

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด็นเวนเจอร์

ครั้งที่ 197/2564

29 ตุลาคม 2564

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด : 30/10/63

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	เครดิต/ เครดิตพินิจ
15/12/60	A-	Stable

ติดต่อ:

หทัยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

ตุลยวัต ฉัตรคำ

tulyawatc@trisrating.com

วจี พิทักษ์ไพบุลย์กิจ

wajee@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamas@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด็นเวนเจอร์ (หรือเรียกว่า “ทริสต์”) ที่ระดับ “A-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสินทรัพย์คุณภาพสูงของทริสต์ ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดีในเขตกรุงเทพมหานคร ตลอดจนกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการตามสัญญา และระดับหนี้สินที่ค่อนข้างต่ำ อีกทั้งโอกาสในการเติบโตในอนาคตของทริสต์ ซึ่งมีปัจจัยส่งเสริมจากสินทรัพย์ของผู้สนับสนุน อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตถูกลดทอนลงบางส่วนจากการกระจุกตัวของพอร์ตการลงทุนของทริสต์ ทั้งในแง่ของสินทรัพย์ ผู้เช่า และสัญญาเช่าที่จะหมดอายุลง อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงความกดดันที่เพิ่มขึ้นต่ออัตราการให้เช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าของทริสต์ จากอุปสงค์สำนักงานที่อ่อนตัวและอุปทานสำนักงานจำนวนมากที่จะเพิ่มเข้ามาในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

สินทรัพย์คุณภาพสูงในทำเลที่ดี

แม้ว่าสถานการณ์จะไม่เอื้ออำนวยจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่ยืดเยื้อ แต่ทริสเรทติ้งคาดว่าทริสต์ จะสามารถรักษาผลการดำเนินงานที่น่าพอใจเอาไว้ได้ในระยะปานกลางจากปัจจัยสนับสนุนคือการมีสินทรัพย์คุณภาพสูงที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจสำคัญ ๆ สินทรัพย์ของทริสต์ ประกอบด้วยอาคารสำนักงานให้เช่า 2 แห่ง คือ “ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์” และ “สาทร สแควร์” ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวม 100,317 ตารางเมตร (ตร.ม.) ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2564 อาคารสำนักงานให้เช่าทั้ง 2 แห่งจัดอยู่ในประเภทอาคารสำนักงานเกรดเอซึ่งตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจและมีทางเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้า BTS

สินทรัพย์คุณภาพสูงและอยู่ในทำเลที่ดีทำให้อัตราการให้เช่าที่ผ่านมาในอดีตอยู่ในระดับที่สูงและมีอัตราค่าเช่าที่น่าพอใจ ทริสต์ มีอัตราการให้เช่าที่สูงเกินกว่า 94% สำหรับอาคารสำนักงานทั้ง 2 แห่งดังกล่าวนับตั้งแต่ปีบัญชี 2559 แม้ว่าอุปสงค์สำนักงานได้ชะงักในช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่ยืดเยื้อ ทริสต์ สามารถรักษาอัตราการให้เช่าในระดับที่สูงไว้ได้ ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2564 อัตราการเช่าของอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์อยู่ที่ระดับ 97% และของอาคารสาทร สแควร์ อยู่ที่ระดับ 94% ในขณะที่ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมของอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพฯ อยู่ที่ระดับ 88% ส่วนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปีบัญชี 2563 จนถึงช่วง 9 เดือนแรกของปีบัญชี 2564 ยังคงน่าพอใจที่ 1,072-1,091 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือนสำหรับอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และ 856-872 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือนสำหรับอาคารสาทร สแควร์ ซึ่งอยู่ในช่วงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมสำหรับอาคารสำนักงานเกรดเอ

การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 มีผลกระทบเพียงเล็กน้อย แต่มีความกดดันเพิ่มขึ้นต่ออัตราการให้เช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่า

การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของทริสต์ อันเนื่องมาจากรูปแบบของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน รายได้ของทริสต์ อยู่ที่ระดับ 1.18 พันล้านบาทในบัญชี 2563 ลดลง 2% จากปีก่อน และอยู่ที่ระดับ 868 ล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปีบัญชี 2564 ลดลง 2% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักเนื่องมาจากมาตรการช่วยเหลือแก่ผู้เช่าตามความเหมาะสมเฉพาะช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่ผ่านมารวมถึงการลดลงของอัตราการให้พื้นที่

แม้ว่าท่ามกลางการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่ยังคงดำเนินอยู่นี้มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์ฯ ไม่มากนัก แต่ทรัสเรตติ้งคาดว่าอัตราการให้เข้าพื้นที่และอัตราค่าเช่าของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เข้าจะยังคงอยู่ภายใต้ความกดดันในช่วง 3 ปีข้างหน้า การทำงานจากที่ไหนก็ได้และการประชุมแบบ Virtual Meeting รวมถึงอุปทานสำนักงานจำนวนมากที่จะเพิ่มเข้ามาในตลาดในช่วง 2-3 ปีข้างหน้าก่อให้เกิดแนวโน้มอุปสงค์สำนักงานที่ลดลง จากข้อมูลของ CBRE จะมีอุปทานใหม่เพิ่มเข้ามาในตลาดประมาณ 500,000 ตร.ม. ต่อปีในปี 2565 และ 300,000 ตร.ม. ต่อปีในปี 2566 อุปสงค์ที่คาดว่าจะชะลอตัวลงและอุปทานที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจอาจจะทำให้อัตราการให้เข้าพื้นที่และอัตราค่าเช่าลดลงได้อีก 2-3 ปีข้างหน้า

ภายใต้สมมติฐานพื้นฐาน ทรัสเรตติ้งคาดว่าอัตราค่าเช่าของทรัสต์ฯ จะคงที่ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ในขณะที่อัตรการให้เข้าคาดว่าจะลดลงเล็กน้อยแต่ควรอยู่ที่ระดับเกินกว่า 90% ในทั้ง 2 อาคาร ในช่วงปีประมาณการ รายได้ของทรัสต์ฯ คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 1.1 พันล้านบาทต่อปีในปีบัญชี 2564-2565 และเพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ 1.6 พันล้านบาทในปีบัญชี 2566 ตามการลงทุนในสินทรัพย์ใหม่ และคาดว่าอัตรการให้เข้าก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายให้อยู่ในระดับ 68%-75% ในปีบัญชี 2564-2566

โอกาสในการเติบโตในอนาคต

ทรัสเรตติ้งมองว่าทรัสต์ฯ มีศักยภาพในการขยายขนาดของพอร์ตการลงทุนจากการสนับสนุนของผู้สนับสนุน บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) ถือหน่วยลงทุนของทรัสต์ฯ 23% อีกทั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ฯ เป็นบริษัทย่อยที่ถือหุ้นทั้งหมด โดย GOLD ทั้งนี้ GOLD มีสถานะเป็นบริษัทย่อยหลักของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) (FPT) ซึ่งผู้ถือหุ้นสูงสุดเป็นบริษัทในเครือของ TCC Group โดยหนึ่งในธุรกิจของกลุ่มคือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและเพื่อขายเป็นหนึ่งในธุรกิจของกลุ่มบริษัทดังกล่าว ดังนั้น ทรัสเรตติ้งคาดว่าทรัสต์ฯ จะลงทุนเพิ่มในสินทรัพย์จากผู้สนับสนุนในปีที่จะมาถึง เดิมทรัสต์ฯ มีแผนจะลงทุนในอาคาร “เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์” ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานของ GOLD ในปีบัญชี 2565 อย่างไรก็ตาม จากสถานะตลาดทุนที่ไม่อำนวยซึ่งเกิดจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ส่งผลให้การลงทุนอาคารดังกล่าวเลื่อนออกไปเป็นปีบัญชี 2566 โดย ณ เดือนมิถุนายน 2564 อัตรการให้เข้าของอาคารดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 96% และมีอัตราค่าเช่าที่ 805 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือน

ในอนาคต ทรัสต์ฯ ตั้งใจจะลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมจากทั้งผู้สนับสนุนและจากบุคคลภายนอกเพื่อที่จะขยายขนาดและเพิ่มการกระจายตัวของพอร์ตการลงทุน นอกจากนี้อาคารสำนักงานให้เข้า ทรัสต์ฯ กำลังพิจารณาเพื่อลงทุนในสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทอื่น ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์ประเภทพื้นที่ค้าปลีกและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ทรัสเรตติ้งมองว่าขนาดของสินทรัพย์ที่เติบโตขึ้นและการกระจายตัวของพอร์ตการลงทุนจะช่วยลดความเสี่ยงจากการกระจุกตัวและเพิ่มรายได้ค่าเช่าและบริการให้มากยิ่งขึ้นในอนาคต

ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของพอร์ตการลงทุน

ทรัสเรตติ้งมองว่าพอร์ตการลงทุนของทรัสต์ฯ มีการกระจุกตัวค่อนข้างสูงทั้งในแง่ของจำนวนอาคาร ในแง่ของผู้เช่า และในแง่สัญญาเช่าที่จะหมดอายุลงปัจจุบัน ผลการดำเนินงานของทรัสต์ฯ ขึ้นอยู่กับสินทรัพย์ที่เป็นอาคารเพียง 2 แห่งใน 2 ท่าเล คือ ถนนวิฑูและถนนสาทร ประมาณ 2 ใน 3 ของรายได้ค่าเช่าและบริการมาจากอาคารสาทร สแควร์ และส่วนที่เหลือมาจากอาคารปาร์คเวเนเซอร์ ฮิลล์เพล็กซ์ นอกจากนี้ ผู้เช่ารายใหญ่ที่สุด 10 รายแรกมีสัญญาเช่าพื้นที่คิดเป็น 40% ของพื้นที่ให้เช่ารวมและคิดเป็น 34% ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวมในช่วง 9 เดือนแรกของปีบัญชี 2564 ส่วนผู้เช่าในเครือ TCC Group คิดเป็น 8% ของพื้นที่ให้เช่ารวมและคิดเป็น 7% ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าลดทอนลงไปบางส่วนจากการที่ผู้เช่าเหล่านี้มีสถานะเครดิตที่อยู่ในระดับแข็งแกร่ง

ทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าจะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าอยู่ด้วยเช่นกัน โดยผู้เช่าส่วนใหญ่ทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลาคราวละ 3 ปีและผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีกบางรายทำสัญญาเช่าปีต่อปี ณ เดือนมิถุนายน 2564 พื้นที่เช่าประมาณ 14% จะหมดสัญญาในไตรมาสที่ 4 ของปีบัญชี 2564 อีก 22% จะหมดสัญญาในปีบัญชี 2565 ในขณะที่ 34% จะหมดสัญญาในปีบัญชี 2566 และอีก 30% จะหมดสัญญาในปีบัญชี 2567 พื้นที่เช่าที่จะหมดสัญญาก่อนข้างกระจุกตัวในปีบัญชี 2566 และ 2567 เนื่องจากสัญญาเช่าของผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายของทั้ง 2 อาคารจะหมดอายุลงพร้อมกัน อย่างไรก็ตาม โดยปกติผู้จัดการทรัสต์ฯ จะมีการเจรจาเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าล่วงหน้าเป็นเวลาประมาณ 6 ถึง 12 เดือนก่อนที่สัญญาเช่าฉบับเดิมจะหมดอายุลงเสมอซึ่งทำให้ทรัสต์ฯ มีเวลาเพียงพอในการหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมที่จะไม่ต่อสัญญา

นโยบายทางการเงินที่ระมัดระวัง

ทรัสเรตติ้งคาดว่าทรัสต์ฯ จะคงนโยบายทางการเงินที่ระมัดระวังซึ่งมีเป้าหมายที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ให้ต่ำกว่า 20% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า จากนโยบายทางการเงินนี้ ทรัสเรตติ้งคาดว่าทรัสต์ฯ จะใช้แหล่งเงินเพื่อการลงทุนในอนาคตด้วยการเพิ่มทุนและการกู้ยืมผสมกัน ภายใต้สมมติฐานพื้นฐาน ทรัสเรตติ้งคาดว่าทรัสต์ฯ จะลงทุนในสินทรัพย์ใหม่โดยมีขนาดการลงทุนประมาณ 6 พันล้านบาทด้วยการก่อหนี้ 25% ในปีบัญชี 2566 ดังนั้น คาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของทรัสต์ฯ น่าจะยังคงอยู่ที่ระดับประมาณ 16%-18% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย อยู่ที่ 2-3 เท่า ในปีบัญชี 2564-2566 ณ เดือนมิถุนายน 2564 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับ 18% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ 2.2 เท่า

ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2564 หนี้สินของทรัสตี คือหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันทั้งหมด เนื่องจากสัดส่วนของหนี้ที่มีหลักประกันอยู่ในระดับต่ำกว่า 35% ของมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ตาม “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้” ของทรัสเรตติ้ง ทรัสเรตติ้งจึงมองว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันไม่น่าจะมีความเสี่ยงเปรียบอย่างมีนัยสำคัญเมื่อพิจารณาจากลำดับสิทธิเรียกร้องเหนือสินทรัพย์

ตามข้อกำหนดทางการเงินของหุ้นกู้ ทรัสตี จะต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ให้ต่ำกว่า 60% โดยอัตราส่วนนี้อยู่ที่ระดับ 16% ณ เดือนมิถุนายน 2564 ทรัสเรตติ้งเชื่อว่าทรัสตี จะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินในช่วง 3 ปีข้างหน้าได้

สภาพคล่องที่เพียงพอ

ทรัสเรตติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของทรัสตี ยังคงมีเพียงพอและสามารถรองรับผลกระทบเชิงลบจากบรรยากาศของตลาดในอีก 2-3 ปีข้างหน้าได้จากการที่ทรัสตี มีภาระหนี้ในระดับต่ำและไม่มีภาระหนี้ที่จะต้องชำระในระยะเวลาดังกล่าว ณ เดือนมิถุนายน 2564 ทรัสตี มีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 2 พันล้านบาทที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนเมษายน 2570 โดยทรัสตี มีแผนจะออกหุ้นกู้เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดดังกล่าว ทั้งนี้ ทรัสเรตติ้งเชื่อว่าทรัสตี จะสามารถรีไฟแนนซ์หุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนในปีบัญชี 2570 ได้จากการที่ทรัสตี มีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน รวมถึงได้รับการสนับสนุนอย่างเต็มที่จากผู้สนับสนุน

ณ เดือนมิถุนายน 2564 สภาพคล่องทางการเงินของทรัสตี ประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 57 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1.16 พันล้านบาท และวงเงินกู้ยืมจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 160 ล้านบาท ทรัสเรตติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของทรัสตี จะอยู่ที่ประมาณ 700 ล้านบาท ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า นอกจากนี้ สินทรัพย์คุณภาพสูงที่ไม่ติดภาระเป็นหลักประกันของทรัสตี ยังสามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันสำหรับการขอวงเงินสินเชื่อได้หากจำเป็น มูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่ไม่ติดภาระเป็นหลักประกันอยู่ที่จำนวน 1.02 หมื่นล้านบาท ณ เดือนกันยายน 2564

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทรัสเรตติ้งประมาณการการดำเนินงานของทรัสตี ในช่วงปีบัญชี 2564-2566 ดังนี้

- อัตราการให้เช่าของอาคารปาร์คเวเนเซอร์ อีโคเพล็กซ์จะอยู่ในช่วงระดับ 92%-97% และของอาคารสแควร์ จะอยู่ในช่วงระดับ 90%-94% ในช่วงปีบัญชี 2564-2566 และอัตราการให้เช่าของสินทรัพย์ใหม่สูงกว่า 90% ในปีบัญชี 2566
- อัตราค่าเช่าคงที่
- สินทรัพย์ใหม่มีขนาดการลงทุนประมาณ 6 พันล้านบาทในปีบัญชี 2566
- อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ในช่วง 68%-75%

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทรัสเรตติ้งว่าทรัสตี จะสามารถสร้างกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้ในช่วงปีบัญชี 2564-2566 และแม้ว่าแนวโน้มอุปสงค์อาคารสำนักงานในระยะปานกลางและระยะยาวจะไม่แน่นอนรวมถึงอุปทานสำนักงานจำนวนมากที่จะเพิ่มเข้ามาในตลาดในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า แต่ทรัสเรตติ้งยังคงคาดว่าสินทรัพย์ของทรัสตี จะคงอัตราการเช่าที่สูงและมีอัตราค่าเช่าที่น่าพอใจตามที่ได้ตั้งเป้าหมายไว้ อีกทั้งยังคาดว่าสถานะทางการเงินของทรัสตี จะยังคงแข็งแกร่งโดยมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 30% และมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ในระดับต่ำกว่า 3.5 เท่า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของทรัสตี อาจปรับลดลงได้หากผลการดำเนินงานต่ำกว่าประมาณการอย่างมีนัยสำคัญและ/หรือมีการกู้ยืมเพื่อขยายธุรกิจเกินกว่าที่คาดไว้จนส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นสูงเกินกว่า 4 เท่าเป็นระยะเวลานาน ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจปรับเพิ่มขึ้นได้หากทรัสตี สามารถขยายพอร์ตการลงทุนและสามารถสร้างความหลากหลายของทำเลที่ตั้งและฐานผู้เช่าได้ในขณะที่ยังคงรักษาสถานะทางการเงินให้แข็งแกร่งอยู่ได้

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย: ล้านบาท

	ต.ค. 2563- มี.ย. 2564	ณ วันที่ 30 กันยายน			
		2563	2562	2561	2560
รายได้จากการดำเนินงานรวม	868	1,183	1,212	1,143	1,091
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	639	839	875	844	818
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	653	880	916	884	858
เงินทุนจากการดำเนินงาน	572	762	799	780	738
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	81	118	117	104	119
เงินลงทุน	0	0	0	0	0
สินทรัพย์รวม	12,315	11,348	11,259	11,041	10,562
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	1,938	1,820	1,866	1,964	2,120
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	9,066	8,930	8,849	8,648	8,216
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	75.24	74.35	75.57	77.34	78.57
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	7.29 **	7.28	7.69	7.62	7.53
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	8.08	7.45	7.83	8.50	7.20
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	2.21 **	2.07	2.04	2.22	2.47
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	39.51 **	41.83	42.81	39.71	34.83
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	17.61	16.93	17.41	18.51	20.51

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า, 15 กรกฎาคม 2564
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564
- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์ (GVREIT)

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
GVREIT274A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2570	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2564 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อ้างอิง เผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria