

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

United Private Equity Fund 1 Not for Retail Investors : UPREQ1-UI

รายงานประจำปี
สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีปี 2566

สารบัญ

	หน้า
สารจากบริษัทจัดการ	1
รายชื่อกรรมการ และคณะผู้บริหาร	4
รายงานผู้ดูแลผลประโยชน์	5
รายชื่อผู้จัดการกองทุน	6
ตารางสรุปผลการดำเนินงาน	7
ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	8
รายละเอียดเงินลงทุน การกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพัน	9
ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าเงินลงทุนและอัตราส่วนการลงทุนในกองทุนรวมอื่น ที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเดียวกันเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการ	10
รายงานสรุปเงินลงทุน	11
รายละเอียดตัวตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือของตราสาร	12
ข้อมูลอัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุนของกองทุนรวม (PTR)	13
อันดับความน่าเชื่อถือของธนาคารหรือสถาบันการเงิน	14
การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่ใช้บริการบุคคลอื่นๆ	15
รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมของกองทุนรวม	16
ข้อมูลการบันทึกมูลค่าตราสารหนี้เป็นศูนย์	17
การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี)	18
การลงทุนไม่เป็นไปตามนโยบายการลงทุน	19
ข้อมูลการใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น	20
ข้อมูลการถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน	21
การแก้ไขข้อผูกพัน	22
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	23

สารจากบริษัทจัดการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

สรุปภาพรวมตลาด

ในปี 2566 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ของประเทศไทยเพิ่มขึ้น 1.9% ตามข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC) การเติบโตนี้ชะลอตัวลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับการเติบโต 2.5% ในปี 2565 สาเหตุหลักของการชะลอตัวนี้เกิดจากการลดลงของการใช้จ่ายของรัฐบาลซึ่งได้รับผลกระทบจากการเลือกตั้งปี 2566 อย่างไรก็ตาม แม้จะมีสถานการณ์ดังกล่าว การลงทุนภาคเอกชนและภาคบริการยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการเติบโตของ GDP ที่เป็นบวก ในปี 2566 ควรสังเกตว่าการเพิ่มขึ้นของการลงทุนภาคเอกชนได้รับการสนับสนุนโดยการไหลเข้าของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) ในภาคส่วนเป้าหมายเช่น ยานยนต์ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะในเขตเศรษฐกิจพิเศษของประเทศไทย ซึ่งก็คือเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) นอกจากนี้จะเป็นเศรษฐกิจที่ใหญ่เป็นอันดับสองในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้แล้ว ประเทศไทยยังมีสถานะเป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวอันดับหนึ่งในภูมิภาคนี้อีกด้วย โดยภาคการเดินทางและการท่องเที่ยวมีส่วนสนับสนุน GDP เกือบ 20.0% อย่างสม่ำเสมอในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ประเทศไทยถือเป็นหนึ่งในตลาดที่ยืดหยุ่นที่สุดในภูมิภาคนี้ จากอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) 10.8% ในช่วง 10 ปี (2552-2562) ประเทศไทยดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติได้เกือบ 40.0 ล้านคนในปี 2562 ตลาดการท่องเที่ยวหลักของประเทศไทยในปี 2562 รวมถึงจีนแผ่นดินใหญ่ (27.9%) มาเลเซีย (10.7%) และอินเดีย (4.9%) แสดงให้เห็นถึงการฟื้นตัวที่แข็งแกร่งหลังการระบาดของ COVID-19 ประเทศไทยต้อนรับนักท่องเที่ยว 28.1 ล้านคนในปี 2567 ซึ่งเกินเป้าหมายที่ตั้งไว้ 25.0 ล้านคน สำนักงานการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) คาดว่าการท่องเที่ยวของประเทศไทยจะกลับไปสู่ระดับก่อนการระบาดของ COVID-19 ภายในปี 2568

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยเศรษฐกิจมหภาคหลักยังคงเป็นแนวโน้มขาลงในกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เช่น อัตราเงินเฟ้อลดลงเป็นครั้งแรกในรอบกว่าสองปี ในเดือนตุลาคม 2566 และลดลงอย่างต่อเนื่องตลอดไตรมาส ลดลงต่ำสุดถึง -0.83% y-o-y ในเดือนธันวาคม แม้ว่า CPI พื้นฐานจะยังคงเป็นบวกตลอดไตรมาส แต่เงินเฟ้อพื้นฐานยังคงอยู่ในระดับต่ำโดยสูงสุดที่ 0.66% ในเดือนตุลาคม อัตราเงินเฟ้อทั่วไปขณะนี้ต่ำกว่ากรอบเป้าหมายของธนาคารแห่งประเทศไทยที่ 1-3% ต่อเนื่องเป็นเวลาแปดเดือนแล้ว โดยเฉลี่ยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปีนี้จะลดลงเหลือ 1.23% ส่งผลให้กระทรวงพาณิชย์ได้มีการปรับคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อให้อยู่ในกรอบ -0.3 ถึง +1.7% ในขณะเดียวกัน รัฐบาลยังวางแผนขาดดุลงบประมาณที่ใหญ่ขึ้นจำนวน 713 พันล้านบาท สำหรับปีงบประมาณ 2568 (เริ่มตุลาคม 2567) โดยมีการใช้จ่ายสูงขึ้นที่ 3.6 ล้านล้านบาทเมื่อเทียบกับ 3.48 ล้านล้านบาทในปีงบประมาณ 2567 ในแผนดังกล่าว อัตราหนี้สาธารณะต่อ GDP ปี 2568 จะเพิ่มขึ้นเป็น 63.7% (เทียบกับ 62.4% ในปี 2566) และอัตราเงินเฟ้อจะอยู่ในช่วง 1.5% ถึง 2.5% ตามอัตราอ้างอิงของธนาคารแห่งประเทศไทย ค่าเงินบาทสิ้นสุดปี 2566 ที่ 34.2 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ เทียบกับ 34.545 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ เมื่อสิ้นปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นปีที่การเปลี่ยนแปลงของทิศทางค่าเงินบาทมีความผันผวนค่อนข้างมาก โดยค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้นถึง 32.7 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ก่อนอ่อนค่าลงต่ำสุดถึง 37.2 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ โดยไตรมาสที่ 4 ค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้นมากกว่า 6% จากจุดเริ่มต้นที่ 36.5 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ

กลยุทธ์การลงทุนของกองทุนฯ

กองทุนมีการลงทุนในกองทุนหลัก ACRE Asia Workforce Housing I, L.P. ในฐานะ “หุ้นส่วนจำกัด” (ซึ่งมีความรับผิดชอบจำกัดตามจำนวนที่ลงทุนในกองทุนหลัก) โดยเป็นการลงทุนผ่านโครงสร้างการลงทุนในลักษณะ Private Equity หรือลงทุนในหลักทรัพย์ทุนที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดฯ กองทุนหลักจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของหมู่เกาะเคย์แมนในโครงสร้างของการเป็นหุ้นส่วนจำกัดที่ได้รับการยกเว้น (Exempted Limited Partnership) กองทุนหลักบริหารโดย ARCE Noon Pte. Ltd. ในฐานะ “หุ้นส่วนทั่วไป” (ซึ่งมีอำนาจควบคุมการจัดการทั้งหมดของกองทุนหลัก) ทั้งนี้ กองทุนจะลงทุนในกองทุนหลักโดยเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 80% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ กองทุนหลักลงทุนในทรัพย์สินในประเทศไทย (ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนหลักเป็นเจ้าของ โดยส่วนมากตั้งอยู่ในจังหวัดภูเก็ตและอำเภอศรีราชา ในขณะที่โครงการที่กำลังพัฒนาในอนาคตจะตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร) สินทรัพย์การลงทุนถูกจัดอยู่ในหมวดหมู่ของแพลตฟอร์มที่อยู่อาศัยราคาไม่แพง สินทรัพย์การลงทุนจะมุ่งเน้นไปที่ที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลในวัยทำงาน (ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายที่จำเป็นอย่างมากเนื่องจากการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็วและอัตราการเป็นเจ้าของบ้านที่ลดลง) และกลุ่มครอบครัวใหญ่ที่ยังอยู่ในช่วงเริ่มต้นในตลาดอาเซียน

ภาพรวมสินทรัพย์อ้างอิง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

ตั้งแต่เริ่มกองทุนกองทุนได้มีการระดมเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 47.7 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และได้ลงทุนไปแล้ว 24.7 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (ไม่รวมเงินลงทุนจากพันธมิตรร่วมทุน) ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4 โครงการ และโครงการปรับปรุงอาคารเดิมอีก 1 โครงการ ในจำนวนนี้ มีทรัพย์สิน 3 รายการที่เปิดดำเนินการแล้ว โดยทรัพย์สินล่าสุดเริ่มดำเนินการในเดือนมกราคม 2024 ทรัพย์สินลำดับที่ 4 เป็นที่ดินเปล่าซึ่งจะพัฒนาเป็นโครงการ HOMA Chalong Bay โดยได้มาครอบครองในเดือนกันยายน 2023 ทรัพย์สินลำดับที่ 5 คือโครงการ HOMA Bangkok Asok ซึ่งอยู่ในขั้นตอนก่อนการพัฒนา โดยมีการลงทุนไปแล้ว 6.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ในปีนี้ สำหรับการซื้อที่ดินและค่าใช้จ่ายเบื้องต้นก่อนการพัฒนา เมื่อไม่รวม HOMA Chalong Bay และ HOMA Bangkok Asok กองทุนจะมีทรัพย์สินที่เปิดดำเนินการแล้ว 3 รายการมีมูลค่าตลาดตามการประเมินอยู่ที่ 121.9 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (หรือประมาณ 4.51 พันล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2024 ซึ่งเพิ่มขึ้น 15% เมื่อเทียบกับมูลค่าประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2022 (ในหน่วยเงินบาท)

สำหรับผลการดำเนินงานของ HOMA Phuket Town “HPT” เมื่อเทียบกับปีก่อน HPT สามารถเพิ่มค่าเฉลี่ยรายได้ต่อห้องพัก (ADR) ขึ้น 28% จาก 833 บาท เป็น 1,062 บาท โดยได้รับแรงหนุนจากการตั้งราคาที่แข็งแกร่งขึ้นและการปรับสัดส่วนกลุ่มลูกค้า รายได้รวมเพิ่มขึ้น 5% แต่กำไรจากการดำเนินงานสุทธิ (NOI) ลดลง 8% HPT ทำผลงานได้ดีกว่าประมาณการในด้านการดึงดูดลูกค้าระยะสั้น จำนวนคืนที่มีผู้เข้าพักลดลงเล็กน้อย 1.8% แต่ ADR สูงกว่าประมาณการ 1.0% ส่งผลให้รายได้จากห้องพักต่ำกว่าประมาณการเพียง 0.8% ในพอร์ตระยะยาว ที่มงานยังคงสามารถผลักดัน ADR ได้ดี แต่อัตราการเข้าพักได้รับผลกระทบจากฤดูกาล โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าชาวรัสเซียที่มีอัตราการต่อสัญญาลดลง

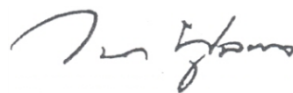
สำหรับผลการดำเนินงานของ HOMA SRI RACHA (“HSR”) ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2024 HSR มีอัตราการเข้าพัก ณ จุดเวลา (spot occupancy) อยู่ที่ 82% ในส่วนของกลุ่มรายได้จากสัญญาเช่าระยะยาว HSR มีสัญญาเช่าระยะยาว 69 สัญญา โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยรายเดือน 47,107 บาท (ADR เท่ากับ 1,570 บาท) และระยะเวลาการเข้าพักเฉลี่ย 348 วัน โดย 100% เป็นสัญญาเช่าจากลูกค้าองค์กร เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า NOI เพิ่มขึ้น 424% เป็น 2.1 ล้านบาท รายได้เพิ่มขึ้น 5% ขณะที่ค่าใช้จ่ายลดลง 14% อย่างไรก็ตาม เมื่อเทียบกับประมาณการรายไตรมาส NOI ต่ำกว่าประมาณการ 30.6% รายได้รวมต่ำกว่าประมาณการ 16.5% แม้ว่าค่าใช้จ่ายจะต่ำกว่าประมาณการ 11.8%

สำหรับผลการดำเนินงานของ HOMA CHERNGTALAY ("HCT") HCT เปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2024 เมื่อเทียบกับประมาณการรายได้ไตรมาส NOI ต่ำกว่าประมาณการ 44.8% รายได้รวมต่ำกว่าประมาณการ 15.8% ขณะที่ค่าใช้จ่ายต่ำกว่าประมาณการเพียง 1.3% HCT ยังคงรักษาโมเมนตัมในการปล่อยเช่าได้ดี โดย อัตราการเข้าพักสูงกว่าประมาณการ 5 จุดเปอร์เซ็นต์ ทั้งในกลุ่มลูกค้าระยะสั้นและระยะยาว อย่างไรก็ตาม ADR อ่อนแอ โดย ADR ของลูกค้าระยะสั้นต่ำกว่าประมาณการ 29.6% และ ADR ของลูกค้าระยะยาวต่ำกว่าประมาณการ 11.4% ส่งผลให้รายได้จากห้องพักรวมลดลง 12.9% ตั้งแต่ต้นปี HCT มีอัตราการเข้าพักสูงกว่าประมาณการ 16 จุดเปอร์เซ็นต์ แต่ ADR ต่ำกว่าประมาณการ 16% อย่างไรก็ตาม NOI สูงกว่าประมาณการ 66% ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2024 HCT มีอัตราการเข้าพัก ณ จุดเวลาอยู่ที่ 57% โดยในพอร์ตระยะยาว มีสัญญาเช่า 146 สัญญา ระยะเวลาการเข้าพักเฉลี่ย 300 วัน และ ADR เฉลี่ย 1,108 บาท

เนื่องในโอกาสที่ กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อยซึ่งจะครบรอบปีบัญชีในวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทขอเรียนให้ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนดังกล่าวทราบว่า กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ 1,237,881,230.90 บาท หรือคิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.9999 บาท

บริษัทจัดการขอขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจในการลงทุนกับกองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย และขอให้เชื่อมั่นว่าบริษัทจัดการจะบริหารกองทุนให้มีประสิทธิภาพมากที่สุดเพื่อประโยชน์สูงสุดของท่านด้วยความระมัดระวังรอบคอบภายใต้จรรยาบรรณวิชาชีพโดยเคร่งครัด ท่านสามารถติดตามข่าวสารประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนเปิดได้จากเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด



(นายวนา พูลผล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายชื่อกรรมการ และคณะผู้บริหาร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

รายชื่อกรรมการ

1. นายลี ไหว ไฟ	ประธานกรรมการ
2. นายทีโอ บุน เคียด	กรรมการ
3. นางสาวอัมพร ทรัพย์จินตวงศ์	กรรมการ
4. นายวนา พูลผล	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5. นายสฤษดิ์ อภิศักดิ์ศิริกุล	กรรมการ
6. นางวีระอนงค์ จิระนคร ภูตระกูล	กรรมการ

คณะผู้บริหาร (ข้อมูล ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568)

1. นายวนา	พูลผล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นางสาวรัชดา	ตั้งหะรัฐ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายกุลจักร	จันทวิมล	กรรมการผู้จัดการ สายพัฒนาธุรกิจ
4. นายณัฐพล	จันทริสวานนท์	กรรมการผู้จัดการ สายการลงทุน
5. นางสุนรี	พิบูลย์ศักดิ์กุล	กรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ

สถานที่ตั้งของบริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด
ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์
เลขที่ 173/27-30, 31-33 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2786-2222 โทรสาร 0-2786-2377

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กองทุนเปิด ยูไนเต็ท ไพรวาท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

ข้าพเจ้า บมจ.ธนาคารกสิกรไทย ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ดูแลการจัดการ กองทุนเปิด ยูไนเต็ท ไพรวาท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย ซึ่งจัดการโดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการ กองทุนเปิด ยูไนเต็ท ไพรวาท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการและภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ขอแสดงความนับถือ
บมจ. ธนาคารกสิกรไทย


(นางสาวสุตาพร โพธิโกศลพันธ์)
ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์


(นายวิชัย รอดภัย)
หัวหน้าส่วนฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

วันที่ 8 มกราคม พ.ศ. 2567

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีคิวตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวม

สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ลำดับที่	รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวม (ข้อมูล ณ วันที่ 14 กรกฎาคม 2568)	
1	นายฐิติรัฐ	รัตนสิงห์*
2	นายธนพัฒน์	สุริโยดร
3	นางสาวพรศจี	วรสุทธิพิศิษฐ์
4	นายวรุณ	ทรัพย์ทวีกุล
5	นายยุทธพล	สุลีคร*

* ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนและผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (ถ้ามี)

ตารางสรุปผลการดำเนินงาน

วันจดทะเบียนกองทุน 28 มิ.ย. 66

วันสิ้นสุดรอบบัญชี 31 ธ.ค. 66

	2557 2014	2558 2015	2559 2016	2560 2017	2561 2018	2562 2019	2563 2020	2564 2021	2565 2022	2566 2023
ผลตอบแทนของกองทุน (Fund Return)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ผลตอบแทนตัวชี้วัด (Benchmark Return)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ความผันผวนของผลดำเนินงาน (Fund Standard Deviation)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ความผันผวนของตัวชี้วัด (Benchmark Standard Deviation)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

	ตั้งแต่ต้นปี (YTD) ¹⁾	3 เดือน (3 Months) ¹⁾	6 เดือน (6 Months) ¹⁾	1 ปี (1 Year) ²⁾	3 ปี (3 Years) ²⁾	5 ปี (5 Years) ²⁾	10 ปี (10 Years) ²⁾	ตั้งแต่จัดตั้ง (Since Inception) ³⁾
ผลตอบแทนของกองทุน (Fund Return)	N/A	N/A	4.90%	N/A	N/A	N/A	N/A	0.00%
ผลตอบแทนตัวชี้วัด (Benchmark Return)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ความผันผวนของผลดำเนินงาน (Fund Standard Deviation)	N/A	N/A	12.40%	N/A	N/A	N/A	N/A	12.97%
ความผันผวนของตัวชี้วัด (Benchmark Standard Deviation)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

- หมายเหตุ
- 1) ผลตอบแทนต่อช่วงเวลา
 - 2) ผลตอบแทนต่อปี
 - 3) ถ้าจัดตั้งกองทุนน้อยกว่า 1 ปี ผลตอบแทนต่อช่วงเวลา ถ้าจัดตั้งกองทุนมากกว่าหรือเท่ากับ 1 ปี ผลตอบแทนร้อยละต่อปี
 - ดัชนีชี้วัด : ไม่มีดัชนีเนื่องจากกองทุนมีการบริหารจัดการที่มีลักษณะเฉพาะ เพื่อให้ผลตอบแทนตามที่คาดหวังตามระยะเวลาที่กำหนด จึงไม่จำเป็นต้องเปรียบเทียบผลการดำเนินงานของกองทุนกับตัวชี้วัด
 - เอกสารการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน
 - ผลการดำเนินงานในอดีต/ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุน มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (Fund's direct expense)	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละ ของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	9,813.53	1.6050
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	196.27	0.0321
ค่าธรรมเนียมการทำรายการ	-	-
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,308.47	0.2140
ค่าที่ปรึกษาการลงทุน	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย - ช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย - ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
ค่าสอบบัญชี	40.00	0.0066
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ*	-	-
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด**	11,358.27	1.8577

หมายเหตุ * ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่แต่ละรายการ ไม่เกินร้อยละ 0.01

** ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มไว้ด้วย (ถ้ามี), ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์

กองทุนเปิด ยูโนเด็ค ไพรวเท อิควิตี ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายละเอียดการลงทุน การกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพัน

	มูลค่าตามราคาตลาด	%NAV
หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินในประเทศ		
<u>พันธบัตรรัฐบาล</u>	<u>14,868,502.71</u>	<u>1.20</u>
อายุคงเหลือน้อยกว่า 1 ปี	14,868,502.71	1.20
ตั๋วเงินคลังงวดที่ (DM)4/183/67	14,868,502.71	1.20
อายุคงเหลือ 1-3 ปี	0.00	0.00
อายุคงเหลือ 3-5 ปี	0.00	0.00
อายุคงเหลือ 5-7 ปี	0.00	0.00
อายุคงเหลือ 7 -10 ปี	0.00	0.00
อายุคงเหลือมากกว่า 10 ปี	0.00	0.00
<u>เงินฝาก</u>	<u>5,532,863.51</u>	<u>0.45</u>
ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	5,532,863.51	0.45
<u>อื่นๆ</u>	<u>-11,355,393.81</u>	<u>-0.92</u>
ทรัพย์สินอื่น	0.00	0.00
หนี้สินอื่น	-11,355,393.81	-0.92
หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินประเทศ CAYMAN ISLANDS		
<u>หุ้นสามัญ</u>	<u>1,228,835,258.49</u>	<u>99.27</u>
ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	1,228,835,258.49	99.27
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,228,835,258.49	99.27
ACREASIA WORKFORCE HOUSING I, L.P	1,228,835,258.49	99.27
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,237,881,230.90	100.00

ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าเงินลงทุนและอัตราส่วนการลงทุนในกองทุนรวมอื่น
ที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเดียวกันเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการ (ถ้ามี)
กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วยลงทุน (กองทุน)	มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	%NAV
-ไม่มี-	-	-

รายงานสรุปเงินลงทุน
กองทุนเปิด ยูโนเค็ด โปรเวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

- รายละเอียดการลงทุนในตราสารหนี้ที่ออกโดยนิติบุคคลไทยหรือตราสารหนี้ที่เสนอขายในประเทศไทย

กลุ่มของตราสาร	มูลค่าตามราคาตลาด	%NAV
(ก) พันธบัตร	14,868,502.71	1.20
(ข) ตราสารที่ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้อาวัล ผู้สละหลัง หรือผู้ค้ำประกัน	0.00	0.00
(ค) ตราสารที่มีบริษัทที่ได้รับ rating ในระดับ investment grade เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สละหลัง หรือผู้ค้ำประกัน	0.00	0.00
(ง)* ตราสารที่มีบริษัทได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในระดับที่ต่ำกว่า investment grade หรือ ไม่มี rating เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้อาวัล ผู้สละหลัง หรือผู้ค้ำประกัน	0.00	0.00

หมายเหตุ * มูลค่าตามราคาตลาด และ % NAV ตามข้อ (ง) ได้รวมตราสารที่ตัวตราสารได้รับ rating ในระดับ Investment grade ไว้ด้วย

สัดส่วนสูงสุด (Upper Limit) ที่บริษัทจัดการคาดว่าจะลงทุนในกลุ่ม (ง) 15.00 %NAV

รายละเอียดตัวตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือของตราสารทุกตัว
กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประเภท	ชื่อตราสาร	ผู้ออก	ผู้ค้า/ผู้รับรอง ผู้สลับหลัง	วันครบ กำหนด	อันดับความ น่าเชื่อถือ	มูลค่า หน้าตัว	มูลค่าตาม ราคาตลาด
พันธบัตร							
TB24523A		กระทรวงการคลัง		23/05/2567	-	15,000,000.00	14,868,502.71
						รวม	14,868,502.71

ข้อมูลอัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุนของกองทุนรวม (PTR)
กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
ตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

0.00%

อันดับความน่าเชื่อถือของธนาคารหรือสถาบันการเงิน
กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เงินฝากธนาคาร	อันดับความน่าเชื่อถือโดย สถาบันในต่างประเทศ	อันดับความน่าเชื่อถือโดย สถาบันในประเทศ
-ไม่มี-	-	-

การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่ใช้บริการบุคคลอื่น ๆ

ลำดับ	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับ ผลประโยชน์
-	-ไม่มี-	-	-

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมของกองทุนรวม

ตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
-ไม่มีรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมของกองทุนรวม-

หมายเหตุ :

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายละเอียดการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่
บริษัทจัดการโดยตรง หรือที่ Website ของบริษัทจัดการที่ <http://www.uobam.co.th>
หรือที่ Website ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ <http://www.sec.or.th>

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

ข้อมูลการบันทึกมูลค่าตราสารแห่งนี้เป็นศูนย์

(ในกรณีที่ผู้ออกตราสารแห่งหนึ่งผิดนัดชำระหนี้หรือมีพฤติกรรมว่า จะไม่สามารถชำระหนี้ได้)

ประเภท เงินลงทุน	ชื่อผู้ออกตราสาร	มูลค่าหน้าตัว (บาท)	วันที่บันทึก เป็นศูนย์	วันที่ครบ กำหนดชำระหนี้	หมายเหตุ
-	-ไม่มี-	-	-	-	-

การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี)

-ไม่มี-

ข้อมูลการลงทุน และเหตุผลในกรณีที่การลงทุนไม่เป็นไปตามนโยบายการลงทุน
กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
ในรอบปีบัญชี ระหว่างวันที่ 28 มิถุนายน 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

วันที่	ชื่อหลักทรัพย์	อัตราส่วน ณ สิ้นวัน (%NAV)	อัตราส่วนตามโครงการ (%NAV)	สาเหตุ	การดำเนินการ
-	-ไม่มี-	-	-	-	-

ข้อมูลการใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
ในนามกองทุนรวมของรอบปีปฏิทินล่าสุด

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายละเอียดแนวทางการใช้สิทธิออกเสียงได้ที่
Website ของบริษัทจัดการ <http://www.uobam.co.th>

ข้อมูลการถือหน่วยลงทุนเกิน 1 ใน 3
กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566

-ไม่มี-

หมายเหตุ :

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลการถือหน่วยลงทุนเกิน 1 ใน 3 ได้ที่ website ของบริษัทจัดการ <http://www.uobam.co.th>

การแก้ไขข้อผูกพัน

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เรื่องที่แก้ไข	เหตุผลที่แก้ไข	วันที่ได้รับ ความเห็นชอบ	วันที่มีผล ใช้บังคับ
-ไม่มี-	-	-	-

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2566 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อิกวิตี ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

การไม่แสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้รับการว่าจ้างให้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อิกวิตี ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย (“กองทุน”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2566 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าไม่สามารถแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อิกวิตี ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อยได้ เนื่องจากเรื่องที่เกี่ยวข้องไว้ในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็นมีนัยสำคัญ ข้าพเจ้าไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงิน

เกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนมีเงินลงทุนในกองทุน ACRE Asia Workforce Housing I, L.P. จำนวนเงิน 1,210.63 ล้านบาท ซึ่งแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมที่คำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิจากงบการเงินของกองทุน ACRE Asia Workforce Housing I, L.P. สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 23 มิถุนายน 2568 เกี่ยวกับการไม่สามารถตรวจให้ได้มาซึ่งหลักฐานที่เหมาะสมอย่างเพียงพอของบัญชีทรัพย์สินของกองทุน ACRE Asia Workforce Housing I, L.P. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวนเงิน 19.90 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา จากสินทรัพย์สุทธิจำนวนเงิน 50.64 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา เป็นเหตุให้ข้าพเจ้าไม่สามารถตรวจสอบให้ได้หลักฐานที่เหมาะสมอย่างเพียงพอของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน รวมถึงรายการบัญชีอื่นที่เกี่ยวข้อง และข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่ยอมรับเกี่ยวกับเงินลงทุนดังกล่าวได้ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่สามารถสรุปได้ว่าจำเป็นต้องปรับปรุงเงินลงทุนดังกล่าวหรือไม่เพียงใด

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี อย่างไรก็ตามเนื่องจากเรื่องดังกล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็น ข้าพเจ้าไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวได้

ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี



(นางสาวชนุช แซ่เต๋)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8382

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ 1 สิงหาคม 2568

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	หมายเหตุ	บาท
สินทรัพย์	6	
เงินลงทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	3, 4	1,225,501,793.86
เงินฝากธนาคาร		5,530,931.47
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		1,932.04
รวมสินทรัพย์		1,231,034,657.37
หนี้สิน	6	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5	11,037,858.09
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		289.81
หนี้สินอื่น		317,245.91
รวมหนี้สิน		11,355,393.81
สินทรัพย์สุทธิ		1,219,679,263.56
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน		1,237,887,941.36
ขาดทุนสะสม		(18,208,677.80)
สินทรัพย์สุทธิ		1,219,679,263.56
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		9.8529
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		123,788,794.1264

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

<u>ชื่อหลักทรัพย์</u>	<u>วันครบอายุ</u>	สัดส่วน	<u>มูลค่ายุติธรรม</u> (บาท)	ร้อยละของ
		<u>การลงทุน/เงินทุน</u> (ร้อยละ/บาท)		<u>มูลค่าเงินลงทุน</u>
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ				
กองทุนรวม				
ACRE Asia Workforce Housing I, L.P. *		71.9355176%	1,210,633,291.15	98.79
รวมกองทุนรวม				
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ			1,210,633,291.15	98.79
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ในประเทศ				
ตัวเงินคลัง			1,210,633,291.15	98.79
งวดที่ (DM)4/183/67	23/05/67	15,000,000.00	14,868,502.71	1.21
รวมตัวเงินคลัง			14,868,502.71	1.21
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในประเทศ			14,868,502.71	1.21
รวมเงินลงทุน (ราคาทุน 1,239,392,630.72 บาท)			1,225,501,793.86	100.00

* ACRE Asia Workforce Housing I, L.P. มีนโยบายการลงทุนในบริษัทที่พัฒนาหรือถือครองโครงการอสังหาริมทรัพย์
เพื่อที่อยู่อาศัยประเภท Workforce Housing Assets ในประเทศไทยและในประเทศอื่น ๆ ในทวีปเอเชีย

กองทุนเปิด ยูไนเต็ท ไพรวาท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2566 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	หมายเหตุ	บาท
รายได้	3	
รายได้ดอกเบี้ย		111,002.76
รวมรายได้		111,002.76
ค่าใช้จ่าย	3	
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5	9,813,527.61
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		196,270.54
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5	1,308,470.34
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		40,000.00
รวมค่าใช้จ่าย		11,358,268.49
ขาดทุนสุทธิ		(11,247,265.73)
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	3	
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(13,890,836.86)
รายการกำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ		6,940,720.02
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น		(6,950,116.84)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานก่อนภาษีเงินได้		(18,197,382.57)
หัก ภาษีเงินได้	3	(11,295.23)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษีเงินได้		(18,208,677.80)

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2566 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	บาท
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิของสินทรัพย์สุทธิจาก	
การดำเนินงาน	(18,208,677.80)
มูลค่าหน่วยลงทุนเริ่มแรก	1,237,887,941.36
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	1,219,679,263.56
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นงวด	-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายงวด	1,219,679,263.56
	หน่วย
<u>การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน</u>	
(มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)	
หน่วยลงทุนเริ่มแรก	123,788,794.1264
หน่วยลงทุน ณ วันปลายงวด	123,788,794.1264

กองทุนเปิด ยูไนเต็ท ไพรวเท อิกวิตี ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2566 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

กองทุนเปิด ยูไนเต็ท ไพรวเท อิกวิตี ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย (“กองทุน”) จดทะเบียนเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2566 มีเงินทุนจดทะเบียนจำนวน 1,237.89 ล้านบาท (แบ่งเป็น 123.79 ล้านหน่วยลงทุน มูลค่าหน่วยลงทุนละ 10 บาท) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้จัดการกองทุนและนายทะเบียนหน่วยลงทุนและธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์

กองทุนเป็นกองทุนรวมประเภทรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ อายุโครงการประมาณ 7 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนกองทุนมีนโยบายที่จะเน้นลงทุนในหน่วย Private Equity ต่างประเทศ ซึ่งไม่จำกัดอัตราส่วน โดยผ่านการลงทุนใน ACRE Asia Workforce Housing I, L.P. ซึ่งจัดตั้งภายใต้กฎหมายของหมู่เกาะเคย์แมน (Cayman Islands) ส่วนที่เหลืออาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นตามที่ ก.ล.ต. กำหนด

กองทุนมีนโยบายไม่จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

2. เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน

- เงินลงทุนในกองทุนรวมที่เสนอขายในต่างประเทศ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิครั้งล่าสุด ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน
- หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน
- กองทุนใช้วิธีการกำหนดจำนวนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ลงทุนและไม่มีเงื่อนไขการต่ออายุเมื่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ไม่แตกต่างจากราคาทุนตัดจำหน่ายอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญ

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน
ราคาทุนของเงินลงทุนที่กำหนดใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ส่วนเกินและส่วนต่ำมูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็น
รายการปรับปรุงกับรายได้ดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะรับรู้ในกำไร
หรือขาดทุน

บัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

บัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันเกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สิน
ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันสิ้นงวดแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ภาษีเงินได้

กองทุนเสียภาษีเงินได้ตามประมวลรัษฎากรจากรายได้ตามมาตรา 40 (4) (ก) ในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ก่อนหัก
รายจ่าย

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการ
หลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ค่าใช้จ่าย และการเปิดเผยข้อมูล
เกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการ
ทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

4. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อเงินลงทุน

กองทุนได้ซื้อเงินลงทุนในระหว่างงวด สรุปได้ดังนี้

	บาท
	2566
ซื้อเงินลงทุน	1,239,356,929.47

5. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทุนมีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการและกองทุน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังต่อไปนี้

	บาท	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	9,813,527.61	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,308,470.34	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	บาท
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด	
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	9,813,527.61
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	1,308,470.34

6. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

การประมาณมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้น ในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

- ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน (ข้อมูลระดับที่ 1)
- ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับที่ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น (ข้อมูลระดับที่ 2)
- ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้) (ข้อมูลระดับที่ 3)

	บาท			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
<u>สินทรัพย์</u>				
กองทุน	-	1,210,633,291.15	-	1,210,633,291.15
ตราสารหนี้	-	14,868,502.71	-	14,868,502.71

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือทางการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยกองทุนรวม และตราสารหนี้ภาครัฐที่อยู่ในกลุ่มระดับลงทุน

ในระหว่างงวด ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทุน ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินของกองทุนตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

	บาท			
	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	มีอัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	มีอัตรา ดอกเบี้ยคงที่	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินลงทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	-	-	1,225,501,793.86	1,225,501,793.86
เงินฝากธนาคาร	5,530,931.47	-	-	5,530,931.47
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	1,932.04	1,932.04
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	11,037,858.09	11,037,858.09
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	289.81	289.81
หนี้สินอื่น	-	-	317,245.91	317,245.91

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทุนมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทุนมีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนมีบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่ไม่ได้ทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ดังนี้

<u>รายการ</u>	<u>ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา</u>
เงินลงทุน (มูลค่ายุติธรรม)	35,199,991.02

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศและตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใด อันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

การบริหารความเสี่ยง

ผู้บริหารของกองทุน ACRE Asia Workforce Housing I, L.P. จะวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาของหลักทรัพย์ โดยกองทุนมีนโยบายการลงทุนในบริษัทที่พัฒนาหรือถือครองโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภท Workforce Housing Assets ในประเทศไทยและในประเทศอื่น ๆ ในทวีปเอเชีย

7. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2568

เหตุผลข้อที่นำส่งผู้รับไม่ได้	☐ 1. จำนวนไม่ชัดเจน
	☐ 2. ไม่มีเลขที่ใบกำกับภาษี
	☐ 3. ไม่ยอมรับ
	☐ 4. ไม่ได้รับตามจำนวน
	☐ 5. ไม่มารับภายในกำหนด
	☐ 6. เลิกกิจการ
	☐ 7. ย้ายไปหาบริษัทอื่น
	☐ 8. อื่นๆ
ลงชื่อ	

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 31-33 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ 0-2786-2222 โทรสาร 0-2786-2377

www.uobam.co.th