

ที่ ย.ท. 00479/2568

วันที่ 1 เมษายน 2568

เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ (TU-PF)
ประจำปี 2568

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุน

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานประจำปี 2567 (แบบ QR Code)

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ (TU-PF) ("กองทุน") ขอเปิดเผยข้อมูลของกองทุน ประจำปี 2568 ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบดังนี้

1. รายงานการจัดการกองทุนในเรื่องสำคัญ และแนวทางการจัดการในอนาคต

- ในปี 2567 โครงการมีผลประกอบการที่เติบโตอย่างต่อเนื่องจากปี 2566 โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเพิ่มขึ้น 7.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.45 โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นในปีนี้เป็นผลจากความร่วมมือของกองทุนและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดทำแผนปรับราคาค่าเช่าและบริการ รวมถึงปรับแผนการตลาดให้เหมาะสมกับโครงการ เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันกับโครงการอื่นโดยรอบ รวมถึงมีการประชาสัมพันธ์โครงการเพิ่มเติมในหลายช่องทาง และมีการจัด Event ต่างๆ ในโครงการ จึงทำให้กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นในทุกส่วนของโครงการ โดยเฉพาะส่วนของห้องพักที่เพิ่มขึ้นถึง 6.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.37 อันดับรองลงมาได้แก่ ส่วนของพลาซ่าเพิ่มขึ้น 1.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.44 และส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพิ่มขึ้น 0.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.23

- โครงการมีอัตราการเช่าเฉลี่ย เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ดังนี้

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

- กล่าวโดยสรุปในปี 2567 ที่ผ่านมา โครงการมีนโยบายการตลาด ดังนี้

1. หอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

โครงการยังคงใช้นโยบายด้านราคาในการดึงดูดลูกค้า ยกเว้นห้องพักที่ได้มีการปรับปรุงสภาพห้องพักและอุปกรณ์ภายในห้องพักใหม่ โครงการได้มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นจากราคาเดิม โดยปัจจุบันห้องพักทั้งหมดของโครงการอยู่ในสภาพพร้อมปล่อยเช่า โดยในปี 2568 นอกเหนือจากนโยบายด้านราคาแล้ว โครงการยังมีแผนการที่จะทยอยปรับปรุงสภาพห้องพักและอุปกรณ์ภายในทั้งในส่วนของห้องพัก และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ 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 เพื่อเป็นการสร้างความประทับใจให้ผู้มาใช้
- มีการบริหารจัดการพื้นที่โซน Cool Camp ซึ่งปัจจุบันมีอยู่ 2 จุด เพื่อเป็นพื้นที่ให้บริการแก่นักศึกษาและประชาชน ทำให้ผู้มาใช้บริการใช้เวลาอยู่ในโครงการนานขึ้น เพื่อเพิ่ม traffic ให้กับพื้นที่ค้าปลีก
- มีแผนการจัดงาน event ตามเทศกาล ต่อเนื่องตลอดปี เพื่อเพิ่มจำนวนผู้มาใช้ศูนย์การค้า
- เพิ่มความร่วมมือกับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เพื่อให้มีการจัดกิจกรรมของนักศึกษาในพื้นที่โครงการมากขึ้น

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

- รายได้รวม และรายได้จากการลงทุนสุทธิ ของกองทุนในปี 2567 เมื่อเทียบกับปี 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

	รายได้รวมของกองทุน (ล้านบาท)	กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)
ปี 2567	108.13	30.87
ปี 2566	99.85	23.08

จากแนวโน้มของผลการดำเนินงานปี 2567 ที่ดีขึ้นจากปีก่อนหน้า กองทุนมีกำไรจากการลงทุนสุทธิในปี 2567 เท่ากับ 30.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ประมาณ 33.75% หรือเท่ากับ 7.79 ล้านบาท แสดงให้เห็นถึงผลสำเร็จของนโยบายการตลาดข้างต้น ดังนั้น กองทุนจะยังคงดำเนินนโยบายในการจัดการกองทุนดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ในการเพิ่มรายได้ของกองทุนในอนาคต

2. รายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุน ประจำปี 2567

งบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของกองทุน ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองจากบริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด สรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567
1. สินทรัพย์รวม (บาท)	569,971,556.27
2. หนี้สินรวม (บาท)	469,254,893.26
3. เงินกู้ยืมระยะยาว (บาท)	-
4. สินทรัพย์สุทธิ (บาท)	100,716,663.01
5. สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	0.9662
6. รายได้รวม (บาท)	108,132,121.17
7. กำไรจากการลงทุนสุทธิ (บาท)	30,869,050.92

ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567
8. การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)	(17,007,366.50)

ผลการดำเนินงานของกองทุน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี 2567 สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567
1. รายได้จากการลงทุนรวม (บาท)	108,132,121.17
1.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ (บาท)	101,676,479.37
1.2 รายได้ดอกเบี้ย (บาท)	1,497,532.50
1.3 รายได้อื่น (บาท)	4,958,109.30
2. รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	77,263,070.25
3. กำไรจากการลงทุนสุทธิ (บาท)	30,869,050.92
4. ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (บาท)	(47,876,417.42)
5. การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)	(17,007,366.50)
6. อัตราการเช่าเฉลี่ย	
หอพัก	75%
อพาร์ทเมนต์	83%
พื้นที่ค้าปลีก	56%
7. ราคาเช่าเฉลี่ย	
หอพัก (บาท/ ห้อง/เดือน)	3,480.66
อพาร์ทเมนต์ (บาท/ห้อง/เดือน)	5,973.37
พื้นที่ค้าปลีก (บาท/ตร.ม./เดือน)	373.56

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลรายงานงบการเงินประจำปีบัญชีของกองทุน ประจำปี 2567 ฉบับสมบูรณ์ได้จากรายงานประจำปี 2567 ของกองทุน

3. รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทุน ประจำปี 2568

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด) เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุน ประจำปี 2568 และเห็นสมควรให้กำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568 เป็นจำนวน 850,000 บาท โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. นายอนุสรณ์ เกียรติกังวาล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2109 และ/หรือ |
| 2. นางขวัญใจ เกียรติกังวาล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5875 และ/หรือ |
| 3. นางสาวสาวินี สะวานนท์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7092 และ/หรือ |
| 4. นางพรทิพย์ เลิศทองศักดิ์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7633 และ/หรือ |
| 5. นายสาริต เกียรติกังวาล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9760 และ/หรือ |
| 6. นายประสิทธิ์พร เกษามา | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9910 และ/หรือ |
| 7. นางสาวบุญเพ็ญ ลิขิตวารินทร์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8668 และ/หรือ |
| 8. นางสาวจุฑามาศ ไกรกิตติวุฒิ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9356 |

ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้บริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด จะจัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของสำนักงานที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ มาทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่อการเงินของกองทุนแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น

อนึ่ง ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีในปี 2566 และ ปี 2567 มีจำนวนปีละ 900,000 บาท และ 850,000 บาท ตามลำดับ

4. รายงานเรื่องการจ่ายเงินปันผล และ/หรือ การลดทุน ประจำปี 2567

ตามโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เวสต์เดนทร์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ มีนโยบายให้จ่ายเงินปันผล อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี ซึ่งรอบการจ่ายเงินปันผลของกองทุน ได้แก่ รอบประจำงวดมิถุนายน และรอบประจำงวดธันวาคม นอกจากนี้ กรณีที่กองทุนยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ การจ่ายเงินปันผลจะกระทำมิได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กำหนด

ตามงบแสดงฐานะทางการเงินของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนมีขาดทุนสะสมจำนวน 933,555,642.38 บาท ดังนั้น กองทุนจึงงดจ่ายเงินปันผลประจำงวดธันวาคม 2567

สำหรับการจ่ายเงินลดทุนนั้น เนื่องจากในปี 2567 ผลประกอบการของกองทุนดีขึ้นมาก และผลประกอบการในเดือนมกราคม และ กุมภาพันธ์ 2568 ดีขึ้นต่อเนื่องจากปี 2567 ประกอบกับกองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกินจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลง ทำให้กองทุนมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น กองทุนจึงประกาศจ่ายเงินลดทุนของกองทุนสำหรับงวดผลการดำเนินงานสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.10 บาท ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการกำหนดให้วันที่ 16 เมษายน 2568 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินลดทุน และกำหนดวันจ่ายเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 30 เมษายน 2568

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูลในรายงานฉบับนี้ ท่านสามารถสอบถามข้อมูลดังกล่าวผ่านทางอีเมล: thuobamwealthservice@uobgroup.com ได้ตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2568 ถึง วันที่ 25 เมษายน 2568 โดยในการสอบถามข้อสงสัย บริษัทขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจัดส่งข้อมูลดังต่อไปนี้ เพื่อให้บริษัทจัดการตรวจสอบ

1. ชื่อและนามสกุล หรือ ชื่อนิติบุคคล สะกดถูกต้องตามที่ท่านได้ลงทะเบียน
2. เลขประจำตัวประชาชนหรือเลขทะเบียนนิติบุคคล

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่ตอบคำถามหรือข้อสงสัยในกรณีที่บริษัทจัดการไม่ได้รับข้อมูลข้างต้น หรือ ข้อมูลข้างต้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ถูกต้อง หรือ ในกรณีที่ข้อมูลที่ท่านสอบถามเป็นข้อมูลความลับที่ไม่อาจเปิดเผยได้ หรือเป็นข้อมูลที่กระทบสิทธิของบุคคลอื่น นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะทำการสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ และเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในวันที่ 9 พฤษภาคม 2568

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด



(นายวนา พูลผล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

งานบริการนักลงทุน

โทร. 02-786-2222

สิ่งที่ส่งมาด้วย

รายงานประจำปี 2567

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ (TU-PF)

สามารถดาวน์โหลดได้โดยการสแกนคิวอาร์โค้ดด้านล่าง

