

ที่ PFRD 008/2568

วันที่ 13 พฤษภาคม 2568

เรื่อง การเผยแพร่เอกสารสรุปคำถามและคำตอบจากการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2568 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน (TNPF)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง รายงานข้อมูลสำหรับการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2568 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน (TNPF) ลงวันที่ 9 เมษายน 2568

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน ชื่อย่อ “TNPF” (“กองทุนรวม”) ได้ดำเนินการจัดส่งรายงานข้อมูลสำหรับการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2568 ของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2568 และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมมายังบริษัทจัดการได้ ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2568 ดังอ้างถึงข้างต้นนั้น

บริษัทจัดการขอแจ้งให้ทราบว่า บริษัทจัดการได้รวบรวมคำถามและข้อเสนอแนะจากผู้ถือหน่วยลงทุน และจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบจากการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2568 ของกองทุนรวม โดยได้เผยแพร่เอกสารสรุปคำถามและคำตอบดังกล่าว ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการที่ www.principal.th โดยผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลได้ตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายเกรียงศักดิ์ มุลแก้ว)

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์ 0-2686-9525

เรื่อง สรุปประเด็นคำถามและคำตอบสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนจากการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2568 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี (TNPF)

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี ชื่อย่อ “TNPF” (“กองทุนรวม”) ได้ดำเนินการจัดส่งรายงานข้อมูลสำหรับการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2568 ของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2568 และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมมายังบริษัทจัดการได้ ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2568 นั้น

ในการนี้ บริษัทจัดการได้รวบรวมคำถามและข้อเสนอแนะจากผู้ถือหน่วยลงทุน และจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบจากการจัดการสื่อสารสองทางดังกล่าว โดยมีรายละเอียด ดังนี้

คำถามจากผู้ถือหน่วยลงทุน

คำถามที่ 1: ผู้ถือหน่วยลงทุน นายชวลิต ลือกิตินันท์ ถามว่า “ทำไมสิทธิการตัดสินใจให้ผู้ใดเช่าด้วยเงื่อนไขอย่างใดจึงเป็นของบลจ. ที่ถูกต้องควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้เป็นผู้ตัดสินใจ ถ้าผู้ถือหน่วยลงทุนเคยมอบสิทธิการตัดสินใจนี้ให้บลจ.ไป ก็ขอเสนอให้บลจ.คืนสิทธิให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน”

คำตอบ : ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน ยังคงมีสิทธิ หน้าที่ตามหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมฯ ทุกประการ ทั้งนี้ ในการบริหารจัดการกองทุนที่ผ่านมา ผู้ถือหน่วยลงทุนได้มีมติให้ขยายระยะเวลาสัญญาเช่ากับผู้เช่าเดิมเป็นการชั่วคราว เพื่อให้บริษัทจัดการดำเนินการเปิดประมูลสรรหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ และเพื่อมิให้กองทุนรวมขาดรายได้จากค่าเช่าในระหว่างเปิดประมูล หากได้รับข้อเสนอซื้อทรัพย์สินหรือเช่าทรัพย์สินระยะยาวอย่างเป็นทางการ บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อนำข้อเสนอและเงื่อนไขดังกล่าวให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อลงมติพิจารณาอนุมัติต่อไป

คำถามที่ 2: ผู้ถือหน่วยลงทุน นายชวลิต ลือกิตินันท์ ถามว่า “ การที่เริ่มต้น เจ้าของทรัพย์สินได้นำทรัพย์สินมาขายให้กับกองทุน ได้รับเงินก้อนใหญ่จากผู้ลงทุนไปแล้ว เมื่อเจ้าของทรัพย์สินได้มาเช่าดำเนินงานต่อก็ต้องจ่ายค่าเช่าที่สมเหตุสมผลคือผู้ลงทุนต้องได้รับประโยชน์จากค่าเช่า ช่วงที่โควิดระบาดนั้นยอมรับว่าเป็นปัญหกระทบกับผู้เช่าจึงจำเป็นต้องลดค่าเช่าลง แต่หลังจากจบการระบาดทุก ๆ กองทุนอสังหาฯและกองรีทในเมืองไทยต่างก็กลับมาดำเนินงานต่อได้เหมือนเดิมโดยผู้ถือหน่วยลงทุนต่างก็ได้รับผลประโยชน์จากค่าเช่าจากทุก ๆ กองทุนเช่นเดียวกันก่อนหน้านี้การระบาดต่อเนื่องมาหลายปีแล้ว แต่บลจ.พรินซิเพิล กลับให้เจ้าของเดิมเช่าต่อด้วยค่าเช่าที่ต่ำมากจนไม่มีเงินเหลือพอที่จะจ่ายผลประโยชน์ใดให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนแต่เพียงพอที่จะจ่ายค่าดำเนินการทุกอย่างให้กับบลจ.ตลอดมา ช่วงแรกการที่ยังคิดค่าเช่าต่ำเป็นการให้ผู้เช่าได้ปรับตัว แต่บลจ.กลับขยายเวลาทำแบบเดิมมาจนถึงปัจจุบัน การปรับเพิ่มค่าเช่าที่ได้ทำก็ไม่เพียงพอที่จะนำมาแบ่งให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนอยู่ดี การกระทำเช่นนี้เสมือนการร่วมมือกันระหว่างเจ้าของทรัพย์สินเดิมกับบลจ.เพื่อประโยชน์กันเพียงสองฝ่าย ทำให้เกิดความเสียหาย

กับผู้ถือหน่วยลงทุนมาหลายปี ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนขอเสนอว่า ถ้าไม่สามารถหาผู้เช่าที่จ่ายค่าเช่าในราคาที่เหมาะสมได้ก็ไม่ควรให้เจ้าของเดิมหรือรายใดเช่าเลย จะอ้างว่ากองทุนเสียหายไม่ได้เพราะกองทุนจัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นหลัก บลจ.มีหน้าที่ต้องช่วยเหลือ ถ้าบลจ.ยังคงดำเนินการต่อไปแบบเดิมจะเป็นการขาดธรรมาภิบาล เข้าใจว่าบลจ.พรินซิเพิลอยู่ในเครือข่ายบริษัทระดับโลก จึงขอให้บลจ.พิจารณาแก้ปัญหานี้โดยด่วน”

คำตอบ: บริษัทจัดการได้ดูแลและบริหารจัดการกองทุนรวมด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ รวมทั้งด้วยความเอาใจใส่ และระมัดระวังตามมาตรฐานหรือเยี่ยงผู้มืออาชีพ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 อย่างเคร่งครัด

ในการบริหารจัดการกองทุนที่ผ่านมา ในกรณีที่เป็นการพิจารณาเช่าทำสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี บริษัทจัดการก็จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ที่ผ่านมา บริษัทจัดการมีความจำเป็นต้องใช้ดุลพินิจในการพิจารณาขยายสัญญาเช่าออกไปชั่วคราวเนื่องจากในขณะนั้น บริษัทจัดการมีทางเลือก 2 ทาง คือ ปิดกิจการไม่ใช้ทรัพย์สิน หรือให้เช่าระยะสั้น 1 ปี สำหรับกรณีที่กองทุนรวมจะดำเนินการให้เช่าเองโดยตรง กองทุนรวมจะสามารถดำเนินการได้เฉพาะส่วนพื้นที่ค้าปลีกเท่านั้น แต่ในส่วนของโรงแรมกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเองได้เนื่องจากข้อจำกัดทางกฎหมาย แม้ว่าภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) จะคลี่คลายลง แต่สภาพทรัพย์สินของกองทุนจะมีการเสื่อมสภาพตามการใช้งานลงไปเป็นอย่างมาก มีความจำเป็นต้องได้รับการปรับปรุงซ่อมแซมและบำรุงรักษาเพื่อให้มีสภาพพร้อมสำหรับจัดหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สิน บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาขยายระยะเวลาการเช่าเหมาแก่ผู้เช่าเดิมเป็นการชั่วคราวโดยมีระยะเวลาสัญญา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 เป็นต้นมา ทั้งนี้ ค่าเช่าที่กองทุนได้รับนั้นได้มีการเพิ่มจำนวนค่าเช่าทุกครั้งที่มีการขยายระยะเวลาสัญญาเช่าและเงื่อนไขค่าเช่ายังไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ก่อนสัญญาเช่าเดิมจะครบกำหนด บริษัทจัดการได้ดำเนินการเปิดสรรหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมทุกปีเรื่อยมา แต่ปรากฏว่าไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอ จึงมีความจำเป็นต้องขยายระยะเวลาการเช่าเหมาแก่ผู้เช่าเดิมเป็นการชั่วคราวด้วยเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าเดิม เพื่อรอการขายทรัพย์สินหรือให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวต่อไป

คำถามที่ 3: ผู้ถือหน่วยลงทุน นายภัทรกิตติ เนตินิยม ถามว่า “ ตามที่ทางบลจ.เปิดโอกาสให้สอบถามข้อมูล TNPF ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน มีความประสงค์จะสอบถาม กรณีการเปิดประมูลแต่ไม่มีผู้สนใจต่อเนื่องหลายปี ขณะที่ขนาดของกองทุน เมื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายในการเป็นกองทุนรวมมีสัดส่วนที่สูง บลจ.ได้พิจารณาแนวทางการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนที่เป็น Freehold ออกไปหรือไม่ หรือแนวทางในการเลิกกองทุน”

คำตอบ: บริษัทจัดการยังคงเปิดรับข้อเสนอซื้อหรือเช่าทรัพย์สินของกองทุนฯ อย่างต่อเนื่อง รวมทั้งข้อเสนอในการซื้อทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่เป็น Freehold ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการได้รับข้อเสนอซื้อทรัพย์สินและสามารถหาข้อสรุปเงื่อนไขได้เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะนำเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาต่อไป

ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถติดต่อสอบถามเพิ่มเติมได้ที่ ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โทรศัพท์ 0-2686-9525