



Marketeer

Website: <https://marketeeronline.co> Section: MARKETEEER TODAY

วันที่: 19 มิถุนายน 2561

หัวข้อ: เจาะลึกโมเดล AIM REIT Management ชูความเป็น Specialist ตอบโจทย์การจัดตั้งและบริหารจัดการกองทรัสต์



ในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา ‘ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์’ (Real Estate Investment Trust: REIT) เป็นทางเลือกที่ผู้ประกอบการไทยใช้เป็นเครื่องมือทางการเงินในการระดมทุน นอกเหนือจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยการจัดตั้ง REIT จำเป็นต้องมีผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager หรือ RM) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์และดูแลผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งในอดีตส่วนใหญ่มักเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยบริษัทในกลุ่มของเจ้าของทรัพย์สินหรือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน (บลจ.) เข้ามาบริหารจัดการ แต่ปัจจุบันมี RM ที่มีความเป็นอิสระ ไม่มีความเกี่ยวข้องกับเจ้าของทรัพย์สิน เป็นทางเลือกใหม่ที่เกิดขึ้นในวงการ REIT โดย ‘บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด’ (AIM REIT Management) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อิสระรายแรกในประเทศไทย โดยบริษัทฯ เป็นผู้ก่อตั้งและเป็น RM เริ่มจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์ัสเทรียล โกรท (AIMIRT) ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ



จรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤทธิ
กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤทธิ กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (AIM REIT Management) กล่าวว่า จากประสบการณ์ของผู้บริหารและทีมงานที่อยู่ในแวดวงการเงินการธนาคาร และมีความเข้าใจในผลิตภัณฑ์ทางการเงินในระบบตลาดเงินและตลาดทุน อีกทั้งยังมีประสบการณ์ตรงในการก่อตั้งและบริหารจัดการ REIT ทำให้ AIM REIT Management มีทีมบริหารที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทางหรือ 'Specialist' ที่สามารถให้คำปรึกษาและแนะนำเรื่องการจัดตั้ง REIT และการบริหารจัดการกองทรัสต์ได้ทุกขั้นตอนแบบ 'Total Solutions' ให้แก่เจ้าของทรัพย์สินที่ให้ความสนใจศึกษาเกี่ยวกับการจัดตั้ง การขายหรือให้เช่าทรัพย์สินแก่ REIT โดยการให้คำปรึกษาดังกล่าวเริ่มต้นตั้งแต่ช่วงการเตรียมความพร้อมของทรัพย์สิน ช่วงการเสนอขออนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ช่วงเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และต่อเนื่องไปจนถึงการให้ความสำคัญในด้านการบริหารการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ของ REIT หลังจากที่น่า REIT เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว ซึ่งถือว่าเป็น

Operating Platform ที่เป็นหัวใจของการบริหารจัดการ REIT ที่มองข้ามไม่ได้ ไม่ได้เน้นเพียงแค่การได้มาซึ่งทรัพย์สินเท่านั้น หากแต่ยังให้ความสำคัญกับระบบการบริหารจัดการอีกด้วย เพราะหน้าที่หลักของ RM คือการบริหารจัดการ REIT โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

เปิดโมเดลการบริหารจัดการ REIT

ของ AIM REIT Management

ช่วงเตรียมความพร้อมของทรัพย์สิน

1

แสวงหาและคัดสรรทรัพย์สินที่มีคุณภาพ เพื่อนำมาจัดตั้ง REIT โดยพิจารณาจากองค์ประกอบต่างๆ เช่น

- กำไรที่ดี
- อัตราค่าเช่าและศักยภาพในการสร้างรายได้
- ลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน



2

ศึกษาข้อจำกัดของทรัพย์สิน



3

ให้คำปรึกษากับเจ้าของทรัพย์สินอย่างใกล้ชิด และแนะนำการจัดเตรียมเอกสารเพื่อประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ



4

ให้คำแนะนำทางด้านการเงินให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เช่น การจัดการด้านบัญชี รวมไปถึงการจัดโครงสร้างทางการเงินภายหลังจากการระดมทุน



5

ประสานงานและปรึกษากับที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย รวมถึงผู้ชำนาญการด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง



6

พิจารณาและเจรจาต่อรองราคาทรัพย์สิน และเงื่อนไขอย่างเหมาะสมและยุติธรรม



ช่วงยื่นคำขออนุญาตจัดตั้งกองทรัสต์ และเตรียมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

7

ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และจัดตั้งกองทรัสต์กับสำนักงาน ก.ล.ต.



8

ประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่างๆ เช่น ผู้จัดการหน่วยหลักทรัสต์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นต้น



หลังจากกองกริสต์จัดตั้ง
และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ



บริหารจัดการกองกริสต์
ตามสัญญาก่อตั้งกริสต์
และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

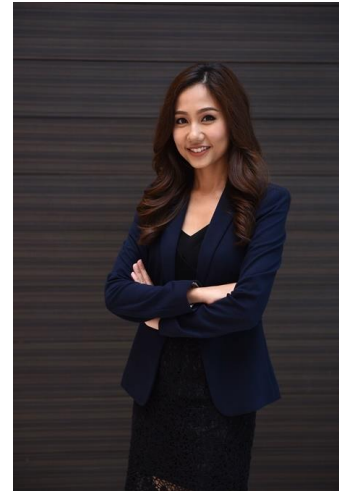


ควบคุมดูแลการลงทุนและ
จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน
รวมทั้งการบริหารสภาพคล่อง
และกระแสเงินสดของกองกริสต์



พิจารณาการจ่ายปันผล
และดูแลผลประโยชน์
ให้แก่ผู้ถือหุ้นกริสต์

คุณณัชชา ชาติวุฒิอกอบกุล ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (AIM REIT Management) ให้ข้อมูลว่า การทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ ให้มีความสำคัญตั้งแต่การเตรียมความพร้อมก่อนจัดตั้ง REIT ภายใต้ Operation Platform หรือโมเดลการปฏิบัติงานแบบลงลึกรายละเอียด และยังมีภารกิจรวบรวมข้อมูลในภาคอุตสาหกรรมต่างๆ ที่มีการนำทรัพย์สินมาจัดตั้ง REIT โดยหลังจากที่ REIT เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัทฯ ยังคงทำหน้าที่ RM อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะด้านการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อบริหารจัดการการดำเนินงานของ REIT ตลอดจนจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ประมาณการไว้



ณัชชา ชาติวุฒิอกอบกุล
ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

“เรามีทีมงานที่มีความรู้ ความสามารถ รวมถึงความชำนาญการเฉพาะทาง (Specialist) ให้คำแนะนำและบริหารจัดการอย่างครบวงจร ตั้งแต่ช่วงเตรียมความพร้อมก่อนจัดตั้งที่มีการให้คำปรึกษาแก่เจ้าของทรัพย์สินอย่างใกล้ชิด ทั้งการให้คำแนะนำทางการเงิน เช่น การจัดการทางด้านบัญชี

รวมไปถึงการจัดโครงสร้างทางการเงินของเจ้าของทรัพย์สินหลังจากการระดมทุน เราพร้อมที่จะให้เวลาและคำแนะนำแก่เจ้าของทรัพย์สินในทุกขั้นตอน เสมือนเป็น ‘Business Partner’ จนถึงช่วงเวลาดังกองทรัสต์เข้าเทรดในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ ก็ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้ดำเนินการไปอย่างราบรื่น และเกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใต้ความเสี่ยงที่เหมาะสม” คุณณัชชากล่าว

ทั้งนี้ ภายใต้โมเดลการปฏิบัติงานแบบฉบับ AIM REIT Management จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์แบบลงรายละเอียดในทุกมิติ ทั้งในเรื่องการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สิน การจัดทำงบประมาณและบริหารจัดการการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ การบริหารสภาพคล่องและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ รวมถึงการพิจารณาจ่ายเงินปันผลที่เหมาะสมที่สุดให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ AIM REIT Management เน้นการเข้าถึงง่ายและเป็นมิตร มีทีมงานที่ทำหน้าที่ให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างละเอียดและทันท่วงที สำหรับทั้งนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายย่อย นักวิเคราะห์ หน่วยงานกำกับดูแล สื่อมวลชน และประชาชนทั่วไปที่สนใจ โดยบริษัทฯ มีการจัดทำรายงานเพื่ออัปเดตข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เป็นประจำทุกไตรมาส เพื่อให้ทุกฝ่ายสามารถเข้าถึงข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนของกองทรัสต์

“นักลงทุนที่ถือหน่วยทรัสต์ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักลงทุนที่มีวัตถุประสงค์ต้องการลงทุนในทรัพย์สินที่ให้ผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอจากเงินปันผล และมีความผันผวนต่ำกว่าการลงทุนในหุ้น ซึ่งกลุ่มนักลงทุนที่ให้ความสนใจใน REIT นั้นมีทั้งนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายย่อย ดังนั้น ทีมงานนักลงทุนสัมพันธ์จึงต้องมีความรู้ความเข้าใจในกองทรัสต์ที่บริษัทฯ บริหารจัดการอย่างลึกซึ้ง และมีทักษะในการสื่อสารกับกลุ่มเป้าหมายที่หลากหลายได้อย่างมีประสิทธิภาพ” คุณณัชชากล่าว

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ตามใบอนุญาตที่ได้รับจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยความเป็นอิสระ ไม่ได้เป็นบริษัทในเครือของเจ้าของทรัพย์สิน จึงเป็นผลดีด้านความโปร่งใสและเปิดกว้างในการคัดเลือกทรัพย์สินที่มีคุณภาพ เพื่อขยายโอกาสการลงทุนเพิ่มเติมของทรัสต์ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ และการจัดตั้ง REIT กองใหม่ในอนาคต

ธุรกิจของ 'เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์' ถือเป็นทางเลือกใหม่ของการระดมทุนผ่านกองทรัสต์ และยังเป็นทางเลือกใหม่ของผู้ประกอบการที่สามารถนำโครงการอสังหาริมทรัพย์คุณภาพที่มีรายได้จากค่าเช่า มาเข้าสู่กระบวนการระดมทุน โดยใช้ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของทีมงานผู้จัดการกองทรัสต์อิสระเพื่อเพิ่มขีดความสามารถการระดมทุน

AIM REIT **AIMIRT**
AIM Industrial Growth REIT

5 จุดเด่นในการเป็น 'ผู้จัดการกองทรัสต์อิสระ' ของเอไอเอ็มฯ

- การบริหารจัดการมีความโปร่งใสและเป็นกลาง**
เนื่องจากไม่มีความเกี่ยวข้องกับเจ้าของทรัพย์สิน
- เป็นทางเลือกสำหรับผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่และรายย่อยในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนเพื่อพัฒนาธุรกิจ**
- โครงสร้างองค์กรมีความยืดหยุ่นไม่ซับซ้อนสามารถทำงานร่วมกับเจ้าของทรัพย์สินอย่างใกล้ชิด**
- ทีมงานมีประสบการณ์และความรู้ความเชี่ยวชาญสามารถให้คำปรึกษาและบริหาร REIT ได้ทุกขั้นตอน**

ได้รับอนุญาตให้สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินได้ทุกประเภท แตกต่างจากผู้จัดการกองทรัสต์บางรายที่ได้รับอนุญาตให้บริหารทรัพย์สินเฉพาะบางประเภทเท่านั้น

Marketeer