

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เดินเวนเจอร์

ครั้งที่ 200/2565

31 ตุลาคม 2565

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด : 29/10/64

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

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

ติดต่อ:

ปรียาภรณ์ โกษาการ
preeyaporn@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

วจี พิทักษ์โพลอยกิจ
wajee@trisrating.com

จตุมาส บุญยวานิชกุล
jutamas_b@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เดินเวนเจอร์ (หรือเรียกว่า “ทริสต์ฯ”) ที่ระดับ “A-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสินทรัพย์คุณภาพสูงของทริสต์ฯ ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดีในเขตกรุงเทพมหานคร ตลอดจนกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการตามสัญญา ระดับหนี้สินที่ค่อนข้างต่ำ และโอกาสในการเติบโตในอนาคตของทริสต์ฯ ซึ่งมีปัจจัยส่งเสริมจากสินทรัพย์ของผู้สนับสนุน (Sponsor) อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตถูกลดทอนลงบางส่วนจากการกระจุกตัวของการลงทุนของทริสต์ฯ ทั้งในแง่ของสินทรัพย์ ผู้เช่า และการหมดอายุของสัญญาเช่า นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับการเร่งกดดันที่เพิ่มขึ้นต่ออัตราการให้เช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าของสินทรัพย์ของทริสต์ฯ จากกรณีที่อุปสงค์สำนักงานอ่อนตัวลงและอุปทานสำนักงานส่วนเกินที่คาดว่าจะเพิ่มเข้ามาในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจในช่วง 3 ปีข้างหน้าอีกด้วย

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

สินทรัพย์คุณภาพสูงในทำเลที่ดี

ทริสเรทติ้งคาดว่าทริสต์ฯ จะสามารถรักษาผลการดำเนินงานที่น่าพอใจเอาไว้ได้ในระยะปานกลางจากการมีปัจจัยสนับสนุนคือสินทรัพย์คุณภาพสูงที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจสำคัญ ๆ โดยสินทรัพย์ของทริสต์ฯ ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานให้เช่า 2 แห่ง คือ “ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์” (Park Ventures Ecoplex – PKV) และ “สาทร สแควร์” (Sathorn Square – SSQ) ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวม 100,023 ตารางเมตร (ตร.ม.) ทั้งนี้ อาคารสำนักงานให้เช่าทั้ง 2 แห่งจัดอยู่ในประเภทอาคารสำนักงานเกรดเอซึ่งตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจและมีทางเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้า BTS อย่างไรก็ตาม อุปสงค์พื้นที่เช่าของอาคารทั้งสองแห่งลดลงเล็กน้อยในช่วงที่เกิดภาวะโรคระบาดแต่ยังคงอยู่ในระดับที่แข็งแกร่งเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม

แม้ว่าสถานะในการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าจะมีความท้าทาย ทั้งอาคาร PKV และอาคาร SSQ ต่างก็มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ในระดับที่สูงกว่า 95% และสูงกว่า 90% ตามลำดับในช่วงปีการเงิน 2563 จนถึงช่วง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2565 ในขณะที่อัตราการเช่าของอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจโดยเฉลี่ยของทั้งอุตสาหกรรมนั้นปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ระดับ 82% ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 จาก 90% ในปี 2563 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในช่วงปีการเงิน 2563 จนถึงช่วง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2565 ยังคงอยู่ในระดับที่น่าพอใจด้วยอัตราค่าเช่าระหว่าง 1,072-1,106 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือนสำหรับอาคาร PKV และที่ 856-881 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือนสำหรับอาคาร SSQ ซึ่งถือว่าอยู่ในช่วงอัตราเฉลี่ยของอุตสาหกรรมสำหรับอาคารสำนักงานเกรดเอ

แรงกดดันต่ออัตราการให้เช่าและอัตราค่าเช่าที่จะเพิ่มมากขึ้นตั้งแต่ปีการเงิน 2566 เป็นต้นไป

ทริสเรทติ้งมองว่าอัตราการให้เช่าและอัตราค่าเช่าของสินทรัพย์ของทริสต์ฯ มีแนวโน้มที่จะยังคงได้รับผลกระทบจากอุปสงค์การเช่าพื้นที่สำนักงานที่อ่อนตัวลงจากรูปแบบการทำงานในลักษณะ

ผสมผสานระหว่างการทำงานทั้งในและนอกสำนักงาน (Hybrid Working Model) ต่อไป อีกทั้งทริสเรตติ้งยังคาดว่าอุปทานส่วนเกินที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในปี 2566-2567 จะเป็นปัจจัยกดดันต่ออัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานด้วย จากข้อมูลของ CB Richard Ellis (CBRE) ระบุว่าจะมีอุปทานใหม่เพิ่มเข้ามาในตลาดที่ประมาณ 400,000 ตร.ม. ต่อปีในปี 2566 และปี 2567 ในขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่นั้นคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 40,000 ตร.ม. ต่อปีเท่านั้น ทั้งนี้ ช่องว่างที่เพิ่มมากขึ้นระหว่างอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่และความต้องการเช่าพื้นที่โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจอาจเป็นปัจจัยที่กดดันอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าในอนาคตเพิ่มมากขึ้น

ประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราค่าเช่าของสินทรัพย์แต่ละแห่งของทริสต้า จะปรับตัวลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ระดับประมาณ 85%-90% ในช่วงปีประมาณการท่ามกลางการแข่งขันที่ทวีความรุนแรง การต่ออายุสัญญาที่จะหมดอายุลงมีแนวโน้มที่จะอ่อนตัวในขณะที่อัตราค่าเช่าคาดว่าจะทรงตัวในช่วงปีการเงิน 2566 และจะลดลงประมาณ 2%-3% ในปีการเงินถัด ๆ ไป ดังนั้น ทริสเรตติ้งจึงคาดว่ารายได้ของทริสต้า จะอยู่ที่ระดับประมาณ 1.1-1.2 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2565-2567 อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA Margin) ของทริสต้า คาดว่าจะปรับตัวลดลงแต่จะยังคงอยู่ในระดับสูงกว่า 70% ในช่วงปีประมาณการ

มีสินทรัพย์เพื่อการลงทุนขนาดเล็กและมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัว

สถานะเครดิตของทริสต้า สะท้อนถึงการมีสินทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีขนาดเล็ก ทั้งนี้ สินทรัพย์เพื่อการลงทุนของทริสต้า ยังคงกระจุกตัวค่อนข้างสูงทั้งในแง่ของจำนวนของสินทรัพย์ ผู้เช่า และการหมดอายุของสัญญาเช่า ปัจจุบัน รายได้และกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของทริสต้า ขึ้นอยู่กับสินทรัพย์ที่เป็นอาคารสำนักงานเพียง 2 แห่งใน 2 ทำเลเท่านั้นคืออาคาร PKV บนถนนวิฑูรย์และอาคาร SSQ บนถนนสาทร รายได้ค่าเช่าจากอาคาร SSQ คิดเป็นสองในสามของรายได้รวมของทริสต้า และส่วนที่เหลือมาจากอาคาร PKV ผู้เช่ารายใหญ่ที่สุด 10 รายแรกมีสัญญาเช่าพื้นที่คิดเป็น 40% ของพื้นที่ให้เช่ารวมและคิดเป็นประมาณ 35% ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวมในช่วงปีการเงิน 2564 จนถึงช่วง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2565 ส่วนผู้เช่าในเครือ TCC Group นั้นคิดเป็น 9% ของพื้นที่ให้เช่ารวมและคิดเป็น 8% ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม

ทริสต้า ยังมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าจะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าอยู่ด้วยเช่นกันเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่ทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลาคราวละ 3 ปี ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2565 พื้นที่เช่าประมาณ 7% จะหมดสัญญาในไตรมาสที่ 4 ของปีการเงิน 2565 อีก 35% จะหมดสัญญาในปีการเงิน 2566 ในขณะที่ 40% จะหมดสัญญาในปีการเงิน 2567 และอีก 18% จะหมดสัญญาในปีการเงิน 2568 พื้นที่เช่าที่จะหมดสัญญาก่อนข้างกระจุกตัวอยู่ในปีการเงิน 2566 และ 2567 เนื่องจากสัญญาเช่าของผู้เช่ารายใหญ่ของทั้ง 2 อาคารจะหมดอายุลงในช่วงเวลาดังกล่าว ในมุมมองของทริสเรตติ้งเห็นว่าการมีจำนวนสินทรัพย์ที่เพิ่มมากขึ้นน่าจะช่วยลดทอนความเสี่ยงดังกล่าวลงได้ในระดับหนึ่ง

โอกาสการเติบโตในอนาคต

ทริสเรตติ้งมองว่าทริสต้า มีศักยภาพในการขยายขนาดของสินทรัพย์เพื่อการลงทุนจากการสนับสนุนของผู้สนับสนุน ทั้งนี้ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) ถือหน่วยลงทุนของทริสต้า ในสัดส่วน 23.5% อีกทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ยังเป็นบริษัทย่อยที่ถือหุ้นทั้งหมดโดย GOLD อีกด้วย ส่วน GOLD นั้นมีสถานะเป็นบริษัทย่อยหลักของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (FPT) ซึ่งมีผู้ถือหุ้นสูงสุดเป็นบริษัทหลายแห่งในเครือของ TCC Group โดยหนึ่งในธุรกิจของกลุ่มคือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและเพื่อขายเป็นหนึ่งในธุรกิจของกลุ่มบริษัทดังกล่าว ดังนั้น ทริสเรตติ้งจึงคาดว่าทริสต้า จะลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ของผู้สนับสนุนในอนาคต

ในอนาคตทริสต้า ตั้งใจจะลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมของทั้งผู้สนับสนุนและของบุคคลภายนอกเพื่อที่จะขยายขนาดและเพิ่มความหลากหลายของสินทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยนอกเหนือจากอาคารสำนักงานให้เช่าแล้ว ทริสต้า กำลังพิจารณาการลงทุนในสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำประเภทอื่น ๆ ในกรณีนี้ ทริสเรตติ้งมองว่าขนาดของสินทรัพย์ที่เติบโตขึ้นและความหลากหลายของสินทรัพย์เพื่อการลงทุนจะช่วยลดความเสี่ยงจากการกระจุกตัวและเพิ่มรายได้ค่าเช่าและบริการให้มากยิ่งขึ้นได้ในอนาคต

ภาระหนี้ในระดับต่ำ

ทริสเรตติ้งคาดว่าทริสต้า จะยังคงรักษานโยบายทางการเงินที่ระมัดระวังด้วยการมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงิน (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระดับต่ำกว่า 20% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ดังนั้น ทริสเรตติ้งจึงคาดว่าทริสต้า จะใช้แหล่งเงินเพื่อการลงทุนในอนาคตด้วยการเพิ่มทุนและการกู้ยืมผสมกัน ทริสเรตติ้งประมาณการว่าทริสต้า จะลงทุนในการซื้อสินทรัพย์ใหม่ ๆ ที่มูลค่าประมาณ 2-5 พันล้านบาทด้วยการก่อหนี้ที่ระดับ 25% ในปีการเงิน 2567 ดังนั้น อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของทริสต้า จึงคาดว่าน่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 15%-17% ในช่วงปี

ประมาณการ ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ของทริสต้า จะอยู่ที่ระดับประมาณ 2-3 เท่าในช่วงปีการเงิน 2565-2567 โดย ณ เดือนมิถุนายน 2565 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของทริสต้า อยู่ที่ระดับ 16.8% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA อยู่ที่ระดับ 2.2 เท่า

ตามข้อกำหนดทางการเงินของหุ้นกู้ระบุให้ทริสต้า จะต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ให้ต่ำกว่า 60% โดยทริสต้า มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 16.4% ณ เดือนมิถุนายน 2565 ทริสเรตติ้งจึงเชื่อว่าทริสต้า น่าจะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินดังกล่าวได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

สภาพคล่องที่เพียงพอ

ทริสเรตติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของทริสต้า จะยังคงมีเพียงพอไปอีก 12 เดือนข้างหน้าจากการที่ทริสต้า มีภาระหนี้ที่อยู่ในระดับต่ำและไม่มีหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระในระยะใกล้นี้ จากข้อมูล ณ เดือนมิถุนายน 2565 ทริสต้า มีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 2 พันล้านบาทที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนเมษายน 2570 ซึ่งทริสต้า มีแผนจะออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อใช้ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดดังกล่าว (รีไฟแนนซ์) ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งเชื่อว่าทริสต้า จะสามารถรีไฟแนนซ์หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนดังกล่าวได้จากการที่ทริสต้า มีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินในตลาดทุนและยังได้รับการสนับสนุนอย่างเต็มที่จากผู้สนับสนุน นอกจากนี้ สินทรัพย์คุณภาพสูงที่ไม่ติดภาระเป็นหลักประกันของทริสต้า ยังสามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันสำหรับการขอวงเงินสินเชื่อได้หากจำเป็นอีกด้วย โดยมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่ไม่ติดภาระเป็นหลักประกันดังกล่าวอยู่ที่จำนวน 1.01 หมื่นล้านบาท ณ เดือนกันยายน 2565

ณ เดือนมิถุนายน 2565 แหล่งสภาพคล่องทางการเงินของทริสต้า ประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 49 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1.2 พันล้านบาท และวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 160 ล้านบาท ส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานของทริสต้า นั้นคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 700 ล้านบาทในช่วงปีการเงิน 2566

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทริสเรตติ้งมีประมาณการสำหรับการดำเนินงานของทริสต้า ในช่วงปีการเงิน 2565-2567 ดังนี้

- อัตราการให้เช่าของอาคาร PKV และของอาคาร SSQ จะอยู่ในช่วง 85%-93% และ 87%-89% ตามลำดับ
- อัตราค่าเช่าจะคงที่ในปีการเงิน 2566 แต่จะลดลง 2%-3% ในปีการเงิน 2567
- มูลค่าการซื้อสินทรัพย์ใหม่จะอยู่ที่ระดับประมาณ 2-5 พันล้านบาทในปีการเงิน 2567
- EBITDA Margin จะอยู่ในระดับสูงกว่า 70%

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรตติ้งว่าสินทรัพย์ของทริสต้า จะยังคงสามารถสร้างกระแสเงินสดที่แน่นอนต่อไปได้ในช่วงปีการเงิน 2565-2567 และแม้ว่าความเสี่ยงของอุตสาหกรรมจะเพิ่มสูงขึ้นจากแนวโน้มอุปทานสำนักงานส่วนเกินที่จะเพิ่มเข้ามาในตลาดและอุปสงค์อาคารสำนักงานที่อ่อนตัว แต่ทริสเรตติ้งก็ยังคาดว่าทริสต้า จะคงรักษาอัตราการเช่าที่สูงและมีอัตราค่าเช่าที่น่าพอใจตามที่ได้ตั้งเป้าหมายไว้ นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังคาดว่าสถานะทางการเงินของทริสต้า จะยังคงแข็งแกร่งโดยมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 30% และมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 3.5 เท่า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของทริสต้า อาจปรับลดลงได้หากผลการดำเนินงานของทริสต้า ลดลงต่ำกว่าประมาณการของทริสเรตติ้งอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือทริสต้า มีการกู้ยืมเพื่อซื้อสินทรัพย์มากเกินกว่าที่คาดไว้จนส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA เพิ่มขึ้นสูงเกินกว่า 4 เท่าเป็นระยะเวลาสั้น หรือหากความเสี่ยงของอุตสาหกรรมเพิ่มสูงขึ้นจนทำให้ทริสเรตติ้งเชื่อว่าเกิดความไม่สอดคล้องกันระหว่างอุปสงค์และอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าจนส่งสัญญาณความรุนแรงมากขึ้นและ/หรือส่งผลกระทบต่อสถานะเครดิตของทริสต้า ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจปรับเพิ่มขึ้นได้หากทริสต้า สามารถขยายขนาดสินทรัพย์เพื่อการลงทุนและสร้างความหลากหลายของทำเลที่ตั้งและฐานผู้เช่าได้ในขณะที่ยังคงรักษาสถานะทางการเงินให้แข็งแกร่งอยู่ได้

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ต.ค. 2564- มี.ย. 2565	ณ วันที่ 30 กันยายน			
		2564	2563	2562	2561
รายได้จากการดำเนินงานรวม	850	1,122	1,183	1,212	1,143
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	636	826	839	875	844
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	636	840	880	916	884
เงินทุนจากการดำเนินงาน	558	732	762	799	780
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	79	108	118	117	104
เงินลงทุน	11,012	10,989	10,198	10,181	10,067
สินทรัพย์รวม	12,323	12,200	11,348	11,259	11,041
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	1,842	1,898	1,820	1,866	1,964
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	9,115	8,990	8,930	8,849	8,648
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	74.90	74.90	74.35	75.57	77.34
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	6.90 **	7.07	7.28	7.69	7.62
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	8.09	7.79	7.45	7.83	8.50
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	2.24 **	2.26	2.07	2.04	2.22
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	38.98 **	38.59	41.83	42.81	39.71
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	16.81	17.43	16.93	17.41	18.51

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า, 15 กรกฎาคม 2564
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวจเจอร์ (GVREIT)

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

บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2565 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้ในการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria