

ที่ PFRD 010/2567

วันที่ 13 พฤษภาคม 2567

เรื่อง การเผยแพร่เอกสารสรุปคำถามและคำตอบจากการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2567 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต (TNPF)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง รายงานข้อมูลสำหรับการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2567 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต (TNPF) ลงวันที่ 5 เมษายน 2567

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต ชื่อย่อ “TNPF” (“กองทุนรวม”) ได้ดำเนินการจัดส่งรายงานข้อมูลสำหรับการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2567 ของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2567 และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมมายังบริษัทจัดการได้ ตั้งแต่วันที่ 5 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2567 ดังอ้างถึงข้างต้น

บริษัทจัดการขอแจ้งให้ทราบว่า บริษัทจัดการได้รวบรวมคำถามและข้อเสนอแนะจากผู้ถือหน่วยลงทุน และจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบจากการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2567 ของกองทุนรวม โดยได้เผยแพร่เอกสารสรุปคำถามและคำตอบดังกล่าว ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการที่ [www.principal.th](http://www.principal.th) โดยผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลได้ตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายเกรียงศักดิ์ มูลแก้ว)

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์  
โทรศัพท์ 0-2686-9525

เรื่อง สรุประเด็นคำถามและคำตอบสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนจากการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2567 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี (TNPF)

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี ชื่อย่อ “TNPF” (“กองทุนรวม”) ได้ดำเนินการจัดส่งรายงานข้อมูลสำหรับการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2567 ของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2567 และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมมายังบริษัทจัดการได้ ตั้งแต่วันที่ 5 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2567 นั้น

ในการนี้ บริษัทจัดการได้รวบรวมคำถามและข้อเสนอแนะจากผู้ถือหน่วยลงทุน และจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบจากการจัดการสื่อสารสองทางดังกล่าว โดยมีรายละเอียด ดังนี้

### คำถามจากผู้ถือหน่วยลงทุน

**คำถามที่ 1:** ผู้ถือหน่วยลงทุน นายเอกชัย โรจนรัตน์ไพฑูรย์ ถามว่า “เงินสดของกองทุนในปัจจุบันเป็นเท่าไร และมีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอีกหรือไม่”

คำตอบ: ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมเป็นจำนวน 12,531,960 บาท โดยมีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและหนี้สินอื่นรวมเป็นจำนวน 844,318 บาท

**คำถามที่ 2:** ผู้ถือหน่วยลงทุน นายเอกชัย โรจนรัตน์ไพฑูรย์ ถามว่า “ค่าใช้จ่ายที่สามารถปรับลดได้ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนหรืออื่นๆ แนวโน้มเป็นอย่างไร เนื่องจากมูลค่าตลาดต่ำมาก เทียบกับ NAV ที่ประกาศ โดยค่าใช้จ่ายทุกอย่างอ้างอิงจาก NAV”

คำตอบ: กองทุนรวมยังคงมีการดำเนินงาน และผู้จัดการกองทุนรวมยังคงทำการบริหารจัดการกองทุนรวมอย่างต่อเนื่องในนามของผู้ถือหน่วยลงทุน โดยในเรื่องดังกล่าวจะนำไปพิจารณาและเสนอต่อคณะกรรมการบริหารของบริษัทจัดการต่อไป ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมสูงสุดที่บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บได้ตามโครงการจัดการกองทุนรวมคือไม่เกินอัตราร้อยละ 0.40 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) แต่ในปัจจุบันบริษัทจัดการได้เรียกเก็บจริงเพียงอัตราร้อยละ 0.207 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เท่านั้น

**คำถามที่ 3:** ผู้ถือหน่วยลงทุน นายเอกชัย โรจนรัตน์ไพฑูรย์ ถามว่า “ประมาณการปันผลเป็นอย่างไร เนื่องจากกองทุนมีรายรับค่อนข้างคงที่ และสามารถคืนเงินให้กับผู้ถือหน่วยผ่านการลดทุนได้ แม้ว่าจะมีขาดทุนสะสม”

คำตอบ: การปันผลของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับผลประกอบการของกองทุนรวมในแต่ละปี โดยมาจากรายได้ค่าเช่าและมูลค่ายุติธรรมจากการประเมินทรัพย์สินเป็นหลัก โดยผู้จัดการกองทุนรวมจะบริหารจัดการกองทุนรวมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด โดยในส่วนของ การจ่ายเงินปันผลนั้น ประกาศ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้อแก้ไขเพิ่มเติม) ข้อ 77 วรรคแรก (4) ได้กำหนดว่า “ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล” ดังนั้น กองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลได้ก็ต่อเมื่อกองทุนรวมไม่มีการขาดทุนสะสม สำหรับในเรื่องการลดทุนมีประกาศและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอีกหลายส่วน โดยจะนำไปพิจารณาและเสนอต่อคณะกรรมการบริหารของบริษัทจัดการต่อไป

**คำถามที่ 4:** ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน นายเอกชัย โรจนรัตน์ไพฑูรย์ ถามว่า “อยากทราบแผนงานในการดำเนินการให้กองทุนมีรายได้มากขึ้นกว่าสัญญาเช่าในปัจจุบัน”

**คำตอบ:** บริษัทจัดการได้มีการประสานงานร่วมกับผู้เช่าในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินเพื่อให้สามารถเพิ่มรายได้จากการให้บริการห้องพักและพื้นที่เช่าให้มากขึ้น โดยสามารถดำเนินการได้เฉพาะบางส่วนเท่านั้น เนื่องจากมีความจำเป็นต้องใช้งบประมาณสูง และกองทุนรวมไม่มีสภาพคล่องที่จะดำเนินการได้อย่างเต็มที่ อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการยังคงเปิดรับข้อเสนอและทำการติดต่อประสานกับนักลงทุนและผู้สนใจโดยตรงต่อไป (โดยไม่เปิดเผยเป็นการทั่วไป) เพื่อรับข้อเสนอซื้อหรือเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ตลอดจนหาแนวทางอื่น ๆ รวมทั้งการดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อที่จะให้กองทุนรวมสามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้ภายใต้กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหลังจากที่บริษัทจัดการสามารถหาข้อสรุปแนวทางและแผนงานในการดำเนินงานต่อไปได้เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา และ/หรือ รับทราบแนวทางดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป

**คำถามที่ 5:** ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน นายมนตรี เจริญสุวรรณ ถามว่า “ขอทราบแนวทางจัดการกองทุน TNPf ให้สามารถจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ และจะมีการสรรหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าทรัพย์สินและบริหารจัดการให้กองทุน TNPf ดีขึ้นกว่าเดิมอย่างไร และจะเกิดขึ้นในช่วงไตรมาสที่จะถึงนี้ได้เลยหรือไม่”

**คำตอบ:** แนวทางจัดการกองทุนรวมให้สามารถจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้นั้น กองทุนรวมจะต้องดำเนินการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินให้มีสภาพใหม่เพื่อให้สามารถเพิ่มรายได้จากการให้บริการห้องพักและพื้นที่เช่าให้มากขึ้น แต่มีข้อจำกัดในการดำเนินการเนื่องจากมีความจำเป็นต้องใช้งบประมาณสูง และกองทุนรวมไม่มีสภาพคล่องที่จะดำเนินการได้อย่างเต็มที่ ขณะนี้บริษัทจัดการยังคงเปิดรับข้อเสนอและทำการติดต่อประสานกับนักลงทุนและผู้สนใจโดยตรงต่อไป (โดยไม่เปิดเผยเป็นการทั่วไป) เพื่อรับข้อเสนอซื้อหรือเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ตลอดจนหาแนวทางอื่น ๆ รวมทั้งการดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อที่จะให้กองทุนรวมสามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้ภายใต้กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหลังจากที่บริษัทจัดการสามารถหาข้อสรุปแนวทางและแผนงานในการดำเนินงานต่อไปได้เรียบร้อยแล้ว หรือได้รับข้อเสนอซื้อหรือเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา และ/หรือ รับทราบแนวทางดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป โดยการดำเนินการดังกล่าวมีความจำเป็นต้องใช้ระยะเวลาพอสมควร เนื่องจากตลอดระยะเวลา 3-4 ปีที่ผ่านมา บริษัทจัดการได้ดำเนินการเปิดเผยเพื่อสรรหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สินมาตลอด แต่ยังไม่ได้รับข้อเสนอใด ๆ จึงคาดหมายได้ว่าการดังกล่าวจะไม่สามารถเกิดขึ้นได้ทันในช่วงไตรมาสที่จะถึงนี้ได้

**คำถามที่ 6:** ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน นายมนตรี เจริญสุวรรณ ถามว่า “กอง TNPF ไม่สามารถแปลงสภาพเป็นกอง REIT เพราะหา Trustee ไม่ได้ ในอนาคตจะมีแนวทางจัดการกองทุน TNPF ต่อไปอย่างไร”

**คำตอบ:** จากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา แนวทางจัดการกองทุนรวมที่ได้รับข้อเสนอแนะจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนคือการสรรหาผู้ซื้อหรือผู้เข้าทรัพย์สินรายใหม่ โดยในขณะนี้บริษัทจัดการยังคงดำเนินการตามแนวทางเดิม โดยได้เปิดรับข้อเสนอและทำการติดต่อประสานกับนักลงทุนและผู้สนใจโดยตรงต่อไป (โดยไม่เปิดประมูลเป็นการทั่วไป) เพื่อรับข้อเสนอซื้อหรือเข้าทรัพย์สินของกองทุนรวม ตลอดจนหาแนวทางอื่น ๆ รวมทั้งการดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อที่จะให้กองทุนรวมสามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้ภายใต้กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหลังจากที่บริษัทจัดการสามารถหาข้อสรุปแนวทางและแผนงานในการดำเนินงานต่อไปได้เรียบร้อยแล้ว หรือได้รับข้อเสนอซื้อหรือเข้าทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณา และ/หรือ รับทราบแนวทางดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป

**คำถามที่ 7:** ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน นายมนตรี เจริญสุวรรณ ถามว่า “ขอทราบแนวทางในการขายทรัพย์สินของกอง TNPF ให้ได้ราคาที่เหมาะสม เพื่อนำเงินที่ได้มาจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ Suffer จากการที่กอง TNPF ไม่สามารถสร้างผลตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ถือหุ้นมาเป็นระยะเวลาานานมาแล้ว”

**คำตอบ:** บริษัทจัดการยังคงดำเนินการเปิดรับข้อเสนอและทำการติดต่อประสานกับนักลงทุนและผู้สนใจโดยตรงต่อไป (โดยไม่เปิดประมูลเป็นการทั่วไป) เพื่อรับข้อเสนอซื้อหรือเข้าทรัพย์สินของกองทุนรวม ตลอดจนหาแนวทางอื่น ๆ รวมทั้งการดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อที่จะให้กองทุนรวมสามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้ภายใต้กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหลังจากที่บริษัทจัดการสามารถหาข้อสรุปแนวทางและแผนงานในการดำเนินงานต่อไปได้เรียบร้อยแล้ว หรือได้รับข้อเสนอซื้อหรือเข้าทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณา และ/หรือ รับทราบแนวทางดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป

### ข้อเสนอแนะจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

1) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน นายเอกชัย วจนรัตน์ไพฑูรย์ เสนอว่า  
“คาดว่ากองทุนมีเงินสดคงเหลือจำนวนหนึ่งในปัจจุบัน จึงเสนอให้กองทุนพิจารณาคืนเงินให้กับผู้ถือหุ้นผ่านการลดทุน ซึ่งเป็นการช่วยผู้ถือหุ้นได้ทางหนึ่ง เนื่องจากกองทุนอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ได้มีการปันผลหรือลดทุนให้กับผู้ถือหุ้นมากระยะหนึ่งแล้ว”

**คำตอบ:** บริษัทจัดการน้อมรับข้อเสนอข้างต้น ซึ่งหลังจากที่บริษัทจัดการสามารถหาข้อสรุปแนวทางและแผนงานในการดำเนินงานต่อไปได้เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณา และ/หรือ รับทราบแนวทางดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป

2) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน นายวรวิมล สุขแจ่ม เสนอว่า

1. “ณ วันนี้ การจ่ายผลประโยชน์ให้กับกองทุนเดือนละ 1,000,000 บาท มันพอที่จะจ่ายให้ผู้ลงทุนได้เท่า ๆ กับฝากเงินในธนาคารหรือไม่ ถ้าได้ก็อาจให้เขาบริหารต่อไปสัก 1 ปี แต่ในสัญญาควรมี Cashier ร่วม เพื่อฝ่ายจัดการจะได้มีสถิติการเข้าพักและรายได้จากการดำเนินการที่ใกล้เคียงความเป็นจริง อัตราค่าห้องพักฯ เป็นต้น”
2. “ฝ่ายจัดการ (พริ้นซิเพิล) ต้องประกาศหาผู้เช่าอีกต่อไปพร้อม ๆ กับแก้ปัญหาที่ตามมา หรือแก้ไขการกีดกันเรื่องทางผ่านเข้า-ออก และอื่น ๆ ให้กับผู้สนใจจะเช่า + เงื่อนไขที่ทดลองบริหาร 6 เดือน หรือ 1 ปี โดยทางพริ้นซิเพิลจัด Cashier ร่วมในการบริหารทรัพย์สิน เพื่อรับรายได้จริงแล้วแบ่งผลประโยชน์ 60:40 หรือ... (เช่นเดียวกับเจ้าของสวนยางพารากับผู้รับจ้างกรีดยาง) นักลงทุนทุก ๆ คน ก็จะมีรายได้อยู่กับ 60 หรือ... พอเรารู้รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของทรัพย์สินแล้ว ก็ค่อยมาปรับปรุงสัญญา เพื่อเราและเขาจะได้อยู่อย่าง FAIR และเป็นธรรม สัญญาก็ทำกันหลายปีได้เลย”
3. “กรณีทางพริ้นซิเพิล ได้ Approach ข้อ 1. และข้อ 2. ไม่สำเร็จ หรือจะไม่มีหนทางใด ๆ อีก ผมเสนอให้เจ้าของซื้อกลับไป จะแบ่งเงินซื้อเป็นงวด ๆ ก็ได้ ราคาขายกลับไปให้เขา ผู้ถือหุ้นน่าจะพิจารณาราคาได้ (ตั้งแต่ราคาตั้งเดิม 10 บาท...)”

**คำตอบ:** บริษัทจัดการน้อมรับข้อเสนอข้างต้น ซึ่งหลังจากที่บริษัทจัดการสามารถหาข้อสรุปแนวทางและแผนงานในการดำเนินงานต่อไปได้เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นฯ พิจารณา และ/หรือ รับทราบแนวทางดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป

ท่านผู้ถือหุ้นฯ สามารถติดต่อสอบถามเพิ่มเติมได้ที่ ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โทรศัพท์ 0-2686-9525