน และให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย

(ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอ

สำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ 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 และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน
- 1.5) นำเงินของกองทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์เงื่อนไข 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) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 1.8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

1.9) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

1.10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

1.11) จัดให้มีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นในครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ การตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมและบริษัทจัดการตกลงกันได้

ในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจสอบ

หากบริษัทจัดการตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว

1.12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวก ให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือนุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือนุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

1.13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

1.14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุน ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ

1.15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุน ซึ่งบริษัทจัดการมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย

- 1.16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 1.17) ดำเนินการเลิกกองทุน ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 2) การรับและจ่ายเงินของกองทุน
จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดการกองทุน
 - 3.1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)
 - 3.2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (2) ผู้จัดการกองทุนเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 6.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวมทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ
 - 3.3) แต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่อง ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - 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 ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ 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.ด. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุน และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ทราบ
 - 3.10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แยกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และหน้าที่อื่นๆที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุน ทั้งนี้โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ด.
 - 3.11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุน อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ที่รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 4) การดำเนินการอื่นๆ
- 4.1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
 - 4.2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 60 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
 - 4.3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
 - 4.4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
 - 4.5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
 - 4.6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ประกาศกำหนด
 - 4.7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ประกาศกำหนด

- 4.8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (4.7) อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- 4.9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นปีการเงิน
- 4.10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า
- 4.11) จัดส่ง เอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
- (1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อเช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- ทั้งนี้บริษัทจัดการกองทุนรวมจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแล ผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย
- 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/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุนและ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- 4.14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่า รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ บริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่า โดยหนังสือ

สรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการอาจจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคก่อน ให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการดำเนินการตามวรรคก่อน ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เข้า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

4.15) ดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนตามที่เห็นสมควร

4.16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตาม กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือ เมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

- 1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม มีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ กองทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการนั้น มิได้เกิดจากความผิด หรือประกอบหน้าที่บกพร่องอย่างร้ายแรงอันเกิดจากบริษัทจัดการ โดยตรงแล้ว กองทุนจะต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการให้บริษัทจัดการ ตามจำนวนที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 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 โครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ประกาศ คณะกรรมการ ก.ต.ด. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ต.ด. และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้บริษัทจัดการ จะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มี คุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ต.ด. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- 3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการ กองทุนหรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัท จัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการ จัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็น ลายลักษณ์ อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้อง ดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ต.ด. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายในระยะเวลาไม่เกิน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจาก บริษัทจัดการ
- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการ กองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ที่บริษัทจัดการได้ต่อไป
ทั้งนี้หากเหตุดังกล่าวเกิดก่อนที่บริษัทจัดการจะบริหารกองทุนมาครบระยะเวลา 7 ปีนับจากวัน จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม กองทุนไม่ต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการ ให้กับบริษัทจัดการ

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการ จนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการก.ต.ด. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อนโดยบริษัทจัดการ จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ดี หากเป็นกรณีที่ บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตาม ข้อ 2) หรือ ข้อ 3) ข้างต้นนี้ จนครบถ้วนแต่กองทุน และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือคณะกรรมการลงทุนไม่สามารถจัดหา บริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอก กล่าวบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ โดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบ จากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

8.1.6 รายละเอียดที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ และกองทุนรวมโครงการสร้างพื้นฐานภายใต้การจัดการ

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด มีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 กองทุน ดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ประเภท	บทบาท
1. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์	หอพักและค้าปลีก	บริษัทจัดการ
2. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้	โรงแรม	บริษัทจัดการ

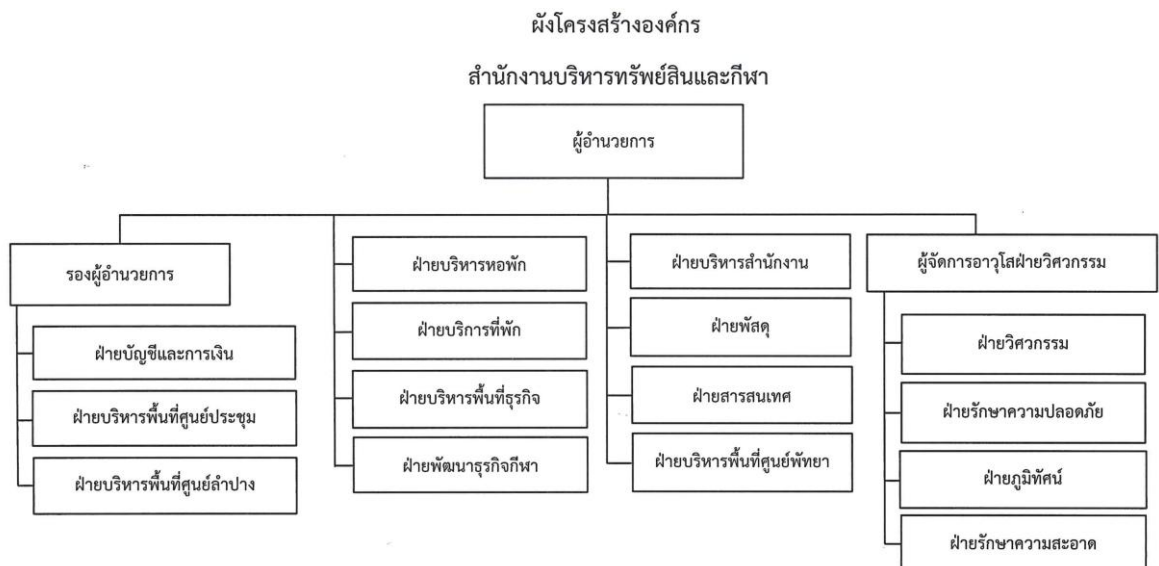
8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนได้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 2 ราย มีรายละเอียดดังนี้

1. 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



(นายบรรยง อัครจินดานนท์)

ผู้อำนวยการสำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา

- ឆែង -

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

[illegible]

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
1	นายชัยรัตน์ แสงทอง	99,998.00	99.9980%
2	นางสาวจณัญญา อิงควิโรจน์	1.00	0.0010%
3	นายบรรเจิด ลิขิตธรรมากุล	1.00	0.0010%
รวม		100,000.00	100.0000%

8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่าง บริษัทจัดการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (2) จัดหาผู้เช่า ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้อยู่ในสภาพที่ค้ำอยู่เสมอและพร้อมที่จะหาประโยชน์ตลอดเวลา
- (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 หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	สำนักงานใหญ่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	02-299-1111
โทรสาร	02-242-3497
เว็บไซต์	www.ttbank.com

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) ข้อมูล ณ วันที่ 8 ตุลาคม 2567

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท ทนธนชาต จำกัด (มหาชน)	23,782,833,043	24.42
2	ING BANK N.V.	22,190,033,791	22.78
3	กระทรวงการคลัง	11,364,282,005	11.65
4	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง	10,047,618,815	10.32
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	4,809,323,197	4.94
6	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	1,623,583,881	1.67
7	State Street Europe Limites	810,908,705	0.83
8	MR. HENDRIK ROBERTUS CASTENDIJK	786,990,000	0.75
9	กองทัพบก*	734,031,675	0.75
10	บริษัท ธนชาต เอสพีวี 1 จำกัด	542,686,029	0.56
11	ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	20,709,119,516	20.26
รวมหุ้นที่ออกและชำระแล้ว		97,401,410,657	100.00

หมายเหตุ * ประกอบด้วยกองทัพบก กองทัพเรือ กองทัพอากาศ หน่วยงานทหาร และบริษัท อาร์ทีเอ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน) นักลงทุนสัมพันธ์ - โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ | ทีเอ็มบีธนชาต (ttb)

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

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

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้ หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริหารจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริหารจัดการ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต
- (4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริหารจัดการ
 - (ข) ดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 ครั้งทั้งนี้ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และบริหารจัดการตกลงกันได้ นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน
- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (6) แจ้งให้บริหารจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริหารจัดการจัดให้มีการประเมินมูลค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความผิดปกติหรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการ รับจ่ายทรัพย์สินของกองทุน
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริหารจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริหารจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริหารจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว 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 ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญายกเลิกสัญญาบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 90 วัน
 - (ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน
 - (ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่งระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
 - (ง) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น
- หากผู้ดูแลประโชยณนำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนไปเปิดเผยโดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุน หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ดูแลประโชยณ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณนี้ได้ทันที โดยผู้ดูแลประโชยณจะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลประโชยณด้วย
- (ฉ) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อ

ฟื้นฟูกิจการ ประเมินหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใด ที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

- (ข) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ หมดหน้าที่ลงตามข้อ 8.3.4 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

8.3.5 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน

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

บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทุน ซึ่งรวมถึงเอกสารการทำธุรกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนลงทุนทั้งหมดไว้ ณ สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ เว้นแต่ทรัพย์สินซึ่งโดยลักษณะของทรัพย์สินนั้นไม่สามารถเก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือในกรณีที่บริษัทจัดการและผู้ดูแลประโยชน์ตกลงเป็นประการอื่น ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องแจ้งให้บริษัทจัดการทราบโดยพลันเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน และในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะเก็บเอกสารสำคัญและทรัพย์สินของกองทุนไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่

8.4 คณะกรรมการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. นายวนา	พูลผล	ประธานคณะกรรมการ
2. นายเจตพันธ์	นิธยาน	กรรมการ
3. นางสาวรัชดา	ตั้งหะรัฐ	กรรมการ
4. นางสุนรี	พิบูลย์ศักดิ์กุล	กรรมการ
5. นางสาวเย็นฤดี	ชอเจริญทรัพย์	กรรมการ
6. นางสาวไคลดา	พงษ์พานิช	กรรมการ
7. นายชัช	เดิมนิธิเจริญพร	กรรมการ
8. นางสาวธัญญาพร	ตั้งอุทัยสุข	กรรมการ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุน (โดยสังเขป)

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือ วินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุน ดังนี้

- 1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ ขาย เข้าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 2) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- 3) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีประโยชน์ของกองทุน เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- 4) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า

8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี นายทะเบียนหน่วยลงทุน บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน และที่ปรึกษากองทุน

ผู้สอบบัญชี	บริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	47 ซอยโชคชัยจรงเจริญ ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์	081-274-2075
โทรสาร	02-294-8504

นายทะเบียนหน่วยลงทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 31-33 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์	02-786-2000
โทรสาร	02-786-2371-74

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 898/10 อาคารสำนักงาน 2 เอสวี ซิตี ชั้น 7 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์	02-682-6545-8
โทรสาร	02-682-6549

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 กฎหมาย หลักทรัพย์ และข้อตกลงต่างๆ ซึ่งกองทุนหรือบริษัทจัดการเป็นหรือจะเข้าเป็นคู่สัญญา นอกจากนี้ การบริหารและจัดการกองทุนได้อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของฝ่ายกฎหมายและตรวจการ และคณะกรรมการการลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

9.3 การประชุมคณะกรรมการ

9.3.1 ข้อกำหนดในการประชุม

(1) การเรียกประชุม

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

(2) กำหนดการประชุม

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมหรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาอนุมัติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุมถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเขียนลงนามในมติที่ทำการขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบร่วมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนาที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสาร ถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสาร ดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไปเพื่อบริษัท จัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

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

การลงมติของคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนได้เสีย

ในการขอมติจากคณะกรรมการลงทุนในเรื่องใด ๆ จะไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสียรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

9.3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

- ไม่มี-

9.4 การลงทุนโดยทางอ้อมโดยถือหุ้นผ่านบริษัทที่กองทุนเข้าลงทุน

- ไม่มี-

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

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

9.6 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุน

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

9.7 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการกำหนดให้มีการทำการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนึงถึงคุณสมบัติที่จะต้องเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด (ถ้ามี) โดยต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่จะได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีฐานะทางการเงินมั่นคง โครงสร้างการบริหารจัดการที่น่าเชื่อถือ และมีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

โดยกองทุนรวมพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้เกณฑ์การคัดเลือกพิจารณาจากหัวข้อต่างๆ ได้แก่ ชื่อเสียงขององค์กร ผลงานในการบริหารโครงการอื่นๆในอดีต 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 โดยต้องได้รับมติเห็นชอบจาก คณะกรรมการลงทุน และรายงานผลการดำเนินการต่อผู้จัดการกองทุนเป็นประจำทุกเดือน

9.9 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

ผู้จัดการกองทุนรวมมีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่าง สม่าเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยผู้จัดการกองทุนรวมมีการติดตามดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

9.9.1 ตรวจสอบรายได้อาจให้เป็นไปตามสัญญา จากข้อมูลผู้เช่ารายเดือน

9.9.2 ควบคุมค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุน

9.9.3 การเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของทรัพย์สินให้อยู่ภายใต้งบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทุน

9.9.4 ตรวจสอบตราทรัพย์สินของกองทุนเป็นประจำทุกปี

9.10 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมเป็นรายปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม สำหรับรอบปีบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้เรียก เก็บจริงเป็นจำนวน 614,757.83 บาท

9.11 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไข หรือออกโดย คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและหรือสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นไว้อย่างเคร่งครัด อาทิเช่น

9.11.1 บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน ของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับ แต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าว ต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผย ชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

9.11.2 บริษัทจัดการจะต้องจัดเตรียมและเปิดเผยงบการเงิน (ทั้งรายไตรมาสและรายปี) รายงานประจำปี รายงานเหตุการณ์สำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน สถานะทางการเงิน หรือผล ประกอบการของกองทุนรวมและเหตุการณ์อื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (แล้วแต่กรณี) กำหนด

9.12 การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงาน อื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่า การดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกราย

9.12.1 การจัดประชุม

บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกรณีดังต่อไปนี้

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

9.12.2 องค์ประชุม (เฉพาะกรณีที่จัดประชุมเพื่อขอมติ)

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

9.12.3 การลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (ทั้งกรณีที่จัดประชุมและการขอมติเวียน)

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

9.12.4 การไม่นับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีข้อจำกัดในการออกเสียง หรือมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ออกเสียงลงคะแนน

เว้นแต่กฎ ระเบียบ หรือ ประกาศ (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในการนับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ว่าในกรณีการจัดประชุมหรือกรณีการขอมติเวียนแทนการจัดประชุมตามข้อ 3 จะไม่นับรวมมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ที่มีข้อจำกัดในการออกเสียง หรือมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ออกเสียงลงคะแนนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ กฎ ระเบียบ หรือ ประกาศ ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

9.13 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

-ไม่มี-

9.14 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทุนรวมชำระค่าธรรมเนียมแก่ผู้สอบบัญชีตามอัตราที่จ่ายจริง โดยในรอบปี 2567 กองทุนรวมได้ชำระเป็นเงินจำนวน 850,000.00 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. สนับสนุนพื้นที่การจัดการเลือกตั้งสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร
3. สนับสนุนงานวันเด็กของชุมชนคุ้มผ้าพับ
4. สนับสนุนงานวันสงกรานต์ของชุมชนคุ้มผ้าพับ
5. สนับสนุนกิจกรรมมหาวิทยาลัย การประกวด Kpop Cover Dance
6. สนับสนุนการจัดกิจกรรมแข่งขันการแข่งรถ Tamiya 4WD
7. สนับสนุนพื้นที่จัดกิจกรรมของคณะและชุมนุมของนักศึกษาทุกสถาบัน ตั้งบูธรับบริจาคเปิดหมวก เพื่อสมทบทุนในการจัดทำกิจกรรม

10.2 แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

(1) นโยบาย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวม และเป็นบริษัทในเครือของกลุ่มยูโอบี ประเทศสิงคโปร์ ดำเนินธุรกิจด้วยความมุ่งมั่น ภายใต้กรอบระเบียบของกฎหมายที่กำกับดูแล และปฏิบัติตามมาตรฐานสูงสุดของหลักการปฏิบัติงานและหลักจริยธรรม บริษัทจัดการมีนโยบาย และขั้นตอนการปฏิบัติที่เหมาะสมเพื่อป้องกันความเสี่ยงและต่อต้านการคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทจัดการตระหนักดีว่าการให้สินบนการคอร์รัปชันนั้น ส่งผลเสียหายต่อภาคธุรกิจและประเทศเป็นอย่างมาก ดังนั้น บริษัทจัดการจึงมีนโยบายไม่ยอมรับการคอร์รัปชันและการให้สินบนโดยสิ้นเชิง (Zero Tolerance Policy) และถือปฏิบัติตามกฎหมายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของประเทศไทยและประเทศอื่นๆ ที่กลุ่มยูโอบีดำเนินธุรกิจอยู่ในปัจจุบัน

(2) การดำเนินการ

บริษัทจัดการให้พนักงานปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันและคู่มือปฏิบัติงานและการกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการป้องกันการคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด และบริษัทจัดการจะไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการให้สินบนและการคอร์รัปชันทั้งทางตรงและทางอ้อม ทั้งนี้บริษัทจัดการจะให้ความสำคัญและคุ้มครองพนักงานผู้ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน หรือพนักงานผู้ถูกกล่าวหาเรื่องการทุจริตคอร์รัปชันตามที่กำหนดไว้ใน Whistleblowing Policy

หากมีการฝ่าฝืนการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน และ/หรือคู่มือปฏิบัติงานและการกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการป้องกันการต่อต้านคอร์รัปชันจะถูกลงโทษทางวินัยตามกฎหมายข้อบังคับของบริษัทจัดการ และอาจมีความผิดตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือข้อกำหนดอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทจัดการได้กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการควบคุมภายในเพื่อให้การดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงานของ บลจ.ยูโอบี เป็นไปตามมาตรฐานการปฏิบัติงานที่ยอมรับโดยทั่วไปและมีระบบการควบคุมภายในที่ครบถ้วนสมบูรณ์ตามนโยบาย เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจโดย มีการจัดตั้งหน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบด้านต่าง ๆ โดยกำหนดขอบเขตหน้าที่ ความรับผิดชอบไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้สามารถควบคุม และดูแลการปฏิบัติงานของบุคลากรภายในหน่วยงานให้เป็นไปตามขอบเขตความรับผิดชอบได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีการแบ่งสายงานการบังคับบัญชาของหน่วยงานต่างๆ รวมถึงแบ่งความรับผิดชอบในการควบคุมดูแลการบริหารงานต่างๆ ภายในหน่วยงาน และหน้าที่ในการรายงานให้กับผู้บังคับบัญชาตามสายงานที่ได้กำหนดอย่างเหมาะสมและชัดเจน สอดคล้องกับนโยบายการประกอบธุรกิจ นอกจากนี้ยังมีการประกาศใช้กฎระเบียบ และข้อบังคับมาตรฐานภายในองค์กร ทั้งนี้ เพื่อให้บุคลากร มีแนวทางในการปฏิบัติงานเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ภายใต้กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่ยอมรับโดยทั่วไปของการดำเนินธุรกิจ และของหน่วยงานทางการที่เกี่ยวข้อง โดยมีฝ่ายตรวจการและกฎหมาย ที่เป็นหน่วยงานกลางในการทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงาน และมีสายการบังคับบัญชาเป็นอิสระจากหน่วยงานจัดการลงทุนทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงาน ตรวจสอบ และให้คำปรึกษา เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทจัดการ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงานทุกคนของบริษัทจัดการ จะปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ (หลักเกณฑ์ และ เงื่อนไขต่าง ๆ) ตลอดจนจรรยาบรรณ และมาตรฐานการประกอบวิชาชีพของหน่วยงานทางการและหน่วยงานสมาคมที่จัดตั้งขึ้นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการประกอบธุรกิจของบริษัทกำหนด

ในส่วนของการบริหารความเสี่ยงนั้นบริษัทจัดการยึดหลักการบริหารความเสี่ยงเชิงบูรณาการที่ครอบคลุมการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร มีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสำหรับให้ความเห็นในเรื่องซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงและประเด็นสำคัญขององค์กรได้อย่างครบถ้วน เพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารความเสี่ยงของบริษัทจัดการได้ดำเนินการอย่างเหมาะสมตามนโยบายที่กำหนด สอดคล้องกับมาตรฐานสากล และเป็นไปตามแนวทางของหน่วยงานที่กำกับดูแล ตลอดจนให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การลงทุนและความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของลูกค้า ซึ่งการบริหารความเสี่ยงดำเนินการโดยหน่วยงานเจ้าของความเสี่ยง (Risk Owner) จะร่วมกับฝ่ายบริหารความเสี่ยง เพื่อระบุและประเมินระดับความเสี่ยงมีการกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) รวมทั้งการติดตามผลและการรายงานสถานะความเสี่ยง โดยครอบคลุมความเพียงพอและความมีประสิทธิภาพของมาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจว่ากรณีที่เกิดเหตุการณ์ความเสี่ยงขึ้น จะสามารถจัดการความเสี่ยงได้อย่างทันทั่วทั้ง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารความเสี่ยงยังเป็นผู้ประสานงานและสนับสนุนหน่วยงานเจ้าของความเสี่ยง (Risk Owner) ในการดำเนินการตามนโยบายที่ได้รับมอบหมาย และรายงานสถานะความเสี่ยงที่สำคัญต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้รับทราบสถานะความเสี่ยงขององค์กร รวมทั้งมีการสร้างความตระหนักรู้ด้านการบริหารความเสี่ยงให้แก่ผู้บริหารและพนักงานในองค์กรอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้กลายเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กรที่สำคัญ

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการระหว่างกองทุนกับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกับบริษัทจัดการ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

12.3 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทุนรวมใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ลำดับ	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับ ผลประโยชน์
1	บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)	ข่าวสารและ บทวิเคราะห์	เพื่อใช้เป็นข้อมูล ในการ ประกอบการ ตัดสินใจลงทุน
2	บริษัทหลักทรัพย์ อินโนเวสต์ เอกซ์ จำกัด		
3	บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เอียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		
4	บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		
5	บริษัทหลักทรัพย์ กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
6	บริษัทหลักทรัพย์ ทีสโก้ จำกัด		
7	บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)		
8	บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด		
9	บริษัทหลักทรัพย์ ยูบีเอส (ประเทศไทย) จำกัด		
10	บริษัทหลักทรัพย์ เกียรตินาคิน ภัทร จำกัด (มหาชน)		
11	บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		
12	บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด		
13	บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด		
14	บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด (มหาชน)		

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

งบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้แก่ บริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด โดยรายงานของผู้สอบบัญชีสรุปได้ดังนี้

จากการตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ผู้สอบบัญชีเห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : บาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี พ.ศ.		
	2567	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	420,071,226.69	462,785,244.38	503,246,364.00
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2567 : 1,528,903,262.70 บาท)			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2566 : 1,523,605,939.84 บาท)			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2565 : 1,521,259,926.08 บาท)			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	85,135,239.44	49,900,928.78	35,897,283.32
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2567 : 85,047,106.74 บาท)			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2566 : 49,947,719.21 บาท)			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2565 : 35,960,733.26 บาท)			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	16,381,475.23	27,588,422.56	23,315,060.04
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	30,668.32	2,920.21	2,276.26
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	1,235,291.22	1,864,052.93	1,115,799.25
ลูกหนี้อื่น	1,169,543.33	1,255,705.03	902,047.09
สินทรัพย์อื่น	1,179,611.34	971,100.86	1,281,025.47
ลูกหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	44,768,500.70	44,768,500.70	44,768,500.70
รวมสินทรัพย์	569,971,556.27	589,136,875.45	610,528,356.13
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,497,260.47	9,184,945.69	8,461,102.04
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	12,485,439.51	10,166,008.60	8,772,695.53
เงินประกันการเช่า	15,604,398.70	14,342,560.92	12,489,043.18
หนี้สินตามสัญญาเช่า	42,071,226.69	43,785,244.38	45,246,364.00
เจ้าหนี้อื่น	1,014,783.58	1,175,885.19	851,932.29
หนี้สินอื่น	206,293.87	149,930.46	227,020.08
เจ้าหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	386,375,490.44	392,608,270.70	397,050,390.04
รวมหนี้สิน	469,254,893.26	471,412,845.94	473,098,547.16
สินทรัพย์สุทธิ	100,716,663.01	117,724,029.51	137,429,808.97
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	1,034,272,305.39	1,034,272,305.39	1,034,272,305.39
ขาดทุนสะสม	(933,555,642.38)	(916,548,275.88)	(896,842,496.42)
สินทรัพย์สุทธิ	100,716,663.01	117,724,029.51	137,429,808.97
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	0.9662	1.1294	1.3185
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	104,229,800.0000	104,229,800.0000	104,229,800.0000

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : บาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี พ.ศ.		
	2567	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	101,676,479.37	93,754,651.31	79,082,558.56
รายได้ดอกเบี้ย	1,497,532.50	693,478.70	210,948.18
รายได้อื่น	4,958,109.30	5,406,322.42	6,193,213.39
รวมรายได้	108,132,121.17	99,854,452.43	85,486,720.13
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	30,566,480.02	31,749,552.10	24,831,591.62
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	614,757.83	671,758.67	748,794.82
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	43,033.07	47,023.12	52,415.62
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	73,770.94	80,611.06	89,855.37
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11,216,486.89	10,717,217.60	9,895,454.93
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	24,505,003.73	24,008,702.66	22,177,113.45
ค่านายหน้า	4,106,290.65	3,465,633.90	3,246,280.16
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	850,000.00	910,780.00	1,032,640.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	3,172,419.81	2,933,402.61	3,186,912.52
ต้นทุนทางการเงิน	2,114,827.31	2,185,399.38	2,252,719.88
รวมค่าใช้จ่าย	77,263,070.25	76,770,081.10	67,513,778.37
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	30,869,050.92	23,084,371.33	17,972,941.76
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	0.00	323.08	(736,998.55)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลง			
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(47,876,417.42)	(42,790,473.87)	(32,409,439.30)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(47,876,417.42)	(42,790,150.79)	(33,146,437.85)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(17,007,366.50)	(19,705,779.46)	(15,173,496.09)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

งบกระแสเงินสด

หน่วย : บาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี พ.ศ.		
	2567	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(17,007,366.50)	(19,705,779.46)	(15,173,496.09)
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(5,297,322.86)	(2,346,013.76)	(3,709,544.22)
การจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	750,000.00
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(296,829,303.72)	(131,554,484.50)	(86,818,363.46)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	263,000,000.00	118,004,537.40	81,258,985.80
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ด้วยวิธี	(1,270,083.81)	(436,715.77)	(137,523.38)
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินฝากธนาคาร (กลับรายการ)	(1,729.34)	667.51	(5,233.92)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	(27,748.11)	(643.95)	(385.27)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการขายได้ค่าเช่าค้างรับ	628,761.71	(748,253.68)	(168,573.26)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้อื่น	86,161.70	(353,657.94)	(381,955.65)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(208,510.48)	309,924.61	229,606.72
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,312,314.78	723,843.65	(4,471,950.80)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าเช่ารับล่วงหน้า	2,319,430.91	1,393,313.07	2,360,549.99
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินประกันการเช่า	1,261,837.78	1,853,517.74	1,124,816.82
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น	(161,101.61)	323,952.90	(441,322.75)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	56,363.41	(77,089.62)	(62,359.31)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	(6,232,780.26)	(4,442,119.34)	(3,600,000.00)
ต้นทุนทางการเงิน	2,114,827.31	2,185,399.38	2,252,719.88
รายการ(กำไร)ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	(323.08)	736,998.55
รายการ(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	47,876,417.42	42,790,473.87	32,409,439.30
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(7,379,831.67)	7,920,549.03	6,152,408.95
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาเช่า	(3,828,845.00)	(3,646,519.00)	(3,646,519.00)
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในการจัดหาเงิน	(3,828,845.00)	(3,646,519.00)	(3,646,519.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(11,208,676.67)	4,274,030.03	2,505,889.95
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	27,591,760.01	23,317,729.98	20,811,840.03
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	16,383,083.34	27,591,760.01	23,317,729.98

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)	
	2567	2566	จำนวนเงิน	ร้อยละ	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน								
รายได้ค่าเช่าและบริการ	101.68	93.75	7.92	8.45%	93.75	79.08	14.67	18.55%
รายได้อื่น	4.96	5.41	-0.45	-8.29%	5.41	6.19	-0.79	-12.71%
รวมรายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	106.63	99.16	7.47	7.54%	99.16	85.28	13.89	16.28%
รายได้ดอกเบี้ย	1.50	0.69	0.80	115.94%	0.69	0.21	0.48	228.74%
รวมรายได้	108.13	99.85	8.28	8.29%	99.85	85.49	14.37	16.81%
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนการเช่าและบริการ	30.57	31.75	-1.18	-3.73%	31.75	24.83	6.92	27.86%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	0.61	0.67	-0.06	-8.49%	0.67	0.75	-0.08	-10.29%
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	0.04	0.05	0.00	-8.49%	0.05	0.05	-0.01	-10.29%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.07	0.08	-0.01	-8.49%	0.08	0.09	-0.01	-10.29%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11.22	10.72	0.50	4.66%	10.72	9.90	0.82	8.30%
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	24.51	24.01	0.50	2.07%	24.01	22.18	1.83	-
ค่านายหน้า	4.11	3.47	0.64	18.49%	3.47	3.25	0.22	-
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.85	0.91	-0.06	-6.67%	0.91	1.03	-0.12	-11.80%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	3.17	2.93	0.24	8.15%	2.93	3.19	-0.25	-7.95%
ต้นทุนทางการเงิน	2.11	2.19	-0.07	-3.23%	2.19	2.25	-0.07	-
รวมค่าใช้จ่าย	77.26	76.77	0.49	0.64%	76.77	67.51	9.26	13.71%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	30.87	23.08	7.78	33.72%	23.08	17.97	5.11	28.44%
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	-47.88	-42.79	-5.09	11.89%	-42.79	-33.15	-9.64	29.09%
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน								
ดำเนินงาน	-17.01	-19.71	2.70	-13.7%	-19.71	-15.17	-4.53	29.9%

- ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทุน ปี 2566/2567 เทียบกับ ปี 2565/2566 และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ในปี 2567 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน จำนวน 106.63 ล้านบาท (แบ่งเป็น รายได้ค่าเช่าและบริการ 101.68 ล้านบาท รวมกับรายได้อื่น 4.96 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 7.47 ล้านบาท คิดเป็น 7.54% รายได้รวม ปี 2567 เพิ่มขึ้นเนื่องจากกองทุนมีผลประกอบการดีขึ้นทำให้รายได้ค่าเช่าและบริการของหอพัก เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และพลาซ่า เพิ่มขึ้น ซึ่งภาพรวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 7.92 ล้านบาท หรือคิดเป็น 8.45% ทั้งนี้หากรวมรายได้ดอกเบี้ยแล้วกองทุนมีรายได้รวม 108.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 8.28 ล้านบาท หรือคิดเป็น 8.29% ทั้งนี้ในส่วนปี 2566 กองทุนมีรายได้ค่าเช่า

และบริการเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 14.67 ล้านบาท หรือคิดเป็น 18.55% และรายได้รวมปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 14.37 ล้านบาท หรือคิดเป็น 16.81% เนื่องจากปี 2566 กองทุนมีอัตราเข้าพัก และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยทั้งหอพัก เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และพลาซ่า เพิ่มขึ้นจากปี 2565

เมื่อเปรียบเทียบภาพรวม 3 ปี พบว่า กองทุนมีแนวโน้มของผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น กล่าวคือ ปี 2567 กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและบริการและรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2566 และปี 2565 โดยกองทุนมีรายได้ค่าเช่าและบริการ ปี 2567-2565 จำนวน 101.68 ล้านบาท 93.75 ล้านบาท และ 79.08 ล้านบาท ตามลำดับ และกองทุนมีรายได้รวม ปี 2567-2565 จำนวน 108.13 ล้านบาท 99.85 ล้านบาท และ 85.49 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายกองทุน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ แล้ว กองทุนมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ ปี 2567 เท่ากับ 30.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 7.78 ล้านบาท หรือคิดเป็น 33.72% เนื่องจากกองทุนมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 8.28 ล้านบาท (จาก 99.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 108.13 ล้านบาท) และมีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 0.49 ล้านบาท (จาก 76.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 77.26 ล้านบาท) และปี 2567 กองทุนมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 47.88 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 5.09 ล้านบาท หรือคิดเป็น 11.89% จึงทำให้ปี 2567 กองทุนมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 17.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 2.70 ล้านบาท หรือคิดเป็น 13.7% และเมื่อเทียบกับปี 2566 กับ ปี 2565 กองทุนมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจากเดิม 15.17 ล้านบาทในปี 2565 เป็น 19.71 ล้านบาทในปี 2566

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรซซิเดนท์เซียล คอมเพล็กซ์

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม		
	ปี พ.ศ.		
	2567	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)
ผลการดำเนินงานภาพรวม			
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงานต่อจำนวนเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี/งวด	-14.18%	-13.49%	-10.07%
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	64.42%	52.57%	37.42%
อัตราส่วนรายได้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	90.16%	68.38%	47.39%
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.27	1.04	0.82
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	1.27	1.04	0.82
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (Return on Total Asset)	5.42%	3.92%	2.94%
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตราผลตอบแทนขั้นต้น (Gross Profit Margin)	58.83%	54.97%	56.64%
อัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	28.55%	23.12%	21.02%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ต่อราคาพาร์)	0.00%	0.00%	0.00%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ต่อราคาตลาด ณ วันที่สิ้นปี) *	0.00%	0.00%	0.00%
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	4.66	4.00	3.44
อัตราการจ่ายเงินปันผล	0%	0%	0%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี/งวด	0.9662	1.1294	1.3185

หมายเหตุ : * ราคาตลาดของ TU-PF

- ณ วันที่ 30 ธ.ค.2567 : 0.70 บาทต่อหน่วย

- ณ วันที่ 28 ธ.ค.2566 : 0.58 บาทต่อหน่วย

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

- **สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน**

กองทุนมีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ปี 2567 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 และ เพิ่มขึ้นจากปี 2565 (อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ปี 2567 ปี 2566 และปี 2565 จำนวน 1.27 เท่า 1.04 เท่า และ 0.82 เท่า ตามลำดับ) เนื่องจาก ปี 2567 กองทุนมีสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2566 และปี 2565 โดยรายการหลักที่เพิ่มได้แก่ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ ซึ่งเงินลงทุนในหลักทรัพย์ปี 2567 ปี 2566 และปี 2565 จำนวน 85.14 ล้านบาท 49.90 ล้านบาท และ 35.89 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ในปี 2567 และปี 2566 กองทุนมีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 1.27 เท่า และ 1.04 เท่า ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่ากองทุนมีความคล่องตัวดีในการเปลี่ยนเป็นเงินสดที่จะมาชำระหนี้ในระยะสั้น

- **แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน**

สำหรับเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน ปี 2567 เท่ากับ -7.38 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 15.30 ล้านบาท คิดเป็น 193.17% (ปี 2566 จำนวน 7.92 ล้านบาท) โดยกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานมาจากการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน -17.01 ล้านบาท สุทธิกับการใช้ไปของเงินทุนในรายการที่สำคัญระหว่างงวดปี 2567 คือการซื้อเงินลงทุนจำนวน 296.83 ล้านบาท และสุทธิกับการได้มาของเงินทุนในรายการที่สำคัญคือ การขายเงินลงทุน 263 ล้านบาท ทั้งนี้ในปี 2567 กองทุนมีเงินฝากธนาคารต้นปี 27.59 ล้านบาท สุทธิกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ลดลง -11.21 ล้านบาท ส่งผลให้เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปีเท่ากับ 16.38 ล้านบาท

- **รายจ่ายงบลงทุนและค่าปรับปรุงทรัพย์สิน**

ปี 2567 กองทุนมีรายจ่ายงบลงทุนและค่าปรับปรุงทรัพย์สิน จำนวน 5.30 ล้านบาท ทั้งนี้รายการหลักเป็นการปรับปรุงท่อน้ำประปาสำหรับเข้าหอพักโดม 1 การเปลี่ยนราวจับบันไดเลื่อนของพลาซ่า การทำกันรั้วซึมผนัง Precast อาคารโดมเพลส A -B การซ่อมบันไดหนีไฟ การทำป้าย Hanging Directory และกล่องไฟฟ้า Fabric บริเวณลานจอดรถ และการเปลี่ยนเครื่องปรับอากาศ ที่วี ตู้เย็น เครื่องทำน้ำอุ่น และเครื่องออกกำลังกาย ของเซอร์วิสพาร์ทเมนต์ และการซื้อเครื่องทำน้ำอุ่นของหอพัก เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามรายการลงทุนประจำปีตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ เพื่อความปลอดภัยของผู้เช่า เพื่อปรับปรุงพลาซ่า และเพื่อทำการปรับปรุงทรัพย์สินในห้องพักให้ห้องพักอยู่ในสภาพที่ปลอดภัยให้เช่าได้

- **ความสามารถและประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สิน**

กองทุนมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 569.97 ล้านบาท มีการปรับตัวลดลงจากปี 2566 เท่ากับ 19.17 ล้านบาท คิดเป็น 3.25% (สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 589.14 ล้านบาท) และปี 2567 กองทุนมีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 30.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 7.78 ล้านบาท คิดเป็น 33.72% เนื่องจากกองทุนมีผลประกอบการดีขึ้น ทำให้ปี 2567 กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 7.92 ล้านบาท คิดเป็น 8.45% ส่งผลให้อัตรากำไรผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (Return on Total Assets) ปี 2567 เท่ากับ 5.42% ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับอัตรากำไรผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมของทั้ง 3 ปีพบว่า อัตรากำไรผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมของปี 2567 ปี 2566 และ ปี 2565 เท่ากับ 5.42% 3.92% และ 2.94% ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่ากองทุนมีประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สินมีแนวโน้มที่ดีขึ้น

ทั้งนี้ราคาประเมินทรัพย์สินของกองทุน ปี 2567 ลดลงจากปี 2566 จำนวน 41 ล้านบาท จากราคาประเมิน ปี 2566 (ประเมินโดย บจ.พรสยามคอนซัลแทนส์ แอนด์ เซอร์วิส โดยวิธีรายได้) ราคาประเมิน 419 ล้านบาท ลดลง เป็น 378 ล้านบาทในปี 2567 (ประเมินโดย บจ.พรสยามคอนซัลแทนส์ แอนด์ เซอร์วิส โดยวิธีรายได้) โดยราคา ประเมินแต่ละปี เป็นดังนี้

โครงการ	ปี 2567 (ประเมิน ณ วันที่ 25 ต.ค. 2567) โดย บจ.พรสยามคอนซัลแทนส์ แอนด์ เซอร์วิส		ปี 2566 (ประเมิน ณ วันที่ 27 ต.ค. 2566) โดย บจ.พรสยามคอนซัลแทนส์ แอนด์ เซอร์วิส		ปี 2565 (ประเมิน ณ วันที่ 28 ต.ค. 2565) โดย บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ	
	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	อัตรากดลด	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	อัตรากดลด	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	อัตรากดลด
ที ยู โดม เรสซิเดนซ์ เชิล คอมเพล็กซ์	378.0	12%	419.0	12%	458.0	12%

• ความสามารถและประสิทธิภาพในการทำกำไรของกองทุนฯ

ในปี 2567 อัตราผลตอบแทนกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) เท่ากับ 58.83% เพิ่มขึ้น 3.86% เมื่อเทียบกับ ปี 2566 ที่มีอัตราผลตอบแทนกำไรขั้นต้นเท่ากับ 54.97% และในทางเดียวกันอัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ปี 2567 เท่ากับ 28.55% เพิ่มขึ้น 5.34% เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีอัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิ เท่ากับ 23.12% เนื่องจากปี 2567 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 7.47 ล้านบาท คิดเป็น 7.54% และกองทุนมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการลดลงจากปี 2566 จำนวน 0.75 ล้านบาท คิดเป็น 1.69% ส่วนอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นต่อราคาหุ้นและต่อราคาตลาดใน 3 ปีที่ผ่านมา ยังไม่มีอัตราผลตอบแทน เนื่องจาก กองทุนยังไม่มีกำไรจ่ายปันผลนับตั้งแต่ปี 2556 (จ่ายปันผลครั้งล่าสุด วันที่ 12 มีนาคม 2556 สำหรับงวดการ ดำเนินงานปี 2555)

ที่ผ่านมากองทุนเคยมีผลประกอบการขาดทุนและมีคดีความในศาล อย่างไรก็ดีตามในปี 2560 คดีได้สิ้นสุดลง ด้วยการประนีประนอมยอมความในศาล หลังจากนั้นรายได้ค่าเช่าของกองทุนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในปี 2562 และ มีรายได้ค่าเช่าลดลงในปี 2563 และในปี 2564 เนื่องจากกองทุนได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 อย่างไรก็ดีตามปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 กองทุนมีรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น เนื่องจากสถานการณ์ได้ผ่อนคลายลง ทั้งนี้โครงการมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั้งปี 2567 ของหอพัก 75% อพาร์ทเมนต์ 83% และอัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ พลาซ่า เป็น 56% ส่วนอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั้งปี 2566 ของหอพัก 68% อพาร์ทเมนต์ 86% และอัตราการเช่าเฉลี่ย ของพื้นที่พลาซ่า เป็น 47%

นอกจากนี้ ในส่วนของรายได้รวมของกองทุนในปี 2567 เท่ากับ 108.13 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2566 ประมาณ 8.29% หรือเท่ากับ 8.28 ล้านบาท และมีกำไรจากการลงทุนสุทธิในปี 2567 เท่ากับ 30.87 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2566 ประมาณ 33.72% หรือเท่ากับ 7.78 ล้านบาท

โดยรวมจะเห็นได้ว่าปี 2567 ที่ผ่านมากองทุนมีแนวโน้มการบริหารจัดการที่ดีขึ้นจากอดีต กองทุน มีความสามารถในการทำกำไรดีขึ้น และมีประสิทธิภาพในการดำเนินงานดีขึ้น จากปี 2566 และ ปี 2565

- ความสามารถและประสิทธิภาพในการชำระหนี้
ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนไม่มีการกู้ยืม

- ผลตอบแทนของกองทุน

ในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา กองทุนยัง ไม่มีการจ่ายเงินปันผลหรือลดทุน ทั้งนี้กองทุนจ่ายเงินปันผลครั้งล่าสุด ณ วันที่ 12 มีนาคม 2556 สำหรับงวดการดำเนินงานปี 2555 เนื่องจากที่ผ่านมากองทุนมีผลประกอบการขาดทุนและยังมีความเสี่ยงสูงเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2560 กองทุนได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความเรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตามในอนาคต หากผลประกอบการของกองทุนดีขึ้นอย่างต่อเนื่องและเมื่อกองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกิน กองทุนอาจพิจารณาจ่ายเงินลดทุนให้กับผู้ลงทุน

ประวัติการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

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

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

ประวัติการจ่ายเงินลดทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	จำนวนเงินทุนจดทะเบียนก่อนการลดเงินทุน		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ลดลง		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

หอพัก และอพาร์ทเมนต์

กองทุนได้รับผลกระทบจากการแข่งขันจากโครงการในย่านใกล้เคียงมากขึ้น โดยในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา มีคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ในย่านใกล้เคียงหลายโครงการ ทั้งนี้ คอนโดมิเนียมจะได้รับความนิยมจากทั้งผู้ลงทุนและผู้อยู่อาศัยเองมาก ปัจจุบันมีนักศึกษาบางส่วนหันไปเช่าคอนโดมิเนียมอยู่แทนการเช่าหอพัก โดยเพิ่มค่าเช่าที่อยู่อาศัยขึ้นจากเดิมประมาณ 2,000-3,000 บาท เนื่องจากเห็นว่าคอนโดมิเนียมมีความสะดวกสบายกว่าทั้งในแง่ของทำเลที่ตั้ง การใช้งานสาธารณูปโภค และความเป็นส่วนตัวของห้อง ระยะหลังแนวโน้มการลงทุนซื้อคอนโดใกล้เคียงสถานศึกษาเพื่อเป็นกรรมสิทธิ์ของตัวเองและปล่อยเช่าต่อให้นักศึกษาคนอื่น ๆ หลังจบการศึกษา มีความนิยมเพิ่มมากขึ้นซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่ออัตราค่าเช่าและอัตราการเข้าพักของกองทุน นอกจากนี้ หลังสถานการณ์โควิด-19 ทำให้รูปแบบของวิถีทางการดำเนินชีวิตของผู้คนเปลี่ยนไป โดยใช้ระบบออนไลน์ในการดำเนินชีวิต ผู้คนจึงไม่จำเป็นต้องเดินทางเพื่อทำธุรกรรมปกติ ซึ่งเป็นสาเหตุทำให้กระทบต่อรายได้ของกองทุนในอนาคต

พื้นที่ค้าปลีก

ปัจจุบันธุรกิจค้าปลีกเริ่มได้รับผลกระทบจากข้อป้างออนไลน์และพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ดังนั้น ไฮเปอร์มาร์เก็ตหรือศูนย์การค้าขนาดใหญ่หลายแห่งไม่สามารถรักษารายการดำเนินงานให้อยู่ในระดับเดิมได้ การข้อป้างออนไลน์ส่งผลกระทบต่อรายได้ของโครงการค้าปลีกรูปแบบเดิม ถึงแม้ปัจจุบันการข้อป้างออนไลน์ยังไม่ส่งผลกระทบต่อโครงการมากนัก แต่ในอนาคตอันใกล้โครงการมีแนวโน้มที่จะได้รับผลกระทบเหมือนผู้ค้าปลีกรายอื่นเช่นกัน นอกจากนี้ หลังสถานการณ์โควิด-19 ส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและอัตราการเช่า เนื่องจากผู้ใช้บริการบางกลุ่มในโครงการลดลง เช่น นักศึกษาที่ไม่ได้เดินทางมาเรียนที่มหาวิทยาลัย หรือบุคลากรที่ทำงานที่บ้าน แต่ศึกษาหรือทำงานผ่านระบบออนไลน์แทน จึงส่งผลกระทบต่อยอดขายสินค้าของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ อาจนำมาซึ่งการขอลดค่าเช่าพื้นที่ในพลาซ่า อย่างไรก็ตาม กองทุนจะพิจารณาค่าเช่าพื้นที่ให้สอดคล้องกับสถานการณ์อยู่ตลอด เพื่อให้กองทุนสามารถรักษาผู้เช่าให้ยังคงอยู่กับโครงการต่อไป อันจะสร้างรายได้ให้กับกองทุนในระยะยาว

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนท์เซียล คอมเพล็กซ์
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ("กองทุน") ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 และข้อ 17 กองทุนฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวมทั้งสิ้น 420.07 ล้านบาท (ราคาทุน 1,528.90 ล้านบาท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 73.70 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องไม่สามารถหาค่าเทียบเคียงได้ สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้บริหารจึงกำหนดราคาขายยุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีรายได้

ข้าพเจ้าพิจารณาว่าเรื่องการตีราคามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการสอบบัญชี เนื่องจากมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีสาระสำคัญต่อการการเงิน และผู้ประเมินอิสระต้องใช้ดุลยพินิจเป็นอย่างมากในการกำหนดสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการคำนวณราคาประเมินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึงการทำความเข้าใจ การสอบถาม และการประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระและความเป็นกลางของผู้ประเมินโดยตรวจสอบจากข้อมูลสาธารณะ การทดสอบการคำนวณในรูปแบบจำลองทางการเงิน รวมถึงการสอบถามสมมติฐาน และตัวแปรอื่นๆ ที่ผู้ประเมินใช้ เช่น อัตราการเช่า และค่าเช่าต่อตารางเมตร เป็นต้น โดยเปรียบเทียบสมมติฐานดังกล่าวกับข้อมูลจากสัญญาเช่า และข้อมูลการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลอ้างอิงที่ใช้ในการกำหนดอัตราคิดลด การเปรียบเทียบอัตราคิดลดของกองทุนฯ กับกองทุนอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

ข้าพเจ้ายังได้สอบถามความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารกองทุนฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทุนฯ แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุนฯ และหากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารกองทุนฯ เพื่อให้ผู้บริหารกองทุนฯ ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนฯ ต่อการเงิน

ผู้บริหารกองทุนฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอของงบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารกองทุนฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารกองทุนฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้บริหารกองทุนฯ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารกองทุนฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหารกองทุนฯ

Am.

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารกองทุนฯ และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้านั้นขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าอย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารกองทุนฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



นางขวัญใจ เกียรติกังวาลกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5875

บริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด

กรุงเทพมหานคร

21 กุมภาพันธ์ 2568

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2567	2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2567 : 1,528,903,262.70 บาท)			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2566 : 1,523,605,939.84 บาท)	6, 17	420,071,226.69	462,785,244.38
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2567 : 85,047,106.74 บาท)			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2566 : 49,947,719.21 บาท)	7	85,135,239.44	49,900,928.78
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	16,381,475.23	27,588,422.56
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ		30,668.32	2,920.21
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ		1,235,291.22	1,864,052.93
ลูกหนี้อื่น	12	1,169,543.33	1,255,705.03
สินทรัพย์อื่น		1,179,611.34	971,100.86
ลูกหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	18.1	44,768,500.70	44,768,500.70
รวมสินทรัพย์		569,971,556.27	589,136,875.45
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12	11,497,260.47	9,184,945.69
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		12,485,439.51	10,166,008.60
เงินประกันการเช่า		15,604,398.70	14,342,560.92
หนี้สินตามสัญญาเช่า	9	42,071,226.69	43,785,244.38
เจ้าหนี้อื่น		1,014,783.58	1,175,885.19
หนี้สินอื่น		206,293.87	149,930.46
เจ้าหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	18.2	386,375,490.44	392,608,270.70
รวมหนี้สิน		469,254,893.26	471,412,845.94
สินทรัพย์สุทธิ		100,716,663.01	117,724,029.51
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	1	1,034,272,305.39	1,034,272,305.39
ขาดทุนสะสม	10	(933,555,642.38)	(916,548,275.88)
สินทรัพย์สุทธิ		100,716,663.01	117,724,029.51
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		0.9662	1.1294
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		104,229,800.0000	104,229,800.0000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์
 แบบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

การแสดงผลของเงินลงทุนใช้การคำนวณตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	2567			2566		
	ราคาทุน/ ราคาตลาดจำนำถ	มูลค่าสุทธิรวม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน/ ราคาตลาดจำนำถ	มูลค่าสุทธิรวม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
โครงการ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์						
สิทธิการเช่า (กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี)						
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์						
สูง 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร และ						
อาคารหอพักนักศึกษา สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน						
จำนวน 3 อาคาร และพื้นที่ศูนย์การค้าจำนวน						
11,600 ตารางเมตร โดยประมาณ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่ง						
ของอาคารดังกล่าวมี 4 อาคาร	1,490,961,738.13	420,071,226.69	83.15	1,487,246,812.90	462,785,244.38	90.27
อุปกรณ์สำนักงาน	37,041,524.57	-	-	36,358,126.94	-	-
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,528,003,262.70	420,071,226.69	83.15	1,523,605,939.84	462,785,244.38	90.27
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
พันธบัตร						
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยที่ 40/91/56 (CB24104B)						
ครบกำหนด 4/1/67 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 1.8425)	-	-	-	22,996,517.45	22,996,517.45	4.48
ตั๋วเงินคลังชาติ (DM22/182/66 (TB24131A)						
ครบกำหนด 31/1/67 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 2.0000)	-	-	-	9,983,588.62	9,981,601.84	1.95
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยที่ 48/91/66 (CB24229A)						
ครบกำหนด 29/2/67 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 1.9400)	-	-	-	10,965,613.04	10,965,082.97	2.14
พันธบัตรรัฐบาลเพื่อการบริหารหนี้ ในปีงบประมาณ พ.ศ. 2564 ครั้งที่ 1 (LB246A)						
ครบกำหนด 17/6/67 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 0.6750)	-	-	-	6,002,000.10	5,957,726.52	1.16
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยที่ 48/91/67 (CB25227A)						
ครบกำหนด 27/2/68 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 2.0540)	11,961,631.67	11,961,519.95	2.37	-	-	-
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยที่ 49/90/67 (CB25306B)						
ครบกำหนด 6/3/68 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 2.0300)	17,936,157.11	17,936,157.11	3.55	-	-	-
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยที่ 51/91/67 (CB25320A)						
ครบกำหนด 20/3/68 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 1.9780)	14,936,862.50	14,942,204.37	2.96	-	-	-
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยที่ 9/364/67 (CB25918A)						
ครบกำหนด 18/9/68 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 2.2000)	9,845,705.85	9,869,867.98	1.95	-	-	-
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยที่ 11/364/67 (CB25ND6A)						
ครบกำหนด 6/11/68 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 2.1230)	10,805,789.76	10,827,533.89	2.14	-	-	-
พันธบัตรรัฐบาลเพื่อการบริหารหนี้ ในปีงบประมาณ พ.ศ. 2566 ครั้งที่ 25 (LB273A)						
ครบกำหนด 17/3/70 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 2.2500)	4,588,067.14	4,622,081.66	0.92	-	-	-
ตั๋วเงินคลังชาติ (BO/3/182/67 (TB25129A)						
ครบกำหนด 29/1/68 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 2.3600)	14,972,692.91	14,975,874.48	2.96	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	85,047,106.74	85,135,239.44	16.85	49,947,719.21	49,900,926.78	9.73
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น	1,613,050,369.44	505,206,466.13	100.00	1,573,553,659.05	512,686,171.16	100.00

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างภาคเป็นสำเนาหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างภาคนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2567	2566
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		101,676,479.37	93,754,651.31
รายได้ดอกเบี้ย		1,497,532.50	693,478.70
รายได้อื่น		4,958,109.30	5,406,322.42
รวมรายได้		108,132,121.17	99,854,452.43
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	12	30,566,480.02	31,749,552.10
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11, 12	614,757.83	671,758.67
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11, 12	43,033.07	47,023.12
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11, 12	73,770.94	80,611.06
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		850,000.00	910,780.00
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11, 12	11,216,486.89	10,717,217.60
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา		24,505,003.73	24,008,702.66
ค่านายหน้า	12	4,106,290.65	3,465,633.90
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น		3,172,419.81	2,933,402.61
ต้นทุนทางการเงิน		2,114,827.31	2,185,399.38
รวมค่าใช้จ่าย		77,263,070.25	76,770,081.10
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		30,869,050.92	23,084,371.33
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		-	323.08
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลง			
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 17	(47,876,417.42)	(42,790,473.87)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(47,876,417.42)	(42,790,150.79)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(17,007,366.50)	(19,705,779.46)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2567	2566
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		30,869,050.92	23,084,371.33
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(47,876,417.42)	(42,790,150.79)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(17,007,366.50)	(19,705,779.46)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(17,007,366.50)	(19,705,779.46)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี - ตามที่รายงานไว้เดิม		117,724,029.51	130,686,822.76
ผลสะสมจากการปรับปรุงงบการเงินปีก่อน	4	-	6,742,986.21
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี - หลังการปรับปรุง		117,724,029.51	137,429,808.97
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี		100,716,663.01	117,724,029.51
หน่วย : หน่วย			
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน (มูลค่าหน่วยละ 9.9230 บาท)			
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	1	104,229,800.0000	104,229,800.0000
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี		104,229,800.0000	104,229,800.0000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(17,007,366.50)	(19,705,779.46)
รายการปรับกระทบการลดลงสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน -		
ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(5,297,322.86)	(2,346,013.76)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(296,829,303.72)	(131,554,484.50)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	263,000,000.00	118,004,537.40
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(1,270,083.81)	(436,715.77)
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินฝากธนาคาร (กลับรายการ)	(1,729.34)	667.51
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	(27,748.11)	(643.95)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	628,761.71	(748,253.68)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้อื่น	86,161.70	(353,657.94)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(208,510.48)	309,924.61
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,312,314.78	723,843.65
การเพิ่มขึ้นในค่าเช่ารับล่วงหน้า	2,319,430.91	1,393,313.07
การเพิ่มขึ้นในเงินประกันการเช่า	1,261,837.78	1,853,517.74
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเจ้าหนี้อื่น	(161,101.61)	323,952.90
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	56,363.41	(77,089.62)
การลดลงในเจ้าหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	(6,232,780.26)	(4,442,119.34)
ต้นทุนทางการเงิน	2,114,827.31	2,185,399.38
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	(323.08)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงใน		
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	47,876,417.42	42,790,473.87
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(7,379,831.67)	7,920,549.03
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(3,828,845.00)	(3,646,519.00)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(3,828,845.00)	(3,646,519.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(11,208,676.67)	4,274,030.03
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	27,591,760.01	23,317,729.98
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	16,383,083.34	27,591,760.01

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

1. ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ("กองทุนฯ") จัดตั้งขึ้นเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการกองทุนดำเนินการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ("บริษัทจัดการ") เป็นผู้จัดการกองทุนและนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยมีธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ทรัพย์สิน และมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1,042.30 ล้านบาท (แบ่งเป็น 104.23 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท) กองทุนฯ ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ให้จัดตั้งเป็นกองทุนฯ เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2549 และเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2553 กองทุนฯ ได้จดทะเบียนลดทุน จากเดิม 1,042.30 ล้านบาท เป็น 1,034.27 ล้านบาท (แบ่งเป็น 104.23 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.923 บาท) ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้รับทราบการลดทุนจดทะเบียนดังกล่าวเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2553

กองทุนฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยในการลงทุนครั้งแรก กองทุนฯ จะลงทุนในโครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ซึ่งก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) เป็นเจ้าของ โดยกองทุนฯ จะดำเนินการเช่าทรัพย์สินจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยมีอายุการเช่า 30 ปี

กองทุนฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือวิธีที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทุนฯ มีผลขาดทุนสะสมจำนวน 933.56 ล้านบาท และจำนวน 916.55 ล้านบาท ตามลำดับ ผู้บริหารกองทุนฯ ได้มีการพิจารณาการดำรงเงินกองทุนตามประกาศกำหนดและเชื่อว่ากองทุนฯ จะสามารถดำเนินกิจการต่อไปได้อย่างต่อเนื่องเกินกว่าระยะเวลา 12 เดือน ดังนั้น งบการเงินของกองทุนฯ จึงจัดทำตามเกณฑ์ที่กองทุนฯ จะดำเนินกิจการอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทุนฯ มีสำนักงานประกันสังคม เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 76.75 เท่ากันทั้งสองปี

u.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

- 2.1 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน
- 2.2 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี
- 2.3 งบการเงินสำหรับปีฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินสำหรับปีฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินภาษาไทยดังกล่าว
- 2.4 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงานการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายผลที่เกิดขึ้นจริงจึงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงานการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวนและในอนาคตที่ได้รับผลกระทบ

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียด ดังนี้

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุนฯ

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นๆ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ฝ่ายบริหารของกองทุนฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินสำหรับปีที่จะเริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีดังกล่าว

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

4. รายการปรับปรุงงบการเงินปีก่อน

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทุนฯ พบว่ามีการบันทึกรายการบัญชีในอดีตบางรายการไม่ถูกต้อง ดังนั้น กองทุนฯ ได้ปรับปรุงแก้ไขข้อผิดพลาดของงบการเงินของปีก่อน โดยกองทุนฯ ได้ปรับย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเพื่อสะท้อนการแก้ไขข้อผิดพลาดดังกล่าว โดยการปรับปรุงสิทธิการเช่าซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม นั้นสืบตามสัญญาเช่า และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่เกี่ยวข้อง

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

	1 มกราคม 2566
	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
งบแสดงฐานะการเงิน	
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	45,246,364.00
รวมสินทรัพย์	45,246,364.00
หนี้สิน	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	45,246,364.00
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(6,742,986.21)
รวมหนี้สิน	38,503,377.79
ส่วนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	
ขาดทุนสะสม	(6,742,986.21)
รวมส่วนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	6,742,986.21
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	0.0647

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

- รายได้ค่าเช่าและบริการจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น "ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ"
- บัญชีส่วนเกินและส่วนลดมูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับดอกเบี้ยรับ
- ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาที่พึงรับ
- รายได้และค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง
- กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน 

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาซึ่งจะประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยกำหนดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว ยกเว้นในช่วงระยะเวลาก่อนการประเมินค่าครั้งแรกจะใช้ราคาซื้อขายครั้งแรก ทั้งนี้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายในระหว่างปีใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

5.3 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับและค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับรับรู้เมื่อกองทุนฯ มีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

กองทุนฯ รับรู้ค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับประมาณการโดยใช้วิธีการอย่างง่ายตั้งสำรองซึ่งขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน และข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

5.4 สัญญาเช่า

- สินทรัพย์สิทธิการใช้

กองทุนฯ รับรู้สัญญาเช่าเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึกลงเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ ทั้งนี้กองทุนฯ ใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

uu

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

● หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทุนฯ รับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนโยบายของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทุนฯ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นโดยสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินสัญญาเช่าใหม่

● สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

5.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนฯ บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสด

5.6 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้ซื้อ โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า

กองทุนฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็น 3 ระดับซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทุนฯ จะประเมินการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งเกิดขึ้น  เกิดขึ้นเป็นประจำ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

5.7 การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทุนฯ รับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กองทุนฯ พิจารณาการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นระดับ และกำหนดวิธีการวัดค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตและการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันในแต่ละระดับ โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ซึ่งกองทุนฯ ใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ

5.8 การจัดประเภทและวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทุนฯ ต้องรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หนี้สินดังกล่าวรวมถึงหนี้สินตราสารอนุพันธ์ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

5.9 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลเฉพาะเงินได้พึงประเมินตามมาตรา (40)(4)(ก) แห่งประมวลรัษฎากร (ดอกเบี้ยและส่วนลด) ในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ก่อนหักรายจ่ายใด ๆ โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2562 เป็นต้นไป

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

กองทุนฯ ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2551 นอกจากนี้ กองทุนฯ จะต้องจ่ายค่าเช่ารายปีตลอดระยะเวลา 30 ปี รวมเป็นเงิน 113.20 ล้านบาท โครงการดังกล่าวประกอบด้วย

- อาคารเซอวิสอพาร์ทเมนต์สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร และอาคารหอพักนักศึกษาสูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 3 อาคารและ
- พื้นที่ศูนย์การค้าจำนวน 11,600 ตารางเมตร โดยประมาณ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ชั้น 1-3 ของอาคารเซอวิสอพาร์ทเมนต์ พื้นที่ชั้น 1-2 ของอาคารหอพักนักศึกษา 1 พื้นที่ชั้น 1-2 ของอาคารหอพักนักศึกษา 2 และพื้นที่ชั้น 1 ของอาคารหอพักนักศึกษา 3 กองทุนได้ว่าจ้างมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ให้บริการอาคารหอพักนักศึกษาจำนวน 3 อาคาร

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

สัญญาเช่า

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

เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2551 กองทุนฯ ได้รับมอบอาคารโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2551 กองทุนฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่สำนักงานที่ดินแล้ว ดังนั้นกองทุนฯ เริ่มชำระค่าเช่างวดแรกภายในวันที่ 7 มกราคม 2552 และสำหรับการชำระค่าเช่าครั้งต่อไป จะชำระภายในวันที่ 7 มกราคม ของทุกปี

อัตราค่าเช่ารายปีที่กองทุนฯ จะชำระให้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ภายในวันที่ 7 มกราคม ของแต่ละปี มีดังนี้

ปีที่เช่า	ค่าเช่า/ปี (บาท)
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)

ในระหว่างปี 2567 และ 2566 กองทุนฯ ได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flows Method) โดยมีรายละเอียดดังนี้ (หมายเหตุ 17)

	วันที่ประเมิน 25/10/2567	วันที่ประเมิน 27/10/2566
ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท)	ราคาประเมิน (บาท)
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์	378,000,000	419,000,000

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียด ดังนี้

	2567	2566
มูลค่าตามรายงานการประเมินราคา	378,000,000.00	419,000,000.00
บวก: มูลค่ายุติธรรมจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	42,071,226.69	43,785,244.38
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	420,071,226.69	462,785,244.38

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าราคาที่ดีใหม่ สรุปได้ ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	สมมติฐาน	ผลกระทบต่อราคาที่ดีใหม่ เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าต่อตารางเมตร (บาท)	4,787 - 7,297	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)	3,590 - 5,430	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	12	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	5 - 95	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

กองทุนฯ ได้บันทึกขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนไว้ในงบกำไรขาดทุน
เบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จำนวน 48.01 ล้านบาท และจำนวน 42.81
ล้านบาท ตามลำดับ

7. เงินลงทุนในหลักทรัพย์

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่
31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	49,900,928.78	35,897,283.32
ซื้อ	296,829,303.72	131,554,484.50
จำหน่าย	(263,000,000.00)	(118,004,537.40)
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	1,270,083.81	436,715.77
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	323.08
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	134,923.13	16,659.51
ยอดคงเหลือปลายปี	85,135,239.44	49,900,928.78

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทุนได้นำเงินลงทุนจำนวน 4.60 ล้านบาท ไปค้าประกันการไฟฟ้า
(ตามหมายเหตุ 15)

uu.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย

	2567		2566	
	บาท	อัตรา ดอกเบี้ย (%)	บาท	อัตรา ดอกเบี้ย (%)
<u>เงินฝากกระแสรายวัน</u>				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	65,233.00	-
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	151,310.54	-	165,282.84	-
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	255,005.00	-	299,032.00	-
ธนาคารออมสิน	9,431.08	-	8,838.70	-
ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)	1,105,442.19	-	2,110,739.07	-
รวมเงินฝากกระแสรายวัน	1,521,188.81		2,649,125.61	
<u>เงินฝากออมทรัพย์</u>				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	663,082.42	0.400	5,043,813.60	0.550
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	10,870,798.40	1.100	7,049,680.83	1.150
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,750,723.43	0.400	5,842,249.14	0.500
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	822.03	0.400	1,018.04	0.600
ธนาคารออมสิน	1,568,262.55	0.500	819,989.51	0.500
ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)	8,205.70	0.150	6,185,883.28	0.150
รวมเงินฝากออมทรัพย์	14,861,894.53		24,942,634.40	
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	16,383,083.34		27,591,760.01	
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินฝากธนาคาร	(1,608.11)		(3,337.45)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิ	16,381,475.23		27,588,422.56	

๗๗.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

9. สัญญาเช่า

9.1 กองทุนฯ ในฐานะผู้เช่า

กองทุนฯ ทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และบริษัท เอกคำไทย จำกัด โดยมีอายุสัญญาเช่าเหลือ 15 ปี

ก) หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	43,785,244.38	45,246,364.00
รับรู้ดอกเบี้ยในระหว่างปี	2,114,827.31	2,185,399.38
จ่ายชำระในระหว่างปี	(3,828,845.00)	(3,646,519.00)
ยอดคงเหลือปลายปี	42,071,226.69	43,785,244.38
ประกอบด้วย:		
หนี้สินตามสัญญาเช่าหมุนเวียน	1,796,804.75	1,714,017.70
หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	40,274,421.94	42,071,226.68
	42,071,226.69	43,785,244.38

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สามารถแสดงได้ดังนี้

	2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	2 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	3,828,845.00	15,889,706.00	39,846,452.13	59,565,003.13
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(2,032,040.25)	(7,189,178.18)	(8,272,558.01)	(17,493,776.44)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,796,804.75	8,700,527.82	31,573,894.12	42,071,226.69

	2566			
	ไม่เกิน 1 ปี	2 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	3,828,845.00	15,698,264.00	43,866,739.14	63,393,848.14
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(2,114,827.30)	(7,581,230.88)	(9,912,545.58)	(19,608,603.76)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,714,017.70	8,117,033.12	33,954,193.56	43,785,244.38

ben.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

ข) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	2,114,827.31	2,185,399.38
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	52,800.00	25,300.00

ค) อื่น ๆ

กองทุนฯ มีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จำนวน 3.88 ล้านบาท และจำนวน 3.67 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

10. ขาดทุนสะสม

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี - ตามที่รายงานไว้เดิม	(916,548,275.88)	(903,585,482.63)
ผลสะสมจากการปรับปรุงงบการเงินปีก่อน (หมายเหตุ 4)	-	6,742,986.21
ยอดคงเหลือต้นปี - หลังปรับปรุง	(916,548,275.88)	(896,842,496.42)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	30,869,050.92	23,084,371.33
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	323.08
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุน	(47,876,417.42)	(42,790,473.87)
ยอดคงเหลือปลายปี	(933,555,642.38)	(916,548,275.88)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

11. ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการฯ เป็นผู้จัดการกองทุนและนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยมีธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ทรัพย์สินและบัญชีเงินฝากธนาคารของกองทุนฯ และมีมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ได้รับค่าตอบแทน ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ
- ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ และค่าใช้จ่ายของผู้ดูแลผลประโยชน์ สำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการออกไปตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนในอัตราไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง (ถ้ามี)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ
- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้รับค่าตอบแทน ตามที่ระบุในหมายเหตุ 15.2

12. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทุนฯ มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการฯ และกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและหรือกรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการฯ และกองทุนฯ

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทจัดการกองทุนและนายทะเบียนหน่วยลงทุน
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	เป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน

รายการที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2567	2566	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	614,757.83	671,758.67	ตามที่ระบุในสัญญา และหนังสือชี้ชวน (หมายเหตุ 11)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	73,770.94	80,611.06	ตามที่ระบุในสัญญา และหนังสือชี้ชวน (หมายเหตุ 11)
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	2,476,170.42	2,179,101.68	ตามราคาที่ตกลงร่วมกัน
ค่านายหน้า	4,106,290.65	3,465,633.90	ตามราคาที่ตกลงร่วมกัน
ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	43,033.07	47,023.12	ตามราคาที่ตกลงร่วมกัน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทุนฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2567	2566
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้ำจ่าย	45,661.97	53,518.91
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้ำจ่าย	5,479.44	6,422.27
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์		
ลูกหนี้สำนักงานจัดการ	5,000.00	5,000.00
เช็คค้ำจ่าย	343,688.10	250,881.10
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้ำจ่าย	465,535.75	400,823.39
ค่านายหน้าค้ำจ่าย	787,953.00	540,687.87
ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้ำจ่าย	3,196.34	3,746.33

13. ภาระผูกพันจากสัญญาให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จำนวนเงินขั้นต่ำที่กองทุนฯ จะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ มีดังนี้

	2567	2566
ภายในหนึ่งปี	26,077,535.03	19,099,397.13
เกินกว่าหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	13,518,835.10	15,785,414.52
รวม	39,596,370.13	34,884,811.65

14. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงิน 565.13 ล้านบาท และ 251.91 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 461.63 และร้อยละ 187.54 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี ตามลำดับ

Lu.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

15. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 15.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทุนมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการนำพันธบัตรรัฐบาลไปค้ำประกัน สัญญาไฟฟ้ากับหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ จำนวน 4 สัญญา เป็นจำนวนเงิน 4.60 ล้านบาท (หมายเหตุ 7)
- 15.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทุนฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา และ/หรือหนังสือชี้ชวน มีรายละเอียดที่มีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	2567	2566
ภายในหนึ่งปี	17.05	4.54
เกินกว่าหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	16.87	0.80
รวม	33.92	5.34

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทุนฯ มีสัญญาที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

- กองทุนฯ มี "สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" กับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยสำนักงานจัดการทรัพย์สิน ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ให้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นอาคารหอพักนักศึกษา จำนวน 3 อาคาร โดยมีระยะเวลาตามสัญญา 10 ปี และในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้มีการตกลงเป็น ประการอื่น ให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 10 ปี

กองทุนฯ จ่ายค่าตอบแทนการบริหารจัดการเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีของรายได้ทั้งหมดที่ กองทุนได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

กองทุนฯ ได้จัดทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยมี สาระสำคัญคือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่าในอัตรา 1.2 เท่า ของค่าเช่าต่อเดือนต่อสัญญาเช่า 1 ฉบับ โดยกองทุนจะจ่ายค่านายหน้าแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้เช่าได้ลงนามในสัญญาและกองทุนได้รับชำระค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกันและหรืออื่น ๆ ตาม สัญญา ลงวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

- กองทุนฯ มีภาระผูกพันจากการว่าจ้างบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ให้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าที่ปรึกษาด้านการตลาดพื้นที่ตลาดค้า ซึ่งประกอบด้วย อาคารเซอวิลฮอปพาร์คเม้นท์จำนวน 1 อาคารและส่วนพื้นที่ร้านค้าและพื้นที่จอดรถของอาคารหอพักนักศึกษาจำนวน 3 อาคาร มี รายละเอียด ดังนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

1. สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ระยะเวลา	ค่าบริการ/เดือน (ล้านบาท)
1/3/2564 - 28/2/2565	0.62
1/3/2565 - 28/2/2566	0.65
1/3/2566 - 29/2/2567	0.68
1/3/2567 - 28/2/2568	0.71
(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	

2. สัญญาค่าที่ปรึกษาด้านการตลาดพื้นที่พลาซ่า

ระยะเวลา	ค่าบริการ/เดือน (ล้านบาท)
1/9/2564 - 28/2/2565	0.14
1/3/2565 - 31/8/2565	0.17
1/9/2565 - 28/2/2566	0.20
1/3/2566 - 29/2/2567	0.24
1/3/2567 - 28/2/2568	0.30
1/3/2568 - 28/2/2569	0.32
1/3/2569 - 28/2/2570	0.33
(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	

16. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนฯ ดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางธุรกิจเดียวคือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

17. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

กองทุนฯ ไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบแสดงฐานะการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

● มูลค่ายุติธรรม

- เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนฯ ณ วันที่ในงบการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เช่น

สินทรัพย์ทางการเงิน ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนในหลักทรัพย์ ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ

หนี้สินทางการเงิน ประกอบด้วย เงินมัดจำรับจากผู้เช่า

นอกจากนี้ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระอย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น กองทุนฯ เชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวจึงแสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

- กองทุนฯ ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีราคาตลาดที่มีสภาพคล่อง กองทุนฯ จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน
- ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมาใช้ กองทุนฯ จะพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด ตามการจัดลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรม
- มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและรายได้ค่าเช่าค้างรับตามสัญญาดำเนินงาน และบวกกลับด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนแยกแสดงตามลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในพันธบัตร	-	85,135,239.44	-	85,135,239.44
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	420,071,226.69	420,071,226.69
รวม	-	85,135,239.44	420,071,226.69	505,206,466.13

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนแยกแสดงตามลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในพันธบัตร	-	49,900,928.78	-	49,900,928.78
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	462,785,244.38	462,785,244.38
รวม	-	49,900,928.78	462,785,244.38	512,686,173.16

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 และ 3

- ระดับ 2
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในพันธบัตรคำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน
- ระดับ 3
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ผลกระทบของการวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับ 3) ดังนี้

Am.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี - ตามที่รายงานไว้เดิม	462,785,244.38	458,000,000.00
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	45,246,364.00
ยอดคงเหลือต้นปี - หลังการปรับปรุง	462,785,244.38	503,246,364.00
ซื้อทรัพย์สิน	5,297,322.86	2,346,013.76
ขายทรัพย์สิน	-	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงใน		
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(48,011,340.55)	(42,807,133.38)
ยอดคงเหลือปลายปี	420,071,226.69	462,785,244.38

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระดับ 3 คำนวณโดยพิจารณาจากรายได้ (Income approach) และประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำ การประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 12 ซึ่งพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล อายุ 10 ปี บวกกับความเสี่ยงของธุรกิจในอนาคตประเภทเดียวกัน และมีสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาประกอบด้วยประมาณการอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ รวมถึงตัวแปรอื่นๆ เช่น ระยะเวลาของการเช่า ค่าใช้จ่ายต่างๆ เป็นต้น โดยใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคาในทำเล พื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถวิเคราะห์ได้ ดังนี้

	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติฐาน	การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
		2567	2566
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	(22,000,000.00)	(25,000,000.00)
อัตราคิดลด	ลดลง ร้อยละ 1	23,000,000.00	27,000,000.00

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

● ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทุนฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ และเงินฝากธนาคาร อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทุนฯ จึงอยู่ในระดับต่ำ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

● ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทุนฯ มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

กองทุนฯ ไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวที่สำคัญ เนื่องจากกองทุนฯ มีลูกค้าจำนวนมากรายและเป็นลูกค้าที่ดี นอกจากนี้ กองทุนฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทุนฯ เพื่อเป็นประกัน ในกรณีที่กองทุนฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทุนฯ เชื่อว่ากองทุนฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ(หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

● ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนฯ ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

● ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนฯ มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดทุนและตลาดเงิน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ นอกจากนี้ กองทุนฯ มีรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ความเสี่ยงด้านตลาดจึงขึ้นอยู่กับความสามารถในการหาผู้เช่าของบริษัทที่บริหารอสังหาริมทรัพย์

18. คดีฟ้องร้อง

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

เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2560 ศาลแพ่งมีกระบวนการพิจารณาและได้พิพากษาให้คดีเป็นอันเสร็จเด็ดขาดตามสัญญาประนีประนอมยอมความโดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

(1) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ (จำเลยที่ 1) ตกลงชำระหนี้ให้แก่ บริษัท พีบี พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (โจทก์) เป็นจำนวน 433.94 ล้านบาท แบ่งเป็น

(1.1) จำนวน 10 ล้านบาท ชำระภายใน 7 วัน นับแต่วันทำสัญญาประนีประนอมฯ (จ่ายชำระแล้วในปี 2560)

(1.2) ส่วนที่เหลือจำนวน 423.94 ล้านบาท จำเลยที่ 1 จะชำระเงินให้กับโจทก์ตามจำนวนเงินขั้นต่ำหรือจำนวนเงินที่มากกว่า โดยในปี 2560 มีการจ่ายชำระแล้ว จำนวน 12.70 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขในการจ่ายชำระ ดังนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชลซี คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

- (1.2.1) จำนวนเงินขั้นต่ำชำระเป็นรายเดือน ๆ ละไม่น้อยกว่า 0.30 ล้านบาท หรือ
- (1.2.2) ชำระเงินให้กับโจทก์จากกำไรสุทธิของจำเลยที่ 1 (ถ้ามี) ในสัดส่วนร้อยละ 27 ของกำไรสุทธิประจำปีในแต่ละปี ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของจำเลยที่ 1 และเป็นจำนวนก่อนจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นของจำเลยที่ 1 และคู่สัญญาตกลงให้หักเงินรายเดือนที่จำเลยที่ 1 ได้ชำระให้แก่โจทก์ตามที่ระบุในข้อ (1.2.1)
- (2) เมื่อจำเลยที่ 1 ได้มีการจ่ายชำระหนี้แก่โจทก์จนครบจำนวน 389.17 ล้านบาท โจทก์ตกลงหักกลบบทนี้ที่โจทก์เป็นหนี้จำเลยที่ 1 จำนวน 44.77 ล้านบาท และให้ถือว่าจำเลยที่ 1 ชำระหนี้ให้แก่โจทก์จนครบถ้วนแล้ว
- (3) หากสัญญาเช่าระหว่างมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์กับจำเลยที่ 1 ซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2551 ครบอายุการเช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่าโดยไม่มีการต่ออายุการเช่า และจำเลยที่ 1 ยังชำระหนี้ให้แก่โจทก์ไม่ครบถ้วน ในกรณีจำเลยที่ 1 จะต้องเลิกนิติบุคคล จำเลยที่ 1 จะแบ่งเงินและทรัพย์สินที่จำเลยที่ 1 มีเหลืออยู่ทั้งหมดในขณะนั้น และนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินมาชำระหนี้แก่โจทก์ในสัดส่วนร้อยละ 80 ของจำนวนเงินและทรัพย์สินดังกล่าวก่อนที่จำเลยที่ 1 จะแบ่งเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน และหากจำนวนเงินไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่โจทก์ให้ถือว่าเงินที่จำเลยที่ 1 ต้องชำระแก่โจทก์ส่วนที่เหลือเป็นอันระงับและปลดปล่อยไป โดยโจทก์ตกลงที่จะไม่เรียกร้องเงินจำนวนใด ๆ จากจำเลยที่ 1 ต่อไป และหากมหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ได้มีการต่อสัญญาเช่าให้กับจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 1 ยังคงมีหน้าที่ชำระหนี้ที่จะต้องชำระส่วนที่เหลือต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาประนีประนอมฯ
- (4) ในกรณีที่จำเลยที่ 1 โอนขายสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่ากับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ให้บุคคลใด ก่อนที่จะชำระหนี้ให้แก่โจทก์ครบจำนวน จำเลยที่ 1 จะนำเงินที่ได้จากการโอนขายสิทธิการเช่าดังกล่าวมาชำระให้แก่โจทก์ในจำนวนที่ไม่เกินจำนวนที่ต้องชำระส่วนที่เหลือ ตามที่ทั้งสองฝ่ายจะทำความตกลงกันต่อไปก่อนที่จะแบ่งเงินกำไรให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน
- (5) โจทก์ได้มีการถอนฟ้องจำเลยที่ 2 ออกจากสารบทความ เนื่องจากคดีนี้สามารถตกลงกันได้ตามสัญญาประนีประนอมฯ ที่เสนอต่อศาล
- (6) หนี้สิน สิทธิเรียกร้อง สัญญาหรือเงินที่มีได้กล่าวในสัญญาประนีประนอมฯ ถือเป็นอันระงับและสิ้นสุดลง โดยทั้งสองฝ่ายต่างไม่คิดใจเรียกร้องต่อกันอีกต่อไป
- (7) จำเลยที่ 1 ตกลงคืนหนังสือคำประกันที่เกี่ยวข้องให้กับบริษัท พีซีซี ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด ภายใน 45 วัน นับแต่วันทำสัญญาประนีประนอมฯ
- (8) หากจำเลยที่ 1 มีนัดชำระตามสัญญาประนีประนอมฯ ตกลงให้โจทก์ดำเนินการยึดทรัพย์บังคับคดีจากจำเลยที่ 1 ได้ทันที พร้อมกับสามารถคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของจำนวนเงินค้างชำระ นับแต่วันที่ครบกำหนด

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

จากสัญญาประนีประนอมฯ ช้างต้นมีผลทำให้กองทุนฯ ต้องรับรู้รายการที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

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

18.2 เจ้าหนี้ตามสัญญาจากการประนีประนอมหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทุนฯ มียอดคงเหลือของบัญชีเจ้าหนี้ตามสัญญาจากการประนีประนอมหนี้ ดังนี้

	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	392,608,270.70	397,050,390.04
จ่ายชำระ	(6,232,780.26)	(4,442,119.34)
ยอดคงเหลือปลายปี	386,375,490.44	392,608,270.70

19. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนฯ เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568

mm.

15. ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุน



Make REAL Char

ป.ก.ปทก. 24/2993

8 มกราคม 2568

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ได้ปฏิบัติหน้าที่
ดูแลการจัดการของกองทุนดังกล่าวซึ่งบริหารและจัดการ โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอ
บี (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31
ธันวาคม พ.ศ. 2567 นั้น

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ได้
ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารและจัดการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิ
เดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ โดยถูกต้องตามที่ควร ตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการ
ที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

(มณีนวรัตน์ อังควิธาน)

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)

ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)
TMBThanachart Bank Public Company Limited

3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 ทะเบียนเลขที่/เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0107537000017 โทร. 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 และบริษัทจัดการได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทุนแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทจัดการได้มอบหมายให้ นางสาวเย็นฤดี ขอเจริญทรัพย์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นางสาวเย็นฤดี ขอเจริญทรัพย์ กำกับไว้ บริษัทจัดการจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

นางสาวเย็นฤดี ขอเจริญทรัพย์

ผู้อำนวยการอาวุโส



ในฐานะบริษัทจัดการ



(นายwana 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 เกียต	- ระดับปริญญาตรี (เกียรตินิยม) สาขาบริหารธุรกิจ จาก The National University of Singapore	- ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง Managing Director and Chief Executive Officer ที่ UOB Asset Management โดยดูแลในส่วนของ Singapore Equities และยังเป็น Lead Portfolio Manager ที่ดูแล International Equities นอกจากนี้ยังเป็นหนึ่งในคณะกรรมการบริหารของ UOB Asset Management	- กรรมการ
นางสาวอัมพร ทรัพย์จินดาวงศ์	- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ (การเงิน) จาก Drexel University, USA	- ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่พาณิชย์ธนกิจ ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	- กรรมการ
นายwana พูลผล	- ระดับปริญญาโท ธุรกิจ มหบัณฑิต สาขาการเงิน จาก SAN DIEGO STATE UNIVERSITY, USA	- ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 จนถึงปัจจุบัน	- กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นายสัญชัย 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
นายwana 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 รองผู้จัดการใหญ่บริษัททุนตลาดหลักทรัพย์จำกัด(บริษัทของสนง.ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์) - 2539 - 2542 Portfolio Manager Prudential Portfolio Managers Asis, ประเทศสิงคโปร์ - 2538 - 2539 Vice President บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด - 2536 - 2537 Portfolio Manager บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทิสโก้ จำกัด (บจ. บริหารทุนไทย) - 2534 - 2536 Investment Officer บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด	- กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นางรัชดา ตั้งหะรัฐ	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จากมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - ปริญญาตรี สังคมสงเคราะห์ศาสตร์ บัณฑิต จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	- ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ สายพัฒนาธุรกิจ บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - เม.ย. 2541 - 2543 ผู้จัดการ สายงานการตลาด บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง จำกัด - ม.ค. 2541 - มี.ค. 2541 ผู้จัดการ สายงานธุรกิจเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ นิธิภัทร จำกัด (มหาชน) - 2539 - 2540 ผู้ช่วยผู้จัดการ สายงานธุรกิจเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ธนพล จำกัด (มหาชน) - 2536 - 2539 เจ้าหน้าที่การตลาด สายงานธุรกิจเงินฝาก บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ เอกสิน จำกัด (มหาชน)	- กรรมการผู้จัดการ สายพัฒนาธุรกิจ

ชื่อ – นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน	ตำแหน่ง
นางสุนรี พิบุณย์ศักดิ์กุล นางสุนรี พิบุณย์ศักดิ์กุล (ต่อ)	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (การเงิน) จากมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) จากมหาวิทยาลัยรามคำแหง	- ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2539 - มิ.ย. 2556 ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ บลจ. ยูโอบี (ไทย) จำกัด - 2536 - 2539 ผู้จัดการสำนักกรรมการผู้จัดการ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์หลวงเครดิต จำกัด (มหาชน) - 2534 - 2536 หัวหน้างาน ฝ่ายวางแผนและสารสนเทศ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เอกธนา จำกัด (มหาชน) - 2529 - 2534 เจ้าหน้าที่ฝ่ายตรวจสอบเจ้าหน้าที่ฝ่ายงบประมาณและวางแผน ธ.เอเชีย จำกัด (มหาชน)	- กรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ
นายเจตพันธ์ นิธยาน	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ จาก University of New Haven, USA - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (การตลาด) จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ สายงานการลงทุน บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2554 -2556 ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการตลาด บลจ. ซีไอเอ็มบี – พรินซิเพิล จำกัด - 2551 - 2554 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าสายงานการลงทุน บลจ. ซีไอเอ็มบี – พรินซิเพิล จำกัด - 2548 - 2551 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าสายงานการลงทุน บลจ. บีที จำกัด - 2542 - 2548 รองผู้อำนวยการ (ฝ่ายบริหารกองทุน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) - 2537 - 2542 ผู้จัดการ (ฝ่ายจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) บงค.ธนสยาม จำกัด (มหาชน) - 2533 - 2537 เจ้าหน้าที่สินเชื่ออาวุโส ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด มหาชน	- กรรมการผู้จัดการ สายการลงทุน

● ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

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