

## I. ข้อมูลกองทุนและหน่วยลงทุน

### ความเป็นมา

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

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

| ข้อมูลกองทุน             |                                                       |
|--------------------------|-------------------------------------------------------|
| ประเภทโครงการ            | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน |
| ประเภทการลงทุน           | สิทธิการเช่า (Leasehold)                              |
| จำนวนเงินทุนโครงการ      | 1,034,272,305.40 บาท                                  |
| ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และ บจก.ทองหล่อ เมเนจเม้นท์     |
| ผู้ดูแลผลประโยชน์        | ธนาคาร ทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)                    |
| นายทะเบียน               | บลจ. ยูโอปี้ (ประเทศไทย) จำกัด                        |
| ราคาประเมินล่าสุด        | 378,000,000 บาท (ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2567)             |

| ข้อมูลหน่วยลงทุน                        |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)              | 105,248,056.71 บาท |
| มูลค่าหน่วยลงทุนต่อหน่วย (NAV per Unit) | 1.0097 บาทต่อหน่วย |
| ราคาตลาดต่อหน่วย                        | 0.91 บาท           |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย                 | 9.823 บาทต่อหน่วย  |
| จำนวนหน่วยลงทุน                         | 104,229,800 หน่วย  |

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

## II. ประวัติการจ่ายเงินปันผลและลดทุน

| # | พ.ศ. | บาท/หน่วย | ประเภทการจ่าย | # | พ.ศ.  | บาท/หน่วย | ประเภทการจ่าย |
|---|------|-----------|---------------|---|-------|-----------|---------------|
| 1 | 2550 | 0.235     | ปันผล         | 6 | 2554  | 0.170     | ปันผล         |
| 2 | 2551 | 0.043     | ปันผล         | 7 | 2555  | 1.102     | ปันผล         |
| 3 | 2552 | 0.168     | ปันผล         | 8 | 2556  | 0.063     | ปันผล         |
| 4 | 2553 | 0.077     | ลดทุน         | 9 | *2568 | 0.10      | ลดทุน         |
| 5 | 2553 | 0.030     | ปันผล         |   |       |           |               |

หมายเหตุ กองทุนจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิประจำปี อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทุนไม่มีกำไร (เช่น มีการขาดทุนทางบัญชีจากราคาประเมิน) แต่กองทุนยังมีเงินสดคงเหลือ บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในลักษณะของการลดทุน

\* กองทุนจ่ายเงินลดทุน ณ วันที่ 30 เมษายน 2568

## III. สถานการณ์ปัจจุบัน

| หน่วย:ล้านบาท   | 2562<br>Y.11 | 2563<br>Y.12 | 2564<br>Y.13 | 2565<br>Y.14 | 2566<br>Y.15 | 2567<br>Y.16 | 2568<br>Y.17<br>(6 เดือน) |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------|
| รายได้รวม       | 101.28       | 91.52        | 72.74        | 85.49        | 99.85        | 108.13       | 54.74                     |
| ค่าใช้จ่ายรวม   | (74.23)      | (68.96)      | (63.24)      | (69.03)      | (76.77)      | (77.26)      | (36.25)                   |
| กำไร / (ขาดทุน) |              |              |              |              |              |              |                           |
| สุทธิขั้นต้น    | 27.05        | 22.56        | 9.49         | 16.45        | 23.08        | 30.87        | 18.49                     |

- ในครึ่งปีแรกของปี 2568 กองทุนมีผลประกอบการที่ด้อยอย่างต่อเนื่องหลังจากช่วงสถานการณ์โควิด-19 เป็นต้นมา โดยมีตัวเลขทางการเงินสูงสุดตั้งแต่เริ่มจัดตั้งกองทุน

กองทุนมีรายได้รวม 54.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.34 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2567 หรือคิดเป็นร้อยละ 4.47 ซึ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้น 2.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.88 นอกจากนี้ กองทุนยังมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 18.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.54 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปี 2567 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 15.92 ทั้งนี้ รายได้ที่ได้เพิ่มขึ้นเป็นผลจากความร่วมมือของกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดทำแผนราคาค่าเช่าและบริการ รวมถึงปรับแผนการตลาดให้เหมาะสมกับโครงการ ในการเพิ่มศักยภาพการแข่งขันกับโครงการอื่นที่อยู่โดยรอบ

- โครงการมีอัตราครอบครองพื้นที่เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ดังนี้

|                  | หอพัก | เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ | พลาซ่า |
|------------------|-------|---------------------|--------|
| ปี 2568 (6เดือน) | 80%   | 75%                 | 59%    |
| ปี 2567          | 75%   | 83%                 | 56%    |
| ปี 2566          | 68%   | 86%                 | 47%    |

## IV. แนวโน้มในอนาคต

- พลาซ่า

ตั้งแต่ปี 2560 เป็นต้นมา บริษัทจัดการร่วมมือกับบจก.ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของพลาซ่าในการทำการตลาด ทำให้อัตราการเช่าจากจุดเริ่มต้นปี 2560 ที่ร้อยละ 21 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 56 ในปี 2567 โดยปัจจุบันอัตราการเช่าของพลาซ่ายังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่าพื้นที่พลาซ่ามีศักยภาพในการเพิ่มรายได้ให้กับกองทุน จึงได้มอบหมายให้บจก.ทองหล่อฯ เร่งดำเนินการตามแผนการตลาด เพื่อพัฒนาพื้นที่พลาซ่าต่อไป

- หอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

ด้วยปริมาณหอพักที่อยู่รอบนอกมหาวิทยาลัยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากหลังจากสถานการณ์โควิด-19 ประกอบกับความต้องการหอพักของนักศึกษาและบุคคลากรของมหาวิทยาลัยยังคงทรงตัว แต่อย่างไรก็ดีกองทุนยังคงรักษาอัตราการเช่าไว้ได้ นอกจากนี้ โครงการยังได้รับรายได้ค่าเช่าของหอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพิ่มขึ้นจากนโยบายการปรับเพิ่มค่าเช่าของหอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของกองทุน และจากการตั้งเป้าหมายอัตราการเช่าของพื้นที่พลาซ่าให้สูงขึ้น ซึ่งหากสามารถดำเนินการบรรลุตามเป้าหมายที่วางไว้ จะส่งผลดีต่ออัตราการเช่าพัก และอัตราค่าเช่า ทั้งในส่วนหอพัก เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และพลาซ่าในอนาคต ให้กับโครงการ

### ข้อสงวนสิทธิ์และคำเตือนเกี่ยวกับความเสี่ยงในการลงทุน

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

### สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม ติดต่อ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

โทรศัพท์ : 02786 2222

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

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