

ที่ ย.ท. 00572/2569

วันที่ 1 เมษายน 2569

เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ (TU-PF) ประจำปี 2569

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุน

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานประจำปี 2568 (แบบ QR Code)

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ (TU-PF) ("กองทุน") ขอเปิดเผยข้อมูลของกองทุน ประจำปี 2569 ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบดังนี้

1. รายงานการจัดการกองทุนในเรื่องสำคัญ และแนวทางการจัดการในอนาคต

- 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 ทองหล่อ แมนเนจเม้นท์ จำกัด และสำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ในการดำเนินกลยุทธ์ปรับปรุงอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงการปรับกลยุทธ์ด้านการตลาดให้เหมาะสมกับสภาพตลาดและลักษณะโครงการ เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันกับโครงการอื่นโดยรอบ รวมถึงมีการเพิ่มเติม

กิจกรรมประชาสัมพันธ์โครงการผ่านหลากหลายช่องทาง และมีการจัดกิจกรรม (Event) ต่างๆ ภายในโครงการ ซึ่งมีส่วนช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์และดึงดูดผู้เช่าได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- โครงการมีอัตราการเช่าเฉลี่ย* เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ดังนี้

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

อนึ่ง ใน 10 ปี ที่ผ่านมา อัตราการเช่าเฉลี่ยของหอพัก เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และพลาซ่า เติบโตอย่างต่อเนื่อง ดังนี้

- อัตราการเช่าเฉลี่ยของหอพัก เพิ่มขึ้น จากอัตราร้อยละ 34 เป็นอัตราร้อยละ 83
- อัตราการเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เพิ่มขึ้น จากอัตราร้อยละ 52 เป็นอัตราร้อยละ 77
- อัตราการเช่าเฉลี่ยของพลาซ่า เพิ่มขึ้น จากอัตราร้อยละ 23 เป็นอัตราร้อยละ 57

หมายเหตุ

*อัตราการเช่าเฉลี่ย หมายถึงค่าเฉลี่ยของสัดส่วนพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่าใช้งานจริงเทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการในช่วงเวลาที่กำหนด แสดงเป็นร้อยละหรือเปอร์เซ็นต์

- กล่าวโดยสรุปในปี 2568 ที่ผ่านมา โครงการมีนโยบายการตลาด ดังนี้

1. หอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

โครงการยังคงใช้กลยุทธ์ในด้าน การตั้งราคาเพื่อจูงใจลูกค้าเป็นหลัก ยกเว้นห้องพักที่ได้มีการปรับปรุงห้องพักและอุปกรณ์ภายในใหม่ ซึ่งโครงการได้มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นจากราคาเดิม โดยปัจจุบันห้องพักทั้งหมดของโครงการอยู่ในสภาพพร้อมปล่อยเช่า สำหรับปี 2569 นอกเหนือจากกลยุทธ์ด้านราคาแล้ว โครงการยังมีแผนการที่จะทยอยปรับปรุงห้องพักและอุปกรณ์เพิ่มเติมทั้งในส่วนของหอพัก และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ที่ยังไม่เคยได้รับการปรับปรุง โดยจะมีการเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ และเครื่องทำน้ำอุ่น เพื่อยกระดับภาพลักษณ์ของห้องพักและเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับโครงการอื่นที่มีอยู่เดิม และโครงการใหม่ในบริเวณใกล้เคียง ทั้งนี้ ในระยะต่อไป โครงการมีนโยบายปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าห้องพักตามความเหมาะสม ซึ่งเป็นแผนการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืนของโครงการ

2. พื้นที่พลาซ่า

ในปีที่ผ่านมา บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้จัดทำแผนการตลาด โดยนำเสนอโปรโมชั่นสำหรับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ซึ่งเป็นผู้เช่าที่มีศักยภาพและเป็นที่รู้จักโดยทั่วไป เพื่อดึงดูดผู้เช่าพื้นที่และประกอบธุรกิจร้านค้าในพื้นที่พลาซ่าของโครงการ สำหรับปี 2569 โครงการมีการดำเนินนโยบายการตลาดอย่างต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา ดังนี้

- รักษาภาพลักษณ์ของอาคาร รวมถึงการบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี สะอาด สวยงาม เพื่อสร้างความประทับใจให้ผู้มาใช้บริการ

- บริหารจัดการพื้นที่โซน Cool Camp เพิ่มเติมจากปัจจุบันมีอยู่ 2 จุดเป็น 3 จุด เพื่อรองรับนักศึกษาและประชาชนทั่วไป ส่งเสริมให้ผู้ใช้บริการใช้เวลาอยู่ในโครงการนานขึ้น และช่วยเพิ่มจำนวนผู้ใช้งาน (Traffic) ให้กับพื้นที่ค้าปลีก
- มีแผนการจัดงาน event ตามเทศกาลอย่างต่อเนื่องตลอดปี เพื่อเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการภายในศูนย์การค้า
- เพิ่มความร่วมมือกับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เพื่อสนับสนุนให้มีการจัดกิจกรรมของนักศึกษาในพื้นที่โครงการมากขึ้น

นอกจากนี้ ในปี 2569 บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้จัดทำแผนการตลาดด้านการปรับปรุงภาพลักษณ์ของโครงการ (Re-Brand) ซึ่งเป็นแผนการตลาดเชิงกลยุทธ์ที่สำคัญ เพื่อยกระดับโครงการจากพลาซ่า ไปสู่การเป็นพื้นที่ที่เชื่อมโยงผู้คนเข้ามาใช้บริการ ไม่ว่าจะเป็นผู้เช่าหรือกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และแผนดังกล่าวยังมีวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทั้งจำนวนร้านค้าและจำนวนคนเข้ามาใช้บริการในโครงการ รวมทั้งเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขัน โดยเมื่อโครงการสามารถปล่อยเช่าพื้นที่ได้มากขึ้น แนวโน้มของอัตราค่าเช่าจะสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้กองทุนสามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

- รายได้รวม และรายได้จากการลงทุนสุทธิ ของกองทุนในปี 2568 เมื่อเทียบกับปี 2567 มีรายละเอียด ดังนี้

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

จากผลการดำเนินงานปี 2568 ที่ปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยกองทุนมีกำไรจากการลงทุนสุทธิในปี 2568 เท่ากับ 34.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ประมาณร้อยละ 12.51 หรือคิดเป็นจำนวน 3.86 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงผลสำเร็จของนโยบายและกลยุทธ์ด้านการตลาดข้างต้น ดังนั้น กองทุนจะยังคงดำเนินนโยบายในการจัดการกองทุนตามแนวทางดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ในการเพิ่มรายได้และสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่กองทุนในอนาคต

2. รายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุน ประจำปี 2568

งบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกองทุน ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองจากบริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด สรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568
1. สินทรัพย์รวม (บาท)	557,543,942.25
2. หนี้สินรวม (บาท)	462,411,542.08
3. เงินกู้ยืมระยะยาว (บาท)	-
4. สินทรัพย์สุทธิ (บาท)	95,132,400.17
5. สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	0.9127
6. รายได้รวม (บาท)	109,021,117.71
7. กำไรจากการลงทุนสุทธิ (บาท)	34,732,208.38
8. การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)	4,838,717.16

ผลการดำเนินงานของกองทุน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี 2568 สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568
1. รายได้จากการลงทุนรวม (บาท)	109,021,117.71
1.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ (บาท)	102,515,822.32
1.2 รายได้ดอกเบี้ย (บาท)	1,587,581.83
1.3 รายได้อื่น (บาท)	4,917,713.56
2. รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	74,288,909.33
3. กำไรจากการลงทุนสุทธิ (บาท)	34,732,208.38
4. ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (บาท)	(29,893,491.22)
5. การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)	4,838,717.16
6. อัตราการเช่าเฉลี่ย	
หอพัก	83%
เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	77%
พื้นที่ค้าปลีก	57%
7. ราคาเช่าเฉลี่ย	
หอพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	3,512.17

ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568
เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (บาท/ห้อง/เดือน)	6,206.93
พื้นที่ค้าปลีก (บาท/ตร.ม./เดือน)	349.99

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลรายงานงบการเงินประจำปีรอบปีบัญชีของกองทุน ประจำปี 2568 ฉบับสมบูรณ์ ได้จากรายงานประจำปี 2568 ของกองทุน

3. รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทุน ประจำปี 2569

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด) เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุน ประจำปี 2569 และเห็นสมควรให้กำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2569 เป็นจำนวน 825,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. นายอนุสรณ์ เกียรติกังวาล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2109 และ/หรือ
2. นางขวัญใจ เกียรติกังวาล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5875 และ/หรือ
3. นางพรทิพย์ เลิศทองศักดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7633 และ/หรือ
4. นายสาธิต เกียรติกังวาล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9760 และ/หรือ
5. นายประสิทธิ์พร เกษามา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9910 และ/หรือ
6. นางสาวบุญเพ็ญ ลิขิตวารินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8668 และ/หรือ
7. นางสาวจุฑามาศ ไกรกิตติวุฒิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9356

ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้บริษัท เน็คเซีย เอเอสวี (ประเทศไทย) จำกัด จะจัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของสำนักงานที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มาทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุนแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น

อนึ่ง ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีใน ปี 2566 ปี 2567 และ ปี 2568 มีจำนวนปีละ 900,000 บาท 850,000 บาท และ 850,000 บาท ตามลำดับ

4. รายงานเรื่องการจ่ายเงินปันผล และ/หรือ การลดทุน ประจำปี 2568

ตามโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์ มีนโยบายให้จ่ายเงินปันผล อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี ซึ่งรอบการจ่ายเงินปันผลของกองทุนมีรอบประจำวุดมิถุนายน และรอบประจำวุดธันวาคม ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล โดยเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย ประกาศคณะกรรมการกำกับ

ตลาดทุน ที่ ทน. 37/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 29/2566 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5)

ตามงบแสดงฐานะทางการเงินของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทุนมีขาดทุนสะสมจำนวน 928,716,925.22 บาท ดังนั้น กองทุนจึงกระจายเงินปันผลประจำงวดมิถุนายน 2568 และงวดธันวาคม 2568

สำหรับการจ่ายเงินลดยุทธศาสตร์นั้น เนื่องจาก ผลประกอบการของกองทุนในปี 2568 ปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ประกอบกับกองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกินจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลง ส่งผลให้กองทุนมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น ดังนั้น กองทุนจึงประกาศจ่ายเงินลดยุทธศาสตร์ของกองทุนสำหรับงวดผลการดำเนินงานสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในอัตรา หน่วยลงทุนละ 0.12 บาท ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการกำหนดให้วันที่ 2 มีนาคม 2569 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินลดยุทธศาสตร์ และกำหนดวันจ่ายเงินลดยุทธศาสตร์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 17 มีนาคม 2569

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูลในรายงานฉบับนี้ ท่านสามารถสอบถามข้อมูลดังกล่าวผ่านทางอีเมล: thuobamwealthservice@uobgroup.com ได้ตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2569 ถึง วันที่ 24 เมษายน 2569 โดยในการสอบถามข้อสงสัย บริษัทขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจัดส่งข้อมูลดังต่อไปนี้ เพื่อให้บริษัทจัดการตรวจสอบ

1. ชื่อและนามสกุล หรือ ชื่อนิติบุคคล สะกดถูกต้องตามที่ท่านได้ลงทะเบียน
2. เลขประจำตัวประชาชนหรือเลขทะเบียนนิติบุคคล

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่ตอบคำถามหรือข้อสงสัยในกรณีที่บริษัทจัดการไม่ได้รับข้อมูลข้างต้น หรือ ข้อมูลข้างต้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ถูกต้อง หรือ ในกรณีที่ข้อมูลที่ท่านสอบถามเป็นข้อมูลความลับที่ไม่อาจเปิดเผยได้ หรือเป็นข้อมูลที่กระทบสิทธิของบุคคลอื่น นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะทำการสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ และเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในวันที่ 8 พฤษภาคม 2569

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด



(นายวนา พูลผล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

งานบริการนักลงทุน

โทร. 02-786-2222

รายงานประจำปี 2568

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียงใหม่ คอมเพล็กซ์ (TU-PF)

สามารถดาวน์โหลดได้โดยการสแกนคิวอาร์โค้ดด้านล่าง

