ที่ PFRD 010/2563

วันที่ 28 พฤษภาคม 2563

เรื่อง รายงานสรุปประเด็นคำถามและคำตอบจากการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมโดยผู้ถือหน่วยลงทุน ตามที่ได้มีการนำส่งข้อมูลแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ ชื่อย่อ “TNPF” (“กองทุนรวม”) ได้นำส่งข้อมูลเพื่อรายงานเรื่องต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2563 พร้อมทั้งแนบแบบฟอร์มการซักถามและให้ความเห็นไปพร้อมกับการนำส่งข้อมูลดังกล่าว เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ซักถามและให้ความเห็นมายังบริษัทจัดการ ในระหว่างวันที่ 20 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 ซึ่งเมื่อครบกำหนดดังกล่าวแล้ว มีผู้ถือหน่วยลงทุนได้สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมและให้ความเห็นมายังบริษัทจัดการ โดยสรุปประเด็นคำถาม ข้อคิดเห็น และคำตอบได้ดังต่อไปนี้

1. **<u>คำถาม</u>**: หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าเนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคโควิดไนน์ทีน (COVID-19) บริษัทจัดการจะมีวิธีการหรือการดำเนินการใด ที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนขาดทุนและได้รับความเสียหายน้อยที่สุด

   <u>คำตอบ</u>: ปัจจุบันผู้เช่ายังคงชำระค่าเช่าบางส่วนให้กับกองทุนรวม โดยผู้เช่าได้ขอให้กองทุนรวมพิจารณาผ่อนผันโดยการลดค่าเช่าและเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระค่าเช่า ซึ่งบริษัทจัดการอยู่ระหว่างการเจรจาและศึกษาผลกระทบจากสถานการณ์ และหากบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีการผ่อนผันโดยการลดค่าเช่า บริษัทจัดการจะนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาไม่อนุมัติผ่อนผันตามที่ผู้เช่าร้องขอหรือตามแนวทางที่บริษัทจัดการเสนอ (ถ้ามี) แล้วผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทำให้ผู้เช่าผิดสัญญาเช่า หรือมีเหตุอื่นใดที่กองทุนรวมอาจมีความจำเป็นต้องบอกเลิกสัญญาเช่า กองทุนรวมจะดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลและบังคับคดีจนถึงที่สุดพร้อมทั้งดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหม่หรือจำหน่ายทรัพย์สินตามมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

2. **<u>ข้อคิดเห็น</u>**: ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้รับชำระค่าเช่า บริษัทจัดการควรมีแนวทางแก้ไขโดยลดค่าธรรมเนียมจัดการกองทุนลงอย่างน้อยครึ่งหนึ่ง เพื่อเป็นการรับผิดชอบและแสดงความเห็นใจต่อผู้ถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167 www.principal.th
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

หน่วยลงทุนที่ประสบปัญหาขาดทุน และควรให้ผู้เช่าหาทางออกโดยการขายทรัพย์สินบางส่วนเพื่อไม่ให้ขาดทุนเพิ่มขึ้น (Cut Loss) โดยอาจขายกิจการบางส่วนเพื่อนำเงินมาชดใช้ค่าเช่า เป็นต้น

คำตอบ: ตามหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม กำหนดให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจัดการกองทุนรวมได้ในอัตราร้อยละ 0.40 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) แต่ในปัจจุบันบริษัทจัดการได้พิจารณาเรียกเก็บเพียงจำนวนร้อยละ 0.207 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งต่ำกว่าสิทธิที่สามารถเรียกเก็บได้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาแนวทางการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำเนินการต่อไปได้

3. **ข้อคิดเห็น**: หากกองทุนรวมไม่สามารถบังคับผู้เช่าให้ชำระค่าเช่าได้ การฟ้องร้องอาจไม่ใช่วิธีแก้ปัญหาที่ดี บริษัทฯ จัดการควรแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยช่วยเจรจาในกรณีดังกล่าว เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าเอาเปรียบผู้ถือหน่วยลงทุนมาเป็นระยะเวลานานแล้ว บริษัทจัดการควรใช้โอกาสนี้ในการเจรจากับกลุ่มผู้เช่าให้เสร็จเรียบร้อย โดยอาจพิจารณาสรรหานักลงทุนเพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอีกครั้ง เนื่องจากในปัจจุบันกลุ่มผู้เช่าไม่น่าจะมีความสามารถที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้อีก ดังนั้น การขายกิจการให้นักลงทุนรายอื่นเข้ามาดำเนินธุรกิจน่าจะส่งผลดีต่อกองทุนรวมมากกว่า

คำตอบ: บริษัทจัดการได้เข้าร่วมประชุมหารือและรายงานสถานการณ์ของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทราบมาโดยตลอด โดยบริษัทจัดการได้เข้าร่วมเจรจาเงื่อนไขการเช่าทรัพย์สินและการปรับปรุงทรัพย์สินกับผู้เช่าทรัพย์สินและได้นำเสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยประจำปี 2562 แล้ว ทั้งนี้ ในปัจจุบัน บริษัทจัดการยังคงเปิดรับการพิจารณาสรรหานักลงทุนเพื่อซื้อทรัพย์สินหรือเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมตามที่ได้รับมติจากที่ประชุมของผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

4. **คำถาม**: ภายหลังวันที่ 30 เมษายน 2562 บุคคลใดเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

คำตอบ: ที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 ได้มีมติอนุมัติการขยายสัญญาเช่าทรัพย์สินกับบริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด บริษัท สีลมออลล์ จำกัด และบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ออกไปอีก 3 ปี นับแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2565 ดังนั้น ภายหลังวันที่ 30 เมษายน 2563 บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด บริษัท สีลมออลล์ จำกัด และบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด จึงเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167 www.principal.th
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

5. **<u>คำถาม</u>**: เนื่องจากที่ผ่านมาเมื่อเกิดข้อพิพาทระหว่างกองทุนรวมและกลุ่มผู้เช่าแล้วมีการฟ้องร้องและดำเนินคดีระหว่างกัน ต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินคดีถึง 4-5 ปี ซึ่งทำให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนั้น วิธีการบังคับให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญา โดยให้มีการวางเงินค้ำประกันเพียงอย่างเดียวอาจไม่เพียงพอ จึงขอเสนอให้มีการกำหนดเงื่อนไขให้บริษัทจัดการมีสิทธิเข้าไปตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานของกลุ่มผู้เช่าในทุกช่วงที่กลุ่มผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าตามสัญญา โดยอาจกำหนดให้พนักงานของบริษัทจัดการมีสิทธิเข้าร่วมปฏิบัติงานด้านบัญชีกับฝ่ายบัญชีของกลุ่มผู้เช่า (Co-Accountant) ในจำนวน 2-4 ตำแหน่งงานตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เพื่อให้บริษัทจัดการได้รับทราบข้อมูลและเอกสารเกี่ยวกับบัญชีรายรับรายจ่ายของกลุ่มผู้เช่าอย่างน้อยรายไตรมาส และทราบถึงสภาวะทางการเงินที่ถูกต้องแท้จริงของกลุ่มผู้เช่าเพื่อประกอบการหารือหรือทำข้อตกลงกันต่อไป โดยไม่จำเป็นต้องมีการดำเนินคดีในศาล หรือรอให้สถานการณ์ต่างๆ ดีขึ้น

<u>คำตอบ</u>: ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน กองทุนรวมสามารถเข้าตรวจสอบทรัพย์สินได้ตลอดเวลา โดยในช่วงที่กองทุนรวมได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับผู้เช่าและผู้เช่าได้เสนอขอปรับลดหนี้ค้างชำระนั้น ผู้เช่าก็ได้ตกลงและอำนวยความสะดวกให้กองทุนรวมจัดให้ผู้สอบบัญชีที่ได้รับมอบหมายจากกองทุนรวมเข้าตรวจสอบรายได้รายจ่ายและข้อมูลทางบัญชีของผู้เช่าและกลุ่มบริษัทในเครือและได้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณามาแล้ว ดังนั้น หากผู้เช่าผิดสัญญาหรือมีข้อพิพาทเกิดขึ้นอีกในอนาคต บริษัทจัดการจะนำวิธีการดังกล่าวมาใช้ในการเจรจาตกลงกับผู้เช่าเพื่อหาข้อสรุปที่ดีที่สุดร่วมกันต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์ 02-018-3446

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167 www.principal.th
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th
In alliance with CIMB