

รายงานประจำปี 2568

รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

“ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทุนเพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดง
ไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ www.uobam.co.th”

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	32
5) ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	34
6) ข้อมูลสำคัญอย่างอื่น	34
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	
7) ข้อมูลหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยลงทุน	35
8) โครงสร้างการจัดการ	40
9) การกำกับดูแลกิจการ	58
10) ความรับผิดชอบต่อสังคม	63
11) การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	64
12) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	65
ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	
13) ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	66
14) การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)	70
15) ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุน	106
ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	107
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ และผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	108

สาส์นจากบริษัทจัดการ

วันที่ 3 เมษายน 2569

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

เนื่องด้วยบริษัทจัดการได้บริหารและจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ มาจนครบรอบระยะเวลาสิ้นสุดปี 2568 บริษัทจัดการจึงใคร่ขอนำส่งรายงานประจำปีของกองทุน พร้อมทั้งรายงานของผู้สอบบัญชี และรายงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ ประจำงวดสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 พร้อมกับรายงานสรุปถึงการลงทุนและทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุน มายังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ทำนี้ บริษัทจัดการใคร่ขอขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจให้กับบริษัทจัดการ ในการบริหารเงินลงทุนของท่านมาโดยตลอด

ขอแสดงความนับถือ



(นายวนา พูลผล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน

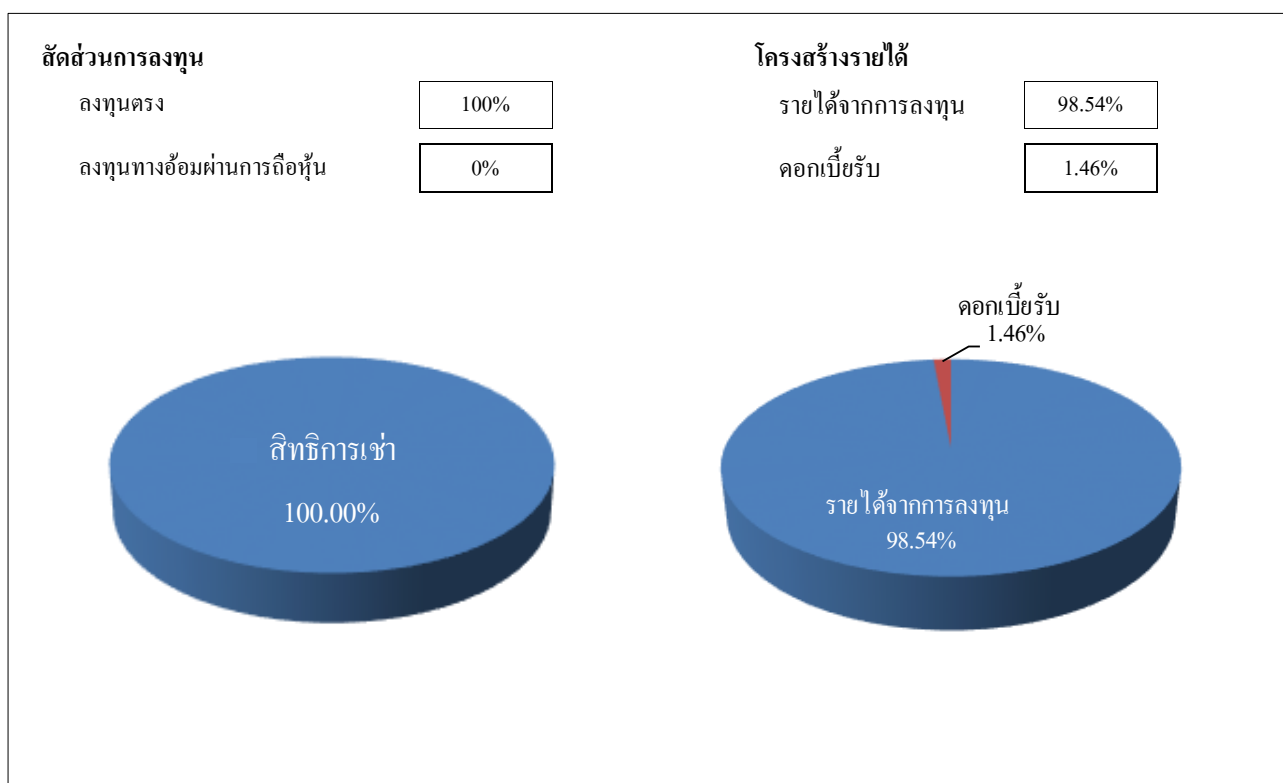
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชิล คอมเพล็กซ์
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	T.U. Dome Residential Complex Leasehold Property Fund
ชื่อย่อหลักทรัพย์	TU-PF
ชื่อบริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด
ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารทหารไทยชนชาติ จำกัด (มหาชน)
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด
วันจัดตั้งกองทุน	11 ตุลาคม 2549

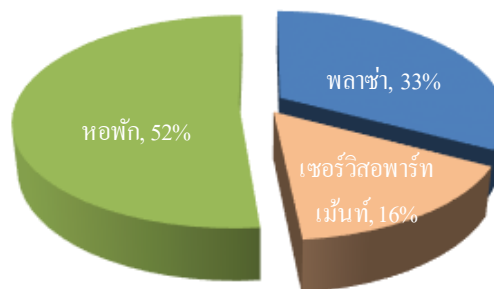
Market Cap (บาท)	119,864,270	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	1.15	จำนวนหน่วย	104,229,800
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	95,132,400.17	NAV/หน่วย	0.9127	ทุนจดทะเบียน	1,042,298,000
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้ง	11 ตุลาคม 2549	Price/NAV	1.26 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	12.98 ปี
				Par /หน่วย	9.823

โครงสร้างเงินทุนของกองทุน			
สินทรัพย์รวม	557,543,942.25	กำไร/(ขาดทุน)สะสม	(928,716,925.22)
หนี้สินรวม	462,411,542.08	สัดส่วนการกู้ยืม	-
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย	1,023,849,325.39	Credit Rating	-ไม่มี-



ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)

พลาซ่า	33%
เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	16%
หอพัก	52%



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าของโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชีล คอมเพล็กซ์	358,000,000 บาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ปิดสมุดทะเบียนล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568)

ชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยลงทุน	ร้อยละ
สำนักงานประกันสังคม	80,000,000.00	76.70
นาย สุชาติ โชคพิพัฒน์กุล	2,310,300.00	2.22
นาย ทวน ผาติหัตถกร	2,027,500.00	1.94
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างประจำของส่วนราชการ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	1,563,400.00	1.50
นาย สมเกียรติ สาลีพัฒนา	1,090,500.00	1.05
นาย ขวัญชัย เกิดแก้วฟ้า	1,075,600.00	1.03
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 โสกาปุรานนท์	580,900.00	0.56
Foreign Limit	-	
Current Foreign Holding	0.95%	

นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนย้อนหลัง และยอดสะสม

	บาทต่อหน่วย	2556-2567	2568	ตั้งแต่จัดตั้ง
จ่ายปันผลอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง	เงินปันผล	ไม่มีการจ่ายเงินปันผล	-	1.811
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ	เงินลงทุน	0.10	*	0.177

หมายเหตุ *กองทุนประกาศจ่ายลดทุน สำหรับรอบดำเนินงาน วันที่ 1 มีนาคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 0.12 บาทต่อหน่วย โดยปิดสมุดทะเบียน วันที่ 2 มีนาคม 2569 และจ่ายเงินลดทุน วันที่ 17 มีนาคม 2569

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทุนสำหรับปี 2569 ตั้งแต่วันที่

-ไม่มีข้อมูล-

1 ม.ค. 2569

ถึง

31 ธ.ค. 2569

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทุน

^{1/} สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR (ราคาซื้อขายเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าการซื้อขายของปี 2567)	0.98 บาท/หน่วย
^{2/} กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	24 ตุลาคม 2568
^{4/} ค่าใช้จ่ายระดับกองทุนตามสัญญา (%ต่อรายได้รวม)	เฉลี่ย 1.18%
สัดส่วนการกู้ยืม (ถ้ามี)	-ไม่มี-
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (ถ้ามี)	-ไม่มี-

*Expected IRR	
^{3/} ไม่รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน	31.93% - 35.56%
รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน**	-ไม่มี-

^{1/} ราคาซื้อขายเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าซื้อขายของปีที่ทำการคำนวณ (ราคาซื้อขายระหว่างวันที่ 2 ม.ค. 2568 - 30 ธ.ค. 2568)

^{2/} กระแสเงินสดที่ใช้คำนวณ ระหว่างวันที่ประเมิน-วันสิ้นสุดสัญญาเช่า (ระหว่างวันที่ 1 ม.ค. 2569 - 25 ธ.ค. 2581)

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

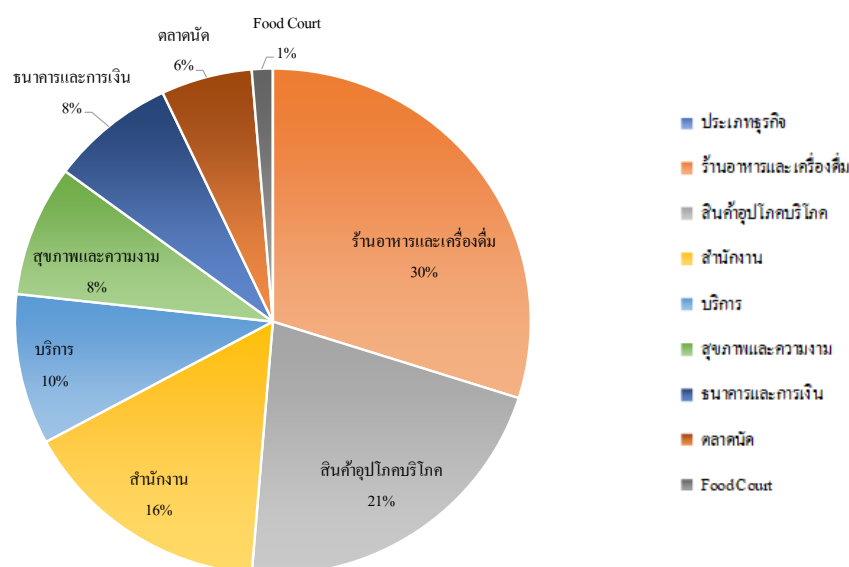
^{4/} ค่าใช้จ่ายระดับกองทุน เฉลี่ย 12.98 ปี ตามสัญญาเช่า

หมายเหตุ: * ข้อมูลประมาณการนี้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของรายงานฉบับนี้ โดยจัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติสำหรับอนาคต ซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเกิดขึ้นจริง ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังและใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุน และข้อมูลประมาณการนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับสถานการณ์อื่น ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลประมาณการเนื่องจากเหตุการณ์อื่น ๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดและผลต่างอาจมีสาระสำคัญบริษัทจัดการไม่สามารถรับรองต่อความเป็นไปได้ของความสำเร็จตามประมาณการนี้ อีกทั้งข้อมูลประมาณการนี้ยังไม่ได้ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีและตัวเลขดังกล่าวเป็นเพียงตัวเลขประมาณการและไม่ถือว่าเป็นการรับประกันผลตอบแทนแต่อย่างใด

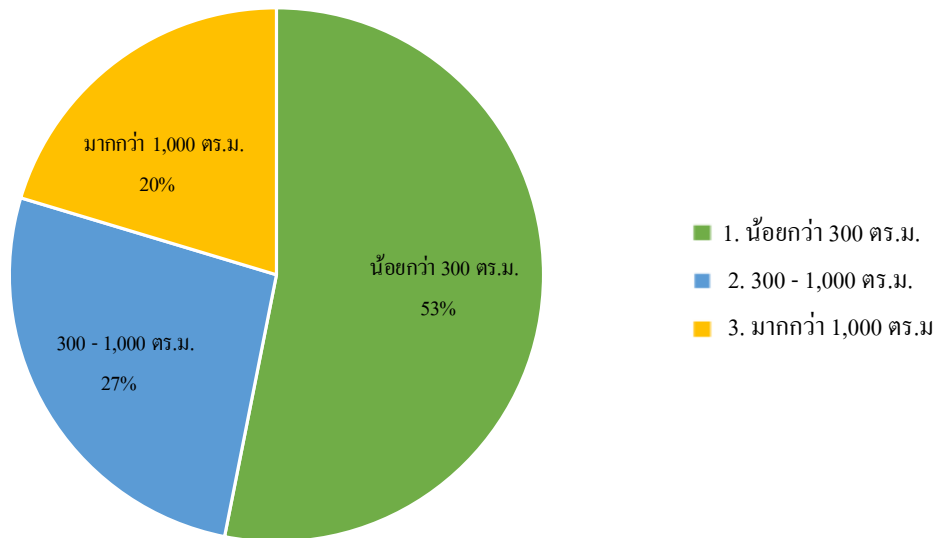
**กองทุนไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน

รายละเอียดของผู้สัญญาที่ทำสัญญาเช่า (ส่วนพลาซ่า)

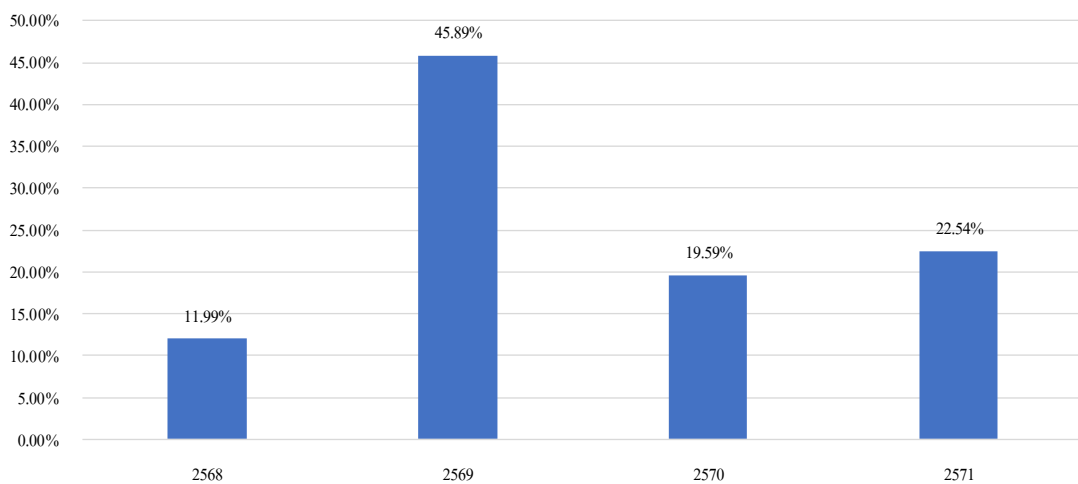
ส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ (%)



สัดส่วนรายได้ที่รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาภายหลังการลงทุน (%)

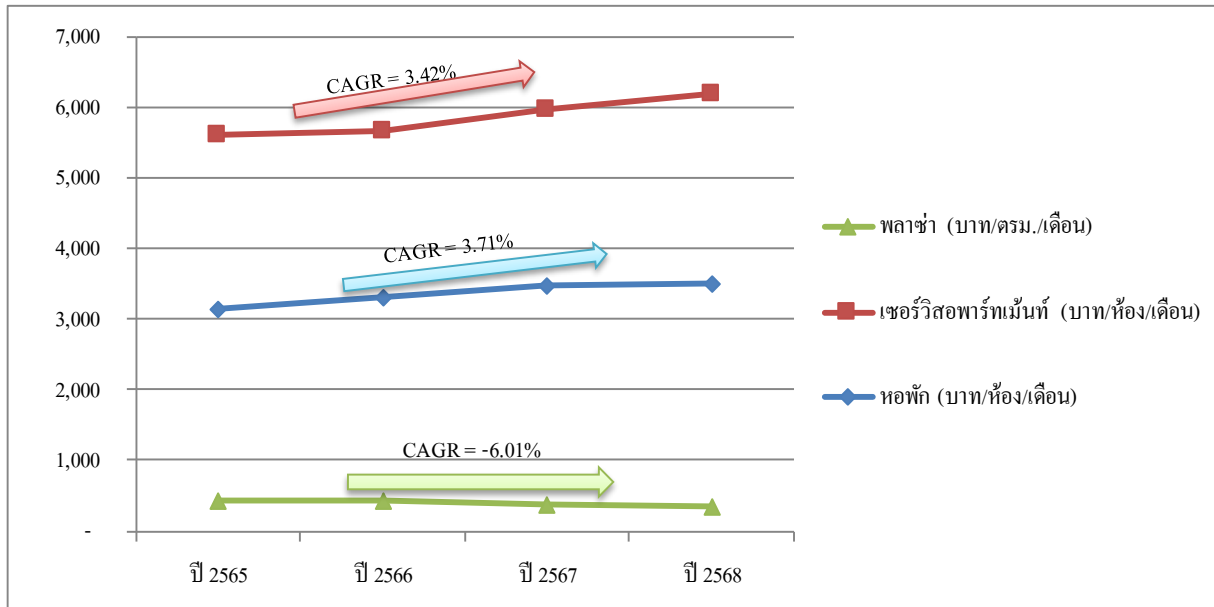


อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (ส่วนพลาซ่า)

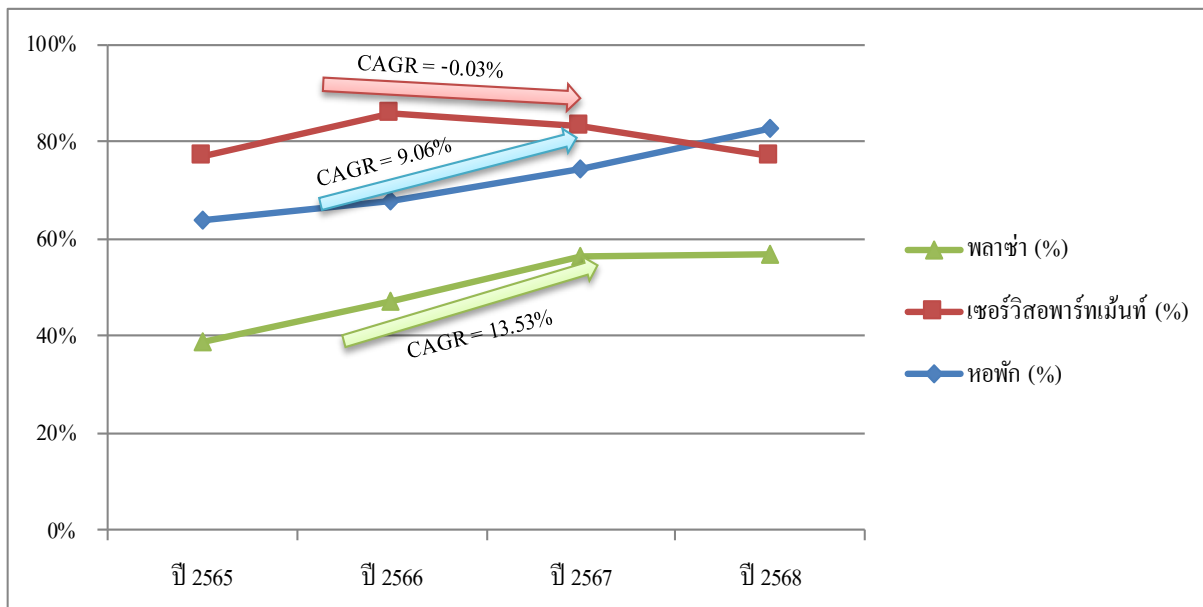
	ปัจจุบัน (ร้าน)	ครบกำหนดสัญญา (ร้าน)	ส่วนที่ผู้เช่าต่อสัญญา (ร้าน)	ส่วนที่ผู้เช่าต่อสัญญา (ร้อยละ)
ปี 2562	43	21	17	81%
ปี 2563	47	21	21	100%
ปี 2564	51	27	24	62%
ปี 2565	49	41	8	20%
ปี 2566	65	26	20	77%
ปี 2567	79	45	32	71%
ปี 2568	76	52	35	67%

ผลการดำเนินงาน

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)

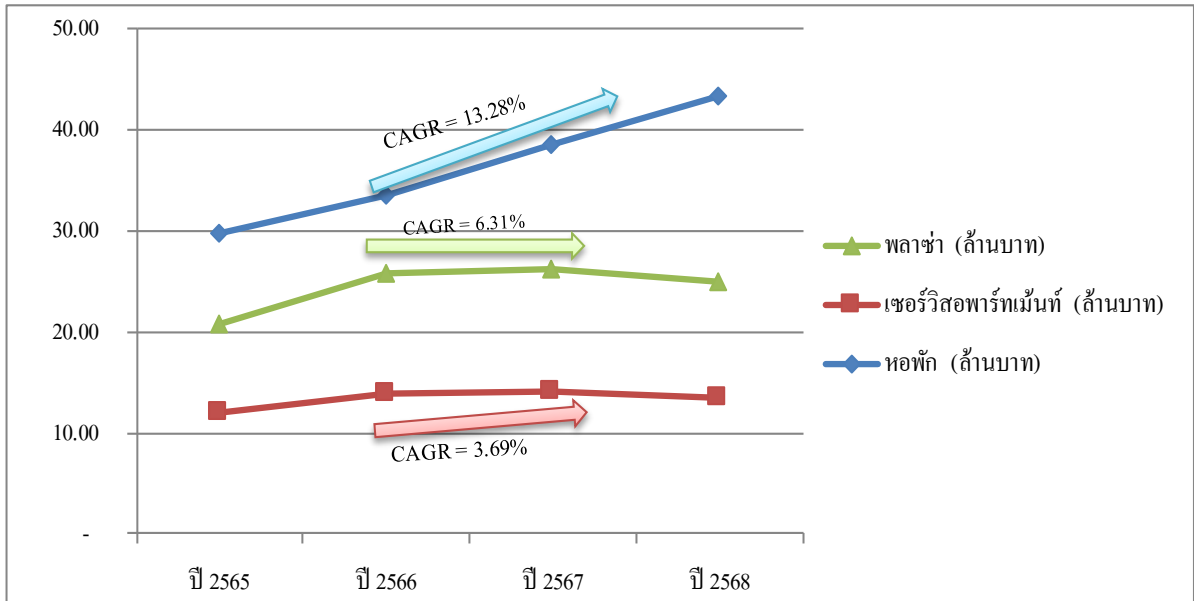


อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)

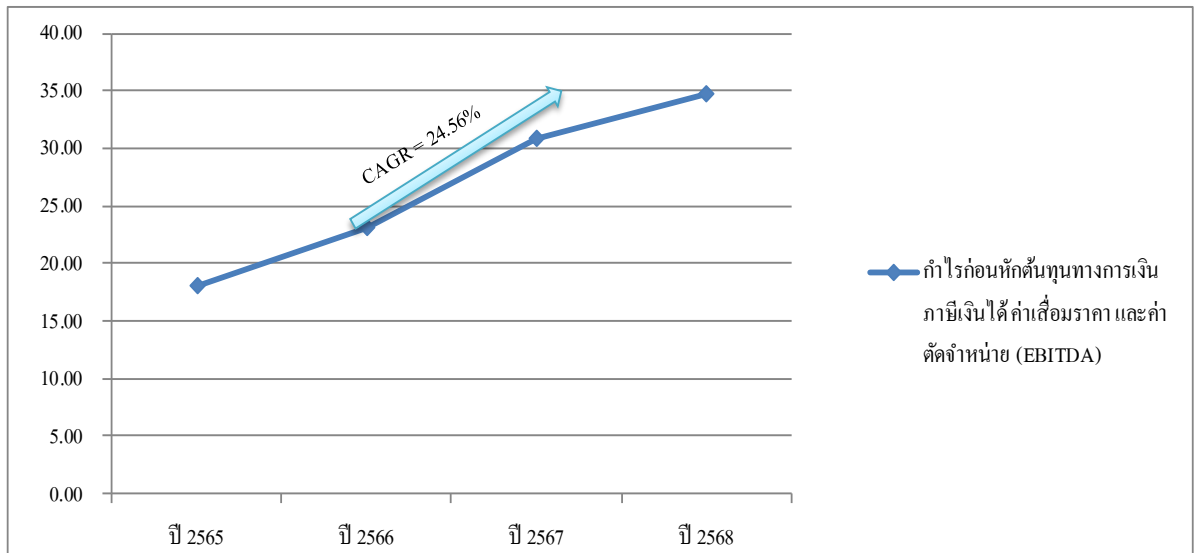


ผลการดำเนินงาน (ต่อ)

รายได้เฉพาะค่าเช่า/ค่าบริการ (Revenue)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



ตัวเลขาทางการเงินที่สำคัญ	2566	2567	2568
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	93.75	101.68	102.52
รายได้อื่นและรายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	6.10	6.46	6.51
เงินสนับสนุนผลตอบแทน (ล้านบาท)	-	-	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	23.08	30.87	34.73
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ล้านบาท)	(19.71)	(17.01)	4.84
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหน่วย (EPU) (บาท)	(0.189)	(0.163)	0.046
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาท)	-	-	-
เงินจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (บาท)	-	0.10	0.12
หนี้สินรวม / สิทธิพิเศษสุทธิ (NAV) (เท่า)	4.004	4.659	4.861
อัตราต้นทุนดอกเบี้ย (%)	-	-	-
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท) (Operating Cash Flow)	7.92	(7.38)	13.31
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน (ล้านบาท) (Investing Cash Flow)	-	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท) (Financing Cash Flow)	(3.65)	(3.83)	(14.25)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท) (Net Cash Flow)	4.27	(11.21)	(0.95)
สิทธิพิเศษสุทธิต่อหน่วย (บาท)	1.1294	0.9662	0.9127
ราคาตลาดต่อหน่วย / สิทธิพิเศษสุทธิต่อหน่วย (เท่า) *	0.514	0.724	1.359
Dividend Yield กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน (%) *	-	-	-
Dividend Yield กรณีมีการสนับสนุนผลตอบแทน (%) *	-	-	-
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap) (ล้านบาท) *	60.45	72.96	129.24
ราคาตลาด ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี (Closing Price) (บาท)	0.58	0.70	1.24

* คำนวณ Annualized โดยใช้ราคาตลาด ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

การวิเคราะห์และคำอธิบายการดำเนินงานและฐานะการเงิน	สรุปข้อมูลการกู้ยืมเงิน
<p>ผลการดำเนินงานของกองทุน TU-PF สำหรับปี 2568 กองทุนมีกำไรจากการลงทุนสุทธิเป็นจำนวนเงิน 34.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.86 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.51 เมื่อเทียบกับ ปี 2567 (ปี 2567 กองทุนมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 30.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.55 ของรายได้รวม) เนื่องจากกองทุนมีรายได้รวมปี 2568 เป็นจำนวนเงิน 109.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 0.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.82 เนื่องจากกองทุนมีรายได้ค่าเช่าค่าบริการของหอพักเพิ่มขึ้น ทั้งนี้กองทุนมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 29.89 ล้านบาท ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นในสิทธิพิเศษสุทธิจากการดำเนินงานในปี 2568 จำนวน 4.84 ล้านบาท</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทุนมีมูลค่าสิทธิพิเศษสุทธิเป็นจำนวนเงิน 95.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสิทธิพิเศษต่อหน่วยเท่ากับ 0.9127 บาทต่อหน่วย โดยกองทุนมีขาดทุนสะสมเป็นจำนวนเงิน 928.72 ล้านบาท</p>	-ไม่มี-
<p>ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด <input checked="" type="checkbox"/> ไม่มีเงื่อนไข <input type="checkbox"/> อื่น ๆ</p>	

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนของรอบปีบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (ล้านบาท)	*% ของกำไรจากการ ลงทุนสุทธิ ปี 2568	**% ของกำไรสุทธิ ปี 2568
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน	0.52	1.51%	10.83%
ค่าธรรมเนียมทริสตี	0.04	0.11%	0.76%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.06	0.18%	1.30%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.85	2.45%	17.57%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	-	-	-
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการตลาดพื้นที่ พลาซ่าและพื้นที่จอดรถ	3.85	11.07%	79.48%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11.80	33.97%	243.85%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาทรัพย์สิน	20.45	58.89%	422.73%
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	31.17	89.74%	644.17%
ค่าเบี้ยประกันภัย	1.69	4.88%	35.03%
ค่าภาษีที่เกี่ยวข้อง	1.35	3.89%	27.91%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ^{1/1}	0.001	0.00%	0.02%
ต้นทุนทางการเงิน	2.03	5.85%	42.00%
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	0.36	1.02%	7.35%
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	0.11	0.32%	2.32%

* กำไรสุทธิ ปี 2568 = 4.84 ล้านบาท

** กำไรจากการลงทุนสุทธิปี 2568 = 34.73 ล้านบาท

^{1/1} รวมค่าใช้จ่ายในการจัดทำและเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของกองทุนผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

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	ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทรศัพท์ 02-299-1111 โทรสาร 02-242-3946 www.ttbank.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทุน

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ชื่อกองทุน ประเภท เงินทุน อายุกองทุน

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ยูโดม เรสซิเดนซ์เซีล 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 และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาสภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้รวมทั้งให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุน และ ผู้ถือหุ้นรายละงลงทุนรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่น ใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นโยบายการลงทุน : กองทุนนำเงินไปลงทุนก่อสร้างโครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์บนที่ดินซึ่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) เป็นเจ้าของ โดยกองทุนคาดว่าโครงการดังกล่าวจะเป็นที่รองรับความต้องการที่พักอาศัยให้กับนักศึกษา คณาจารย์ และนักวิชาการต่าง ๆ ที่เพิ่มมากขึ้นทุกปี อีกทั้ง เพื่อเป็นการจัดระเบียบหอพักและที่อยู่อาศัยของนักศึกษาและบุคลากร ให้ได้มาตรฐาน ให้เหมาะสมต่อการควบคุมสภาพแวดล้อมและความปลอดภัย

เมื่อโครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ดังกล่าวแล้วเสร็จ กองทุนจะดำเนินการเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยมีอายุการเช่าประมาณ 30 ปี เพื่อนำมาจัดหาผลประโยชน์โดยให้เช่าช่วงและบริการกับนักศึกษา คณาจารย์ และนักวิชาการต่าง ๆ เป็นหลัก ซึ่งในเบื้องต้นมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์จะเป็นผู้บริหารทรัพย์สินในส่วนของหอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ดังกล่าวนี้ให้กับกองทุน และกองทุนอาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นมาดำเนินการบริหารจัดการในพื้นที่เพื่อการค้าที่เป็นร้านค้ารวมผสม และพื้นที่สันทนาการ (ถ้ามี) อาทิเช่น ร้านค้าปลีก ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร โรงภาพยนตร์ หรือ โรงโบว์ลิ่ง (ถ้ามี) ฯลฯ

ในระหว่างที่รอให้โครงการหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์แล้วเสร็จ กองทุนจะนำเงินไปลงทุนในตราสารภาครัฐ ตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝาก ตามที่เห็นสมควร

(โปรดศึกษารายละเอียด“นโยบายการลงทุน”ในหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ)

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของกองทุนในปีที่ผ่านมา

- ตั้งแต่ปี 2556 ซึ่งเป็นปีที่บริษัทจัดการเข้ามาบริหารกองทุน กองทุนมีพัฒนาการด้านผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2556 กองทุนมีผลขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 27.30 ล้านบาท ก่อนที่จะสามารถพลิกฟื้นและสร้างผลกำไรจากการลงทุนสุทธิได้อย่างต่อเนื่อง จนในปี 2568 กองทุนมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 34.73 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นระดับสูงสุดนับตั้งแต่บริษัทจัดการเข้ามาบริหารกองทุน โดยมีกำไรเพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 62.03 ล้านบาท
- เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานในปี 2567 กองทุนมีกำไรจากการลงทุนสุทธิในปี 2568 เพิ่มขึ้นจำนวน 3.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.51 (โดยในปี 2567 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 30.87 ล้านบาท) การเติบโตดังกล่าวเป็นผลมาจากความร่วมมือระหว่างกองทุนและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริษัท ทองหล่อแมนเนจเมนท์ จำกัด และสำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ในการดำเนินกลยุทธ์ปรับปรุงอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงการปรับกลยุทธ์ด้านการตลาดให้เหมาะสมกับสภาพตลาดและลักษณะ

โครงการ เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันกับโครงการอื่น โดยรอบ รวมถึงมีการเพิ่มเติมกิจกรรม ประชาสัมพันธ์โครงการผ่านหลากหลายช่องทาง และมีการจัดกิจกรรม (Event) ต่างๆ ภายในโครงการ ซึ่งมีมีส่วนช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์และดึงดูดผู้เช่าได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- โครงการมีอัตราครอบครองพื้นที่โดยรวมเพิ่มขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

	หอพัก	เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	พลาซ่า
ปี 2568	83%	77%	57%
ปี 2567	75%	83%	56%

อนึ่ง ใน 10 ปี ที่ผ่านมา อัตราการเช่าของหอพัก เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และพลาซ่า เติบโตอย่างต่อเนื่อง ดังนี้

- อัตราการเช่าของหอพัก เพิ่มขึ้น จากร้อยละ 34 เป็นร้อยละ 83
- อัตราการเช่าของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เพิ่มขึ้น จากร้อยละ 52 เป็นร้อยละ 77
- อัตราการเช่าของพลาซ่า เพิ่มขึ้น จากร้อยละ 23 เป็นร้อยละ 57

หมายเหตุ * อัตราการเช่าเฉลี่ย หมายถึงค่าเฉลี่ยของสัดส่วนพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่าใช้งานจริงเทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการในช่วงเวลาที่กำหนด แสดงเป็นร้อยละหรือเปอร์เซ็นต์

- กล่าวโดยสรุปในปี 2568 ที่ผ่านมา โครงการมีนโยบายการตลาด ดังนี้

1. หอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

โครงการยังคงใช้กลยุทธ์การตั้งราคาในการจูงใจลูกค้า ยกเว้นห้องพักที่ได้มีการปรับปรุงห้องพักและอุปกรณ์ภายในห้องพักใหม่ โครงการได้มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นจากราคาเดิม โดยปัจจุบันห้องพักทั้งหมดของโครงการอยู่ในสภาพพร้อมปล่อยเช่า โดยในปี 2569 นอกเหนือจากกลยุทธ์ด้านราคาแล้ว โครงการยังมีแผนการที่จะทยอยปรับปรุงห้องพักและอุปกรณ์เพิ่มเติมทั้งในส่วนของหอพัก และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ที่ยังไม่เคยได้รับการปรับปรุง โดยจะมีการเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ และเครื่องทำน้ำอุ่น เพื่อปรับภาพลักษณ์ห้องพัก เป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับโครงการอื่นที่มีอยู่เดิมและโครงการใหม่ได้ โดยในอนาคตโครงการมีนโยบายปรับเพิ่มราคาของห้องพัก ซึ่งเป็นแผนการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องของโครงการ

2. พื้นที่พลาซ่า

ในปีที่ผ่านมา บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้จัดทำแผนการตลาด โดยเสนอโปรโมชั่นสำหรับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ที่เป็นผู้เช่าที่มีศักยภาพและเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป เพื่อชักจูงให้มาเช่าพื้นที่เพื่อตั้งร้านค้าในพลาซ่า โดยในปี 2568 โครงการมีการดำเนินนโยบายต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา ดังนี้

- รักษาภาพลักษณ์ของอาคาร รวมถึงการบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี สะอาด สวยงาม เพื่อเป็นการสร้างความประทับใจให้ผู้เช่า
- มีการบริหารจัดการพื้นที่โซน Cool Camp เพิ่มเติมจากปัจจุบันมีอยู่ 2 จุดเป็น 3 จุด เพื่อเป็นพื้นที่ให้บริการแก่นักศึกษาและประชาชน ทำให้ผู้มาใช้บริการใช้เวลาอยู่ในโครงการนานขึ้น เพื่อเพิ่ม traffic ให้กับพื้นที่ค้าปลีก
- มีแผนการจัดงาน event ตามเทศกาล ต่อเนื่องตลอดปี เพื่อเพิ่มจำนวนผู้มาใช้ศูนย์การค้า
- เพิ่มความร่วมมือกับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เพื่อให้มีการจัดกิจกรรมของนักศึกษาในพื้นที่โครงการมากขึ้น

โดยในปี 2569 บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้จัดทำแผนการตลาดในส่วนของ การปรับปรุงภาพลักษณ์ของโครงการ (Re-Brand) ซึ่งเป็นแผนการตลาดเชิงกลยุทธ์ที่สำคัญ เพื่อเปลี่ยนผ่านจากพลาซ่า ผู้สถานที่เชื่อมโยงผู้คนเข้ามาใช้บริการของโครงการ ไม่ว่าจะเป็นผู้เช่า หรือกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยมีวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทั้งจำนวนร้านค้าและจำนวนคนเข้ามาใช้บริการในโครงการ และเพิ่มศักยภาพการแข่งขัน ซึ่งเมื่อโครงการสามารถปล่อยเช่าพื้นที่ได้มากขึ้น แนวโน้มของค่าเช่าจะสูงขึ้น อันจะเป็นการสร้างรายได้ให้กองทุนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

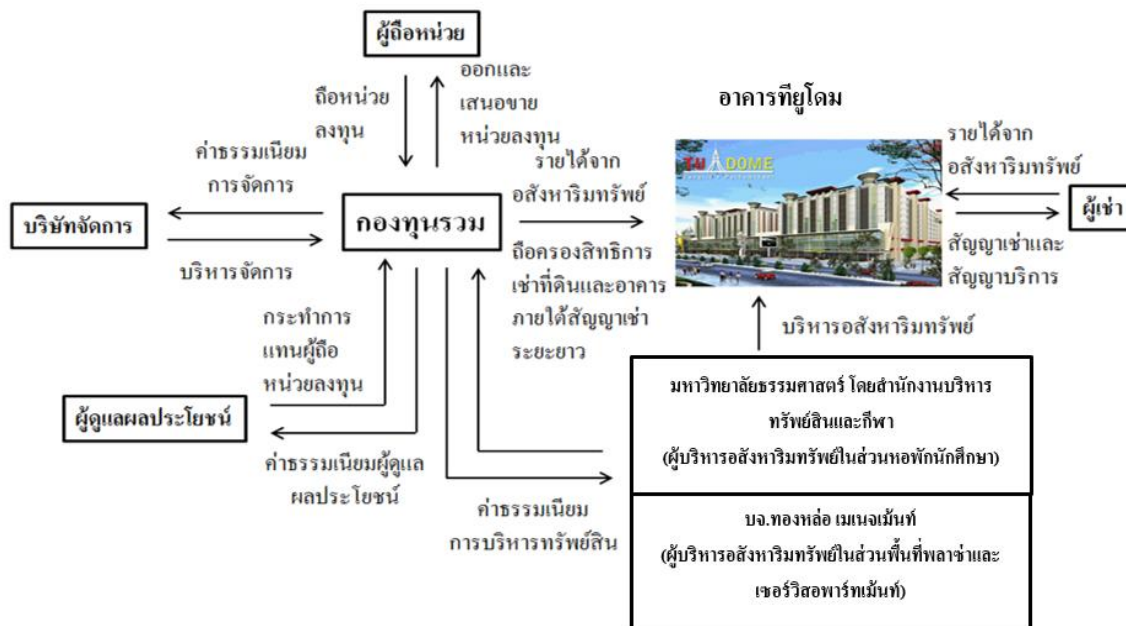
- รายได้รวม และรายได้จากการลงทุนสุทธิ ของกองทุนในปี 2568 เมื่อเทียบกับปี 2567 มีรายละเอียด ดังนี้

	รายได้รวมของกองทุน (ล้านบาท)	กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)
ปี 2568	109.02	34.73
ปี 2567	108.13	30.87

จากแนวโน้มของผลการดำเนินงานปี 2568 ที่ดีขึ้นจากปีก่อนหน้า กองทุนมีกำไรจากการลงทุนสุทธิในปี 2568 เท่ากับ 34.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ประมาณ 12.50% หรือเท่ากับ 3.86 ล้านบาท แสดงให้เห็นถึงผลสำเร็จของนโยบายการตลาดข้างต้น ดังนั้น กองทุนจะยังคงดำเนินนโยบายในการจัดการกองทุนดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ในการเพิ่มรายได้ของกองทุนในอนาคต

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการ

2.3.1 แผนภาพโครงสร้างการจัดการกองทุน



2.3.2 การบริหารจัดการกองทุน

การบริหารจัดการกองทุนจะอยู่ภายใต้โครงการจัดการกองทุน ผู้ถือหุ้นลงทุนสามารถขอข้อมูล โครงการจัดการกองทุนได้ที่บริษัทจัดการ หรือสามารถดูรายละเอียดได้ในหนังสือชี้ชวนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทียูโดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ ในเว็บไซต์บริษัทจัดการ www.uobam.co.th หรือ เว็บไซต์สำนักงาน กลต. www.sec.or.th

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุน

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกตามประเภททรัพย์สิน

รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี/มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินฝากธนาคาร	15,435,483.70	16.23%
2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้		
ตั๋วสัญญาใช้เงินสถาบันการเงิน	-	0.00%
ตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินที่รับรองหรือรับรางวัลโดยสถาบันการเงิน	-	0.00%
พันธบัตร	95,413,961.23	100.30%
ตั๋วเงินคลัง	-	0.00%
รวม	95,413,961.23	100.30%
3. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์		
อสังหาริมทรัพย์	-	0.00%
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	398,274,421.93	418.65%
รวม	398,274,421.93	418.65%
4. สินทรัพย์อื่น		
ดอกเบี้ยค้างรับ	80,504.19	0.08%
ลูกหนี้อื่น	1,199,669.73	1.26%
ลูกหนี้ตามสัญญาประนีประนอม	44,768,500.70	47.06%
สินทรัพย์อื่นๆ-สุทธิ	1,481,221.33	1.56%
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	890,179.44	0.94%
รวม	48,420,075.39	50.90%
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	557,543,942.25	586.06%
5. หนี้สินอื่น		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(11,928,844.89)	-12.54%
ค่าภาษีโรงเรือนค้างจ่าย	0.00	0.01%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(16,187,796.82)	-17.02%
เงินประกันการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(14,596,516.87)	-15.34%
หนี้สินตามสัญญาเช่า ROU	(40,274,421.93)	-42.34%
เจ้าหนี้ตามสัญญาประนีประนอม	(378,040,846.69)	-397.38%
เจ้าหนี้อื่น	(1,122,309.58)	-1.19%
หนี้สินอื่น	(260,805.30)	-0.27%
รวมมูลค่าหนี้สิน	(462,411,542.08)	-486.06%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน	95,132,400.17	100.00%

จำนวนหน่วยลงทุน

104,229,800.00 หน่วย

มูลค่าหน่วยลงทุน

0.9127 บาท

2.4.2 รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทุกรายการ โดยแยกตามรายทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 98/16 หมู่ 18 ถนนคลองหลวง (ทล.3214) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	
ลักษณะโครงการ	อาคารพักอาศัย 4 อาคาร ประกอบไปด้วยอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 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 เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และ ศูนย์การค้า	
พื้นที่ของโครงการและพื้นที่กองทุนลงทุน	อาคาร เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	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	27,371,417.26 บาท
	อุปกรณ์สำนักงาน	42,171,802.67 บาท
	Revaluation	(1,129,017,612.23) บาท
	เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	<u>358,000,000.00</u> บาท
ราคาประเมินล่าสุด	358,000,000 บาท ณ วันที่ 24 ตุลาคม 2568 โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด วิธีที่ใช้ในการประเมิน คือ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 102.52 ล้านบาท	

<p>ภาระผูกพันจากสัญญาให้เช่า</p>	<p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวนเงินขั้นต่ำที่กองทุนฯ จะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้เป็นจำนวนเงิน 30.29 ล้านบาท แบ่งเป็นกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 23.99 ล้านบาท และถึงกำหนดชำระเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี จำนวน 6.29 ล้านบาท</p>
<p>ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น</p>	<p>1. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทุนมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการนำพันธบัตรรัฐบาลไปค้ำประกันสัญญาไฟฟ้ากับหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ จำนวน 4 สัญญา เป็นจำนวนเงิน 4.60 ล้านบาท</p> <p>2. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทุนมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา และ/หนังสือชี้ชวน เป็นจำนวนเงิน 19.26 ล้านบาท แบ่งเป็นกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 16.95 ล้านบาท และถึงกำหนดชำระเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี จำนวน 2.31 ล้านบาท</p>

2.4.3 รายละเอียดการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

-ไม่มี-

2.4.4 รายละเอียดการเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านการถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียง

-ไม่มี-

2.4.5 รายละเอียดที่ทรัพย์สินหลักตามข้อ 2.4.2 เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาภายในระยะเวลาบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2568

-ไม่มี-

2.4.6 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2568

-ไม่มี-

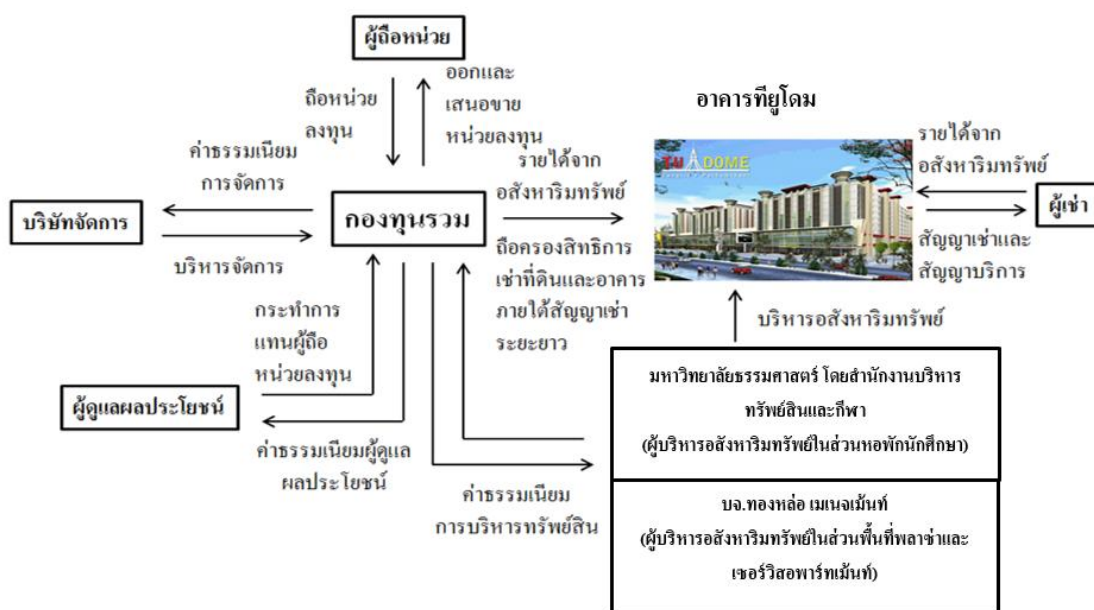
2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมและบริษัทจัดการมีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน โดยนำพื้นที่เช่าซึ่งประกอบไปด้วย พื้นที่พลาซ่า พื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และพื้นที่หอพักนักศึกษา โดยให้เช่าช่วงกับนักศึกษา คณาจารย์ นักวิชาการต่างๆ และออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่าง ๆ

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนนั้น สำหรับพื้นที่หอพักนักศึกษามีการบริหารจัดการพื้นที่โดยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยสำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา ส่วนพื้นที่พลาซ่าและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ กองทุนรวมได้แต่งตั้งให้ บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารในส่วนนี้โดยมีสิทธิในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

แผนภาพการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกออกหาประโยชน์



2.5.2 การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ
-ไม่มี-

2.5.3 ผู้เช่าหลักที่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ
-ไม่มี-

2.5.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ส่วนหอพักนักศึกษา

กองทุนได้แต่งตั้งสำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เพื่อบริหารพื้นที่ส่วนหอพักนักศึกษา โดยมีประสบการณ์ในการบริหารหอพักนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์มานานกว่า 20 ปี กองทุนจ่ายค่าตอบแทนการบริหารจัดการเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของรายได้ทั้งหมดที่กองทุนได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่าในอัตรา 1.2 เท่าของค่าเช่าต่อเดือน ต่อสัญญาเช่า 1 ฉบับ โดยกองทุนจะจ่ายค่านายหน้าแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้เช่าได้ลงนามในสัญญาและกองทุนได้รับชำระค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกันและหรืออื่นๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยค่าตอบแทนการบริหารจัดการ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 2.68 ล้านบาท

2. ส่วนพื้นที่ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และพื้นที่ค้าปลีก

กองทุนได้แต่งตั้ง บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด มีประสบการณ์ในการบริหารพื้นที่ค้าปลีกมานานกว่า 10 ปี เช่น โครงการ เอท ทองหล่อ โดยกองทุนจ่ายค่าตอบแทนการบริหารจัดการเป็นรายเดือน เฉลี่ยเดือนละประมาณ 0.76 ล้านบาท (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2568) กองทุนจ่ายค่าตอบแทน ปี 2568รวมทั้งสิ้นจำนวน 9.12 ล้านบาท

2.5.5 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ

-ไม่มี-

2.5.6 ข้อมูลเกี่ยวกับการรับประกันรายได้

-ไม่มี-

2.6 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุน ณ 31 ธันวาคม 2568

-ไม่มี-

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

(ที่มา: จากรายงานประเมินทรัพย์สินปี 2568 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด)

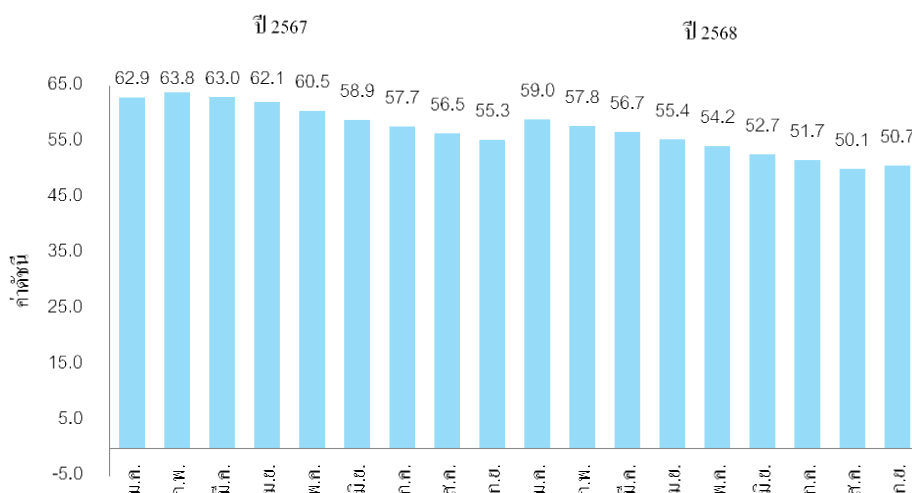
3.1 ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีก

3.1.1 ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย

- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

จากผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index) ล่าสุดในเดือนกันยายน 2568 ของศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย พบว่าในเดือนกันยายน ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 50.1 ในเดือนสิงหาคม มาอยู่ที่ระดับ 50.7 คิดเป็นประมาณ 1.2% และหากพิจารณาดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ของข้อมูลปีก่อนหน้าเทียบปัจจุบันปรับลดลงจาก 55.3 มาอยู่ที่ 50.7 คิดเป็นประมาณ 8.32% โดยปัจจัยบวกที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ได้แก่ การเมืองในประเทศเริ่มมีความชัดเจนขึ้น การขยายระยะเวลาคงอัตราภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) การส่งออกที่เพิ่มขึ้น การลดอัตราภาษีสรรพสามิตของทางสหรัฐฯ ระดับราคาน้ำมันขายปลีกในประเทศปรับตัวลง มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ โครงการเที่ยวไทยคนละครึ่ง ส่วนปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ได้แก่ ความกังวลต่อสถานการณ์ความขัดแย้งบริเวณชายแดนไทย - กัมพูชา ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความรู้สึกไม่สบายใจยังพื้นที่ตัวซัดตลอดจนปัญหาค่าครองชีพราคาข้าวเปลือก น้ำมันสำเร็จ และปาล์มน้ำมันอยู่ในระดับต่ำกว่าปีที่ผ่านมาความกังวลต่อสถานการณ์น้ำท่วมในหลายจังหวัด เงินบาทที่ปรับตัวแข็งค่าขึ้นเล็กน้อย เป็นต้น

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)



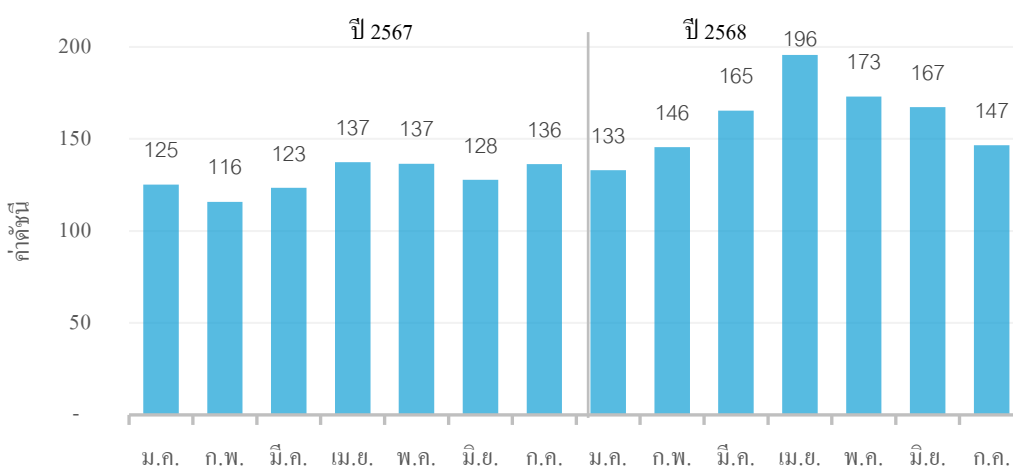
ที่มา: ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยและธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : ปี 2568 จำนวน 9 เดือน

● **ดัชนีค้าปลีก (Retail Sale Index)**

สำหรับดัชนีค้าปลีกล่าสุดเดือนกรกฎาคม 2568 พบว่ามีดัชนีค้าปลีกมีอัตราการลดลง เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าโดยค่าดัชนีเดือนกรกฎาคม พบว่าอยู่ที่ 147 จากเดิมที่เคยอยู่ที่ 167 ในเดือนมิถุนายน ปรับตัวลดลงคิดเป็นประมาณ 12.38% อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาการเติบโตกลุ่มสินค้าคงทน ยังคงเป็นไปอย่างช้าๆ เนื่องจากราคาสินค้ายังคงสูง และผู้บริโภคยังคงมีความระมัดระวังในการใช้จ่าย โดยเฉพาะสินค้าราคาสูง เช่น รถยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และหากพิจารณาดัชนีการค้ากลุ่มสินค้าไม่คงทนมีการเติบโตที่ดี โดยเฉพาะสินค้าที่จำเป็นต่อการใช้ชีวิตประจำวัน เช่น อาหาร เครื่องดื่ม สินค้าอุปโภคบริโภคต่างๆ ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้นของผู้บริโภค เป็นต้น

ดัชนีค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน



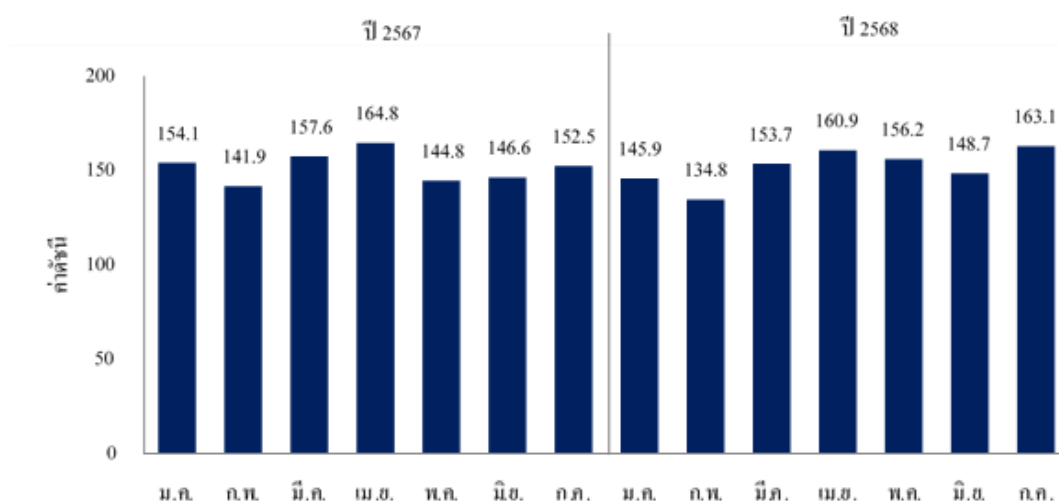
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : ข้อมูลปี 2568 จำนวน 7 เดือน

● ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index) ล่าสุดเดือนกรกฎาคม 2568 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดือนมิถุนายน จากเดิม 148.7 มาอยู่ที่ 163.1 คิดเป็นประมาณ 9.7% และหากพิจารณา ค่าดัชนีเฉลี่ย ตั้งแต่เดือน มกราคม-กรกฎาคม อยู่ที่ 151.91 และเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2567 ช่วงเดือน มกราคม-กรกฎาคม อยู่ที่ 151.76 พบว่าปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยประมาณ 0.1% และเมื่อพิจารณาสถานการณ์เศรษฐกิจไทยในเดือนสิงหาคม 2568 ที่ผ่านมา พบว่าสถานการณ์ภายนอกประเทศส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยให้ชะลอตัว ได้แก่ ราคาน้ำมันและพลังงานโลก การส่งออกและเศรษฐกิจโลก และค่าเงินบาทและต้นทุนสินค้านำเข้า อย่างไรก็ตาม กลุ่มธุรกิจค้าปลีกภายในประเทศยังมีการฟื้นตัวในระดับที่ดี เช่น CPALL ได้ประโยชน์ดัชนีที่ฟื้นตัว เพราะสินค้าส่วนใหญ่เป็นของจำเป็น CPAXT ได้ประโยชน์จากได้แรงหนุนจากการฟื้นตัวของค้าปลีกและค้าส่ง และ BJC มีจุดแข็งในโมเดลค้าปลีกที่กระจายตัวทั่วประเทศ เป็นต้น

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

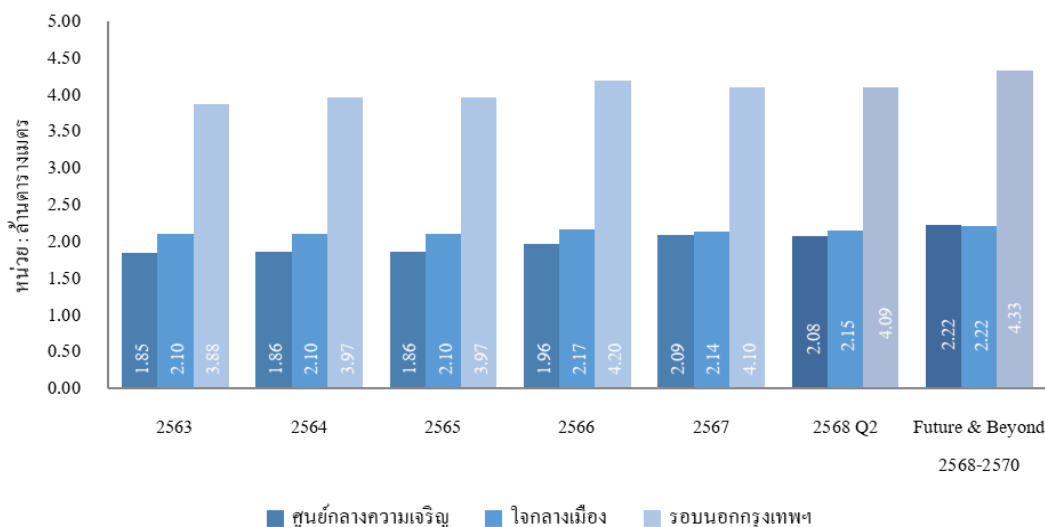
หมายเหตุ : ข้อมูลปี 2568 จำนวน 7 เดือน

3.1.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

● อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

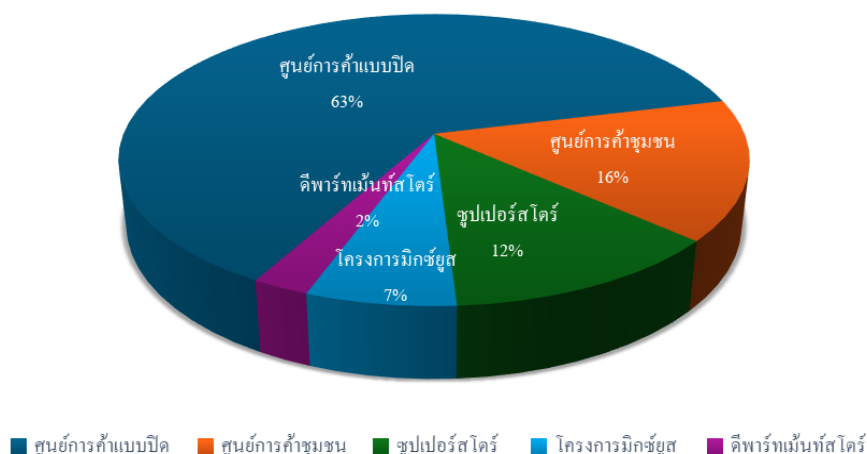
ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 พบว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวลดลงเล็กน้อย 0.05% จากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา และปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยประมาณ 0.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยโครงการที่มีการเปิดตัว ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 ได้แก่ โครงการบีทีเอส วิชันนารี ปาร์ค พื้นที่รวมประมาณ 7,467 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปทานพื้นที่โดยรวมใน ไตรมาส 2 ปี 2568 มาอยู่ที่ 8.32 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง สำหรับโครงการอยู่ระหว่างเตรียมแผนและอยู่ระหว่างก่อสร้างในปี 2568 - 2570 จะมีพื้นที่รวมประมาณ 597,581 ตารางเมตร

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2568



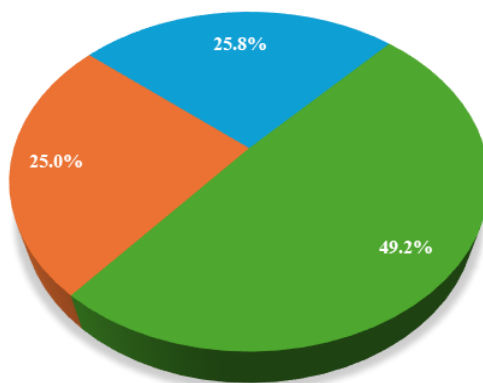
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภท ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 พบว่าศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนกบาตซี โครงการ คลาวด์ 1 และวันเบงค็อก เฟส 1 เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าสูงสุดคิดเป็น 63% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) เช่น โครงการ ไอคอน 56 โครงการแจ๊ส ประเวศ - ลาดกระบัง และโครงการยิ่งเจริญสแควร์ เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 16% ตามมาด้วยพื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์สโตร์ (Superstore) เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ โลตัส และ แม็คโคร เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 12% ตามมาด้วยพื้นที่ในโครงการมิกซ์ยูส (On-Site Retail Space) มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกที่ประมาณ 7% และดีพาร์ทเมนท์สโตร์ (Department Store) มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 2%

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 2 ปี 2568



หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกโดยแยกออกตามทำเลที่ตั้งพบว่า โดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณรอบนอกกรุงเทพมหานคร (Suburbs) เป็นส่วนใหญ่ รองลงมาได้แก่ บริเวณใจกลางเมือง (Midtown) และบริเวณศูนย์กลางความเจริญ (Downtown) ตามลำดับ

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 2 ปี 2568

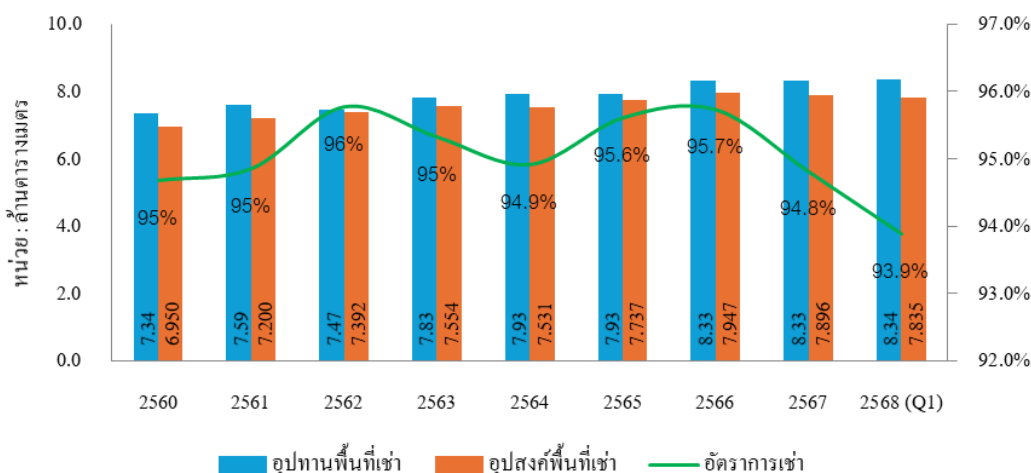


■ ศูนย์กลางความเจริญ ■ ใจกลางเมือง ■ รอบนอกกรุงเทพฯ

- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 มีการเช่าพื้นที่ลดลงเล็กน้อย เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา คิดเป็นประมาณ 0.8% และเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมาพบว่าปรับตัวลดลงเล็กน้อย ประมาณ 0.4% ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 มีการเช่าพื้นที่อยู่ประมาณ 7.8 ล้านตารางเมตร ในส่วนของอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 ของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมพบว่าอยู่ที่ประมาณ 93.9% ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสที่ผ่านมา ประมาณ 1.0% และปรับตัวลดลงเล็กน้อยประมาณ 0.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี

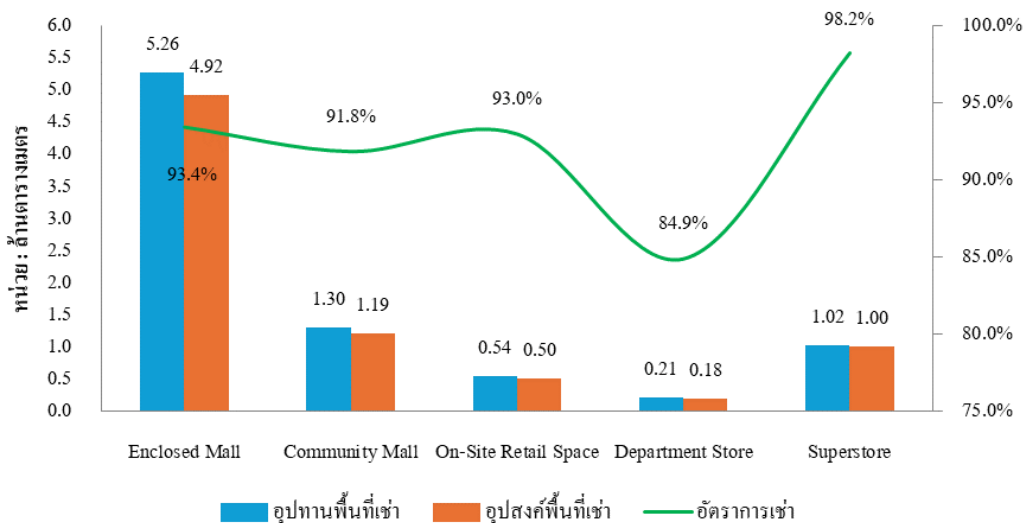
พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการใช้พื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2568



หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่แยกตามประเภท พบว่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์สโตร์ (Superstore) มีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุด ประมาณ 98.2% รองลงมาเป็น ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 93.4% โครงการมีชย์ยูส (On-Site Retail Space) ประมาณ 93% ตามมาด้วยศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ประมาณ 91.8% และประเภทดีพาร์ทเมนท์ สโตร์ ประมาณ 84.9% ตามลำดับ

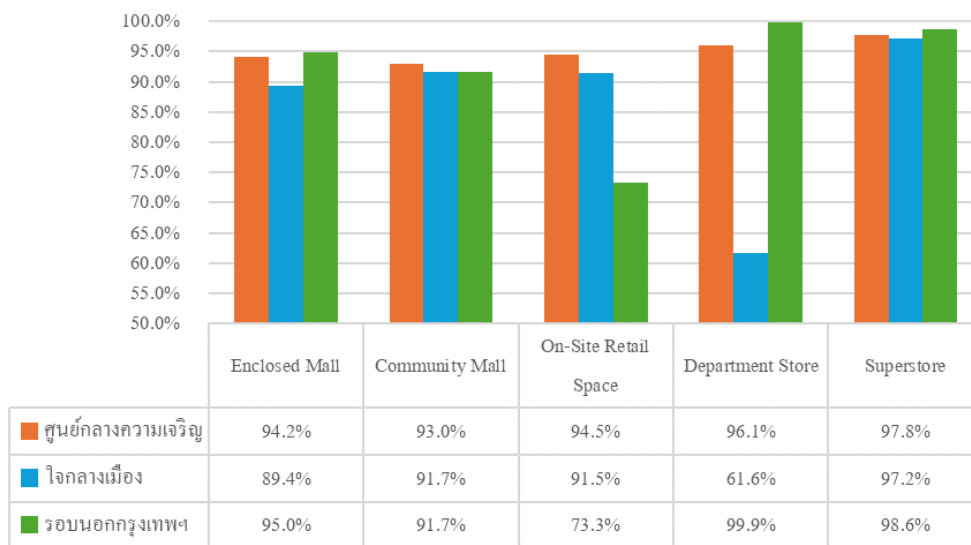
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2568

แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก



อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2568

แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก และทำเลที่ตั้ง



● ค่าเช่า (Rental)

ในส่วนของภาพรวมค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบัน ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 โดยภาพรวมพบว่ายังไม่สามารถปรับขึ้นได้มากนัก อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกบริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานครยังคงปรับเพิ่มขึ้นได้บ้างในบางศูนย์การค้า โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ได้รับความนิยมสูงบริเวณใจกลางเมือง อันเนื่องมาจากการขาดแคลนที่ดินในการพัฒนา จากผลการสำรวจค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตร โดยแบ่งแยกตามประเภทของพื้นที่ค้าปลีก และแบ่งแยกตามทำเลที่ตั้ง มีรายละเอียดดังนี้

ทำเล	ประเภทพื้นที่เช่า	ชั้น G (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	ชั้นอื่นๆ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
ศูนย์กลางความเจริญ	ศูนย์การค้าแบบเปิด	3,500 – 5,500	3,300 – 4,200
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,500 – 2,500	1,200 – 1,600
	โครงการมิกซ์ยูส	1,500 – 2,000	1,000 - 1,400
	ซูเปอร์สโตร์	1,500 – 2,000	800 – 1,500
ใจกลางเมือง	ศูนย์การค้าแบบเปิด	2,000 – 4,800	1,000 – 2,500
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,200 – 2,000	1,000 – 1,400
	โครงการมิกซ์ยูส	1,000 - 1,200	700 1,000
	ซูเปอร์สโตร์	1,000 – 1,500	800 – 1,200
รอบนอก กรุงเทพมหานคร	ศูนย์การค้าแบบเปิด	1,200 – 3,000	800 – 1,700
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,000 – 1,200	800 – 1,200
	โครงการมิกซ์ยูส	700 - 1,000	500 - 700
	ซูเปอร์สโตร์	1,000 – 1,200	600 – 1,000

หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พื้นที่บริเวณใจกลางเมือง (Downtown Area) ซึ่งหมายถึงทำเลที่ตั้งสำหรับการประกอบธุรกิจและพื้นที่ค้าปลีก ได้แก่ พื้นที่บริเวณถนนสีลม, สาทร, พระราม 1, ปทุมวัน, ราชดำริและพื้นที่บริเวณช่วงต้นของถนนสุขุมวิทที่เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอส

พื้นที่บริเวณกลางเมือง (Midtown Area) หรือทำเลรองซึ่งนับรวมพื้นที่บริเวณขอบรอบจากชั้นในของกรุงเทพมหานคร ซึ่งส่วนมากเป็นทำเลที่อยู่อาศัยและศูนย์ธุรกิจชั้นรอง โดยมีบริเวณค้าปลีกที่สำคัญหลายส่วน เช่น ลาดพร้าว, รัชดาภิเษก, ถนนพระราม 9, อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ, ปิ่นเกล้า, ทำเลข้างแม่น้ำเจ้าพระยา, ถนนพระราม 3, วงเวียนใหญ่ และ วังบูรพา

พื้นที่บริเวณชานเมือง (Suburbs Area) หมายถึง พื้นที่กรุงเทพมหานครบริเวณรอบนอกหรือพื้นที่โดยรอบกรุงเทพมหานคร ที่สามารถเดินทางเข้าสู่กรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวก ได้แก่ หลักสี่, ดอนเมือง, รังสิต, รามอินทรา, สุขุมวิท 1-3, ศรีนครินทร์, บางนา-ตราด, สำโรง, เทพารักษ์, ถนนพระราม 2, บางเขน, บางบัวทอง, บางใหญ่, รัตนาธิเบศร์ และแจ้งวัฒนะ

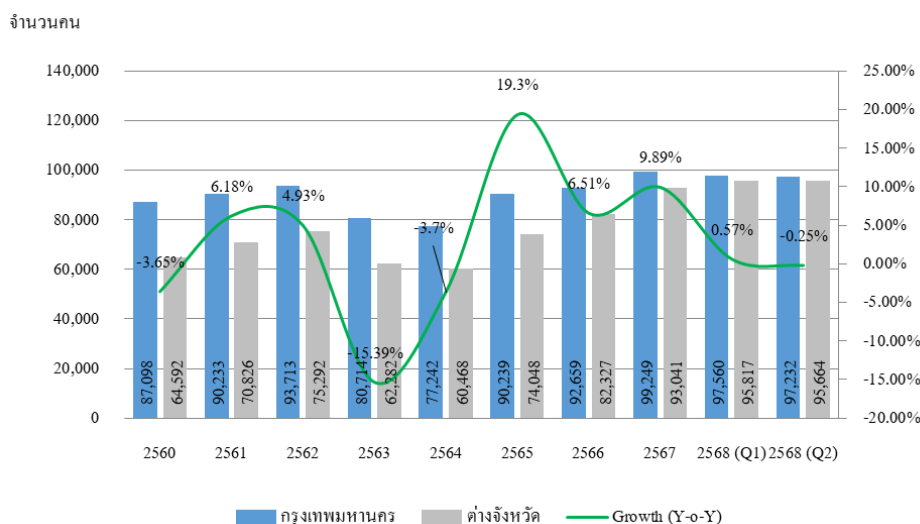
3.1.3 ภาพรวมตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ

- จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด

จากข้อมูลล่าสุด ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 ในภาพรวมพบว่าจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด มีจำนวนรวม 192,896 คน ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าประมาณ 481 คน คิดเป็นประมาณ 0.25% ซึ่งเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2567 พบว่ามีจำนวนรวม 180,294 คน โดยไตรมาส 2 ปี 2568 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2567 ประมาณ 12,602 คน คิดเป็นประมาณ 6.99% และสำหรับจำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานเฉพาะกรุงเทพมหานครที่ได้รับอนุญาต

ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 มีจำนวนรวม 97,232 คนลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 328 คนคิดเป็นประมาณ 0.34% ซึ่งเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2567 พบว่ามีจำนวนรวม 95,327 คนโดยไตรมาส 2 ปี 2568 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2567 ประมาณ 1,905 คนคิดเป็นประมาณ 2%

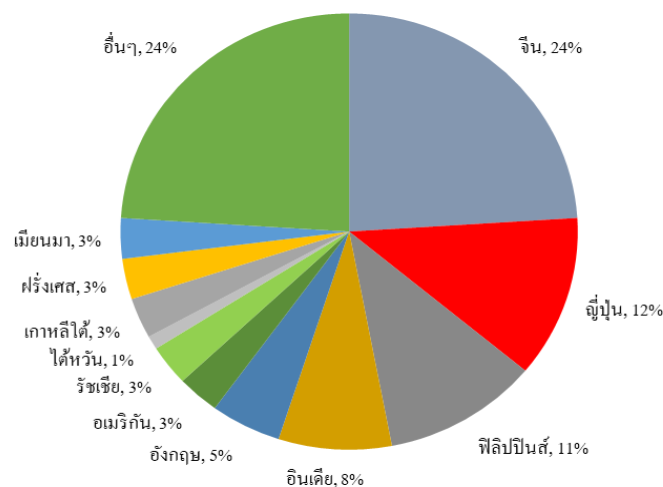
จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด ปี 2560-2568



ที่มา : ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

หากพิจารณาจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทย ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2568 แยกตามสัญชาติใน 3 อันดับแรก พบว่าชาวจีนมีจำนวนสูงสุด คิดเป็นประมาณ 24% ของจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทย รองลงมา ได้แก่ ชาวญี่ปุ่น คิดเป็นประมาณ 12% ตามด้วยชาวฟิลิปปินส์ คิดเป็นประมาณ 11% อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาแนวโน้มของชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทยพบว่าชาวจีนมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยตัวเลข ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2568 พบว่ามีจำนวนชาวจีนที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทยจำนวน 50,197 คน

จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 แยกตามสัญชาติ

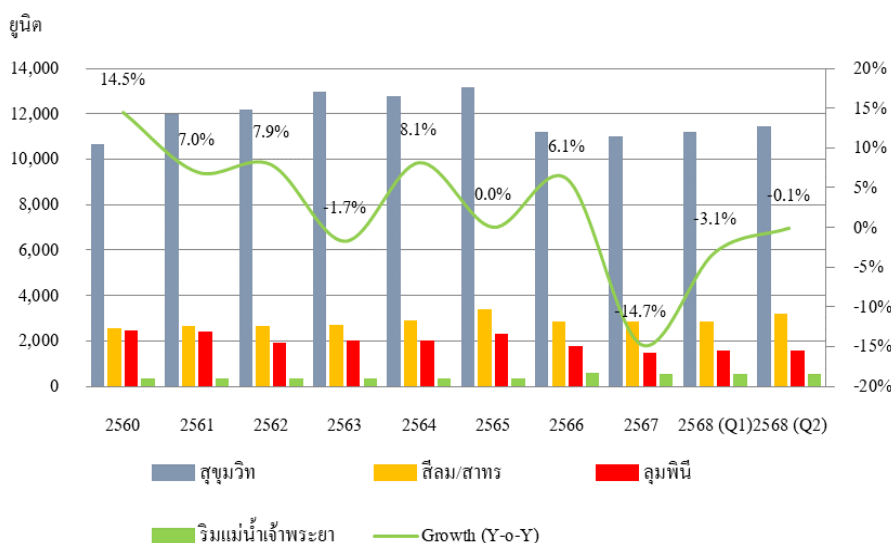


ที่มา : ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

● **อุปทานของตลาด (Market Supply)**

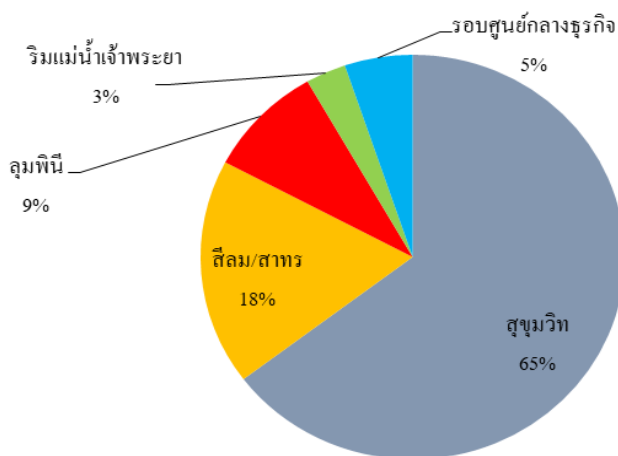
อุปทานตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครสำหรับชาวต่างชาติ ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 มีการเปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อนหน้า อยู่ที่ประมาณ 597 หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2567 ประมาณ 3.4% อยู่ที่ 17,729 หน่วย โดยหากพิจารณาอุปทานพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์เป็นรายทำเลที่ตั้งพบว่า ทำเลพื้นที่บริเวณสุขุมวิท เป็นย่านพื้นที่ที่มีสัดส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มากที่สุด ประมาณ 65% เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ยอดนิยมสำหรับชาวต่างชาติทั้งผู้ที่ทำงาน และนักท่องเที่ยว รองลงมาได้แก่ ทำเลสีลม / สาทร มีสัดส่วนประมาณ 18.1% ทำเลเมืองเก่า / ลุมพินี / สยาม มีสัดส่วนประมาณ 9% ทำเลรอบศูนย์กลางธุรกิจ มีสัดส่วนประมาณ 5.2% และทำเลริมฝั่งแม่น้ำ มีสัดส่วนประมาณ 3.1%

อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2560 – 2568 (Q2)



ที่มา : ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

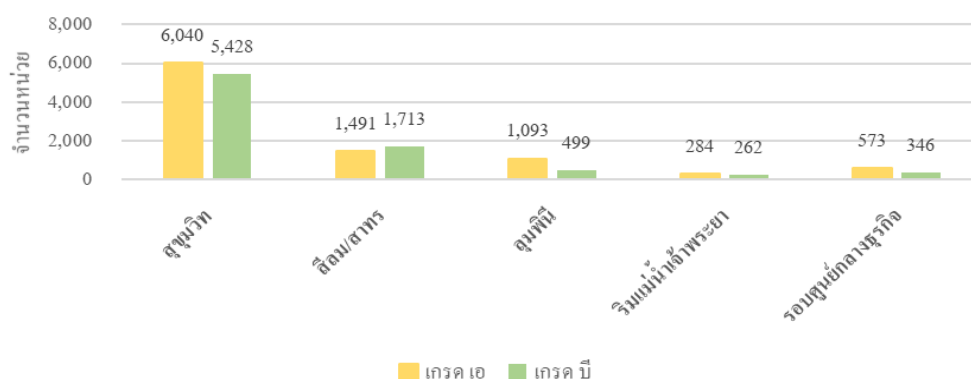
อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ในส่วนของเกรดของพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์พบว่า ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2568 โดยมีเกณฑ์จัดแบ่งออกได้เป็น 2 เกรด ประกอบด้วย เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เกรด เอ มีจำนวน 9,481 หน่วย และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เกรด บี มีจำนวน 8,248 หน่วย โดยที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เกรด เอ ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในทำเลดีเยี่ยมบริเวณใจกลางของศูนย์กลางธุรกิจ อาทิเช่น บริเวณถนนวิฑู ถนนราชดำริ เพลินจิต และทองหล่อ เป็นต้น และมีสิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการแบบครบครัน มีการตกแต่งห้องพักระดับหรูหรา ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ เกรด บี นั้น อาจตั้งอยู่ในทำเลบริเวณใจกลางของศูนย์กลางธุรกิจในลักษณะเดียวกับเกรด เอ ได้เช่นกัน แต่จะมีลักษณะการตกแต่งในระดับปานกลาง การบริการอาจมีไม่ครบเท่าระดับเกรด เอ เป็นต้น

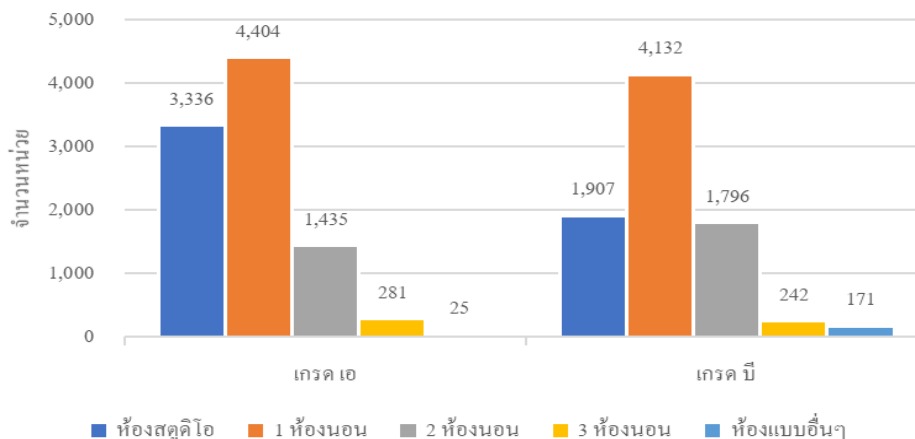
อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ แยกตามทำเลและระดับ
ในไตรมาสที่ 2 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

หากพิจารณาตามรูปแบบห้องพักพบว่า โดยส่วนใหญ่ห้องพักเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เกรด เอ และเกรด บี จะมีลักษณะห้องพักเหมือนกันซึ่งเป็นแบบ 1 ห้องนอน รองลงมาได้แก่ ห้องสตูดิโอ ตามด้วยห้องพักแบบ 2 ห้องนอน 3 ห้องนอนและห้องพักในรูปแบบอื่นๆ ตามลำดับ

อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ แยกตามแบบห้องพัก
ในไตรมาสที่ 2 ปี 2568

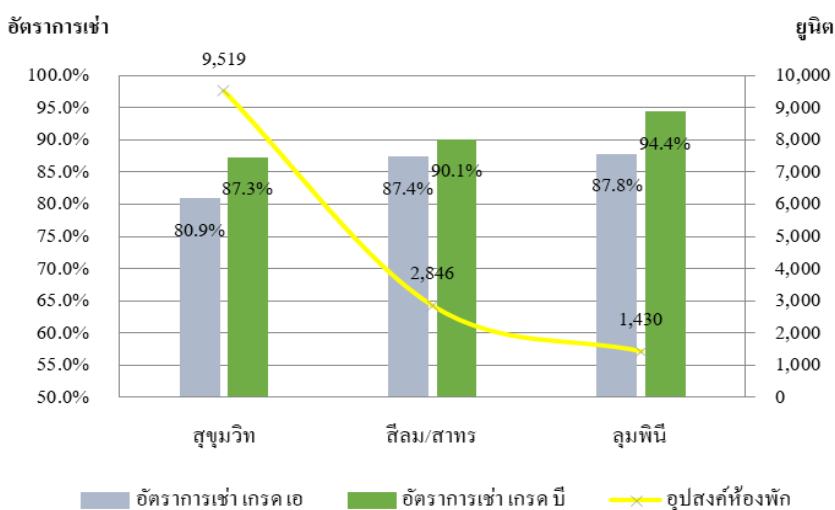
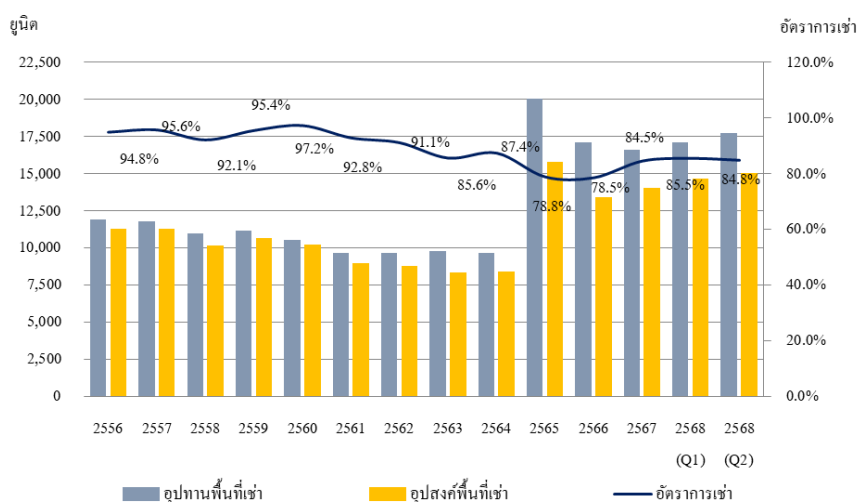


ที่มา : ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

● อุปสงค์ (Demand) และอัตราการเข้าพักพื้นที่ (Occupancy Rate) ห้องพักบริเวณศูนย์กลางความเจริญ กรุงเทพมหานคร

จากข้อมูล ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 ภาพรวมของอัตราการเข้าพักพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์บริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานคร มีอัตราการเข้าพักที่ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 0.7% จากเดิมอยู่ที่ 85.5% เป็น 84.8% และลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2567 ประมาณ 7.6% ส่งผลให้ไตรมาส 2 ปี 2568 มีอุปสงค์การเช่าห้องพักอยู่ที่ ประมาณ 15,031 ยูนิต โดยทำเลที่มีอัตราการเช่าห้องพักสูงสุดสำหรับเกรด เอ จะอยู่ที่บริเวณศูนย์กลางความเจริญลุมพินี ที่มีอัตราการเช่าประมาณ 87.8% รองลงมาได้แก่ บริเวณศูนย์กลางความเจริญสีลมและสาทร ที่มีอัตราการเช่าประมาณ 87.4% และบริเวณศูนย์กลางความเจริญสุขุมวิท ที่มีอัตราการเช่าประมาณ 80.9% ตามลำดับ ส่วนทำเลที่มีอัตราการเช่าห้องพักสูงสุดสำหรับเกรด บี จะอยู่ที่บริเวณศูนย์กลางความเจริญลุมพินี ที่มีอัตราการเช่าประมาณ 94.4% รองลงมาได้แก่ บริเวณศูนย์กลางความเจริญสีลมและสาทร ที่มีอัตราการเช่าประมาณ 91.1% และบริเวณศูนย์กลางความเจริญสุขุมวิท ที่มีอัตราการเช่าประมาณ 87.3% ตามลำดับ

อุปสงค์ (Demand) และอัตราการเข้าพักพื้นที่ (Occupancy Rate) ห้องพักบริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานคร

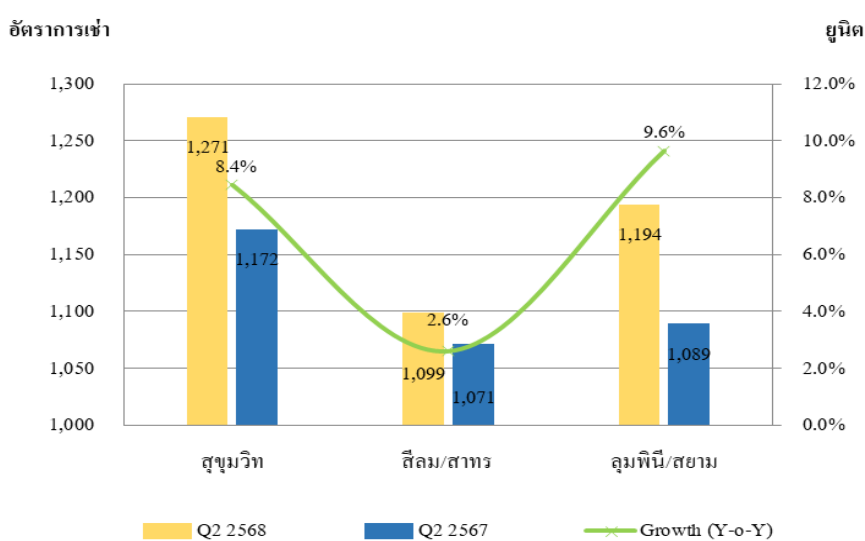


ที่มา : ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

● ค่าเช่า (Rental Rate)

ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 พบว่ามีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เกรด เอ ที่สูงที่สุดอยู่ในทำเล สุขุมวิท โดยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 5.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 8.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2567 โดยมีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 1,271 บาท/ตารางเมตร/เดือน รองลงมา ได้แก่ ทำเลลุมพินี/สยาม โดยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 2.7% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 9.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2567 มีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 1,194 บาท/ตารางเมตร/เดือน และทำเลสีลม/สาทร โดยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 2.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และมีการเพิ่มขึ้น ประมาณ 2.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2567 มีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 1,099 บาท/ตารางเมตร/เดือน ตามลำดับ

อัตราค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2568



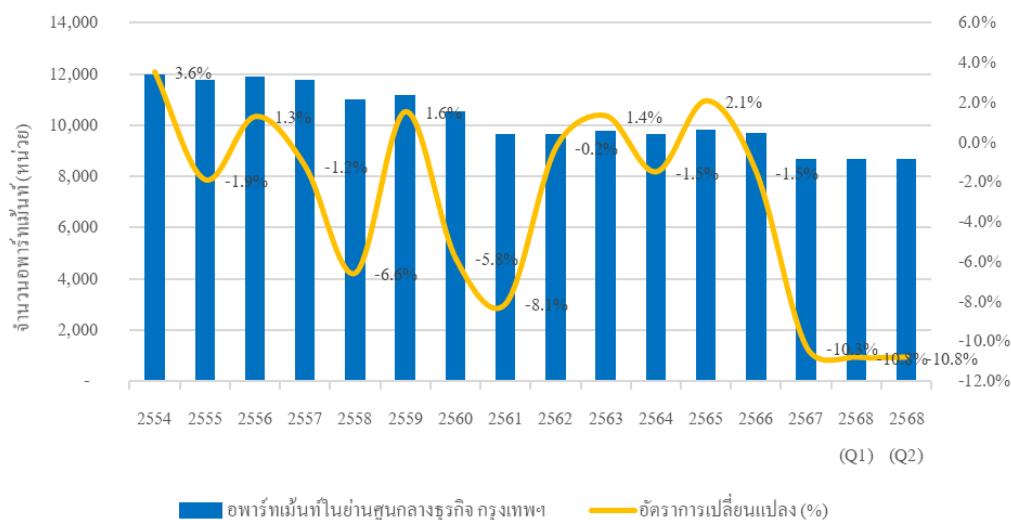
ที่มา : ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

3.1.4 ภาพรวมตลาดอพาร์ทเมนท์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ

● อุปทานของตลาด (Market Supply)

ตลาดอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครสำหรับชาวต่างชาติ จำนวนอุปทานของไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อนหน้า แต่ปรับตัวลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมาที่ ประมาณ -10.8% ซึ่งมีอุปทาน ณ ไตรมาส 2 ปี 2567 อยู่ที่ 8,668 หน่วย อย่างไรก็ตามแนวโน้มของตลาดอพาร์ทเมนท์คาดว่าจะมีจำนวนอุปทานอพาร์ทเมนท์สำหรับชาวต่างชาติที่เกิดขึ้นใหม่ในอัตราที่ลดลง เนื่องจากในบริเวณกรุงเทพมหานครมีข้อจำกัดเรื่องราคาที่ดินที่สูงขึ้นและค่าความนิยมของอพาร์ทเมนท์ลดลงตามความคุ้มค่าในการพัฒนาที่ดิน ซึ่งผู้ประกอบการจะเน้นการพัฒนาอาคารพักอาศัยในรูปแบบของ คอนโดมิเนียมมากกว่า

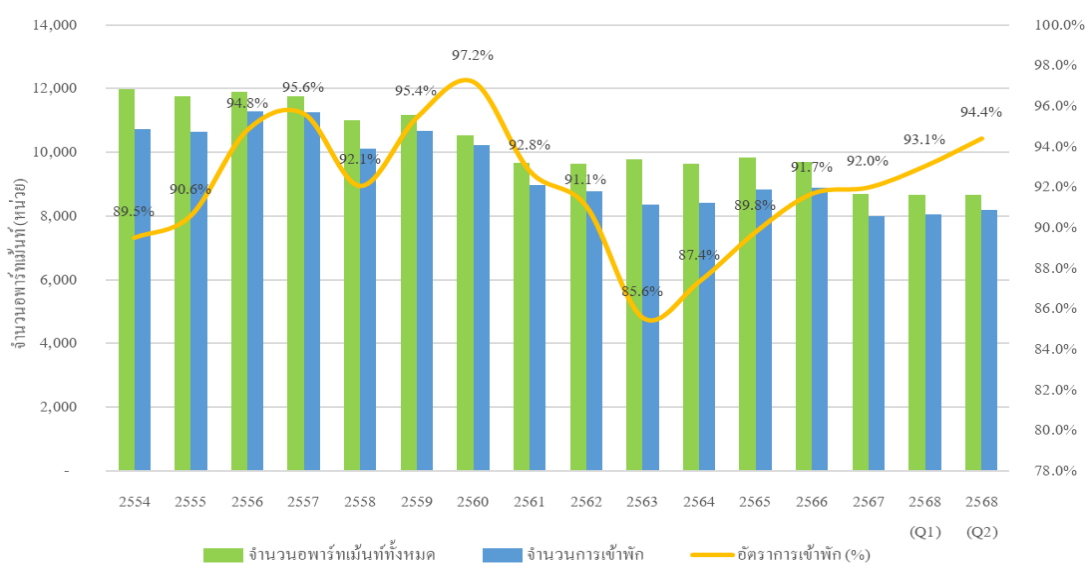
อุปทานของอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2554 - 2568



● อุปสงค์ของตลาด (Market Demand)

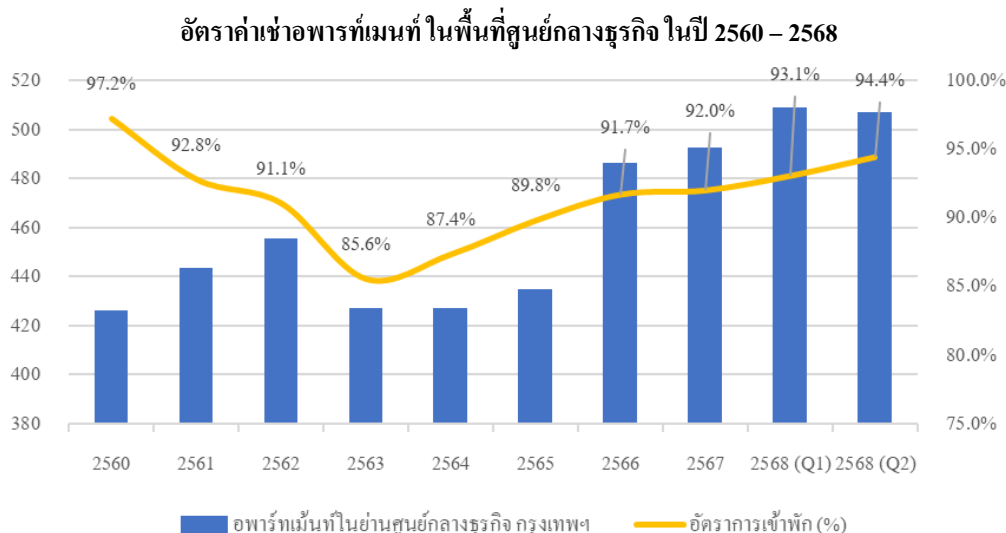
ไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 อุปสงค์ของพื้นที่อพาร์ทเมนต์ของชาวต่างชาติ บริเวณศูนย์กลางธุรกิจ ในกรุงเทพมหานคร พบว่า ไตรมาส 2 ปี 2568 ลดลงประมาณ 7.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีหน่วยการเข้าพักใน ไตรมาส 2 ปี 2568 อยู่ที่ประมาณ 8,184 หน่วย ซึ่งจากเดิมอยู่ที่ประมาณ 8,066 หน่วย คิดเป็นอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ประมาณ 94.4% ซึ่งเป็นอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเล็กน้อยอยู่ประมาณ 1.4% โดยอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ไตรมาสก่อนหน้าอยู่ที่ประมาณ 93.1% และหากทำการเปรียบเทียบจากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วจะเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยไตรมาสที่ 2 ปี 2567 อยู่ที่ประมาณ 91.4% หากพิจารณาด้านอุปสงค์ในปัจจุบันเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกัน พบว่าอุปสงค์ ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 ลดลงประมาณ -7.8% โดยไตรมาสที่ 2 ของปี 2567 อยู่ที่ประมาณ 8,880 หน่วย

อัตราการเข้าพักอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2554 - 2568



● ค่าเช่า (Rental Rate)

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 ค่าเช่าเฉลี่ยของอพาร์ทเมนท์สำหรับชาวต่างชาติ อยู่ที่ประมาณ 507 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสที่ผ่านมาประมาณ 0.39% และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว อยู่ประมาณที่ 4.32%



3.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการ

โครงการมีอัตราครอบครองพื้นที่ ดังนี้ อัตราการเช่าเฉลี่ยปี 2568 ของส่วนหอพัก 83% เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 77% และพื้นที่พลาซ่า 57% เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีอัตราการเช่าเฉลี่ย ของหอพัก 75% เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 83% และพลาซ่า 56% เป็นผลมาจากโครงการมีนโยบายการตลาด ดังนี้

1. หอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

โครงการยังคงใช้กลยุทธ์การตั้งราคาในการจูงใจลูกค้า ยกเว้นห้องพักที่ได้มีการปรับปรุงห้องพักและอุปกรณ์ภายในห้องพักใหม่ โครงการได้มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นจากราคาเดิม โดยปัจจุบันห้องพักทั้งหมดของโครงการอยู่ในสภาพพร้อมปล่อยเช่า โดยในปี 2569 นอกเหนือจากกลยุทธ์ด้านราคาแล้ว โครงการยังมีแผนการที่จะทยอยปรับปรุงห้องพักและอุปกรณ์เพิ่มเติมทั้งในส่วนของหอพัก และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ที่ยังไม่เคยได้รับการปรับปรุง โดยจะมีการเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ และเครื่องทำน้ำอุ่น เพื่อปรับสภาพลักษณะห้องพักเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับโครงการอื่นที่มีอยู่เดิมและ โครงการใหม่ได้ โดยในอนาคตโครงการมีนโยบายปรับเพิ่มราคาของห้องพัก ซึ่งเป็นแผนการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องของโครงการ

2. พื้นที่พลาซ่า

ในปีที่ผ่านมา บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้จัดทำแผนการตลาด โดยเสนอโปรโมชั่นสำหรับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ที่เป็นผู้เช่าที่มีศักยภาพและเป็นที่รู้จักโดยทั่วไป เพื่อชักจูงให้มาเช่าพื้นที่เพื่อตั้งร้านค้าในพลาซ่า โดยในปี 2568 โครงการมีการดำเนินนโยบายต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา ดังนี้

- รักษาภาพลักษณ์ของอาคาร รวมถึงการบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี สะอาด สวยงาม เพื่อเป็นการสร้างความประทับใจให้ผู้มาเช่า

- มีการบริหารจัดการพื้นที่โซน Cool Camp เพิ่มเติมจากปัจจุบันมีอยู่ 2 จุดเป็น 3 จุด เพื่อเป็นพื้นที่ให้บริการแก่นักศึกษาและประชาชน ทำให้ผู้มาใช้บริการใช้เวลาอยู่ในโครงการนานขึ้น เพื่อเพิ่ม traffic ให้กับพื้นที่ค้าปลีก
- มีแผนการจัดงาน event ตามเทศกาล ต่อเนื่องตลอดปี เพื่อเพิ่มจำนวนผู้มาใช้ศูนย์การค้า
- เพิ่มความร่วมมือกับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เพื่อให้มีการจัดกิจกรรมของนักศึกษาในพื้นที่โครงการมากขึ้น

โดยในปี 2569 บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้จัดทำแผนการตลาดในส่วนของ การปรับปรุง ภาพลักษณ์ของโครงการ (Re-Brand) ซึ่งเป็นแผนการตลาดเชิงกลยุทธ์ที่สำคัญ เพื่อเปลี่ยนผ่านจากพลาซ่า ผู้สถานที่เชื่อมโยงผู้คนเข้ามาใช้บริการของโครงการ ไม่ว่าจะเป็นผู้เช่า หรือกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยมีวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทั้งจำนวนร้านค้าและจำนวนคนเข้ามาใช้บริการในโครงการ และเพิ่มศักยภาพการแข่งขัน ซึ่งเมื่อโครงการสามารถปล่อยเช่าพื้นที่ได้มากขึ้น แนวโน้มของค่าเช่าจะสูงขึ้น อันจะเป็นการสร้างรายได้ให้กองทุนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

อนึ่ง กรณีที่ปัจจุบันตลาดซื้อปิ้งออนไลน์และโมบายล์ ซื้อปิ้งโตขึ้นอย่างรวดเร็ว พื้นที่พลาซ่าในโครงการ ยังคงไม่ได้รับผลกระทบมากนัก เนื่องจากบริเวณรอบ ๆ โครงการยังไม่มีพื้นที่พลาซ่าที่มีศักยภาพและสามารถตอบโจทย์ผู้มาใช้บริการ ได้เท่ากับโครงการ

4. ปัจจัยความเสี่ยง

- ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าในอาคารพักนักศึกษาและเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าหน่วยลงทุนสุทธิของกองทุนรวม
- ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ สภาพเศรษฐกิจที่ผันผวนอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การ อัตราการเข้าพัก และ หรือ การจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่กองทุน
- ความเสี่ยงจากความผันแปรของค่าเช่า อัตราค่าเช่าและอัตราการเข้าพักอาจผันแปรตาม สภาพเศรษฐกิจ สภาพการแข่งขันในตลาดหอพักนักศึกษาในบริเวณใกล้เคียง 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 และไม่มีการรับประกันว่าจะเป็นอย่างจริงตามนั้น ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจจะแตกต่างจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้ อนึ่ง การประมาณการดังกล่าว มีพื้นฐานจากข้อมูลและความเชื่อที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันเพื่อทำการคาดการณ์วางแผนงานประเมิน ตั้งข้อสมมติฐาน ออกไปในอนาคต ดังนั้น การประมาณการดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการแฝงอยู่ นอกจากนี้ การตั้งสมมติฐานดังกล่าวเป็นสิ่งที่ต้องใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับหลายๆ ปัจจัยซึ่งรวมถึงภาวะทางเศรษฐกิจ การแข่งขัน ภาวะตลาด และการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคต ซึ่งในหลายๆ ปัจจัยเป็นสิ่งที่อยู่เหนือความควบคุมของกองทุนรวม ดังนั้น จึงเป็นสิ่งที่ยากหรือเป็นไปได้ที่จะคาดการณ์ได้อย่างถูกต้อง แม่นยำ ปราศจากความคลาดเคลื่อน ดังนั้น สมมติฐานภายใต้การประมาณการของกองทุนรวมนี้ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อนไม่ถูกต้องได้
- ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน
การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินมูลค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเลิกกองทุน
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับล่าสุด และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า หรือมีการเลิกกองทุนรวม

- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด
เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากควมถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย
 - ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น
การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ
 - การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม
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 2568

เงินทุน โครงการ	1,065,000,000.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้จำนวน	10.00 บาทต่อหน่วย
ประเภทของหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือ
ราคาของหน่วยที่เสนอขาย	10.00 บาทต่อหน่วย
ราคาเสนอขายวันแรก	10.00 บาทต่อหน่วย
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนในปัจจุบัน	1,023,849,325.40 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ ปัจจุบัน (ราคาพาร์)	9.823 บาทต่อหน่วย

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	1.15 บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุด	1.22 บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุด	0.56 บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization)	119.86 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (Trade Volume)	2,612.23 บาทต่อวัน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันต้นปี (วันที่ 31 ม.ค. 68)	0.9671 บาทต่อหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันสิ้นปี (วันที่ 31 ธ.ค. 68)	0.9127 บาทต่อหน่วย

7.1.3 การแบ่งหน่วยลงทุนออกเป็นหลายชนิด (share class)

-ไม่มี-

7.1.4 การลดทุนชำระแล้ว (ถ้ามี)

(ก) เหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วในแต่ละครั้ง

เนื่องจากกองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีดังนี้

- (1) มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (2) รายการค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

(ข) จำนวนเงินที่ลด จำนวนเงินต่อหน่วยที่ลด

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	จำนวนเงินทุนจดทะเบียนก่อนการลดเงินทุน		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ลด		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนหลังการลดเงินทุน	
		จำนวนเงิน (บาท)	ต่อหน่วย	จำนวนเงิน (บาท)	ต่อหน่วย	จำนวนเงิน (บาท)	ต่อหน่วย
1	1 ต.ค. 2552 - 31 ธ.ค. 2552	1,042,298,000.00	10.00	8,025,694.60	0.077	1,034,272,305.40	9.923
2	1 ม.ค. 2553 - 28 ก.พ. 2568	1,034,272,305.40	9.923	10,422,980.00	0.10	1,023,849,325.40	9.823
*3	1 มี.ค. 2568 - 31 ธ.ค. 2568	1,023,849,325.40	9.823	12,507,576.00	0.12	1,011,341,749.40	9.703

* หมายเหตุ กองทุนประกาศจ่ายลดทุน ครั้งที่ 3 ณ วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569 สำหรับรอบดำเนินงาน วันที่ 1 มีนาคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 0.12 บาทต่อหน่วย โดยปิดสมุดทะเบียน วันที่ 2 มีนาคม 2569 และจ่ายเงินลดทุน วันที่ 17 มีนาคม 2569

(ค) วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน และวันที่เฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ลด		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินลดทุน
		จำนวนเงิน (บาท)	ต่อหน่วย		
1	1 ต.ค. 2552 - 31 ธ.ค. 2552	8,025,694.60	0.077	19 มี.ค. 2553	31 มี.ค. 2553
2	1 ม.ค. 2553 - 28 ก.พ. 2568	10,422,980.00	0.10	16 เม.ย. 2568	30 เม.ย. 2568
*3	1 มี.ค. 2568 - 31 ธ.ค. 2568	12,507,576.00	0.12	2 มี.ค. 2569	17 มี.ค. 2569

* หมายเหตุ กองทุนประกาศจ่ายลดทุน ครั้งที่ 3 ณ วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569 สำหรับรอบดำเนินงาน วันที่ 1 มีนาคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 0.12 บาทต่อหน่วย โดยปิดสมุดทะเบียน วันที่ 2 มีนาคม 2569 และจ่ายเงินลดทุน วันที่ 17 มีนาคม 2569

7.2 การออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้

-ไม่มี-

7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยลงทุน

รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน 10 รายแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

ชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1) สำนักงานประกันสังคม	80,000,000.00	76.70
2) นาย สุชาติ โขกพิพัฒน์กุล	2,310,300.00	2.22
3) นาย ทวน ผาดีหัตถกร	2,027,500.00	1.94
4) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างประจำของส่วนราชการ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	1,563,400.00	1.50
5) นาย สมเกียรติ สาดีพัฒนา	1,090,500.00	1.05
6) นาย ขวัญชัย เกิดแก้วฟ้า	1,075,600.00	1.03
7) นางสาว ษณกร แต่บรรพกุล	815,000.00	0.78
8) นางสาว มินตรา มนต์เสรีนุสรณ์	700,000.00	0.67
9) นาย เมฆ มนต์เสรีนุสรณ์	700,000.00	0.67
10) นาย กิตติชัย โสกาปุรานนท์	580,900.00	0.56

7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุน

7.4.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

- (1) จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้นแล้วแต่กรณีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
 - (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีรายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
 - (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
 - (ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- (2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด
- (3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (4) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนดและเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทราบผ่านช่องทางในการสื่อสารข้อมูลโดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูล โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม

- (ก) เป็นการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยลงทุน โดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ 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 โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน แต่ละราย (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 โดยเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวบริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจนกว่าจะเลิกกองทุนรวมในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการ

จะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนดสั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (3) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 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) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงิน โอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ เป็นเช็คขีดคร่อม เฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิ เรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใด นอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุน

7.4.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	เงินปันผล		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล
		จำนวนเงิน (บาท)	ต่อหน่วย		
1	11 ต.ค. 2549 - 31 มี.ค. 2550	13,028,725.00	0.125	30 พ.ค. 2550	12 มี.ย. 2550
2	1 เม.ย. 2550 - 30 ก.ย. 2550	11,465,278.00	0.110	30 พ.ย. 2550	12 ธ.ค. 2550
3	1 ต.ค. 2550 - 30 ก.ย. 2551	4,481,881.40	0.043	28 พ.ย. 2551	12 ธ.ค. 2551
4	1 ต.ค. 2551 - 31 มี.ค. 2552	8,129,924.40	0.078	29 พ.ค. 2552	12 มี.ย. 2552
5	1 เม.ย. 2552 - 30 มี.ย. 2552	2,084,596.00	0.020	31 ส.ค. 2552	14 ก.ย. 2552
6	1 ก.ค. 2552 - 30 ก.ย. 2552	7,296,086.00	0.070	30 พ.ย. 2552	14 ธ.ค. 2552
7	1 ม.ค. 2553 - 31 มี.ค. 2553	3,126,894.00	0.030	31 พ.ค. 2553	14 มี.ย. 2553
8	1 ต.ค. 2553 - 31 ธ.ค. 2553	7,296,086.00	0.070	22 มี.ค. 2554	30 มี.ค. 2554
9	1 ม.ค. 2554 - 30 ก.ย. 2554	10,422,980.00	0.100	30 พ.ย. 2554	13 ธ.ค. 2554
*10	1 ม.ค. 2554 - 31 ธ.ค. 2554	107,356,694.00	1.030	14 มี.ค. 2555	29 มี.ค. 2555
11	1 เม.ย. 2555 - 30 มี.ย. 2555	7,504,545.60	0.072	31 ส.ค. 2555	12 ก.ย. 2555
12	1 ก.ค. 2555 - 31 ธ.ค. 2555	6,566,477.40	0.063	28 ก.พ. 2556	12 มี.ค. 2556

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

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 บริษัทจัดการ

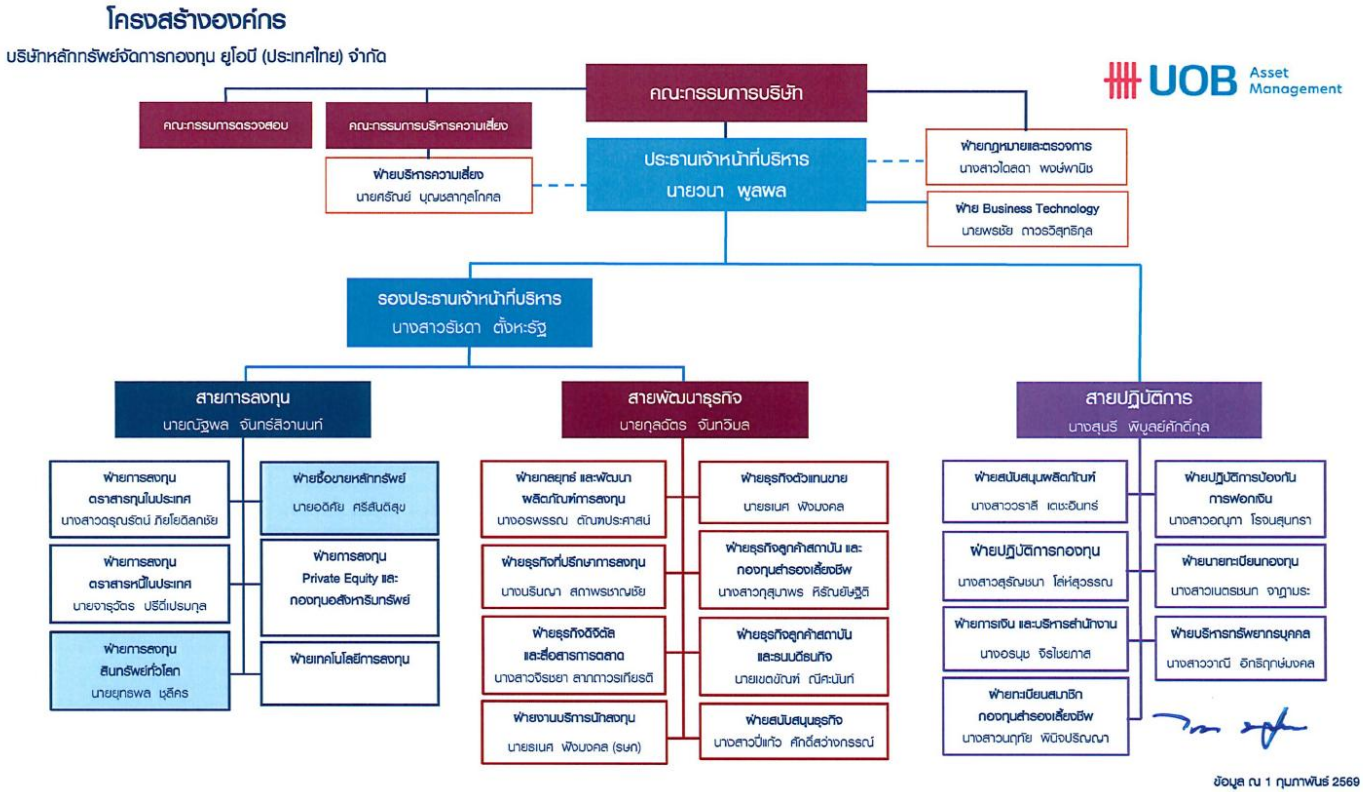
8.1.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

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 2568 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 | นูน เคียด | กรรมการ |
| 3. นายวนา | พูลผล | กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 4. นายสัญญาชัย | อภิศักดิ์ศิริกุล | กรรมการ |
| 5. นางวีระอนงค์ | จิระนคร ภู่อระกุล | กรรมการ |

๑ คณะผู้บริหาร

- | | | |
|----------------|------------------|---------------------------------|
| 1. นายวนา | พูลผล | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. นางสาวรัชดา | ตั้งหระรัฐ | รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 3. นายกุลดิตร | จันทน์วิล | กรรมการผู้จัดการ สายพัฒนาธุรกิจ |
| 4. นางสุนรี | พิบูลย์ศักดิ์กุล | กรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ |
| 5. นายณัฐพล | จันทน์สีวานนท์ | กรรมการผู้จัดการ สายการลงทุน |

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 และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุน ให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุน

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

1.2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน

1.3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดตั้งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน และให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน โดย ไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย

(ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ บริษัทจัดการจะเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน

- (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพยทราบภายใน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
- (ง) จัดให้มีใบจองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งต้องมีคำเตือนว่า “การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว ผู้ลงทุนจึงควรตระหนักถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหน่วยลงทุน”
- 1.4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน
- 1.5) นำเงินของกองทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพยสินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพยสินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ด้วย
- 1.6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ 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) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพยสินตามข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

1.10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

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

ในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา

หากบริษัทจัดการตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว

1.12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

1.13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

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 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ 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.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุน และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

- 3.10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกองทุนเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุน ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 3.11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุน อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 4) การดำเนินการอื่นๆ
- 4.1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
- 4.2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 60 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- 4.3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
- 4.4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 4.5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- 4.6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 4.7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 4.8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆเกิดขึ้นหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (4.7) อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- 4.9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนรวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นปีการเงิน

- 4.10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า
- 4.11) จัดส่ง เอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
- (1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อเช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- ทั้งนี้บริษัทจัดการกองทุนรวมจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ 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 ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียมจัดส่งจัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งและ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุนและ/หรือผู้ถือหุ้นลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- 4.14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหุ้นลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่า รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ บริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่า โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการอาจจัดส่งหนังสือ สรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคก่อน ให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการดำเนินการตามวรรคก่อน ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม 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) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม มีมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการกองทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการนั้น มิได้เกิดจากความผิด หรือประกอบหน้าที่บกพร่องอย่างร้ายแรงอันเกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนจะต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการให้บริษัทจัดการ ตามจำนวนที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 7 ปี โดยให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ ตัวอย่าง: หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการเมื่อกองทุนบริหารไปแล้วเป็นเวลา
 - 1 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวม ทั้งสิ้น 6 ปี
 - 2 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวม ทั้งสิ้น 5 ปี
 - 3 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวม ทั้งสิ้น 4 ปี
 - 4 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวม ทั้งสิ้น 3 ปี
 - 5 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวม ทั้งสิ้น 2 ปี
 - 6 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวม ทั้งสิ้น 1 ปี
 - 7 ปีบริบูรณ์ กองทุนไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นค่าธรรมเนียมการจัดการให้แก่บริษัทจัดการ
- 2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไปโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- 3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายในระยะเวลาไม่เกิน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ที่บริษัทจัดการได้ต่อไป ทั้งนี้หากเหตุดังกล่าวเกิดก่อนที่บริษัทจัดการจะบริหารกองทุนมาครบระยะเวลา 7 ปี นับจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม กองทุนไม่ต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการให้กับบริษัทจัดการ
- อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่ที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อนโดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตาม ข้อ 2) หรือ ข้อ 3) ข้างต้นนี้ จนครบถ้วนแต่กองทุน และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือคณะกรรมการลงทุนไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ โดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

8.1.6 รายละเอียดที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ และกองทุนรวมโครงการสร้างพื้นฐานภายใต้การจัดการ

ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด มีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 กองทุน ดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ประเภท	บทบาท
1. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์	หอพักและค้าปลีก	บริษัทจัดการ
2. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี	โรงแรม	บริษัทจัดการ

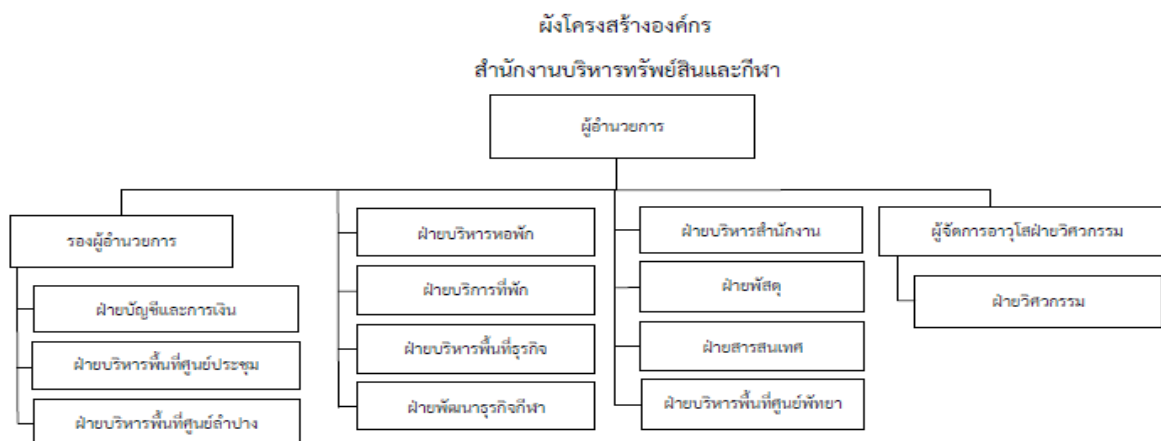
8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนได้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 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 ตั้งแต่ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568


(นายอรรถ อัครจินตนานท์)
ผู้อำนวยการสำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา

โครงสร้างการถือหุ้น

-ไม่มี-

2. พื้นที่ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และพื้นที่ค้าปลีก

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

8.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์

8.3.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารทหารไทยชนชาติ 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

ธนาคารทหารไทยชนชาติ จำกัด (มหาชน) ข้อมูล ณ วันที่ 7 ตุลาคม 2568

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท ทนชนชาติ จำกัด (มหาชน)	23,782,833,043	24.37
2	ING BANK N.V.	22,190,033,791	22.74
3	กระทรวงการคลัง	11,364,282,005	11.65
4	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง	6,785,516,713	6.95
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	3,900,930,465	4.00
6	ธนาคารทหารไทยชนชาติ จำกัด (มหาชน)	2,688,184,700	2.76
7	STATE STREET EUROPE LIMITED	1,755,816,875	1.80
8	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	1,573,127,662	1.61
9	MR. HENDRIK ROBERTUS CASTENDIJK	788,990,000	0.81
10	กองทัพบก*	734,031,675	0.75
11	บริษัท ธนชาติ เอสพีวี 1 จำกัด	542,686,029	0.56
12	ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	21,464,907,421	22.00
รวมหุ้นที่ออกและชำระแล้ว		97,571,340,379	100.00

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

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำการงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้ หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ

(ข) ดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

ทั้งนี้ การตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และบริษัทจัดการตกลงกันได้ นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน

- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินมูลค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเกิดเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุน
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดโดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าวมาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้
- (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนในรายงานของกองทุน
- (12) มีสิทธิ หน้าที และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

8.3.4 เงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์เมื่อเกิดเหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาออกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ง) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์
- (จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะ

ดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน ไปเปิดเผยโดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุน หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

- (ฉ) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประenomหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการหรือร้องขออื่นใด ที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที
- (ช) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ หมุดหน้าทีลงตามข้อ 8.3.4 เจื่อนใจการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการ โอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การ โอนทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

8.3.5 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน

ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารทหารไทยชนชาติ 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 หรือในกรณีที่บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงเป็นประการอื่น ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องแจ้งให้บริษัทจัดการทราบโดยพลันเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน และในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่บริษัทจัดการจะเก็บเอกสารสำคัญและทรัพย์สินของกองทุนไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่

8.4 คณะกรรมการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. นายวนา	พุดผล	ประธานคณะกรรมการ
2. นางสาวรัชดา	ตั้งหะรัฐ	กรรมการ
3. นายณัฐพล	จันทร์สิวานนท์	กรรมการ
4. นายกุลฉัตร	จันทวิมล	กรรมการ
5. นางสุนรี	พิบูลย์ศักดิ์กุล	กรรมการ
6. นางสาวเย็นฤดี	ชอเจริญทรัพย์	กรรมการ
7. นางสาวธัญญาพร	ตั้งอุทัยสุข	กรรมการ
8. นางสาวไอลดา	พงษ์พานิช	กรรมการ
9. นายศรัณย์	บุญชลากุลโกศล	กรรมการ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุน (โดยสังเขป)

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือ วินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุน ดังนี้

- 1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ชื่อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 2) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- 3) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีใช้ประโยชน์ของกองทุน 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 ซอยโชคชัยจตุรเจริญ 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 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
ที่อยู่	ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์ เลขที่ 121 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-641-3800
โทรสาร	02-641-3801

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 กฎหมายหลักทรัพย์ และข้อตกลงต่างๆ ซึ่งกองทุนหรือบริษัทจัดการเป็นหรือจะเข้าเป็นคู่สัญญา นอกจากนี้ การบริหารและจัดการกองทุนได้อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของฝ่ายกฎหมายและตรวจการ และคณะกรรมการการลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

9.3 การประชุมคณะกรรมการ

9.3.1 ข้อกำหนดในการประชุม

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ และวาระของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีกรรมการส่งหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุม

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมหรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์กรประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์กรประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณามติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุมถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบร่วมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนาที่ส่งโดยมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไปเพื่อบริษัท จัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ หากมติเสียงข้างมากดังกล่าวหรือการดำเนินการตามมติดังกล่าวอาจเป็นการขัดต่อกฎหมายระเบียบ ข้อบังคับ ตลอดจนคำสั่งใดๆ ตามที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศกำหนด และ/หรือจรรยาบรรณ 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 การลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในกองทุนอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุน

-ไม่มี-

9.6 การดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายใน

บริษัทจัดการมีนโยบายในการป้องกัน การใช้อข้อมูลภายใน โดยมีการแบ่งแยกพื้นที่และการควบคุมพื้นที่เข้าออก ระหว่างเจ้าหน้าที่สายการลงทุน ออกจากเจ้าหน้าที่ฝ่ายอื่นๆ และกำหนดให้มีการรายงานการซื้อขายหลักทรัพย์ของ พนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน กำหนดขั้นตอนในการอนุมัติการซื้อขายหลักทรัพย์และหน่วยลงทุนที่ลงทุน ในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อย่างเคร่งครัด รวมทั้งมีการกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน และติดตามการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับ หลักทรัพย์ในบัญชี (Watch List) และบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องจำกัดการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Restricted List) เพื่อป้องกันการนำข้อมูลภายในของกองทุนไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตัว และบุคคลใดๆ โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุน และให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการทำการเปิดเผยการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด

9.7 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

9.8 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการกำหนดให้มีการทำการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนึงถึงคุณสมบัติที่จะต้องเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด (ถ้ามี) โดยต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ใน ส่วนที่จะได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีฐานะทางการเงินมั่นคง โครงสร้างการบริหารจัดการที่น่าเชื่อถือ และมีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

โดยกองทุนรวมพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้เกณฑ์การคัดเลือกพิจารณาจากหัวข้อต่างๆ ได้แก่ ชื่อเสียงขององค์กร ผลงานในการบริหาร โครงการอื่นๆ ในอดีต จำนวนบุคลากรประจำโครงการ แผนการบริหาร หรือข้อเสนอที่ช่วยให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสิทธิภาพ ความเชื่อมั่นในความสามารถของทีมงาน และค่าบริการ เป็นต้น

9.9 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์/ผู้บริหารทรัพย์สิน

บริษัทจัดการได้มีการติดตามดูแลการปฏิบัติงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ปฏิบัติ ดังนี้

- 9.9.1 การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ดูแลรักษาให้พื้นที่บริหารอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา

9.9.2 การซ่อมแซม ดูแลรักษา พื้นที่บริหาร

9.9.3 งานด้านบัญชีและการเงิน

9.9.4 การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำงบประมาณประจำปี โดยต้องได้รับมติเห็นชอบจาก

คณะกรรมการลงทุน และรายงานผลการดำเนินการต่อผู้จัดการกองทุนเป็นประจำทุกเดือน

9.10 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

ผู้จัดการกองทุนรวมมีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยผู้จัดการกองทุนรวมมีการติดตามดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

9.10.1 ตรวจสอบรายได้ให้เป็นไปตามสัญญา จากข้อมูลผู้เช่ารายเดือน

9.10.2 ควบคุมค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุน

9.10.3 การเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของทรัพย์สินให้อยู่ภายใต้งบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทุน

9.10.4 ตรวจสอบตราทรัพย์สินของกองทุนเป็นประจำทุกปี

9.11 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมเป็นรายปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม สำหรับรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 523,823.76 บาท

9.12 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและหรือสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยไว้อย่างเคร่งครัด อาทิเช่น

9.12.1 บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน ของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับและเปิดเผยไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภท และที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

9.12.2 บริษัทจัดการจะต้องจัดเตรียมและเปิดเผยงบการเงิน (ทั้งรายไตรมาสและรายปี) รายงานประจำปี รายงานเหตุการณ์สำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ฐานะทางการเงิน หรือผลประกอบการของกองทุนรวมและเหตุการณ์อื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (แล้วแต่กรณี) กำหนด

9.13 การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกราย

9.13.1 การจัดประชุม

บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกรณีดังต่อไปนี้

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

9.13.2 องค์กรประชุม (เฉพาะกรณีที่จัดประชุมเพื่อขอมติ)

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

9.13.3 การลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (ทั้งกรณีที่จัดประชุมและการขอมติเวียน)

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

9.13.4 การไม่นับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีข้อจำกัดในการออกเสียง หรือมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ออกเสียงลงคะแนน

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

9.14 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

-ไม่มี-

9.15 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทุนรวมชำระค่าธรรมเนียมแก่ผู้สอบบัญชีตามอัตราที่จ่ายจริง โดยในรอบปี 2568 กองทุนรวมได้ชำระเป็นเงินจำนวน 850,000.00 บาท

9.16 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ

-ไม่มี-

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities: CSR)

10.1 นโยบายและการดำเนินงานของกองทุนรวม ที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม เพื่อความยั่งยืนของกิจการและสังคมโดยรวม ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินธุรกิจปกติ

กองทุนรวม ได้มีการดูแลสังคมและชุมชนอย่างต่อเนื่อง โดย สำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ได้มีการจัดกิจกรรมการดูแลสังคม และชุมชนที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม สำหรับ ปี 2568 ตามรายละเอียดดังนี้

1. สนับสนุนพื้นที่การจัดแสดง และขายสินค้า แก่กลุ่มร้านค้า O-Top สินค้าชุมชน จากกระทรวงพาณิชย์จังหวัดปทุมธานี
2. สนับสนุนพื้นที่การจัดการเลือกตั้งสมาชิกสภาเทศบาลเมืองคลองหลวง
3. สนับสนุนงานวันเด็กของชุมชนคุ้มฟ้าพับ
4. สนับสนุนงานวันสงกรานต์ของชุมชนคุ้มฟ้าพับ
5. สนับสนุนกิจกรรมประกวดผลงานศิลปะสร้างสรรค์แห่งปี "Soaring Through Trends : T-SPEAR Art Gallery 2025"
6. สนับสนุนพื้นที่ให้นักศึกษาในการทำกิจกรรมในศูนย์การค้า เช่น การฝึกโรลเลอร์สเก็ต
7. สนับสนุนพื้นที่จัดกิจกรรมของคณะและชุมนุมของนักศึกษาทุกสถาบัน ตั้งบูธรับบริจาคเปิดหมวกเพื่อสมทบทุนในการจัดทำกิจกรรม

10.2 แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

(1) นโยบาย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวม และเป็นบริษัทในเครือของกลุ่มยูโอบี ประเทศสิงคโปร์ ดำเนินธุรกิจด้วยความมุ่งมั่น ภายใต้กรอบระเบียบของกฎหมายที่กำกับดูแล และปฏิบัติตามมาตรฐานสูงสุดของหลักการปฏิบัติงานและหลักจริยธรรมบริษัทจัดการมีนโยบาย และขั้นตอนการปฏิบัติที่เหมาะสมเพื่อป้องกันความเสี่ยงและต่อต้านการคอร์รัปชัน ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทจัดการตระหนักดีว่าการให้สินบนการคอร์รัปชันนั้น ส่งผลเสียหายต่อภาคธุรกิจและประเทศเป็นอย่างมาก ดังนั้น บริษัทจัดการจึงมีนโยบายไม่ยอมรับการคอร์รัปชันและการให้สินบนโดยสิ้นเชิง (Zero Tolerance Policy) และถือปฏิบัติตามกฎหมายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของประเทศไทยและประเทศอื่นๆ ที่กลุ่มยูโอบีดำเนินธุรกิจอยู่ในปัจจุบัน

(2) การดำเนินการ

บริษัทจัดการให้พนักงานปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันและคู่มือปฏิบัติงานและการกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการป้องกันการคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด และบริษัทจัดการจะไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการให้สินบนและการคอร์รัปชันทั้งทางตรงและทางอ้อม ทั้งนี้บริษัทจัดการจะให้ความสำคัญและคุ้มครองพนักงานผู้ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน หรือพนักงานผู้ถูกกล่าวหาเรื่องการทุจริตคอร์รัปชันตามที่กำหนดไว้ใน Whistleblowing Policy

หากมีการฝ่าฝืนการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน และ/หรือคู่มือปฏิบัติงานและการกำหนด มาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการป้องกันการต่อต้านคอร์รัปชันจะถูกลงโทษทางวินัยตาม กฎข้อบังคับของบริษัทจัดการ และอาจมีความผิดตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทจัดการได้กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการควบคุมภายในเพื่อให้การดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงาน ของ บลจ.ยูโอบี เป็นไปตามมาตรฐานการปฏิบัติงานที่ยอมรับโดยทั่วไปและมีระบบการควบคุมภายในที่ดีบรรล วัตถุประสงค์ตามนโยบาย เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ โดย มีการจัดตั้งหน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบด้านต่าง ๆ โดยกำหนด ขอบเขต หน้าที่ ความรับผิดชอบไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้สามารถควบคุม และดูแลการปฏิบัติงานของบุคลากรภายในหน่วยงาน ให้เป็นไปตามขอบเขตความรับผิดชอบได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีการแบ่งสายงานการบังคับบัญชาของหน่วยงานต่างๆ รวมถึง แบ่งความรับผิดชอบในการควบคุมดูแลการบริหารงานต่างๆ ภายในหน่วยงาน และหน้าที่ในการรายงานให้กับผู้บังคับบัญชา ตามสายงานที่ได้กำหนดอย่างเหมาะสมและชัดเจน สอดคล้องกับนโยบายการประกอบธุรกิจ นอกจากนี้ ยังมีการประกาศใช้ กฎระเบียบ และข้อบังคับมาตรฐานภายในองค์กร ทั้งนี้ เพื่อให้บุคคลกร มีแนวทางในการปฏิบัติงานเป็นไปในแนวทาง เดียวกัน ภายใต้กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่ยอมรับโดยทั่วไปของการดำเนินธุรกิจ และของหน่วยงานทางการที่เกี่ยวข้อง โดยมีฝ่ายตรวจการและกฎหมาย ที่เป็นหน่วยงานกลางในการทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงาน และมีสายการบังคับบัญชา เป็นอิสระจากหน่วยงานจัดการลงทุนทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงาน ตรวจสอบ และให้คำปรึกษา เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัท จัดการ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงานทุกคนของบริษัทจัดการ จะปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ (หลักเกณฑ์ และ เงื่อนไขต่าง ๆ) ตลอดจนจรรยาบรรณ และมาตรฐานการประกอบวิชาชีพของหน่วยงานทางการ และหน่วยงานสมาคมที่จัดตั้งขึ้นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนิน งานและการประกอบธุรกิจของบริษัทกำหนด

ในส่วนของการบริหารความเสี่ยงนั้นบริษัทจัดการยึดหลักการบริหารความเสี่ยงเชิงบูรณาการที่ครอบคลุมการบริหาร ความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร มีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสำหรับให้ความเห็นในเรื่องซึ่งครอบคลุมความเสี่ยง และ ประเด็นสำคัญขององค์กรได้อย่างครบถ้วน เพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารความเสี่ยงของบริษัทจัดการได้ดำเนินการอย่าง เหมาะสมตามนโยบายที่กำหนด สอดคล้องกับมาตรฐานสากล และเป็นไปตามแนวทางของหน่วยงานที่กำกับดูแลตลอดจนให้ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การลงทุนและความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของลูกค้า ซึ่งการบริหารความเสี่ยงดำเนินการ โดยหน่วยงาน เจ้าของความเสี่ยง (Risk Owner) จะร่วมกับฝ่ายบริหารความเสี่ยง เพื่อระบุและประเมินระดับความเสี่ยงมีการกำหนดมาตรการ จัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) รวมทั้งการติดตามผลและการรายงานสถานะความเสี่ยง โดย ครอบคลุมความเพียงพอและความมีประสิทธิภาพของมาตรการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจว่ากรณีที่เกิดเหตุการณ์ ความเสี่ยงขึ้น จะสามารถจัดการความเสี่ยงได้อย่างทันท่วงที ทั้งนี้ฝ่ายบริหารความเสี่ยงยังเป็นผู้ประสานงานและสนับสนุน หน่วยงานเจ้าของความเสี่ยง (Risk Owner) ในการดำเนินการตามนโยบายที่ได้รับมอบหมาย และรายงานสถานะความเสี่ยงที่ สำคัญต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทและ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้รับทราบสถานะความเสี่ยงขององค์กร รวมทั้งมีการสร้างความตระหนักด้านการบริหาร ความเสี่ยงให้แก่ผู้บริหารและพนักงานในองค์กรอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้กลายเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กรที่สำคัญ

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการระหว่างกองทุนกับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกับบริษัทจัดการ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลำดับ	รายละเอียดการทำธุรกรรม	รายชื่อ	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม
1	การรับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวม	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอ บี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทจัดการ
2	การรับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจากกองทุนรวม	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอ บี (ประเทศไทย) จำกัด	นายทะเบียน

12.2 รายการระหว่างกองทุนรวมกับผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกับผู้ดูแลผลประโยชน์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลำดับ	รายละเอียดการทำธุรกรรม	รายชื่อ	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม
1	การรับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวม	ธนาคารทหารไทยชนชาติ จำกัด (มหาชน)	ผู้ดูแลผลประโยชน์

12.3 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทุนรวมใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ลำดับ	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
1	บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)	ข่าวสารและ บทวิเคราะห์	เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจลงทุน
2	บริษัทหลักทรัพย์ อินโนเวสต์ เอกซ์ จำกัด		
3	บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		
4	บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
5	บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		
6	บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด		
7	บริษัทหลักทรัพย์ ยูบีเอส (ประเทศไทย) จำกัด		
8	บริษัทหลักทรัพย์ เกียรตินาคิน ภัทร จำกัด (มหาชน)		
9	บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)		
10	บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด		
11	บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		
12	บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด		
13	บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด		
14	บริษัทหลักทรัพย์ ชนชาติ จำกัด (มหาชน)		

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

งบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้แก่ บริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด โดยรายงานของผู้สอบบัญชีสรุปได้ดังนี้

จากการตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ผู้สอบบัญชีเห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซีล คอมเพล็กซ์

งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

ปี พ.ศ.

2568

2567

2566

สินทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	398,274,421.93	420,071,226.69	462,785,244.38
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2568 : 1,578,261,835.50 บาท)			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2567 : 1,528,903,262.70 บาท)			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2566 : 1,523,605,939.84 บาท)			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	95,413,961.23	85,135,239.44	49,900,928.78
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2568 : 95,281,587.62 บาท)			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2567 : 85,047,106.74 บาท)			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2566 : 49,947,719.21 บาท)			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	15,435,483.70	16,381,475.23	27,588,422.56
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	80,504.19	30,668.32	2,920.21
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	890,179.44	1,235,291.22	1,864,052.93
ลูกหนี้อื่น	1,199,669.73	1,169,543.33	1,255,705.03
สินทรัพย์อื่น	1,481,221.33	1,179,611.34	971,100.86
ลูกหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	44,768,500.70	44,768,500.70	44,768,500.70
รวมสินทรัพย์	557,543,942.25	569,971,556.27	589,136,875.45

หนี้สิน

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,928,844.89	11,497,260.47	9,184,945.69
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	16,187,796.82	12,485,439.51	10,166,008.60
เงินประกันการเช่า	14,596,516.87	15,604,398.70	14,342,560.92
หนี้สินตามสัญญาเช่า	40,274,421.93	42,071,226.69	43,785,244.38
เจ้าหนี้อื่น	1,122,309.58	1,014,783.58	1,175,885.19
หนี้สินอื่น	260,805.30	206,293.87	149,930.46
เจ้าหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	378,040,846.69	386,375,490.44	392,608,270.70
รวมหนี้สิน	462,411,542.08	469,254,893.26	471,412,845.94

สินทรัพย์สุทธิ

สินทรัพย์สุทธิ	95,132,400.17	100,716,663.01	117,724,029.51
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	1,023,849,325.39	1,034,272,305.39	1,034,272,305.39
ขาดทุนสะสม	(928,716,925.22)	(933,555,642.38)	(916,548,275.88)
สินทรัพย์สุทธิ	95,132,400.17	100,716,663.01	117,724,029.51

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)

0.9127

0.9662

1.1294

จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)

104,229,800.0000

104,229,800.0000

104,229,800.0000

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียม คอมเพล็กซ์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : บาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี พ.ศ.		
	2568	2567	2566
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	102,515,822.32	101,676,479.37	93,754,651.31
รายได้ดอกเบี้ย	1,587,581.83	1,497,532.50	693,478.70
รายได้อื่น	4,917,713.56	4,958,109.30	5,406,322.42
รวมรายได้	109,021,117.71	108,132,121.17	99,854,452.43
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	26,777,344.29	30,566,480.02	31,749,552.10
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	523,823.76	614,757.83	671,758.67
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	36,667.64	43,033.07	47,023.12
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	62,858.87	73,770.94	80,611.06
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11,799,106.61	11,216,486.89	10,717,217.60
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	24,300,437.87	24,505,003.73	24,008,702.66
ค่านายหน้า	4,392,266.79	4,106,290.65	3,465,633.90
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	850,000.00	850,000.00	910,780.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	3,514,363.26	3,172,419.81	2,933,402.61
ต้นทุนทางการเงิน	2,032,040.24	2,114,827.31	2,185,399.38
รวมค่าใช้จ่าย	74,288,909.33	77,263,070.25	76,770,081.10
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	34,732,208.38	30,869,050.92	23,084,371.33
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(954,157.24)	0.00	323.08
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลง			
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(28,939,333.98)	(47,876,417.42)	(42,790,473.87)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(29,893,491.22)	(47,876,417.42)	(42,790,150.79)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	4,838,717.16	(17,007,366.50)	(19,705,779.46)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

งบกระแสเงินสด

หน่วย : บาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี พ.ศ.		
	2568	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	4,838,717.16	(17,007,366.50)	(19,705,779.46)
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
จ่ายเงินค่าปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	(2,956,492.03)	(3,714,925.23)	
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(5,292,530.41)	(1,582,397.63)	(2,346,013.76)
การจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,062,252.31	-	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(276,828,021.54)	(296,829,303.72)	(131,554,484.50)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	267,013,773.86	263,000,000.00	118,004,537.40
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(1,374,390.44)	(1,270,083.81)	(436,715.77)
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินฝากธนาคาร (กลับรายการ)	(88.77)	(1,729.34)	667.51
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	(49,835.87)	(27,748.11)	(643.95)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	345,111.78	628,761.71	(748,253.68)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้อื่น	(30,126.40)	86,161.70	(353,657.94)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(301,609.99)	(208,510.48)	309,924.61
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	431,584.42	2,312,314.78	723,843.65
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าเช่ารับล่วงหน้า	3,702,357.31	2,319,430.91	1,393,313.07
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินประกันการเช่า	(1,007,881.83)	1,261,837.78	1,853,517.74
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น	107,526.00	(161,101.61)	323,952.90
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	54,511.43	56,363.41	(77,089.62)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	(8,334,643.75)	(6,232,780.26)	(4,442,119.34)
ต้นทุนทางการเงิน	2,032,040.24	2,114,827.31	2,185,399.38
รายการ(กำไร)ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	954,157.24	-	(323.08)
รายการ(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	28,939,333.98	47,876,417.42	42,790,473.87
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	13,305,744.70	(7,379,831.67)	7,920,549.03
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาเช่า	(3,828,845.00)	(3,828,845.00)	(3,646,519.00)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นวงลงทุน	(10,422,980.00)		
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(14,251,825.00)	(3,828,845.00)	(3,646,519.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(946,080.30)	(11,208,676.67)	4,274,030.03
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	16,383,083.34	27,591,760.01	23,317,729.98
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	15,437,003.04	16,383,083.34	27,591,760.01

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)		
	2568	2567	จำนวนเงิน	ร้อยละ	2567	2566	จำนวนเงิน	ร้อยละ	
รายได้จากการลงทุน									
รายได้ค่าเช่าและบริการ	102.52	101.68	0.84	0.83%	101.68	93.75	7.92	8.45%	
รายได้อื่น	4.92	4.96	-0.04	-0.81%	4.96	5.41	-0.45	-8.29%	
รวมรายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	107.43	106.63	0.80	0.75%	106.63	99.16	7.47	7.54%	
รายได้ดอกเบี้ย	1.59	1.50	0.09	6.01%	1.50	0.69	0.80	115.94%	
รวมรายได้	109.02	108.13	0.89	0.82%	108.13	99.85	8.28	8.29%	
ค่าใช้จ่าย									
ต้นทุนการเช่าและบริการ	26.78	30.57	-3.79	-12.40%	30.57	31.75	-1.18	-3.73%	
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	0.52	0.61	-0.09	-14.79%	0.61	0.67	-0.06	-8.49%	
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	0.04	0.04	-0.01	-14.79%	0.04	0.05	0.00	-8.49%	
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.06	0.07	-0.01	-14.79%	0.07	0.08	-0.01	-8.49%	
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11.80	11.22	0.58	5.19%	11.22	10.72	0.50	4.66%	
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	24.30	24.51	-0.20	-0.83%	24.51	24.01	0.50	-	
ค่านายหน้า	4.39	4.11	0.29	6.96%	4.11	3.47	0.64	-	
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.85	0.85	0.00	0.00%	0.85	0.91	-0.06	-6.67%	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	3.51	3.17	0.34	10.78%	3.17	2.93	0.24	8.15%	
ต้นทุนทางการเงิน	2.03	2.11	-0.08	-3.91%	2.11	2.19	-0.07	-	
รวมค่าใช้จ่าย	74.29	77.26	-2.97	-3.85%	77.26	76.77	0.49	0.64%	
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	34.73	30.87	3.86	12.51%	30.87	23.08	7.78	33.72%	
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	-29.89	-47.88	17.98	-37.56%	-47.88	-42.79	-5.09	11.89%	
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	4.84	-17.01	21.85	-128.5%	-17.01	-19.71	2.70	-13.7%	

- ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทุน ปี 2567/2568 เทียบกับ ปี 2566/2567 และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ในปี 2568 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน จำนวน 107.43 ล้านบาท (แบ่งเป็น รายได้ค่าเช่าและบริการ 102.52 ล้านบาท รวมกับรายได้อื่น 4.92 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 0.80 ล้านบาท คิดเป็น 0.75% และกองทุนมีรายได้ดอกเบี้ย 1.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 0.09 ล้านบาท คิดเป็น 6.01% กองทุนมีรายได้รวม 109.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 0.89 ล้านบาท คิดเป็น 0.82% ทั้งนี้รายได้รวมปี 2568 เพิ่มขึ้นเนื่องจากกองทุนมีผลประกอบการดีขึ้นจากการที่หอพักมีอัตราเข้าพักเฉลี่ย ปี 2568 สูงขึ้นจากปี 2567 จาก 75% เพิ่มขึ้นเป็น 83% ซึ่งภาพรวม ปี 2568 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมรายได้ค่าสาธารณูปโภค) ของกองทุน เพิ่มขึ้นจำนวน 2.74 ล้านบาท (จาก 78.87 ล้านบาทในปี 2567 เพิ่มขึ้นเป็น 81.61 ล้านบาทในปี 2568) หรือคิดเป็น 3.47%

ทั้งนี้ในส่วนปี 2567 กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 7.92 ล้านบาท หรือคิดเป็น 8.45% และรายได้รวมปี 2567 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 7.47 ล้านบาท หรือคิดเป็น 7.54% เนื่องจากปี 2567 กองทุนมีอัตราเข้าพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นในส่วนของห้องพักและพลาซ่า และกองทุนมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นทั้งห้องพัก เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ จากปี 2566

เมื่อเปรียบเทียบภาพรวม 3 ปี พบว่า กองทุนมีแนวโน้มของผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น กล่าวคือ ปี 2568 กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและบริการและรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2567 และปี 2566 โดยกองทุนมีรายได้ค่าเช่าและบริการ ปี 2568-2566 จำนวน 102.52 ล้านบาท 101.68 ล้านบาท และ 93.75 ล้านบาท ตามลำดับ และกองทุนมีรายได้รวม ปี 2568-2566 จำนวน 109.02 ล้านบาท 108.13 ล้านบาท และ 99.85 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายกองทุน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ แล้ว กองทุนมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ ปี 2568 เท่ากับ 34.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 3.86 ล้านบาท หรือคิดเป็น 12.51% เนื่องจากกองทุนมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 0.89 ล้านบาท (จาก 108.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 109.02 ล้านบาท) แต่มีค่าใช้จ่ายรวมลดลง 2.97 ล้านบาท (จาก 77.26 ล้านบาท ลดเป็น 74.29 ล้านบาท) และปี 2568 กองทุนมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 29.89 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากปี 2567 จำนวน 17.98 ล้านบาท หรือคิดเป็น 37.56% จึงทำให้ปี 2568 กองทุนมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 4.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 21.85 ล้านบาท หรือคิดเป็น 128.5% และเมื่อเทียบกับปี 2567 กับปี 2566 กองทุนมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จากเดิม 19.71 ล้านบาทในปี 2566 เป็น 17.01 ล้านบาทในปี 2567

และปี 2568 กองทุนมีขาดทุนสะสม 928.72 ล้านบาท ทำให้กองทุนไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 0.10 บาท/หน่วยลงทุน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน.36/2562 ทน.37/2564 และ ทน.29/2566 ที่กำหนดว่าในกรณีที่กองทุนยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล แต่อย่างไรก็ตามปี 2568 กองทุนมีการจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 0.10 บาท/หน่วยลงทุน สำหรับงวดผลประกอบการสิ้นสุด ณ วันที่ 28 ก.พ. 2568 โดยมีการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 10.42 ล้านบาท มีการจ่ายคืนทุนในวันที่ 30 เม.ย.2568 และเมื่อวันที่ 16 ก.พ. 2569 กองทุนประกาศจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 0.12 ล้านบาท/หน่วยลงทุน สำหรับงวดผลประกอบการ 1 มี.ค.2568-31 ธ.ค. 2568 รวมจำนวนเงิน 12.51 ล้านบาท โดยมีการจ่ายคืนทุนในวันที่ 17 มี.ค. 2569

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม		
	ปี พ.ศ.		
	2568	2567	2566
ผลการดำเนินงานภาพรวม			
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงานต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี/งวด	4.74%	-14.18%	-10.07%
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	72.76%	64.42%	52.57%
อัตราส่วนรายได้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	106.77%	90.16%	68.38%
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.36	1.27	1.04
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	1.36	1.27	1.04
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (Return on Total Asset)	6.23%	5.42%	3.92%
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตราผลตอบแทนขั้นต้น (Gross Profit Margin)	62.20%	58.83%	54.97%
อัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	31.86%	28.55%	23.12%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ต่อราคาพาร์)	1.23%	1.02%	0.00%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ต่อราคาตลาด ณ วันที่สิ้นปี) *	9.68%	14.29%	0.00%
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	4.86	4.66	4.00
อัตราการจ่ายเงินปันผล	0%	0%	0%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี/งวด	0.9127	0.9662	1.1294

หมายเหตุ : * ราคาตลาดของ TU-PF

- ณ วันที่ 30 ธ.ค.2568 : 1.24 บาทต่อหน่วย

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

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

- **สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน**

กองทุนมีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น จากปี 2568-2566 ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วปี 2568 ปี 2567 และ ปี 2566 จำนวน 1.36 เท่า 1.27 เท่า และ 1.04 เท่า ตามลำดับ เนื่องจากปี 2568 กองทุนมีสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2567 จากสินทรัพย์หมุนเวียน จำนวน 105.13 ล้านบาท ในปี 2567 เพิ่มขึ้นเป็น 114.50 ล้านบาท ปี 2568 โดยรายการหลักที่เพิ่มได้แก่ เงินลงทุนใน หลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ปี 2568 ปี 2567 และ ปี 2566 จำนวน 95.41 ล้านบาท จำนวน 85.14 ล้านบาท และ 49.90 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่ากองทุนมีความคล่องตัวเพิ่มขึ้นในการ เปลี่ยนเป็นเงินสดที่จะมาชำระหนี้ในระยะสั้น

- **แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน**

สำหรับเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน ปี 2568 เท่ากับ 13.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมาจากปี 2567 จำนวน 20.69 ล้านบาท คิดเป็น 280.30% (ปี 2566 มีเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 7.92 ล้านบาท) โดย กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน ปี 2568 มาจาก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 4.84 ล้านบาท สุทธิกับการใช้ไปของเงินทุนในรายการที่สำคัญระหว่างงวดปี 2568 คือการซื้อเงินลงทุนจำนวน 276.83 ล้านบาท และ สุทธิกับการได้มาของเงินทุนในรายการที่สำคัญคือ การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 267.01 ล้านบาท ทั้งนี้ในปี 2568 กองทุนมีการชำระหนี้ตามสัญญาเช่า 3.83 ล้านบาท และมีการคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน 10.42 ล้านบาท รวมเป็น เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 14.25 ล้านบาท สุทธิกับเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 13.31 ล้านบาท คงเหลือเป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 0.95 ล้านบาท ทั้งนี้กองทุนมีเงินสดและ รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี 16.38 ล้านบาท สุทธิกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ลดลง 0.95 ล้านบาท ส่งผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปีเท่ากับ 15.44 ล้านบาท

- **รายจ่ายงบลงทุนและค่าปรับปรุงทรัพย์สิน**

ปี 2568 กองทุนมีรายจ่ายงบลงทุนและค่าปรับปรุงทรัพย์สิน จำนวน 8.25 ล้านบาท ทั้งนี้รายการหลักเป็นการ ปรับปรุงท่อน้ำประปาสำหรับเข้าหอพักโดม 2 การเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักอาคาร 2 ชั้น 7 จำนวน 56 ห้อง การ ติดตั้งชุดสแกนใบหน้าอาคารโดม 1 โดม 2 และ โดม 3 รวมจำนวน 6 ชุด การติดตั้งชุดประตูอัตโนมัติทางเข้าหอพัก อาคารโดม 1 โดม 2 และโดม 3 การติดตั้งตู้ออกบัตรที่จอดรถของระบบลานจอดรถ และ Renovate ห้องกอล์ฟสเตอร์ จำนวน 6 ห้อง ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และมีการเปลี่ยนเครื่องปรับอากาศ ทีวี ตู้เย็น เครื่องทำน้ำอุ่นของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และการซื้อเครื่องทำน้ำอุ่นของหอพัก เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามรายการลงทุนประจำปี ตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ เพื่อความปลอดภัยของผู้เช่าเพื่อปรับปรุงพลาซ่า ปรับปรุงหอพัก และ เซอร์วิสอพาร์ท เม้นท์ เพื่อให้ห้องพักอยู่ในสภาพที่ปลอดภัยให้เช่าได้

- **ความสามารถและประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สิน**

กองทุนมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 557.43 ล้านบาท มีการปรับตัวลดลงจากปี 2567 เท่ากับ 12.43 ล้านบาท คิดเป็น 2.18% (สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 569.97 ล้านบาท) และปี 2568 กองทุน มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 34.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 3.86 ล้านบาท คิดเป็น 12.51% เนื่องจาก กองทุนมีผลประกอบการดีขึ้น ทำให้ปี 2568 กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 0.84 ล้าน บาท คิดเป็น 0.83% ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (Return on Total Assets) ปี 2568 เท่ากับ 6.23% ซึ่งเมื่อ

เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมของทั้ง 3 ปีพบว่า อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมของปี 2568 ปี 2567 ปี 2566 และ ปี 2566 เท่ากับ 6.23% 5.42% และ 3.92% ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่ากองทุนมีประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สินมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ราคาประเมินทรัพย์สินของกองทุน ปี 2568 ลดลงจากปี 2567 จำนวน 20 ล้านบาท จากราคาประเมิน ปี 2567 (ประเมินโดย บจ.พรสยามคอนซัลแทนส์ แอนด์ เซอร์วิส โดยวิธีรายได้) ราคาประเมิน 378 ล้านบาท ลดลงเป็น 358 ล้านบาทในปี 2568 (ประเมินโดย บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ โดยวิธีรายได้) โดยราคาประเมินแต่ละปี เป็นดังนี้

โครงการ	ปี 2568 (ประเมิน ณ วันที่ 24 ต.ค. 2568) โดย บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ		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	
	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	อัตราคัดลด	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	อัตราคัดลด	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ เชิล คอมเพล็กซ์	358.0	12%	378.0	358.0	12%	378.0

● ความสามารถและประสิทธิภาพในการทำกำไรของกองทุนฯ

ในปี 2568 อัตราผลตอบแทนกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) เท่ากับ 62.20% เพิ่มขึ้น 3.37% เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีอัตราผลตอบแทนกำไรขั้นต้นเท่ากับ 58.83% และในทางเดียวกันอัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ปี 2568 เท่ากับ 31.86% เพิ่มขึ้น 3.31% เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีอัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิเท่ากับ 28.55% เนื่องจาก ปี 2568 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 0.80 ล้านบาท คิดเป็น 0.75% และกองทุนมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการลดลงจากปี 2567 จำนวน 3.29 ล้านบาท คิดเป็น 7.49%

ส่วนอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นต่อราคาพาร์ ปี 2568 และ ปี 2567 คิดเป็น 1.23% และ 1.02% ตามลำดับ และอัตราผลตอบแทนต่อราคาตลาด ณ วันสิ้นปี คิดเป็น 9.68% และ 14.29% ตามลำดับ เนื่องจากปี 2568 กองทุนมีการจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน 0.10 บาท/หน่วยลงทุน สำหรับงวดผลประกอบการสิ้นสุด ณ วันที่ 28 ก.พ. 2568 โดยมีการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน รวม 10.42 ล้านบาท มีการจ่ายเงินคืนทุนในวันที่ 30 เม.ย. 2568 และเมื่อวันที่ 16 ก.พ. 2569 กองทุนประกาศจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน จำนวน 0.12 บาท/หน่วยลงทุน สำหรับงวดผลประกอบการ 1 มี.ค.2568-31 ธ.ค.2568 รวมจำนวนเงิน 12.51 ล้านบาท โดยมีการจ่ายคืนทุนในวันที่ 17 มี.ค. 2569

ทั้งนี้โครงการมีอัตรากำไรสุทธิทั้งปี 2568 ของหอพัก 83% อพาร์ทเมนท์ 77% และอัตรากำไรสุทธิของพื้นที่พลาซ่า เป็น 57% โครงการมีอัตรากำไรสุทธิทั้งปี 2567 ของหอพัก 75% อพาร์ทเมนท์ 83% และอัตรากำไรสุทธิของพื้นที่พลาซ่า เป็น 56%

นอกจากนี้ ในส่วนของรายได้รวมของกองทุนในปี 2568 เท่ากับ 109.02 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2567 ประมาณ 0.82% หรือเท่ากับ 0.89 ล้านบาท และมีกำไรจากการลงทุนสุทธิในปี 2568 เท่ากับ 34.73 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2567 ประมาณ 12.51% หรือเท่ากับ 3.86 ล้านบาท

โดยรวมจะเห็นได้ว่าปี 2568 ที่ผ่านมากองทุนมีแนวโน้มการบริหารจัดการที่ดีขึ้นจากอดีต กองทุนมีความสามารถในการทำกำไรดีขึ้น และมีประสิทธิภาพในการดำเนินงานดีขึ้น จากปี 2567 และ ปี 2566

● **ความสามารถและประสิทธิภาพในการชำระหนี้**

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนไม่มีการกู้ยืม

● **ผลตอบแทนของกองทุน**

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นต่อราคาพาร์ ปี 2568 และ ปี 2567 คิดเป็น 1.23% และ 1.02% ตามลำดับ และอัตราผลตอบแทนต่อราคาตลาด ณ วันสิ้นปี คิดเป็น 9.68% และ 14.29% ตามลำดับ เนื่องจากปี 2568 กองทุนมีการจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน 0.10 บาท/หน่วยลงทุน สำหรับงวดผลประกอบการสิ้นสุด ณ วันที่ 28 ก.พ. 2568 โดยมีการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน รวม 10.42 ล้านบาท มีการจ่ายเงินคืนทุนในวันที่ 30 เม.ย. 2568 และเมื่อวันที่ 16 ก.พ. 2569 กองทุนประกาศจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน จำนวน 0.12 บาท/หน่วยลงทุน สำหรับงวดผลประกอบการ 1 มี.ค.2568-31ธ.ค.2568 รวมจำนวนเงิน 12.51 ล้านบาท โดยมีการจ่ายคืนทุนในวันที่ 17 มี.ค. 2569

ประวัติการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	เงินปันผล		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล
		จำนวนเงิน (บาท)	ต่อหน่วย		
1	11 ต.ค. 2549 - 31 มี.ค. 2550	13,028,725.00	0.125	30 พ.ค. 2550	12 มิ.ย. 2550
2	1 เม.ย. 2550 - 30 ก.ย. 2550	11,465,278.00	0.110	30 พ.ย. 2550	12 ธ.ค. 2550
3	1 ต.ค. 2550 - 30 ก.ย. 2551	4,481,881.40	0.043	28 พ.ย. 2551	12 ธ.ค. 2551
4	1 ต.ค. 2551 - 31 มี.ค. 2552	8,129,924.40	0.078	29 พ.ค. 2552	12 มิ.ย. 2552
5	1 เม.ย. 2552 - 30 มิ.ย. 2552	2,084,596.00	0.020	31 ส.ค. 2552	14 ก.ย. 2552
6	1 ก.ค. 2552 - 30 ก.ย. 2552	7,296,086.00	0.070	30 พ.ย. 2552	14 ธ.ค. 2552
7	1 ม.ค. 2553 - 31 มี.ค. 2553	3,126,894.00	0.030	31 พ.ค. 2553	14 มิ.ย. 2553
8	1 ต.ค. 2553 - 31 ธ.ค. 2553	7,296,086.00	0.070	22 มี.ค. 2554	30 มี.ค. 2554
9	1 ม.ค. 2554 - 30 ก.ย. 2554	10,422,980.00	0.100	30 พ.ย. 2554	13 ธ.ค. 2554
10*	1 ม.ค. 2554 - 31 ธ.ค. 2554	107,356,694.00	1.030	14 มี.ค. 2555	29 มี.ค. 2555
11	1 เม.ย. 2555 - 30 มิ.ย. 2555	7,504,545.56	0.072	31 ส.ค. 2555	12 ก.ย. 2555
12	1 ก.ค. 2555 - 31 ธ.ค. 2555	6,566,477.40	0.063	28 ก.พ. 2556	12 มี.ค. 2556

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

ประวัติการจ่ายเงินลดทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	จำนวนเงินทุนจดทะเบียนก่อนการลดเงินทุน		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ลด		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนหลังการลดเงินทุน		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินลดทุน
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
1	1 ต.ค. 2552 - 31 ธ.ค. 2552	1,042,298,000.00	10.00	8,025,694.60	0.077	1,034,272,305.40	9.923	19 มี.ค. 2553	31 มี.ค. 2553
2	1 ม.ค. 2553 - 28 ก.พ. 2568	1,034,272,305.40	10.00	10,422,980.00	0.10	1,023,849,325.40	9.823	16 เม.ย. 2568	30 เม.ย. 2568
*3	1 มี.ค. 2568 - 31 ธ.ค. 2568	1,023,849,325.40	10.00	12,507,576.00	0.12	1,011,341,749.40	9.703	2 มี.ค. 2569	17 มี.ค. 2569

* กองทุนประกาศจ่ายเงินลดทุน ครั้งที่ 3 ณ วันที่ 16 ก.พ. 2569 สำหรับรอบดำเนินงาน วันที่ 1 มี.ค.2568-31 ธ.ค. 2568 จำนวน 0.12 บาท/หน่วย โดยปิดสมุดทะเบียน ณ วันที่ 2 มี.ค. 2569 และจ่ายเงินลดทุน ณ วันที่ 17 มี.ค. 2569

14.2 ปัจจัยที่มีกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุน

หอพัก และอพาร์ทเมนท์

กองทุนได้รับผลกระทบจากการแข่งขันจากโครงการในย่านใกล้เคียงมากขึ้น โดยในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา มีคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ในย่านใกล้เคียงหลายโครงการ ทั้งนี้ คอนโดมิเนียมจะได้รับความนิยมจากทั้งผู้ลงทุนและ ผู้อยู่อาศัยอย่างมาก ปัจจุบันมีนักศึกษาบางส่วนหันไปเช่าคอนโดมิเนียมอยู่แทนการเช่าหอพัก โดยเพิ่มค่าเช่าที่อยู่อาศัยขึ้นจากเดิมประมาณ 2,000-3,000 บาท เนื่องจากเห็นว่าคอนโดมิเนียมมีความสะดวกสบายกว่าทั้งในแง่ของทำเลที่ตั้ง การใช้งาน สาธารณูปโภค และความเป็นสัดส่วนของห้อง ระยะเวลาแล้วแนวโน้มการลงทุนซื้อคอนโดใกล้เคียงสถานศึกษาเพื่อเป็นกรรมสิทธิ์ของตัวเองและปล่อยเช่าต่อให้แก่ นักศึกษาคนอื่น ๆ หลังจบการศึกษา ได้รับความนิยมเพิ่มมากขึ้นซึ่งจะส่งผลกระทบต่อตรงต่ออัตราค่าเช่าและอัตราการเข้าพักของกองทุน นอกจากนี้ หลังสถานการณ์โควิด -19 ทำให้รูปแบบของวิถีทางการดำเนินชีวิตของผู้คนเปลี่ยนไป โดยใช้ระบบออนไลน์ในการดำเนินชีวิต ผู้คนจึงไม่จำเป็นต้องเดินทางเพื่อทำธุระตามปกติ ซึ่งเป็นโอกาสเหตุทำให้กระทบต่อรายได้ของกองทุนในอนาคต

พื้นที่ค้าปลีก

ปัจจุบันธุรกิจค้าปลีกเริ่มได้รับผลกระทบจากข้อป้จงออนไลน์และพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นไฮเปอร์มาร์เก็ตหรือศูนย์การค้าขนาดใหญ่หลายแห่งไม่สามารถรักษาการดำเนินงานให้อยู่ในระดับเดิมได้ การชอปปี้จงออนไลน์ส่งผลกระทบต่อรายได้ของโครงการค้าปลีกรูปแบบเดิม ถึงแม้ปัจจุบันการชอปปี้จงออนไลน์ยังไม่ส่งผลกระทบต่อโครงการมากนัก แต่ในอนาคตอันใกล้โครงการมีแนวโน้มที่จะได้รับผลกระทบเหมือนผู้ค้าปลีกรายอื่นเช่นกัน นอกจากนี้ หลังสถานการณ์โควิด-19 ส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและอัตราการเช่า เนื่องจากผู้ใช้บริการบางกลุ่มในโครงการลดลง เช่น นักศึกษาที่ไม่ได้เดินทางมาเรียนที่มหาวิทยาลัย หรือบุคลากรที่ทำงานที่บ้าน แต่ศึกษาหรือทำงานผ่านระบบออนไลน์แทน จึงส่งผลกระทบต่อยอดขายสินค้าของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ อาจนำมาซึ่งการขอลดค่าเช่าพื้นที่ในพลาซ่า อย่างไรก็ตาม กองทุนจะพิจารณาค่าเช่าพื้นที่ให้สอดคล้องกับสถานการณ์อยู่ตลอด เพื่อให้กองทุนสามารถรักษาผู้เช่าให้ยังคงอยู่กับโครงการต่อไป อันจะสร้างรายได้ให้กับกองทุนในระยะยาว

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ("กองทุน") ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าการสรุปการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

.../2

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 และข้อ 17 กองทุนฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 รวมทั้งสิ้น 398.27 ล้านบาท (ราคาทุน 1,536.09 ล้านบาท) คิดเป็นอัตราอ้อยละ 71.43 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องไม่สามารถหาลงทุนเทียบเคียงได้ สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้บริหารจึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีรายได้

ข้าพเจ้าพิจารณาว่าเรื่องการตีราคามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการสอบบัญชี เนื่องจากมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีสาระสำคัญต่องบการเงิน และผู้ประเมินอิสระต้องให้ดุลยพินิจเป็นอย่างมากในการกำหนดสมมติฐานต่างๆ 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

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุนฯ และหากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารกองทุนฯ เพื่อให้ผู้บริหารกองทุนฯ ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง



ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนฯ ต่องบการเงิน

ผู้บริหารกองทุนฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอของงบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารกองทุนฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารกองทุนฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้บริหารกองทุนฯ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากงบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารกองทุนฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหารกองทุนฯ



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

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารกองทุนฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



นางขวัญใจ เกียรติกังวาลไกล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5875

บริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด

กรุงเทพมหานคร

20 กุมภาพันธ์ 2569

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียม คอมเพล็กซ์

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2568	2567
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าสุทธิรวม			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2568 : 1,578,261,835.50 บาท)			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2567 : 1,528,903,262.70 บาท)	5, 17	398,274,421.93	420,071,226.69
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มูลค่าสุทธิรวม			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2568 : 95,281,587.62 บาท)			
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2567 : 85,047,106.74 บาท)	6	95,413,961.23	85,135,239.44
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	15,435,483.70	16,381,475.23
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ		80,504.19	30,668.32
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ		890,179.44	1,235,291.22
ลูกหนี้อื่น	11	1,199,669.73	1,169,543.33
สินทรัพย์อื่น		1,481,221.33	1,179,611.34
ลูกหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	18.1	44,768,500.70	44,768,500.70
รวมสินทรัพย์		557,543,942.25	569,971,556.27
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11	11,928,844.89	11,497,260.47
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		16,187,796.82	12,485,439.51
เงินประกันการเช่า		14,596,516.87	15,604,398.70
หนี้สินตามสัญญาเช่า	8	40,274,421.93	42,071,226.69
เจ้าหนี้อื่น		1,122,309.58	1,014,783.58
หนี้สินอื่น		260,805.30	206,293.87
เจ้าหนี้ตามสัญญาประนอมหนี้	18.2	378,040,846.69	386,375,490.44
รวมหนี้สิน		462,411,542.08	469,254,893.26
สินทรัพย์สุทธิ		95,132,400.17	100,716,663.01
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นของลงทุน	1	1,023,849,325.39	1,034,272,306.39
ขาดทุนสะสม	9	(928,716,925.22)	(933,555,642.38)
สินทรัพย์สุทธิ		95,132,400.17	100,716,663.01
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		0.9127	0.9662
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		104,229,800.0000	104,229,800.0000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชิล คอมเพล็กซ์
 แบบประกอบค่าเฉลี่ยคณิณลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

การแสดงรายละเอียดของข้อมูลในการจัดกลุ่มตามประเภทของสินทรัพย์

ประเภทสินทรัพย์	2568		2567		ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
	ราคาทุน/ ราคาตัดจำหน่าย	มูลค่าสุทธิรวม	ราคาทุน/ ราคาตัดจำหน่าย	มูลค่าสุทธิรวม	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์					
โครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชิล คอมเพล็กซ์					
สิทธิการเช่า (กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี)					
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์รวมพื้นที่					
สูง 10 ชั้นพร้อมพื้นที่ดิน จำนวน 1 อาคาร มคอ					
อาคารพาณิชย์รวมพื้นที่สูง 9 ชั้น พร้อมพื้นที่ดิน					
จำนวน 3 อาคาร และพื้นที่ศูนย์การค้าจำนวน					
11,600 ตารางเมตร โดยประมาณ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่ง					
ของราชการตั้งอยู่ที่ 4 อาคาร	1,536,090,032.83	398,274,421.93	80.67	1,490,961,738.13	420,071,226.69
มูลค่ารวมสำนักงาน	42,171,802.67	-	-	37,941,524.57	-
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,578,261,835.50	398,274,421.93	80.67	1,528,903,262.70	420,071,226.69
เงินลงทุนในหลักทรัพย์					
พันธบัตร					
ทำเป็นค่างวดที่ (80/3/18267 (FB25129A)					
ครบกำหนด 29/1/68 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 2.3600)	-	-	-	14,972,892.91	14,975,874.48
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยที่ 4891/67 (CB25227A)					
ครบกำหนด 27/2/68 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 2.0540)	-	-	-	11,901,631.67	11,961,519.95
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยที่ 4890/67 (CB25306B)					
ครบกำหนด 6/3/68 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 2.0300)	-	-	-	17,936,157.11	17,936,157.11
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยที่ 51/61/67 (CB25320A)					
ครบกำหนด 20/3/68 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 1.9780)	-	-	-	14,936,862.50	14,942,204.37
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยที่ 90/64/67 (CB25918A)					
ครบกำหนด 18/9/68 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 2.2000)	-	-	-	9,845,705.65	9,899,967.98
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยที่ 110/64/67 (CB25N06A)					
ครบกำหนด 6/11/68 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 2.1230)	-	-	-	10,805,789.76	10,827,533.89
พันธบัตรรัฐบาลที่ออกโดยธนาคารนี้ ในเมืองเม็กซิโก ม.ศ. 2568 ครึ่งที่ 25 (L.B2773A)					
ครบกำหนด 17/2/70 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 2.2600)	4,693,567.84	4,664,677.70	0.95	4,588,067.14	4,622,081.66
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยที่ 43/91/68 (CB26129A)					
ครบกำหนด 29/1/69 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 1.2650)	26,973,824.31	26,974,857.96	5.46	-	-
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยที่ 50/91/68 (CB26319A)					
ครบกำหนด 19/3/69 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 1.1050)	9,976,743.26	9,977,478.23	2.02	-	-
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยที่ 5/96/68 (CB26607A)					
ครบกำหนด 7/5/69 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 1.1700)	11,961,728.12	11,957,072.47	2.42	-	-
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยที่ 6/96/68 (CB26618A)					
ครบกำหนด 18/6/69 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 1.4736)	16,885,474.72	16,919,398.77	3.43	-	-
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยที่ 10/FRB363/68 (CBF26012A)					
ครบกำหนด 12/10/69 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 1.5096)	15,005,060.99	15,009,405.90	3.04	-	-
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยที่ 11/96/68 (CB26N05A)					
ครบกำหนด 5/11/69 (อัตราผลตอบแทนร้อยละ 1.2560)	9,895,208.39	9,911,070.21	2.01	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	96,281,587.62	96,413,961.23	19.33	86,047,106.74	86,135,230.44
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น	1,673,543,423.12	494,688,383.16	100.00	1,613,950,369.44	506,206,457.13

หมายเหตุประเภทของการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

mm.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2568	2567
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		102,515,822.32	101,676,479.37
รายได้ดอกเบี้ย		1,587,581.83	1,497,532.50
รายได้อื่น		4,917,713.56	4,958,109.30
รวมรายได้		109,021,117.71	108,132,121.17
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ		26,777,344.29	30,566,480.02
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	10, 11	523,823.76	614,757.83
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	10, 11	36,667.64	43,033.07
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10, 11	62,858.87	73,770.94
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		850,000.00	850,000.00
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	10, 11	11,799,106.61	11,216,486.89
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา		24,300,437.87	24,505,003.73
ค่านายหน้า	11	4,392,266.79	4,106,290.65
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น		3,514,363.26	3,172,419.81
ต้นทุนทางการเงิน		2,032,040.24	2,114,827.31
รวมค่าใช้จ่าย		74,288,909.33	77,263,070.25
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		34,732,208.38	30,869,050.92
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	9	(954,157.24)	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	9, 17	(28,939,333.98)	(47,876,417.42)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(29,893,491.22)	(47,876,417.42)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		4,838,717.16	(17,007,366.50)

mm.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2568	2567
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		34,732,208.38	30,869,050.92
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(29,893,491.22)	(47,876,417.42)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		4,838,717.16	(17,007,366.50)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี	1, 13	(10,422,980.00)	-
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(5,584,262.84)	(17,007,366.50)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		100,716,663.01	117,724,029.51
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี		95,132,400.17	100,716,663.01
			หน่วย : หน่วย
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน			
(31 ธันวาคม 2568 : มูลค่าหน่วยละ 9.8230 บาท)			
(31 ธันวาคม 2567 : 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

Lu.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียม คอมเพล็กซ์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	4,838,717.16	(17,007,366.50)
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน - ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
จ่ายเงินค่าปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	(2,956,492.03)	(3,714,925.23)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(5,292,530.41)	(1,582,397.63)
การจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,062,252.31	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(276,828,021.54)	(296,829,303.72)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	267,013,773.86	263,000,000.00
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(1,374,390.44)	(1,270,083.81)
ค่าเมื่อการต่ออายุเงินฝากธนาคาร (ถัวรายการ)	(88.77)	(1,729.34)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	(49,835.87)	(27,748.11)
การลดลงในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	345,111.78	628,761.71
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้อื่น	(30,126.40)	86,161.70
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(301,609.99)	(208,510.48)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	431,584.42	2,312,314.78
การเพิ่มขึ้นในค่าเช่ารับล่วงหน้า	3,702,357.31	2,319,430.91
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินประกันการเช่า	(1,007,881.83)	1,261,837.78
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเจ้าหนี้อื่น	107,526.00	(161,101.61)
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	54,511.43	56,363.41
การลดลงในเจ้าหนี้ตามสัญญาประณอมหนี้	(8,334,643.75)	(6,232,780.26)
ต้นทุนทางการเงิน	2,032,040.24	2,114,827.31
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	954,157.24	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	28,939,333.98	47,876,417.42
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	<u>13,305,744.70</u>	<u>(7,379,831.67)</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาเช่า	(3,828,845.00)	(3,828,845.00)
การคืนเงินให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	(10,422,990.00)	-
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	<u>(14,251,825.00)</u>	<u>(3,828,845.00)</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(946,080.30)	(11,208,676.67)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	16,383,083.34	27,591,760.01
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	<u>15,437,003.04</u>	<u>16,383,083.34</u>

mm.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

1. ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ ("กองทุนฯ") จัดตั้งขึ้นเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการกองทุนดำเนินการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ("บริษัทจัดการ") เป็นผู้จัดการกองทุนและนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยมีธนาคารทหารไทยธนชาติ 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

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

กองทุนฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือวิธีที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการฯ ได้มีมติให้มีการลดเงินทุนจดทะเบียน ดังนี้

วันที่	ทุนจดทะเบียนเดิม	ทุนจดทะเบียนใหม่	จำนวนหน่วยและมูลค่าต่อหน่วย	วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับทราบ
31 มีนาคม 2553	1,042.30	1,034.27	104.23 ล้านหน่วย ๗ ละ 9.923 บาท	7 พฤษภาคม 2553
30 เมษายน 2568	1,034.27	1,023.85	104.23 ล้านหน่วย ๗ ละ 9.823 บาท	6 มิถุนายน 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทุนฯ มีผลขาดทุนสะสมจำนวน 928.72 ล้านบาท และจำนวน 933.56 ล้านบาท ตามลำดับ ผู้บริหารกองทุนฯ ได้มีการพิจารณาการดำรงเงินกองทุนตามประกาศกำหนดและเชื่อว่ากองทุนฯ จะสามารถดำเนินกิจการต่อไปได้อย่างต่อเนื่องเกินกว่าระยะเวลา 12 เดือน ดังนั้น งบการเงินของกองทุนฯ จึงจัดทำตามเกณฑ์ที่กองทุนฯ จะดำเนินกิจการอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทุนฯ มีสำนักงานประกันสังคม เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 76.75 เท่ากันทั้งสองปี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำและนำเสนองบการเงิน

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

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ผู้บริหารต้องให้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายผลที่เกิดขึ้นจริงจึงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวนและในอนาคตที่ได้รับผลกระทบ

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียด ดังนี้

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นทางการเงินของกองทุนฯ

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นๆ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 ฝ่ายบริหารของกองทุนฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นทางการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีดังกล่าว

mm.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

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

4.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

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

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายในระหว่างปีใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

4.3 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับและค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับรับรู้เมื่อกองทุนฯ มีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นหนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

กองทุนฯ รับรู้ค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับประมาณการโดยใช้วิธีการอย่างง่ายตั้งสำรองซึ่งขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน และข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

4.4 สัญญาเช่า

● สิทธิสัญญาเช่า

กองทุนฯ รับรู้สัญญาเช่าเป็นสิทธิสัญญาเช่า และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะเป็นส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ ทั้งนี้กองทุนฯ ใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมสำหรับสิทธิสัญญาเช่าที่เป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ราคาทุนของสิทธิสัญญาเช่าประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

● หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทุนฯ รับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทุนฯ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นโดยสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินสัญญาเช่าใหม่

● สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสิทธิอ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสิทธิอ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนฯ บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสด

4.6 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า

กองทุนฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มิตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

mm.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็น 3 ระดับซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทุนฯ จะประเมินการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งเกิดขึ้นเกิดขึ้นเป็นประจำ

4.7 การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทุนฯ รับผิดชอบขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กองทุนฯ พิจารณาการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นระดับ และกำหนดวิธีการวัดค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตและการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันในแต่ละระดับ โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ซึ่งกองทุนฯ ใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ

4.8 การจัดประเภทและวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทุนฯ ต้องรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หนี้สินดังกล่าวรวมถึงหนี้สินตราสารอนุพันธ์ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

4.9 ภาษีเงินได้

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

5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

u.u.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

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

- อาคารเซอวิสอพาร์ทเมนท์สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร และอาคารหอพักนักศึกษาสูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 3 อาคารและ
- พื้นที่ศูนย์การค้าจำนวน 11,600 ตารางเมตร โดยประมาณ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ชั้น 1-3 ของอาคารเซอวิสอพาร์ทเมนท์ พื้นที่ชั้น 1-2 ของอาคารหอพักนักศึกษา 1 พื้นที่ชั้น 1-2 ของอาคารหอพักนักศึกษา 2 และพื้นที่ชั้น 1 ของอาคารหอพักนักศึกษา 3 กองทุนได้ว่าจ้างมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ให้บริหารอาคารหอพักนักศึกษาจำนวน 3 อาคาร

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 เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2551 กองทุนฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่สำนักงานที่ดินแล้ว ดังนั้นกองทุนฯ เริ่มชำระค่าเช่างวดแรกภายในวันที่ 7 มกราคม 2552 และสำหรับการชำระค่าเช่าครั้งต่อ ๆ ไป จะชำระภายในวันที่ 7 มกราคม ของทุกปี

อัตราค่าเช่ารายปีที่กองทุนฯ จะชำระให้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ภายในวันที่ 7 มกราคม ของแต่ละปี มีดังนี้

<u>ปีที่เช่า</u>	<u>ค่าเช่า/ปี (บาท)</u>
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)

mm.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

ในระหว่างปี 2568 และ 2567 กองทุนฯ ได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ตามลำดับ ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flows Method) โดยมีรายละเอียด ดังนี้ (หมายเหตุ 17)

ทรัพย์สิน	วันที่ประเมิน	วันที่ประเมิน
	24/10/2568	25/10/2567
	ราคาประเมิน	ราคาประเมิน
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในโครงการ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์	358,000,000	378,000,000
ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียด ดังนี้		
	2568	2567
มูลค่าตามรายงานการประเมินราคา	358,000,000.00	378,000,000.00
บวก: มูลค่ายุติธรรมจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	40,274,421.93	42,071,226.69
	398,274,421.93	420,071,226.69

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าราคาที่ดินใหม่ สรุปได้ ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	สมมติฐาน	ผลกระทบต่อราคาที่ดินใหม่ เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าต่อตารางเมตร (บาท)	150 - 2,000	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)	3,500 - 13,000	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	12	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	50 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

กองทุนฯ ได้บันทึกขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 28.98 ล้านบาท และจำนวน 48.01 ล้านบาท ตามลำดับ

lm.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	85,135,239.44	49,900,928.78
ซื้อ	276,828,021.54	296,829,303.72
จำหน่าย	(267,972,755.14)	(263,000,000.00)
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	1,374,390.44	1,270,083.81
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	4,824.04	-
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	44,240.91	134,923.13
ยอดคงเหลือปลายปี	95,413,961.23	85,135,239.44

ณ วันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทุนได้นำเงินลงทุนจำนวน 4.60 ล้านบาท ไปค้าประกัน
 การไฟฟ้า (ตามหมายเหตุ 15)

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย

	2568		2567	
	บาท	อัตรา ดอกเบี้ย (%)	บาท	อัตรา ดอกเบี้ย (%)
เงินฝากกระแสรายวัน	1,394,486.38	-	1,521,188.81	-
เงินฝากออมทรัพย์	14,042,516.66	0.15 - 0.75	14,861,894.53	0.15 - 1.10
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	15,437,003.04		16,383,083.34	
หัก ค่าเมื่อการด้อยค่าเงินฝากธนาคาร	(1,519.34)		(1,608.11)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิ	15,435,483.70		16,381,475.23	

mm.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

ข) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	2,032,040.24	2,114,827.31
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	52,800.00	52,800.00

ค) อื่น ๆ

กองทุนฯ มีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 3.88 ล้านบาท ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

9. ขาดทุนสะสม

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสมสำหรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	(933,555,642.38)	(916,548,275.88)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	34,732,208.38	30,869,050.92
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(954,157.24)	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	(28,939,333.98)	(47,876,417.42)
ยอดคงเหลือปลายปี	(928,716,925.22)	(933,555,642.38)

10. ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการฯ เป็นผู้จัดการกองทุนและนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยมีธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ทรัพย์สินและบัญชีเงินฝากธนาคารของกองทุนฯ และมีมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ได้รับคำตอบแทน ดังนี้

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

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชีล คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

11. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทุนฯ มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการฯ และกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและหรือกรรมการ
 เดียวกันกับบริษัทจัดการฯ และกองทุนฯ

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย

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

รายการที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	523,823.76	614,757.83	ตามที่ระบุในสัญญาและหนังสือชี้ชวน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	62,858.87	73,770.94	ตามที่ระบุในสัญญาและหนังสือชี้ชวน
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	2,683,277.95	2,476,170.42	ตามราคาที่ตกลงร่วมกัน
ค่านายหน้า	4,392,266.79	4,106,290.65	ตามราคาที่ตกลงร่วมกัน
ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	36,667.64	43,033.07	ตามราคาที่ตกลงร่วมกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทุนฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2568	2567
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	43,248.46	45,661.97
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	5,189.81	5,479.44
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์		
ลูกหนี้สำนักงานจัดการ	5,000.00	5,000.00
เช็คค้างจ่าย	408,403.00	343,688.10
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	464,509.42	465,535.75
ค่านายหน้าค้างจ่าย	858,841.18	787,953.00
ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย	3,027.39	3,196.34

UM.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

12. ภาวะผูกพันจากสัญญาให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวนเงินขั้นต่ำที่กองทุนฯ จะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ มีดังนี้

	2568	2567
ภายในหนึ่งปี	23,992,903.27	26,077,535.03
เกินกว่าหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	6,294,529.32	13,518,835.10
รวม	30,287,432.59	39,596,370.13

13. การลดเงินทุนจดทะเบียน

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการการลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้มีมติให้มีการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน จำนวน 10.42 ล้านบาท จากเดิม 1,034.27 ล้านบาท (แบ่งเป็น 104.23 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 9.923 บาท) เป็น 1,023.85 ล้านบาท (แบ่งเป็น 104.23 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 9.823 บาท) และขายคืนผู้ถือหน่วยทั้งจำนวน ในวันที่ 28 เมษายน 2568 โดยลดมูลค่าหน่วยลงทุน จากเดิมหน่วยละ 9.923 บาท เป็นหน่วยละ 9.823 บาท ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้รับทราบการลดทุนจดทะเบียนดังกล่าวเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2568

14. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงิน 553.05 ล้านบาท และ 565.13 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 535.95 และร้อยละ 461.63 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี ตามลำดับ

15. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

15.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทุนฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการนำพันธบัตรรัฐบาลไปค้ำประกันสัญญาไฟฟ้ากับหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ จำนวน 4 สัญญา เป็นจำนวนเงิน 4.60 ล้านบาท (หมายเหตุ 6)

15.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทุนฯ มีภาวะผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา และ/หรือหนังสือชี้ชวน มีรายละเอียดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

	2568	2567
ภายในหนึ่งปี	16,950,741.14	17,048,588.57
เกินกว่าหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	2,305,674.80	16,868,095.32
รวม	19,256,415.94	33,916,683.89

mm.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทุนฯ มีสัญญาที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

- กองทุนฯ มี "สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" กับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยสำนักงานจัดการทรัพย์สิน ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ให้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นอาคารหอพักนักศึกษาจำนวน 3 อาคาร โดยมีระยะเวลาตามสัญญา 10 ปี และในกรณีที่ผู้สัญญาไม่ได้มีการตกลงเป็นประการขึ้น ให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 10 ปี

กองทุนฯ จ่ายค่าตอบแทนการบริหารจัดการเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีของรายได้ทั้งหมดที่กองทุนฯ ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

กองทุนฯ ได้จัดทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยมีสาระสำคัญคือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่าในอัตรา 1.2 เท่าของค่าเช่าต่อเดือนต่อสัญญาเช่า 1 ฉบับ โดยกองทุนฯ จะจ่ายค่านายหน้าแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อผู้เช่าได้ลงนามในสัญญาและกองทุนฯ ได้รับชำระค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกันและหรืออื่น ๆ ตามสัญญา ลงวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

- กองทุนฯ มีภาระผูกพันจากการว่าจ้างบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ให้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าที่ปรึกษาด้านการตลาดพื้นที่พลาซ่า ซึ่งประกอบด้วย อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์จำนวน 1 อาคารและส่วนพื้นที่ร้านค้าและพื้นที่จอดรถของอาคารหอพักนักศึกษาจำนวน 3 อาคาร มีรายละเอียด ดังนี้

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
1/3/2568 - 28/2/2569	0.75

(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)



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

16. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนฯ ดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางธุรกิจเดียวคือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

17. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

กองทุนฯ ไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบประมาณการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

• มูลค่ายุติธรรม

- เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนฯ ณ วันที่ในงบการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เช่น

สินทรัพย์ทางการเงิน ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนในหลักทรัพย์ ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ

หนี้สินทางการเงิน ประกอบด้วย เงินมัดจำรับจากผู้เช่า

นอกจากนี้ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระอย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น กองทุนฯ เชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวจึงแสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

- กองทุนฯ ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีราคาตลาดที่มีสภาพคล่อง กองทุนฯ จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

- ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมาใช้ กองทุนฯ จะพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด ตามการจัดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

- มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและรายได้ค่าเช่าค้างรับตามสัญญาดำเนินงาน และบวกกลับด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทุนฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในพันธบัตร	-	95,413,961.23	-	95,413,961.23
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	398,274,421.93	398,274,421.93
รวม	-	95,413,961.23	398,274,421.93	493,688,383.16

mm.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม 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

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 และ 3

- ระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในพันธบัตรคำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

- ระดับ 3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ผลกระทบของการวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับ 3) ดังนี้

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี - ตามที่รายงานไว้เดิม	420,071,226.69	462,785,244.38
ซื้อทรัพย์สิน	5,292,530.41	1,582,397.63
ปรับปรุงเพิ่ม	2,956,492.03	3,714,925.23
จำหน่ายทรัพย์สิน	(1,062,252.31)	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(28,983,574.89)	(48,011,340.55)
ยอดคงเหลือปลายปี	398,274,421.93	420,071,226.69

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระดับ 3 คำนวณโดยพิจารณาจากรายได้ (Income approach) และประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำกรประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 12 ซึ่งพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี บวกกับความเสี่ยงของธุรกิจในอนาคตประเภทเดียวกัน และมีสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาประกอบด้วยประมาณการอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ รวมถึงตัวแปรอื่นๆ เช่นระยะเวลาของการเช่า ค่าใช้จ่ายต่างๆ เป็นต้น โดยใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคาในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง

CM.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถวิเคราะห์ได้ ดังนี้

	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติฐาน	การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	
		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
		2568	2567
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	(18,000,000.00)	(22,000,000.00)
อัตราคิดลด	ลดลง ร้อยละ 1	19,000,000.00	23,000,000.00

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

● **ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย**

กองทุนฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ และเงินฝากธนาคาร อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทุนฯ จึงอยู่ในระดับต่ำ

● **ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ**

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทุนฯ มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเกินหนี้

กองทุนฯ ไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวที่สำคัญ เนื่องจากกองทุนฯ มีลูกค้าจำนวนมากและเป็นลูกค้าที่ดี นอกจากนี้ กองทุนฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทุนฯ เพื่อเป็นประกัน ในกรณีที่กองทุนฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทุนฯ เชื่อว่ากองทุนฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อนี้ส่งสัยจะสูญ(หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสภาพทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

● **ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน**

กองทุนฯ ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

● **ความเสี่ยงด้านตลาด**

กองทุนฯ มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดทุนและตลาดเงิน ซึ่งสภาวะการณดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อผลกระทบบางด้านของกิจการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของธุรกิจของผู้ออกตราสารที่มีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากนัก้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ นอกจากนี้ กองทุนฯ มีรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ความเสี่ยงด้านตลาดจึงขึ้นอยู่กับความสามารถในการหาผู้เช่าของบริษัทที่บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

18. คดีฟ้องร้อง

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

เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2560 ศาลแพ่งมีกระบวนการพิจารณาและได้พิพากษาให้คดีเป็นอันเสร็จเด็ดขาดตามสัญญาประนีประนอมยอมความโดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

- (1) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ (จำเลยที่ 1) ตกชำระหนี้ให้แก่ 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
 - (1.2.1) จำนวนเงินขั้นต่ำชำระเป็นรายเดือน ๆ ละไม่น้อยกว่า 0.30 ล้านบาท หรือ
 - (1.2.2) ชำระเงินให้กับโจทก์จากกำไรสุทธิของจำเลยที่ 1 (ถ้ามี) ในสัดส่วนร้อยละ 27 ของกำไรสุทธิประจำปีในแต่ละปี ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของจำเลยที่ 1 และเป็นจำนวนก่อนจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของจำเลยที่ 1 และคู่สัญญาตกลงให้หักเงินรายเดือนที่จำเลยที่ 1 ที่ได้ชำระให้แก่โจทก์ตามที่ระบุในข้อ (1.2.1)
- (2) เมื่อจำเลยที่ 1 ได้มีการจ่ายชำระหนี้แก่โจทก์จนครบจำนวน 389.17 ล้านบาท โจทก์ตกลงหักกลดลบหนี้ที่โจทก์เป็นหนี้จำเลยที่ 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 จะแบ่งเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และหากจำนวนเงินไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่โจทก์ให้ถือว่าเงินที่จำเลยที่ 1 ต้องชำระแก่โจทก์ส่วนที่เหลือเป็นอันระงับและปลดเปลื้องไป โดยโจทก์ตกลงที่จะไม่เรียกร้องเงินจำนวนใด ๆ จากจำเลยที่ 1 ต่อไป และหากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้มีการต่อสัญญาเช่าให้กับจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 1 ยังคงมีหน้าที่ชำระเงินที่จะต้องชำระส่วนที่เหลือต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาประนีประนอมฯ
- (4) ในกรณีที่จำเลยที่ 1 โอนขายสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่ากับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ให้บุคคลใด ก่อนที่จะชำระเงินให้แก่โจทก์ครบจำนวน จำเลยที่ 1 จะนำเงินที่ได้จากการโอนขายสิทธิการเช่าดังกล่าวมาชำระให้แก่โจทก์ในจำนวนที่ไม่เกินจำนวนที่ต้องชำระส่วนที่เหลือ ตามที่ทั้งสองฝ่ายจะทำความตกลงกันต่อไปก่อนที่จะแบ่งเงินกำไรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

am.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

- (5) โจทก์ได้มีการถอนฟ้องจำเลยที่ 2 ออกจากสารบทความ เนื่องจากคดีนี้สามารถตกลงกันได้ตามสัญญา ประนีประนอมฯที่เสนอต่อศาล
- (6) หนี้สิน สิทธิเรียกร้อง สัญญาหรือเงินที่มีได้กล่าวในสัญญาประนีประนอมฯ ถือเป็นอันระงับและ สิ้นสุดลง โดยทั้งสองฝ่ายต่างไม่ติดใจเรียกร้องต่อกันอีกต่อไป
- (7) จำเลยที่ 1 ตกลงคืนหนังสือค้ำประกันที่เกี่ยวข้องให้กับบริษัท ทีซีซี ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด ภายใน 45 วัน นับแต่วันทำสัญญาประนีประนอมฯ
- (8) หากจำเลยที่ 1 ผิดนัดชำระตามสัญญาประนีประนอมฯ ตกลงให้โจทก์ดำเนินการยึดทรัพย์สินบังคับคดี จากจำเลยที่ 1 ได้ทันที พร้อมกับสามารถคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของจำนวนเงินค้างชำระ นับแต่วันที่ครบกำหนด

จากสัญญาประนีประนอมฯ ข้างต้นมีผลทำให้กองทุนต้องรับรู้รายการที่เกี่ยวข้อง 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 2568 และ 2567 กองทุนฯ มียอดคงเหลือของบัญชีเจ้าหนี้ตามสัญญาจากการ ประนีประนอมหนี้ ดังนี้

	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	386,375,490.44	392,608,270.70
จ่ายชำระ	(8,334,643.75)	(6,232,780.26)
ยอดคงเหลือปลายปี	378,040,846.69	386,375,490.44

19. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการการลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้มีมติให้มีการ ลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน จำนวน 12.51 ล้านบาท จากเดิม 1,023.85 ล้านบาท (แบ่งเป็น 104.23 ล้านบาท มูลค่านหน่วยละ 9.823 บาท) เป็น 1,011.34 ล้านบาท (แบ่งเป็น 104.23 ล้านบาท มูลค่านหน่วย ละ 9.703 บาท) กองทุนฯ ได้ประกาศลดทุนมูลค่านหน่วยละ 0.12 บาท กำหนดจ่ายคืนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนใน วันที่ 17 มีนาคม 2569

uu.

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เจียล คอมเพล็กซ์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

20. การอนุมัติข้อมูลทางการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนฯ เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569



15. ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุน



Make REAL Change

ปก.ปกทก. 25/2845

9 มกราคม 2569

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซีล คอมเพล็กซ์

ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซีล คอมเพล็กซ์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทุนดังกล่าวซึ่งบริหารและจัดการโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 นั้น

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารและจัดการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซีล คอมเพล็กซ์ โดยถูกต้องตามที่ควร ตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

(มณีวรรณ อิงศิริวาน)

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., Cham 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 2568 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทุนแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทจัดการได้มอบหมายให้ นางสาวเย็นฤดี ขอเจริญทรัพย์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นางสาวเย็นฤดี ขอเจริญทรัพย์ กำกับไว้ บริษัทจัดการจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

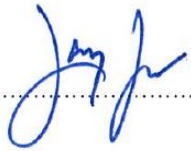
ชื่อ

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	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ การเงิน การธนาคาร จาก Nanyang Technological University - ปริญญาตรี บัญชี (เกียรตินิยม) จาก The National University of Singapore	- ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง Chief Financial Officer, Group Finance and Corporate Services, UOB	- ประธาน คณะกรรมการ
นายทีโอ บุน เกียต	- ปริญญาตรี (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 นอกจากนี้ยัง เป็นหนึ่งในคณะกรรมการบริหารของ UOB Asset Management	- กรรมการ
นางวีระอนงค์ จิระนคร ภูตระกูล	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (การเงิน การบัญชี) จาก Boston College, USA - ปริญญาตรี คณะศิลปศาสตร์ บัณฑิต (เศรษฐศาสตร์และการ บัญชี) จาก Scripps College, USA	-ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ Deputy CEO & Wholesale Banking ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	- กรรมการ
นายวนา พูลผล	- ปริญญาโท ธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน จาก SAN DIEGO STATE UNIVERSITY, USA	- ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง กรรมการและ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 จนถึงปัจจุบัน	- กรรมการและ ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร
นายสัญชัย อภิศักดิ์ศิริกุล	- ปริญญาโท การบัญชี จาก University of Kentuck, USA	- ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง รองกรรมการ ผู้จัดการใหญ่การเงินและสนับสนุนธุรกิจ ธนาคาร ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2555 จนถึงปัจจุบัน ร่วมงานกับ ธนาคารตั้งแต่ปี พ.ศ. 2544	- กรรมการ

● ผู้บริหาร และรองผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

ชื่อ – นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน	ตำแหน่ง
นายวนา พูลผล	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท ธุรกิจมหาบัณฑิต (การเงิน) จาก San Diego State University USA - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ จาก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	<ul style="list-style-type: none"> - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2546 - มี.ย.2556 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บลจ. ยูโอบี (ไทย) จำกัด - 2542 - 2546 รองผู้จัดการใหญ่บริษัททุนตลาดหลักทรัพย์(บริษัทของสนง.ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์) - 2539 - 2542 Portfolio Manager Prudential Portfolio Managers Asis, ประเทศสิงคโปร์ - 2538 - 2539 Vice President บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ทีสโก้ จำกัด - 2536 - 2537 Portfolio Manager บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทีสโก้ จำกัด (บจ. บริหารทุนไทย) - 2534 - 2536 Investment Officer บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ทีสโก้ จำกัด 	<ul style="list-style-type: none"> - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นางรัชดา ตั้งหะรัฐ	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จาก มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - ปริญญาตรี สังคมสงเคราะห์ศาสตร์บัณฑิต จาก มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 	<ul style="list-style-type: none"> - ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร 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 ชนพล จำกัด (มหาชน) - 2536 - 2539 เจ้าหน้าที่การตลาด สายงานธุรกิจเงินฝาก บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ เอกสิน จำกัด (มหาชน) 	<ul style="list-style-type: none"> - รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ชื่อ – นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน	ตำแหน่ง
<p>นายกุลฉัตร จันทวิมล</p>	<p>- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต Illinois State University, USA - ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต (เศรษฐศาสตร์) จาก มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</p>	<p>- ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ สายงานการ ลงทุน บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2563 - 2568 รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายพัฒนาธุรกิจ บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด -2561-2563 Senior Vice President & Team Head ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) -2560-2561 Senior Vice President & Department Head ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) -2560 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายพัฒนา ผลิตภัณฑ์และสื่อสารองค์กร บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด -2555-2559 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่าย ผลิตภัณฑ์และกลยุทธ์การลงทุน บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด -2554-2555 หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาการลงทุน และฝ่ายบริหารผลิตภัณฑ์ สายงานพรีวิเลจ แบงกิ้ง ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) -2550-2553 รองผู้อำนวยการ ฝ่ายกลยุทธ์ ผลิตภัณฑ์ กลุ่มงานผลิตภัณฑ์การลงทุน บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด -2550 Strategist ฝ่ายงานกลยุทธ์การลงทุน กลุ่มงานการลงทุน บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด -2548-2549 หัวหน้าฝ่ายวิจัยการลงทุน กลุ่มงานการลงทุน บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด</p>	<p>- กรรมการผู้จัดการ สายพัฒนาธุรกิจ</p>

ชื่อ – นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน	ตำแหน่ง
นางสุนรี พิบุลย์ศักดิ์กุล	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต (การเงิน) จาก มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) จากมหาวิทยาลัยรามคำแหง 	<ul style="list-style-type: none"> - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการสายปฏิบัติการ บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2539 - มิ.ย. 2556 ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ บลจ. ยูโอบี (ไทย) จำกัด - 2536 - 2539 ผู้จัดการสำนักกรรมการผู้จัดการ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์นครหลวงเครดิต จำกัด (มหาชน) - 2534 - 2536 หัวหน้างาน ฝ่ายวางแผนและสารสนเทศ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เอกธนา จำกัด (มหาชน) - 2529 - 2534 เจ้าหน้าที่ฝ่ายตรวจสอบ เจ้าหน้าที่ฝ่ายงบประมาณและวางแผน ธ.เอเชีย จำกัด (มหาชน) 	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมการผู้จัดการสายปฏิบัติการ
นายณัฐพล จันทร์ลีวานนท์	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท Master in Finance and Management with distinction in dissertation จาก University of St Andrews, Scotland, UK - ปริญญาตรี รัฐศาสตร์บัณฑิตรัฐประศาสนศาสตร์ จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	<ul style="list-style-type: none"> - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ สายงานการลงทุน บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2567 - 2568 Chief Executive Officer และ Chief Investment Officer บล. พาย จำกัด (มหาชน) - 2562 - 2567 Managing Director (Co-CEO) / Chief Investment Officer บลจ. แอสเซท พลัส จำกัด - 2560 - 2562 Portfolio Manager บลจ. แอสเซท พลัส จำกัด - 2559 - 2560 ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์และสื่อสารองค์กร สายพัฒนาธุรกิจ บลจ. ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด - 2557 - 2558 Fixed Income Analyst (Investment Grade Bond), Credit Trading Desk UBS Investment Bank, New York, USA - 2554 - 2557 Investment Banking Senior Analyst บริษัท เนทโทรฟ แคปิตอล-แอดไวซอรี คอร์ปอเรชั่น จำกัด 	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมการผู้จัดการสายการลงทุน

● ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ - นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน	ตำแหน่ง
นางสาวเย็นฤดี ซอเจริญทรัพย์	- ปริญญาตรี สาขา พาณิชยศาสตร์ และการบัญชี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	- 2556 ถึงปัจจุบัน ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ บลจ.ยูโอบี (ประเทศ ไทย) จำกัด - 2551 - 2556 ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ บลจ.กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	- ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์
นางสาวชญญาพร ตั้งอุทัยสุข	- ปริญญาโท สาขา เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรี สาขา บริหารธุรกิจ บัณฑิต (การเงิน) จากมหาวิทยาลัย กรุงเทพ	- 2560 ถึงปัจจุบัน ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ บลจ.ยูโอบี (ประเทศ ไทย) จำกัด - 2554 - 2560 ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ บลจ.กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	- ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์