

ที่ PFRD 009/2569

วันที่ 13 พฤษภาคม 2569

เรื่อง การเผยแพร่เอกสารสรุปคำถามและคำตอบจากการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2569 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี (TNPF)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง รายงานข้อมูลสำหรับการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2569 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี (TNPF) ลงวันที่ 8 เมษายน 2569

เอกสารแนบ สรุปประเด็นคำถามและคำตอบจากการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2569 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี (TNPF)

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี ชื่อย่อ “TNPF” (“กองทุนรวม”) ได้ดำเนินการจัดส่งรายงานข้อมูลสำหรับการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2569 ของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2569 และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมมายังบริษัทจัดการได้ ตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2569 ดังอ้างถึงข้างต้นนั้น

บริษัทจัดการขอแจ้งให้ทราบว่า บริษัทจัดการได้รวบรวมคำถามและข้อเสนอแนะจากผู้ถือหน่วยลงทุน และจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบจากการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2569 ของกองทุนรวม โดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ และได้เผยแพร่เอกสารดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการที่ www.principal.th โดยผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลได้ตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายจุมพล สายมาลา)

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์ 0-2686-9525

สรุปประเด็นคำถามและคำตอบสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยงานจากการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2569 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินดี (TNPF)

คำถามที่ 1 : ผู้ถือหุ้นหน่วยงาน คุณชวลิต ลือกิตินันท์ กองทุนรวมเริ่มระดมทุนครั้งแรกในปี 2554 จำนวน 702 ล้านบาท และในปี 2556 ได้เพิ่มทุนอีก 694 ล้านบาท รวมเป็น 1,396 ล้านบาท โดยเจ้าของโครงการได้รับค่าธรรมเนียมสิทธิ์และสิทธิการเช่าไปแล้ว และเข้ามาเช่าทรัพย์สินเพื่อดำเนินธุรกิจเอง อย่างไรก็ตามการดำเนินงานตลอด 15 ปีที่ผ่านมา มีข้อสังเกตที่สร้างความกังวลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยงาน ดังนี้

ปี 2554 – 2557 (3.75 ปีแรก) ช่วงเริ่มต้นการลงทุนและเพิ่มทุน มีการจ่ายค่าเช่าปกติ กองทุนรวมจ่ายเงินปันผลเฉลี่ยเกือบร้อยละ 7 ต่อปี

ปี 2558 – 2560 (3 ปี) ผู้เช่าไม่จ่ายค่าเช่า กองทุนรวมฟ้องศาลแต่ไม่สามารถบังคับใช้สัญญาคุ้มครองกันธนาคารได้ แสดงถึงความบกพร่องในการบริหารสัญญา ไม่มีกรจ่ายเงินปันผล

ปี 2561 – 2562 (2 ปี) มีการไล่เกลี้ยและทำสัญญาใหม่ โดยลดค่าเช่า ทำให้เงินปันผลลดลง

ปี 2563 – 2569 (6.25 ปีจนถึงปัจจุบัน) ค่าเช่าถูกกำหนดในอัตราต่ำมากจนไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ต่อเนื่อง แม้สถานการณ์โควิดในปี 2563 – 2565 จะเป็นเหตุผลที่เข้าใจได้ แต่หลังจากนั้นกองทุนอื่นๆ ในธุรกิจใกล้เคียงกลับมามีเงินปันผลตามปกติได้ตั้งแต่ต้นปี 2565 แล้ว ขณะที่กองทุนรวมยังคงคิดค่าเช่าต่ำเกินควร แม้ปี 2569 จะปรับขึ้นเล็กน้อยก็ยังต่ำกว่ามาตรฐานมาก

ผลกระทบที่เกิดขึ้นตลอด 15 ปีที่ผ่านมา ผู้จัดการกองทุนและบริษัทจัดการได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารครบถ้วน แต่ผู้ถือหุ้นหน่วยงานได้รับเงินปันผลเพียง 5.75 ปี และไม่ได้รับเงินปันผลนานถึง 9.25 ปี ทั้งที่เจ้าของโครงการได้รับเงินค่าทรัพย์สินและสิทธิเต็มจำนวนแล้ว การที่ผู้จัดการกองทุนและบริษัทจัดการไม่แก้ไขปัญหาการไม่จ่ายค่าเช่า และยังคงเสนอให้เช่าในราคาต่ำต่อเนื่อง อาจเข้าข่ายไม่สอดคล้องกับหน้าที่ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 มาตรา 125 และ 126 ที่กำหนดให้ผู้จัดการกองทุนต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์และเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยงาน ขอให้บริษัทจัดการชี้แจง ดังนี้

1. สิทธิการตัดสินใจเรื่องการเช่าทรัพย์สิน ระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยงานกับผู้จัดการกองทุน ใครควรมีสิทธิในการตัดสินใจว่าจะให้ผู้ใดเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม เนื่องจากการตัดสินใจดังกล่าวมีผลโดยตรงต่อรายได้และผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยงาน
2. การลงคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยงาน หากผู้ถือหุ้นหน่วยงานมีสิทธิ ควรเปิดให้มีการลงคะแนนเสียงอย่างเป็นทางการว่าจะยินยอมให้เจ้าของโครงการเช่าต่อไปในอัตราที่ต่ำ

จนไม่สามารถจ่ายผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมได้หรือไม่ เพื่อสะท้อนเจตนารมณ์ของผู้ถือหุ้นรายละอย่างแท้จริง

3. การปล่อยทรัพย์สินว่างแทนการเช่าในราคาต่ำ หากไม่อนุญาตให้เช่าในราคาต่ำเกินไป ควรพิจารณาทางเลือกการปล่อยทรัพย์สินว่างไว้ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้เช่ารายใหม่เข้ามาประเมินและศึกษาการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินอย่างอิสระและเป็นธรรม แม้ในช่วงที่ยังไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ การปล่อยว่างอาจเป็นทางเลือกที่ดีกว่าและนำไปสู่การหาผู้เช่าที่เหมาะสมและยั่งยืนกว่าในอนาคต

ผู้ถือหุ้นรายละอย่างมีสิทธิที่จะได้รับการบริหารจัดการที่โปร่งใสและเป็นธรรม จึงใคร่ขอให้ผู้จัดการกองทุนชี้แจง พร้อมแสดงแนวทางแก้ไขที่ชัดเจน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละอย่างตามเจตนารมณ์ของกฎหมายและข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”)

คำตอบ :

ในการบริหารจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่บริหารจัดการกองทุนรวมเพื่อให้ได้มาซึ่งรายได้และผลประโยชน์ของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านมานั้น เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินระยะสั้น 1 ปีใกล้จะสิ้นสุดลง บริษัทจัดการจะดำเนินการเปิดประมูลสรรหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ทุกปี และนอกจากนั้นยังคงเปิดรับข้อเสนอและทำการติดต่อประสานกับนักลงทุนที่สนใจที่จะเช่าซื้อทรัพย์สินโดยตรงอยู่ตลอดเวลา ในปีที่ผ่านมา ยังไม่มีผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ตกลง หรือทำข้อเสนอเข้าซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินแต่อย่างใดทั้งในช่วงเวลาที่บริษัทจัดการได้เปิดประมูล หรือช่วงเวลาอื่นนอกจากช่วงเวลาดังกล่าว

บริษัทจัดการจึงมีความจำเป็นต้องใช้ดุลพินิจเจรจาต่อรองกับผู้เช่าทรัพย์สินรายปัจจุบันในการขยายอายุสัญญาเช่าออกไปอีกเป็นการชั่วคราว เป็นระยะเวลา 1 ปี เพื่อเป็นการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม ด้วยเงื่อนไขสถานะเศรษฐกิจ และสภาพทรัพย์สินของกองทุนรวมมีการเสื่อมสภาพตามการใช้งานลงเป็นอย่างมาก ซึ่งที่ผ่านมาไม่เคยมีการปรับปรุงซ่อมแซมรีโนเวทใหญ่เลยตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม จึงไม่สามารถต่อรองอัตราค่าเช่าในอัตราสูงได้ บริษัทจัดการจึงพิจารณาเห็นควรว่าการขยายอายุสัญญาเช่าระยะสั้นจะเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทุนรวมมากกว่าการปิดกิจการไม่ใช้ทรัพย์สิน และตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่ผ่านมา หากมีนักลงทุนสนใจเข้าเยี่ยมชมทรัพย์สิน ผู้เช่าทรัพย์สินรายปัจจุบันยังคงให้ความร่วมมือเป็นอย่างดี

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายละอย่างทุกท่านยังคงมีสิทธิตามหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมทุกประการ โดยหากผู้ถือหุ้นรายละอย่างซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ สามารถร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายละอย่างเพื่อพิจารณาเรื่องใดๆ ได้

คำถามที่ 2 : ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน คุณเลิศลักษณ์ บุญนิพัทธ์ จนถึงปัจจุบันกองทุนรวมยังหาผู้เช่าใหม่ไม่ได้ และทำการต่ออายุไปอีก 1 ปี เช่นเดิม โดยปีนี้จะเพิ่มค่าเช่าขึ้นเพียงร้อยละ 8 กว่าเท่านั้น เป็นจำนวนที่น้อยเกินไป เพราะค่าเช่าถูกมากมาโดยตลอด ควรเพิ่มประมาณร้อยละ 20 เท่ากับปีที่แล้ว และอยากทราบว่า ถ้ายังหาผู้เช่าใหม่ไม่ได้ เราจะต่ออายุไปเรื่อยๆ แบบนี้ หรือมีวิธีการอะไรที่ทำได้อีกไหม เพราะกองทุนรวมขาดทุนมาโดยตลอด ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ได้เงินปันผลมาหลายปีและคงจะไม่ได้อีกนานใช้ไหม ช่วยแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบถึงวิธีการอื่นๆ ที่สามารถทำได้อีก

คำตอบ : ด้วยเงื่อนไขสภาวะเศรษฐกิจ ประกอบกับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครที่มีการแข่งขันค่อนข้างสูงจากอุปทานอาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ ทำให้ผู้เช่ามีตัวเลือกในตลาดมากและมีอำนาจต่อรองสูง บริษัทจัดการจึงพิจารณาเห็นควรว่า ระหว่างที่ยังไม่มีผู้เช่ารายใหม่ หรือนักลงทุนรายใหม่สนใจเช่าหรือเข้าซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม การขยายอายุสัญญาเช่าระยะสั้นกับผู้เช่ารายเดิม จะเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวม แม้ว่าจะไม่สามารถขึ้นค่าเช่าในอัตราที่สูงกับผู้เช่าเดิมได้ เนื่องด้วยปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้นประกอบกับสภาพทรัพย์สินของกองทุนรวมมีการเสื่อมสภาพตามการใช้งานลงเป็นอย่างมาก ซึ่งที่ผ่านมาไม่เคยมีการปรับปรุงซ่อมแซมรีโนเวทใหญ่เลยตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม เพื่อให้กองทุนรวมไม่มีข้อผูกพันระยะยาวกับผู้เช่ารายเดิม และสามารถสรรหาผู้เช่า หรือนักลงทุนรายใหม่ได้ตลอด และมีรายได้ในช่วงเวลาดังกล่าว อย่างไรก็ดี อัตราค่าเช่าที่ปรับขึ้นนั้นก็ยังคงสอดคล้องกับแนวโน้มตลาด

หากยังคงไม่สามารถสรรหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ได้ บริษัทจัดการมีทางเลือก 3 วิธี คือ 1) เจรจาต่อรองขยายอายุสัญญาเช่าระยะสั้นกับผู้เช่ารายเดิม 2) ปิดกิจการไม่ใช่ทรัพย์สิน 3) การบริหารพื้นที่โดยตรง ซึ่งตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 การจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ข้อ 46 ระบุให้กองทุนรวมจะสามารถดำเนินการได้เฉพาะส่วนพื้นที่ค้าปลีกเท่านั้น แต่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเองได้ในส่วนของธุรกิจโรงแรมเนื่องจากข้อจำกัดทางด้านธุรกิจและด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถติดต่อสอบถามเพิ่มเติมได้ที่ ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ โทรศัพท์ 0-2686-9525