

วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563

เรื่อง ชี้แจงสาเหตุที่ผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20
- กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี (QHOP)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี (QHOP) ประจำปี 1 ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เปลี่ยนแปลงลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 56.49 โดยกองทุนมียอดกำไรสุทธิงวด 1 ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวน 57.95 ล้านบาท ขณะที่งวด 1 ปีในปีนี้มีกองทุนมีกำไรสุทธิ 25.21 ล้านบาท นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการขอเรียนชี้แจงว่ามีสาเหตุดังนี้

กองทุนมีการว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระให้ทำการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทุนได้ลงทุนไว้โดยผู้ประเมินราคาใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)¹ และมีการปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวให้เป็นไปตามมูลค่ายุติธรรม (Fair Value)² และรับรู้กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น ดังนี้

- ในปี 2562 กองทุนมีการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจาก 1,195 ล้านบาท เป็น 1,131 ล้านบาท ซึ่งลดลงเป็นจำนวน 64 ล้านบาท และกองทุนได้มีการปรับปรุงเพิ่มเติมเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดีขึ้นเป็นจำนวน 3.73 ล้านบาท จึงรับรู้ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนรวมเป็นจำนวน 67.73 ล้านบาท
- ในปี 2561 กองทุนมีการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจาก 1,232 ล้านบาท เป็น 1,195 ล้านบาท ซึ่งลดลงเป็นจำนวน 37 ล้านบาท และกองทุนได้มีการปรับปรุงเพิ่มเติมเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดีขึ้นเป็นจำนวน 0.67 ล้านบาท จึงรับรู้ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนรวมเป็นจำนวน 37.62 ล้านบาท

¹ การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้

² มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน

จากเหตุผลดังได้อธิบายไว้ดังกล่าว ทำให้กองทุนมีกำไรสุทธิลดลงในอัตราดังกล่าวแล้วข้างต้น

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายกฤษ ปัทมวิชัยพร) (นางสาวเย็นฤดี ขอเจริญทรัพย์)
ผู้อำนวยการลงนาม

งานบริการนักลงทุน

โทร 02-786-2222