อิมแพ็คฯ แต่งตั้งให้กสิกรไทย และเมย์แบงก์ กิมเอ็ง เป็นที่ปรึกษาและผู้จัดการการจัดจำหน่ายกองรีทส์อิมแพ็คโกรท มูลค่าร่วม20,000 ล้านบาท เป็นกองแรกของประเทศไทย

อิมแพ็คฯ ยื่นคำขอจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เป็นกองแรกของประเทศไทย มูลค่าร่วม 20,000 ล้านบาท โดยให้กสิกรไทย และเมย์แบงก์ กิมเอ็ง เป็นที่ปรึกษาและผู้จัดการการจัดจำหน่ายร่วม คาดเสนอขายให้นักลงทุนในช่วงไตรมาสสี่ของปีนี้ หวังนำเงินไปพัฒนาเพิ่มเติม ณ ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค

นายธีรนันท์ ศรีหงส์ กรรมการผู้จัดการ ธนาคารกสิกรไทย เปิดเผยว่า บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมนเจนเม้นท์ จำกัด ได้แต่งตั้งให้ธนาคารกสิกรไทย และบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย ปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตี ให้แก่กองทรัสต์อิมแพ็คโกรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (IMPACT Growth Real Estate Investment Trust) มูลค่าประมาณ 20,000 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ที่จะออกเสนอขายแก่นักลงทุนเป็นกองแรกในประเทศไทย

กองทรัสต์อิมแพ็คโกรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะสามารถเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันภายในประเทศ ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศ และผู้ลงทุนรายย่อย ผ่านธนาคารกสิกรไทย และบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) ประมาณไตรมาสสี่ของปี 2556 ธนาคารมีความมั่นใจว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับกองทรัสต์อิมแพ็คโกรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นจะได้รับการตอบรับจากนักลงทุนเป็นอย่างดี เนื่องจากมีรูปแบบการลงทุนที่มีความคล้ายคลึงกับการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งนักลงทุนรู้จักและเข้าใจเป็นอย่างดีอยู่แล้ว

นายธีรนันท์ กล่าวเพิ่มเติมว่า “กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT: Real Estate Investment

Trust) เป็นทางเลือกการลงทุนรูปแบบใหม่ในประเทศไทย โดยการนำทรัพย์สินมาจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำมาใช้แทนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เดิม โดยรูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์นั้น มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นรูปแบบที่มีความเป็นสากลมากยิ่งขึ้น อาทิเช่น การไม่กำหนดประเภทของทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ รวมถึงรูปแบบการกำกับดูแลที่มีความเป็นสากลมากขึ้น ซึ่งจะช่วยยกระดับรูปแบบของการลงทุนให้เหมือนกับประเทศอื่นๆ ได้แก่ สิงคโปร์ ฮ่องกง และญี่ปุ่น โดยกองทรัสต์จะทำการระดมทุนจากผู้ลงทุน เพื่อนำเงินที่ได้ไปซื้อ/เช่าทรัพย์สิน เมื่อทำการซื้อ/เช่าทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์ก็จะเปรียบเสมือนกองทรัพย์สิน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้จ่ายเงินลงทุนครั้งแรก เมื่อจัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จก็จะเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว ตามสัดส่วนของหน่วยทรัสต์ที่ถือ โดยมีผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่ในการนำสินทรัพย์นั้นไปหาประโยชน์โดยการให้เช่า/ให้บริการ เมื่อกองทรัสต์ได้รับผลกำไรก็จะนำไปจ่ายปันผล โดยทาง กลต. ได้กำหนดให้จ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่า 90% ของกำไรสุทธิของแต่ละปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในปัจจุบันกองทรัสต์ที่สามารถออกและเสนอขายนั้นมีเพียงประเภทเดียวคือ กองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ทั้งนี้การลงทุนในรูปแบบของกองทรัสต์ยังคงรักษาประโยชน์ที่สำคัญสำหรับนักลงทุน คือ ไม่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากเหมือนกับการลงทุนโดยตรงในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำให้มีทางเลือกในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลายมากขึ้น ในขณะเดียวกันนักลงทุนก็จะมีความมั่นใจในการได้รับผลตอบแทนที่มั่นคงภายใต้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของผู้เชี่ยวชาญ”

“การจัดตั้งกองรีทส์ให้สมบูรณ์ได้นั้น องค์ประกอบที่สำคัญอีกอย่างหนึ่งที่ขาดไม่ได้ คือ การจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์หรือ ทรัสตีสำหรับกองรีทส์ ซึ่งในครั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด มีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่การเป็นทรัสตีอย่างเต็มกำลัง โดยในปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการดำเนินการขออนุญาตจากสำนักงาน กลต.” **นายธีรนันท์** กล่าวเสริม

ด้าน**นายมนตรี ศรไพศาล** ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เปิดเผยว่ากองทรัสต์อิมแพ็คโกรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน (Freehold) ในศูนย์จัดการแสดอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรั่ม (IMPACT Forum) พร้อมทั้งอาคารจอดรถ P2 และอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) ซึ่งเป็นศูนย์กลางการจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอันดับหนึ่งของไทยและเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ จึงมีความมั่นคงของธุรกิจและมีรายได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ หลังจากที่กองรีทส์อิมแพ็คโกรท ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้วบริษัทอิมแพ็คฯ จะทำหน้าที่เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ และบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย 100 % ของบริษัทอิมแพ็คฯจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)

ในภาวะการลงทุนปัจจุบัน ตลาดหุ้นไทยมีความผันผวนมากขึ้นและได้รับผลกระทบจากปัจจัยทั้งภายในและภายนอกประเทศ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) จะเป็นเครื่องมือการลงทุนใหม่ในประเทศไทย และจะเป็นทางเลือกของการลงทุนที่มีความน่าสนใจสำหรับนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายย่อยที่ต้องการผลตอบแทนในรูปของส่วนต่างของราคาหน่วยลงทุน (Capital Gain) และเงินปันผลที่ค่อนข้างสม่ำเสมอและมั่นคง และอาจถือได้ว่าเป็นเครื่องมือการลงทุนที่สามารถสร้างผลตอบแทนในระยะยาวที่สามารถชนะอัตราเงินเฟ้อ ดังนั้น การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อิมแพ็คโกรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์น่าจะสร้างผลตอบแทนในระยะยาวในระดับที่ดีให้แก่ผู้ลงทุนระยะยาว (Long-term Investors) และน่าจะเป็นทางเลือกการลงทุนที่น่าสนใจ โดยเฉพาะในช่วงที่ตลาดหุ้นไทยและตลาดหุ้นในต่างประเทศมีความผันผวนค่อนข้างสูง จากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจของอเมริกา ยุโรป จีนและประเทศยักษ์ใหญ่ทางเศรษฐกิจของโลก

นายอนันต์ กาญจนพาสน์ ประธานกรรมการ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด กล่าวว่า “เรามีความภูมิใจที่ได้เป็นบริษัทแรกในประเทศไทยที่ยื่นคำขอจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ REIT ที่ผู้ลงทุนในกองรีทส์นั้นจะได้รับผลตอบแทนอย่างดีเยี่ยมและเปรียบเสมือนเป็นเจ้าของทรัพย์สินในศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เช่นกัน

“ประโยชน์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ REIT นั้นมีหลายประการ รวมถึงกองทรัสต์จะได้รับยกเว้น*ภาษีเงินได้นิติบุคคล ทั้งนี้*กองทรัสต์ฯจะทำการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นประจำทุกปี” **นายอนันต์** กล่าว

“เราจะดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยกลุ่มบริษัทบางกอกแลนด์จะยังคงกลับมาลงทุนในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดซึ่งแสดงให้เห็นถึงความมั่นใจในศักยภาพของทรัพย์สินที่กองรีทส์จะทำการลงทุน พร้อมทั้งมอบหมายให้บริษัทอิมแพ็คฯ ซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารทรัพย์สินเข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโครงการ โดยตลอดเวลาที่ผ่านมาทางบริษัทอิมแพ็คฯ ได้ทำหน้าที่บริหารโครงการได้อย่างโดดเด่น ซึ่งทำให้โครงการอิมแพ็คฯ เป็นโครงการศูนย์

ประชุมและศูนย์แสดงสินค้าอันดับหนึ่งทั้งในประเทศไทย และในระดับอาเซียน พร้อมทั้งดำเนินการปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการอิมแพ็คฯทั้งหมดอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มีความทันสมัยและสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการในโครงการฯ ได้เป็นอย่างดีและในปีนี้บริษัทฯคาดว่าโครงการอิมแพ็คจะสร้างรายได้ประมาณ 2,500 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นผลการดำเนินงานที่โดดเด่นมาก”

นายอนันต์ กล่าวว่า “ผมยังรู้สึกภาคภูมิใจที่บริษัทอิมแพ็คฯเป็นหนึ่งในไม่กี่บริษัทในประเทศไทยที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมด ทั้งที่ดิน และอาคารต่างๆ ของโครงการอิมแพ็คฯ โดยที่บริษัทอิมแพ็คฯไม่มีหนี้เงินกู้แต่อย่างใด กล่าวได้ว่าเป็นบริษัทฯที่ปลอดหนี้อย่างสมบูรณ์ ทำให้เรามั่นใจว่าผู้ลงทุนจะได้รับประโยชน์จากการเติบโตของมูลค่าทรัพย์สินทั้งที่ดินและตัวอาคารในทุกๆ ปี”

“การจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้ ถือเป็นวิสัยทัศน์ในระยะยาวของบริษัทอิมแพ็คฯ ในการเตรียมความพร้อม ที่ประเทศไทยจะเข้าสู่การเปิดตัวของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ในอนาคตอันใกล้นี้ ซึ่งทางบริษัทฯ มีความต้องการที่จะขยายการลงทุนในศูนย์ประชุมและศูนย์แสดงสินค้าเพิ่มเติมในอนาคต เพื่อรองรับความต้องการที่มากขึ้น และบริษัทฯตั้งใจจะพัฒนาให้โครงการอิมแพ็คเป็นส่วนหนึ่งในความภาคภูมิใจของประเทศไทย

การจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้นับว่าเป็นการดำเนินการที่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องต่างได้รับประโยชน์ และนับเป็นทางเลือกการลงทุนที่น่าสนใจมากแก่นักลงทุน” **นายอนันต์** กล่าวสรุป