

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
United Private Equity Fund 1 Not for Retail Investors : UPREQ1-UI

รายงานประจำปีรอบ 6 เดือนแรก
(1 มกราคม 2567 – 30 มิถุนายน 2567)

สารบัญ

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

สารจากบริษัทจัดการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นลงทุน

สรุปภาพรวมตลาด

ในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 เศรษฐกิจไทยนำเสนอภาพที่ซับซ้อนและมีความแตกต่างกันอย่างชัดเจน การเริ่มต้นปี ที่ดูเหมือนจะแข็งแกร่ง ด้วยตัวเลขการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ในไตรมาสแรกที่ 3.1% ได้บ่งชี้จุดอ่อนเชิงโครงสร้างที่สำคัญซึ่งซ่อนอยู่ภายใน ตัวเลขที่แข็งแกร่งนี้เป็นผลมาจากปัจจัยชั่วคราวที่ไม่ยั่งยืนเป็นหลัก นั่นคือ "การเร่งส่งออก" สินค้าไปยังสหรัฐอเมริกาเพื่อหลีกเลี่ยงมาตรการทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งสร้างภาพลวงตาของความแข็งแกร่งทางเศรษฐกิจ เมื่อสิ้นสุดไตรมาสที่สอง สัญญาณการชะลอตัวก็ชัดเจนขึ้น ทำให้สถาบันทางเศรษฐกิจชั้นนำต่างปรับลดคาดการณ์การเติบโตทั้งปีลงมาอยู่ในกรอบที่ระมัดระวังมากขึ้นที่ 1.8% ถึง 2.3%

แนวโน้มที่อ่อนตัวลงนี้มีรากฐานมาจากความท้าทายทั้งในและต่างประเทศ การบริโภคภาคเอกชนซึ่งเป็นเครื่องยนต์หลักของเศรษฐกิจไทย ชะลอตัวลงอย่างเห็นได้ชัด โดยเติบโตเพียง 2.6% ในไตรมาสแรกปี 2568 เทียบกับ 4.4% ในปี 2567 ปัจจัยจุดรั้งสำคัญคือการหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูงถึง 87.4% ของ GDP ซึ่งกีดกันการใช้จ่ายของผู้บริโภค กดดันให้ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคตกต่ำสุดในรอบ 2.5 ปี และลดทอนประสิทธิภาพของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐ ในขณะที่เดียวกัน ภาวะเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำจนถึงขั้นติดลบต่อเนื่อง 5 เดือน ได้เปิดช่องว่างให้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) สามารถดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายเป็นการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในเดือนสิงหาคม 2568 อย่างไรก็ตาม ความเปราะบางทางเศรษฐกิจที่เป็นเหตุผลการลดดอกเบี้ย ก็เป็นปัจจัยที่จำกัดประสิทธิผลของนโยบายดังกล่าวไปพร้อมกัน

ภาคการท่องเที่ยวซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของเศรษฐกิจ ได้เผชิญกับการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างครั้งใหญ่ จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 อยู่ที่ 16.68 ล้านคน ซึ่งชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าและยังคงต่ำกว่าระดับก่อนการระบาดของโควิด-19 ประมาณ 16% แต่เบื้องหลังตัวเลขนี้คือปรากฏการณ์ "การหมุนเวียนครั้งใหญ่" (Great Rotation) ของตลาดนักท่องเที่ยว การหดตัวอย่างรุนแรงถึง 34% ของนักท่องเที่ยวจากจีนแผ่นดินใหญ่ ซึ่งเคยเป็นตลาดหลัก ถูกชดเชยด้วยการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวจากมาเลเซีย อินเดีย และหลายประเทศในยุโรปการเปลี่ยนแปลงนี้ถือเป็นความท้าทายต่อธุรกิจที่พึ่งพิงตลาดทวีปจีน และเป็นโอกาสสำหรับผู้ประกอบการที่สามารถปรับตัวให้เข้ากับความต้องการของนักท่องเที่ยวกลุ่มใหม่ได้

จังหวัดภูเก็ตเป็นกรณีศึกษาที่สะท้อนทั้งโอกาสและความเสี่ยงในภูมิทัศน์การท่องเที่ยวใหม่นี้ ภูเก็ตสามารถสร้างผลการดำเนินงานที่โดดเด่นสวนทางกับภาพรวมของประเทศ โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น 3.14% และรายได้เติบโต 5.2% ในช่วง 5 เดือนแรกของปี และประสบความสำเร็จในการปรับตัวสู่ตลาดนักท่องเที่ยวคุณภาพสูง สะท้อนจากอัตราการเข้าพักโรงแรมที่แข็งแกร่งถึง 84% และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวันที่พุ่งสูงขึ้น 64% เมื่อเทียบกับช่วงก่อนโควิด-19 อย่างไรก็ตาม ความสำเร็จนี้ต้องแลกมาด้วยต้นทุนที่สูงลิ่ว โครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญของเกาะกำลังตกอยู่ภายใต้แรงกดดันอย่างหนักและไม่ยั่งยืน ปัญหาที่คุกคามความสามารถในการแข่งขันของภูเก็ตในระยะยาว อาทิเช่น ปัญหาการจราจรติดขัดเรื้อรัง วิกฤตการจัดการขยะ และปัญหาการขาดแคลนน้ำเชิงโครงสร้าง เกาะภูเก็ตกำลังเผชิญกับภาวะ ซึ่งเป็นความเสี่ยงต่อภาคโรงแรมและขีดความสามารถในการรองรับนักท่องเที่ยว

โดยสรุป แนวโน้มในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 เต็มไปด้วยความท้าทายและความเสี่ยงขาลง การชะลอตัวของ การส่งออกที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพร้อมกับการบริโภคในประเทศที่ยังคงอ่อนแอ และภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวอย่างเปราะบาง ทำให้มี

ความเสี่ยงที่เศรษฐกิจไทยอาจเข้าสู่ภาวะถดถอยทางเทคนิค การรับมือกับช่วงเวลานี้จำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนยุทธศาสตร์เชิงนโยบาย จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในวงกว้างไปสู่การแก้ปัญหาหนี้ครัวเรือนอย่างตรงจุดและการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น ขณะที่ภาคเอกชนต้องปรับเปลี่ยนรูปแบบธุรกิจเพื่อตอบสนองต่อความเป็นจริงทางเศรษฐกิจและประชากรศาสตร์ที่เปลี่ยนไป

กลยุทธ์การลงทุนของกองทุนฯ

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

ภาพรวมสินทรัพย์อ้างอิง

ตั้งแต่เริ่มกองทุน กองทุนสามารถระดมเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 47.7 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และได้ลงทุนไปแล้ว 40.1 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (ไม่รวมเงินลงทุนจากพันธมิตรร่วมทุน) ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4 โครงการ และโครงการปรับปรุงอาคารเดิมอีก 1 โครงการ ในจำนวนนี้มีทรัพย์สิน 3 รายการที่เปิดดำเนินการแล้ว โดยทรัพย์สินล่าสุดเริ่มดำเนินการในเดือนมกราคม 2024 ทรัพย์สินลำดับที่ 4 เป็นที่ดินเปล่าซึ่งจะพัฒนาเป็นโครงการ HOMA Chalong Bay โดยมีเป้าหมายเปิดดำเนินการในไตรมาส 4 ปี 2025 และได้มาครอบครองในเดือนกันยายน 2023 ทรัพย์สินลำดับที่ 5 คือโครงการ HOMA Bangkok Asok ซึ่งอยู่ในขั้นตอนก่อนการพัฒนา โดยมีการลงทุนไปแล้ว 21.6 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ณ ไตรมาส 1 ปี 2025 สำหรับการซื้อที่ดินและค่าใช้จ่ายเบื้องต้นก่อนการพัฒนา เมื่อไม่รวม HOMA Chalong Bay และ HOMA Bangkok Asok ทรัพย์สินที่เปิดดำเนินการแล้ว 3 รายการมีมูลค่าตลาดตามการประเมินอยู่ที่ 139.9 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (หรือประมาณ 4.77 พันล้านบาท) จากการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2024 ซึ่งเพิ่มขึ้น 6% เมื่อเทียบกับมูลค่าประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2023 (ในหน่วยเงินบาท)

สำหรับผลการดำเนินงานของ HOMA Phuket Town “HPT” ในไตรมาสล่าสุด HOMA Phuket Town (HPT) มีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง โดยกำไรจากการดำเนินงานสุทธิ (NOI) เพิ่มขึ้น 38% เป็น 40.5 ล้านบาท จากรายได้ที่เพิ่มขึ้น 27% และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น 14% เมื่อเทียบกับปีก่อน ADR เพิ่มขึ้น 22% เป็น 1,578 บาท และอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 91.3% ส่งผลให้รายได้รวมและ NOI เพิ่มขึ้น 19% และ 21% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับประมาณการ อัตราการเข้าพักเป็นไปตามเป้าหมายที่ ADR สูงกว่าประมาณการ 17% รายได้รวมและค่าใช้จ่ายสูงกว่าประมาณการ 15.6% และ 12.9% ตามลำดับ ส่งผลให้ NOI สูงกว่าประมาณการ 17.7% กลุ่มลูกค้าระยะสั้นมีผลการดำเนินงานโดดเด่น โดยจำนวนคืนที่มีผู้เข้าพักและ ADR สูงกว่าประมาณการ 23% และ 4% ส่งผลให้รายได้จากห้องพักระยะสั้นสูงกว่าประมาณการถึง 28% ส่วนกลุ่มลูกค้าระยะยาว แม้จำนวนคืนที่มีผู้เข้าพักต่ำกว่าประมาณการ 8% แต่ ADR สูงกว่าประมาณการ 13% ทำให้รายได้รวมสูงกว่าประมาณการ 5%

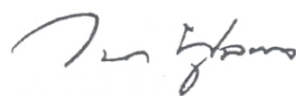
สำหรับผลการดำเนินงานของ HOMA SRI RACHA (“HSR”) ในไตรมาส 1 ปี 2025 HOMA Sri Racha (HSR) มีกำไรจากการดำเนินงานสุทธิ (NOI) เพิ่มขึ้น 44% จากไตรมาสก่อนหน้า เป็น 3.0 ล้านบาท โดยมีรายได้เพิ่มขึ้น 12% และค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 4% เมื่อเทียบกับปีก่อน อัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้น 12 จุดเปอร์เซ็นต์เป็น 90% ขณะที่ ADR ทรงตัว ส่งผลให้รายได้รวมเพิ่มขึ้น 13% และ NOI พุ่งขึ้นถึง 752% เมื่อเทียบกับประมาณการ อัตราการเข้าพักสูงกว่าประมาณการ 6.5 จุดเปอร์เซ็นต์ แม้ว่า ADR จะต่ำกว่าประมาณการ 5.8% รายได้รวมและค่าใช้จ่ายต่ำกว่าประมาณการ 4.1% และ 8.1% ตามลำดับ แต่ NOI ยังสูงกว่าประมาณการ 8.3% ณ สิ้นไตรมาส HSR มีอัตราการเข้าพัก ณ จุดเวลา 89% โดยมีสัญญาเช่าระยะยาว 67 สัญญา (ทั้งหมดเป็นลูกค้าองค์กร) ระยะเวลาการเข้าพักเฉลี่ย 323 วัน และ ADR เฉลี่ย 1,581 บาท ผู้จัดการทั่วไปคนใหม่มีบทบาทสำคัญในการผลักดันผลการปล่อยเช่า แม้ว่าธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มยังคงต่ำกว่าความคาดหวัง โดยทีมงานมุ่งเน้นการปรับโครงสร้างต้นทุนและกลยุทธ์การปรับค่าเช่าเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและผลตอบแทนในอนาคต

สำหรับผลการดำเนินงานของ HOMA CHERNGTALAY (“HCT”) ในไตรมาสล่าสุด HOMA Chergntalay (HCT) มีผลการดำเนินงานที่โดดเด่น โดยกำไรจากการดำเนินงานสุทธิ (NOI) เพิ่มขึ้น 96% เป็น 52.0 ล้านบาท จากรายได้เพิ่มขึ้น 55% ซึ่งสูงกว่าการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่ 19% เมื่อเทียบกับประมาณการ อัตราการเข้าพักต่ำกว่าประมาณการเล็กน้อย 0.8 จุดเปอร์เซ็นต์ แต่ ADR สูงกว่าประมาณการถึง 24.7% ส่งผลให้รายได้รวมสูงกว่าประมาณการ 10.7% และค่าใช้จ่ายสูงกว่าประมาณการ 4.8% ทำให้ NOI สูงกว่าประมาณการ 15.3% กลุ่มลูกค้าระยะสั้นมีผลการดำเนินงานแข็งแกร่ง โดยจำนวนคืนที่มีผู้เข้าพักและ ADR สูงกว่าประมาณการ 21% และ 28% ตามลำดับ ส่งผลให้รายได้จากห้องพักระยะสั้นสูงกว่าประมาณการถึง 55% ส่วนกลุ่มลูกค้าระยะยาว แม้จำนวนคืนที่มีผู้เข้าพักต่ำกว่าประมาณการ 9% แต่ ADR สูงกว่าประมาณการ 9% ทำให้รายได้รวมใกล้เคียงกับประมาณการ ด้านธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) พลิกกลับมามีกำไร 124,000 บาท จากที่เคยขาดทุน 2.0 ล้านบาทในไตรมาสก่อน โดยทีมงานยังคงมุ่งเน้นการควบคุมต้นทุนและเพิ่มยอดขายผ่านการปรับปรุงเมนูและกระบวนการจัดซื้อ และ ณ สิ้นไตรมาส HCT มีอัตราการเข้าพัก ณ จุดเวลาอยู่ที่ 87.5% โดยในห้องพักระยะยาวมีสัญญาเช่า 282 สัญญา ระยะเวลาการเข้าพักเฉลี่ย 252 วัน และ ADR เฉลี่ย 1,530 บาท

เนื่องในโอกาสที่ กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรวาท อิคิวิตี ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย ซึ่งจะครบรอบครึ่งปีบัญชีในวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทขอเรียนให้ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนดังกล่าวทราบว่า กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรวาท อิคิวิตี ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ 1,174,442,772.97 บาท หรือคิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.4874 บาท (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568)

บริษัทจัดการขอขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจในการลงทุนกับกองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรวาท อิคิวิตี 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. นายสัญญาชัย อภิศักดิ์ศิริกุล	กรรมการ
6. นางวีระอนงค์ จิระนคร ภูตระกูล	กรรมการ

คณะผู้บริหาร

1. นายวนา	พูลผล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นางสาวรัชดา	ตั้งหะรัฐ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายกุลฉัตร	จันทวิมล	กรรมการผู้จัดการ สายพัฒนาธุรกิจ
4. นายณัฐพล	จันทร์สิวานนท์	กรรมการผู้จัดการ สายการลงทุน
5. นางสาวสุนรี	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 หลักทรัพย์ จัดการกองทุนยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติ หน้าที่ในการจัดการ กองทุนเปิด ยูไนเต็ท ไพรวาท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย เหมาะสมตาม สมควรแห่งวัตถุประสงค์ ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการและภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

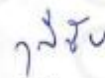
ขอแสดงความนับถือ

บมจ. ธนาคารกสิกรไทย



(นายวิรัตน์ ลิ้มทองธรรม)

รองผู้อำนวยการฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์



(นายวุฒิชัย รอดภัย)

หัวหน้าส่วนฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

วันที่ 9 กรกฎาคม พ.ศ. 2568

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวม

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568

ลำดับที่	รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวม (ข้อมูล ณ วันที่ 25 กันยายน 2568)	
1	นายฐิติรัฐ	รัตนสิงห์*
2	นายธนพัฒน์	สุริโยดร
3	นางสาวพรศจี	วรสุทธิพิศิษฐ์
4	นายวรุณ	ทรัพย์ทวีกุล
5	นายยุทธพล	ทูลีคร
6	นางสาวสุวิญา	ปิยะพิสุทธิ*
7	นายเกริกชัย	มนตรีกิตติพันธุ์

* ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนและผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (ถ้ามี)

ตารางสรุปผลการดำเนินงาน

วันจดทะเบียนกองทุน 28 มิ.ย. 66

วันสิ้นสุดรอบบัญชี 30 มิ.ย. 68

	2558 2015	2559 2016	2560 2017	2561 2018	2562 2019	2563 2020	2564 2021	2565 2022	2566 2023	2567 2024
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)	-1.56%	-1.56%	0.28%	N/A	N/A	N/A	N/A	-2.95%
ผลตอบแทนตัวชี้วัด (Benchmark Return)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ความผันผวนของผลดำเนินงาน (Fund Standard Deviation)	1.56%	1.56%	2.98%	N/A	N/A	N/A	N/A	63.02%
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 จึงไม่จำเป็นต้องเปรียบผลการดำเนินงานของกองทุนกับตัวชี้วัด
 - เอกสารการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน
 - ผลการดำเนินงานในอดีต/ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุน มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

หมายเหตุ : ผลการดำเนินงาน ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (Fund's direct expense)	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละ ของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,669.21	1.6050
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	93.38	0.0321
ค่าธรรมเนียมการทำรายการ	-	-
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	622.56	0.2140
ค่าที่ปรึกษาการลงทุน	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย - ช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย - ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
ค่าสอบบัญชี	12.33	0.0041
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ*	-	-
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด**	5,397.48	1.8552

หมายเหตุ * ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่แต่ละรายการ ไม่เกินร้อยละ 0.01

** ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มไว้ด้วย (ถ้ามี), ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์

กองทุนเปิด ยูโนเค็ด โปรเวท อิควิตี ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568
รายละเอียดการลงทุน การกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพัน

	มูลค่าตามราคาตลาด	%NAV
หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินในประเทศ		
<u>พันธบัตรรัฐบาล</u>	<u>19,866,793.18</u>	<u>1.69</u>
อายุคงเหลือน้อยกว่า 1 ปี	19,866,793.18	1.69
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยงวดที่ 8/364/67	19,866,793.18	1.69
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>541,566.93</u>	<u>0.05</u>
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	541,566.93	0.05
<u>อื่นๆ</u>	<u>-38,523,717.64</u>	<u>-3.28</u>
ทรัพย์สินอื่น	0.00	0.00
หนี้สินอื่น	-38,523,717.64	-3.28
หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินประเทศ CAYMAN ISLANDS		
<u>หุ้นสามัญ</u>	<u>1,192,558,130.50</u>	<u>101.54</u>
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,192,558,130.50	101.54
ACREASIA WORKFORCE HOUSING I, L.P	1,192,558,130.50	101.54
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,174,442,772.97	100.00

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

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

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

รายงานสรุปเงินลงทุน
กองทุนเปิด ยูโนเต็ด ไพรเวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

รายละเอียดการลงทุนในตราสารหนี้ที่ออกโดยนิติบุคคลใหญ่หรือตราสารหนี้ที่เสนอขายในประเทศไทย

กลุ่มของตราสาร	มูลค่าตามราคาตลาด	%NAV
(ก) พันธบัตร	19,866,793.18	1.69
(ข) ตราสารที่ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้อาวุ่ ผู้หลักหลัง หรือผู้ค้ำประกัน	0.00	0.00
(ค) ตราสารที่มีบริษัทที่ได้รับ rating ในระดับ investment grade เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวั ผู้หลักหลัง หรือผู้ค้ำประกัน	0.00	0.00
(ง)* ตราสารที่มีบริษัทได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในระดับที่ต่ำกว่า investment grade หรือ ไม่มี rating เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้อาวุ่ ผู้หลักหลัง 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 ยูโนเทค ไพร์เวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

ประเภท	ผู้ออก	ผู้ค้า/ผู้รับรอง ผู้สืบทอด	วันครบ กำหนด	อันดับความ น่าเชื่อถือ	มูลค่า หน้าตัว	มูลค่าตาม ราคาตลาด
พันธบัตร						
CB25814A	ธนาคารแห่งประเทศไทย		14-Aug-2025	-	20,000,000.00	19,866,793.18
					รวม	<u>19,866,793.18</u>

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ภูเก็ต (ประเทศไทย) จำกัด
กองทุนเปิด ภูเก็ต ไพรวาท อีคิว ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
งบการเงิน
(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

งบกำไรขาดทุน		งบดุล	
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568		ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	
		สินทรัพย์	
รายได้จากการลงทุน		เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม(ราคาทุน 1,244,381,018.77 บาท)	1,212,424,923.68
รายได้เงินปันผล	0.00	เงินฝากธนาคาร	538,494.26
รายได้ดอกเบี้ย	93,791.33	ลูกหนี้	
รายได้อื่นๆ	0.00	จากการขายเงินลงทุน	0.00
รวมรายได้	93,791.33	จากดอกเบี้ยและเงินปันผล	3,072.67
ค่าใช้จ่าย		ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี-สุทธิ	0.00
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,669,209.43	สินทรัพย์อื่น	0.00
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	93,384.19	รวมสินทรัพย์	1,212,966,490.61
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	622,561.26		
ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทุนรวม	0.00	หนี้สิน	
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาการลงทุน	0.00	เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุน	0.00
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	12,327.75	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	38,523,717.64
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจ่าย	0.00	หนี้สินอื่น	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่น	447.11	รวมหนี้สิน	38,523,717.64
รวมค่าใช้จ่าย	5,397,929.74		
กำไร(ขาดทุน)จากการลงทุนสุทธิ	(5,304,138.41)	สินทรัพย์สุทธิ	1,174,442,772.97
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	0.00		
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		สินทรัพย์สุทธิ:	
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น	0.00	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายย่อย	1,237,887,941.26
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้น	(13,335,857.10)	กำไรสะสม	
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากสัญญาขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	0.00	บัญชีปรับสมดุล	0.10
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุน	(13,335,857.10)	กำไร(ขาดทุน)สะสมจากการดำเนินงาน	(63,445,168.39)
		สินทรัพย์สุทธิ	1,174,442,772.97
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์จากการดำเนินงาน	(18,639,995.51)	สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.4874
เงินปันผลจ่ายระหว่างปี	0.00		
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(18,639,995.51)	จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	123,788,794.1264

ข้อมูลอัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุนของกองทุนรวม (PTR)
กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรวาท อีคิวตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568

0.00%

อันดับความน่าเชื่อถือของธนาคารหรือสถาบันการเงิน
กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

เงินฝากธนาคาร	อันดับความน่าเชื่อถือโดย สถาบันในต่างประเทศ	อันดับความน่าเชื่อถือโดย สถาบันในประเทศ
-ไม่มี-	-	-

การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่ใช้บริการบุคคลอื่น ๆ

ลำดับ	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
-	-ไม่มี-	-	-

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมของกองทุนรวม
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- ไม่มี -

หมายเหตุ :

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

ข้อมูลการลงทุน และเหตุผลในกรณีที่การลงทุนไม่เป็นไปตามนโยบายการลงทุน

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีคิวตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

ในรอบปีบัญชี ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568

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

ข้อมูลการถือหน่วยลงทุนเกิน 1 ใน 3
กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีคิวตี ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

-ไม่มี-

หมายเหตุ :

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

เหตุขัดข้องที่หน้าสำหรับผู้รับไม่ได้
☐ 1. เจ้าหน้าที่ไม่ชัดเจน
☐ 2. ไม่มีเลขที่บ้านตามล่าหน้า
☐ 3. ไม่ยอมรับ
☐ 4. ไม่มีผู้รับตามล่าหน้า
☐ 5. ไม่มารับภายในกำหนด
☐ 6. เลิกกิจการ
☐ 7. ย้ายไปทราบที่อยู่ใหม่
☐ 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