

วันที่: 4 มิถุนายน 2561

หัวข้อ: เปิดมุมมองผู้บริหาร 'เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์' โอกาสและความท้าทายบน
เส้นทางผู้จัดการกองทรัสต์อิสระ



ในช่วงที่ตลาดหุ้นกำลังผันผวนและดอกเบี้ยเงินฝากอยู่ในระดับต่ำ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือ Real Estate Investment Trust (REIT) เป็นทางเลือกหนึ่งที่น่าสนใจสำหรับคนที่ต้องการออมเงินและนักลงทุน ซึ่งทำให้คนที่ไม่มีเงินก้อนใหญ่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทำเลดีๆ ผ่านการซื้อหน่วยทรัสต์ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET)

การที่ REIT จะให้ผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ลงทุนได้หรือไม่ั้น นอกจากการพิจารณาศักยภาพของทรัพย์สินที่ REIT เข้าลงทุนแล้ว **'ผู้จัดการกองทรัสต์' (REIT Manager หรือ RM)** ซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์และดูแลผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ก็มีส่วนสำคัญอย่างยิ่ง

โดยปัจจุบันสามารถแบ่ง RM ออกเป็น 3 รูปแบบคือ 1. RM ที่เป็นบริษัทลูกของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน 2. RM ที่เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน (บลจ.) และ 3. RM ที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักเป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์ที่มีความเป็นอิสระ ไม่มีความเกี่ยวข้องกับเจ้าของทรัพย์สินหรือตัวทรัพย์สิน เรียกว่าเป็นทางเลือกใหม่สำหรับเจ้าของทรัพย์สินที่ต้องการเข้าถึงแหล่งเงินทุน นอกเหนือจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน **บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด** เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อิสระรายแรกที่เกิดขึ้นในประเทศไทย โดยบริษัทฯ เป็นผู้ก่อตั้งและเป็น RM ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (AIMIRT)

ศักยภาพของ 'ผู้จัดการกองทรัสต์อิสระ'



จุดเด่น 'AIM REIT Management'

ผู้จัดการกองทรัสต์อิสระ รายแรกในประเทศไทย



AIM REIT Management

สำหรับ 'เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์' เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อิสระรายแรกในประเทศไทย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่สามารถบริหารจัดการ REIT ที่เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลายประเภท ภายใต้การนำของคุณอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และคุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิกกรรมการผู้จัดการ รวมทั้งคณะผู้บริหารที่อยู่ในแวดวงการเงิน การธนาคาร และการลงทุน ที่มีประสบการณ์ตรงในการก่อตั้งและบริหารจัดการ REIT มาหลายปี



อมร จุฬาลักษณ์านุกูล
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

"ที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์เกือบ 100% เป็นบริษัทลูกของเจ้าของทรัพย์สิน ที่ทำหน้าที่บริหาร REIT ที่ลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นของบริษัทแม่และบริษัทในเครือเป็นหลัก ซึ่งเรามองว่าไม่น่าจะจำกัดอยู่แค่นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์อิสระอย่าง 'เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์' สามารถเป็นทางเลือกใหม่ที่เปิดโอกาสให้กับผู้ประกอบการรายอื่นที่มีอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าที่มีคุณภาพอีกเป็นจำนวนมาก ในการระดมทุนโดยการจัดตั้ง REIT หรือผ่านการลงทุนของ REIT เพื่อต่อยอดในการขยายธุรกิจ ซึ่งผู้ประกอบการเหล่านี้อาจยังไม่มีประสบการณ์ในการจัดตั้งและบริหารจัดการ REIT หรือผู้ประกอบการบางรายอาจมีความต้องการที่จะโฟกัสธุรกิจ (Core Business) ของตนเป็นหลัก และให้ผู้จัดการกองทรัสต์อิสระที่มีความเชี่ยวชาญทำหน้าที่บริหารจัดการ REIT ให้" คุณอมรกล่าว

ความแตกต่างของ AIM REIT Management

ผู้จัดการกองทรัสต์อิสระ

คุณจรัสฤทธิ์ให้มุมมองว่า แนวโน้มในอนาคตน่าจะมีผู้จัดการกองทรัสต์อิสระเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม มั่นใจว่าด้วยประสบการณ์ของทีมงานและโครงสร้างองค์กรซึ่งมีความยืดหยุ่น ประกอบกับจุดประสงค์ที่ชัดเจนในการมุ่งเน้นการก่อตั้งและบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งต่างจากบริษัทหลักที่บริหารจัดการกองทุนที่มีธุรกิจหลากหลายกว่า และมีความเป็นอิสระจากเจ้าของทรัพย์สิน จึงมั่นใจว่าบริษัทฯ มีศักยภาพในการแข่งขันที่ดี



จรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิก
กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

“สโคปในธุรกิจของ บลจ. ค่อนข้างกว้าง เนื่องจากมีธุรกิจอื่นๆ นอกจากการบริหารจัดการกองทรัสต์ แต่ ‘เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์’ ทำธุรกิจด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นหลัก ดังนั้น เราจึงมีวัตถุประสงค์และจุดมุ่งหมายที่ชัดเจน และเป็น Specialist ที่เชี่ยวชาญด้านนี้โดยตรง คณะผู้บริหารและทีมงานล้วนมีความรู้และประสบการณ์ในการจัดตั้งและบริหารจัดการ REIT มานาน ประกอบกับโครงสร้างองค์กรที่ยืดหยุ่นจะช่วยสนับสนุนการทำงานร่วมกันเพื่อตอบโจทย์และความต้องการกับเจ้าของทรัพย์สินอย่างใกล้ชิดและมีประสิทธิภาพภายใต้การคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับขั้นตอนการบริหารจัดการกองทรัสต์ของเราจะเริ่มตั้งแต่การวิเคราะห์ตัวทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้ง โครงสร้างทางการเงิน และการบัญชี โครงสร้างภาษี จัดทำเอกสาร ตลอดจนประสานงานกับสำนักงาน ก.ล.ต. และนักลงทุน มีทีมงานที่ให้คำแนะนำและดูแลได้ครบทุกขั้นตอน ตั้งแต่ต้นจนจบแบบ Total Solutions” คุณจรัสฤทธิกุลกล่าว

แนวโน้มการเติบโตของ REIT ในไทย

ปีที่ผ่านมาเป็น ‘ปีทอง’ ของ REIT เนื่องจากมีการจัดตั้งกองใหม่และแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มากที่สุด นับตั้งแต่มี REIT เกิดขึ้นในประเทศไทย โดยมีปัจจัยหลักมาจากรัฐบาลที่ให้การสนับสนุนเรื่องสิทธิประโยชน์ทางภาษี อย่างไรก็ตาม คาดว่าในปีนี้จะมีการเพิ่มทุนและจัดตั้ง REIT น่าจะกลับมาอยู่ในภาวะปกติ

“REIT ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ส่วนใหญ่ถูกจัดตั้งและบริหารจัดการโดยกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีชื่อคุ้นหู แต่ผมอยากให้นักลงทุนมีมุมมองที่เปิดกว้างมากขึ้น โดยอยากให้อภิปรายจากคุณภาพทรัพย์สินที่ REIT เข้าไปลงทุนเป็นหลักมากกว่ามากกว่าพิจารณาจากชื่อหรือขนาดของบริษัทที่เป็นเจ้าของทรัพย์สิน ยกตัวอย่างคลังสินค้าที่ AIMIRT เข้าลงทุนในครั้งแรกนี้ แม้ว่าบางส่วนจะเป็นคลังสินค้าจากผู้ประกอบการที่ไม่ได้เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่ก็เป็นผู้ประกอบการขนาดใหญ่ที่มีส่วนแบ่งตลาดเป็นอันดับต้นๆ ในพื้นที่ยุทธศาสตร์นั้น อีกทั้งยังเป็นคลังสินค้าที่มีคุณภาพ มีมาตรฐานการก่อสร้างที่สูง และมีผู้เช่าที่เป็นบริษัทชั้นนำทั้งในและต่างประเทศ” ผู้บริหาร เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ กล่าว

จากประสบการณ์และความรู้ความเชี่ยวชาญของผู้บริหารและทีมงาน ตลอดจนการแจ้งเกิดทรัสต์ AIMIRT ที่เรียกได้ว่าเป็นผลงานชิ้นเอกของ ‘เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์’ แสดงถึงความแข็งแกร่งในฐานะของผู้บุกเบิก ซึ่งยังมีโอกาสและศักยภาพในการเติบโต ควบคู่ไปกับตลาดทุนและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ ...

ติดตามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ www.aimirt.com และ www.aimreit.com