

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: A-

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน A-

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 31/10/65

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

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

ติดต่อ:

ปรียาภรณ์ โกษาการ

preeyaporn@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

วจี พิทักษ์ไพบูลย์กิจ

wajee@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล

jutamas_b@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์ (หรือเรียกว่า “ทริสต์ฯ”) ที่ระดับ “A-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสินทรัพย์คุณภาพสูงของทริสต์ฯ ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดีในเขตกรุงเทพมหานคร โอกาสในการเติบโตจากสินทรัพย์ของ TCC Group ภาระหนี้ในระดับต่ำ และสภาพคล่องที่เพียงพอ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตถูกลดทอนลงบางส่วนจากการระงับตัวของการลงทุนของทริสต์ฯ ทั้งในแง่ของสินทรัพย์ ผู้เช่า และการหมดอายุของสัญญาเช่า อีกทั้ง อันดับเครดิตยังพิจารณาถึงแรงกดดันที่เพิ่มสูงขึ้นต่ออัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยและอัตราค่าเช่าพื้นที่จากความต้องการพื้นที่สำนักงานที่ลดลงและการคาดการณ์ถึงอุปทานส่วนเกินของพื้นที่สำนักงานให้เข้าในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจในอีก 2-3 ปีข้างหน้า

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

อันดับเครดิตได้รับการสนับสนุนจากสินทรัพย์ที่มีคุณภาพในทำเลที่ดี

ทริสเรทติ้งคงมุมมองที่ว่าทริสต์ฯ จะยังคงสร้างผลการดำเนินงานที่เป็นที่น่าพึงพอใจต่อไปในระยะปานกลาง มุมมองดังกล่าวสนับสนุนโดยสินทรัพย์คุณภาพสูงที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจสำคัญ ๆ ของทริสต์ฯ โดยสินทรัพย์ของทริสต์ฯ ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานให้เช่า 2 แห่ง คือ “ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์” (Park Ventures Ecoplex – PKV) และ “สาทร สแควร์” (Sathorn Square – SSQ) ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวม 100,023 ตารางเมตร (ตร.ม.) ทั้งนี้ PKV จัดอยู่ในประเภทอาคารสำนักงานเกรดเอบวกซึ่งตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจและ SSQ จัดอยู่ในประเภทอาคารสำนักงานเกรดเอ อาคารสำนักงานให้เช่าทั้ง 2 แห่งมีทางเชื่อมต่อโดยตรงกับสถานีรถไฟฟ้า BTS

แม้ว่าสถานะในการดำเนินงานอาคารสำนักงานให้เช่าจะมีความท้าทาย แต่ทั้ง PKV และ SSQ ต่างก็มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ในระดับสูงที่ระดับสูงกว่า 95% และสูงกว่า 90% ตามลำดับในปีการเงิน 2565 จนถึงช่วง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2566 อัตราการเช่าพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในระดับสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมที่ 60% สำหรับอาคารสำนักงานเกรดเอบวกและ 82% สำหรับอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ อีกทั้งอาคารสำนักงานให้เช่าทั้ง 2 แห่งยังมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในระดับที่น่าพอใจที่ 1,100 บาทต่อตารางเมตร (ตร.ม.) ต่อเดือนสำหรับ PKV และ 880 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือนสำหรับ SSQ

ความท้าทายจากอุปสงค์ที่อ่อนตัวและอุปทานที่เพิ่มขึ้นต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

ทริสเรทติ้งมองว่าอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของสินทรัพย์ของทริสต์ฯ จะได้รับแรงกดดันจากความต้องการพื้นที่สำนักงานที่ลดลงจากรูปแบบการทำงานในลักษณะผสมผสานระหว่างการทำงานทั้งในและนอกสำนักงาน (Hybrid Working Model) อีกทั้งยังคาดว่าอุปทานใหม่ที่จะเพิ่มสูงขึ้นในช่วงปี 2566-2568 จะเพิ่มแรงกดดันต่ออัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยอีกด้วย

จากข้อมูลของ CB Richard Ellis (CBRE) ระบุว่าจะมีอุปทานใหม่เพิ่มเข้ามาในตลาดจำนวนทั้งหมดประมาณ 1 ล้าน ตร.ม. ในช่วงปี 2566-2568 โดย 60% ของอุปทานใหม่ดังกล่าวเป็นอุปทานของอาคารสำนักงานเกรดเอบวกและเกรดเอในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ ในขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่นั้นคาดว่าจะติดลบในปี 2566 และจะอยู่ที่ระดับ 50,000 ตร.ม. ต่อปีในปี 2567-2568 ทั้งนี้ ความ

ไม่สอดคล้องที่เพิ่มมากขึ้นระหว่างอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่และความต้องการเช่าพื้นที่โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจอาจเป็นปัจจัยที่กดดันอัตราการให้เช่าและอัตราค่าเช่าในอนาคตเพิ่มมากขึ้น

ประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราการให้เช่าของสินทรัพย์แต่ละแห่งของทริสต้า จะปรับตัวลดลงเล็กน้อยในช่วงปีประมาณการ ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราการเช่าพื้นที่ของ PKV จะลดลงมาอยู่ที่ระดับ 90%-95% และอัตราการเช่าพื้นที่ของ SSQ จะอยู่ที่ระดับประมาณ 88%-90% การต่ออายุสัญญาที่จะหมดอายุลงมีแนวโน้มที่จะอ่อนตัวในขณะที่อัตราค่าเช่าคาดว่าจะเติบโตในอัตราที่ช้าลงและเติบโตปีละ 1%-2% โดยคาดว่าจะการเติบโตของอัตราค่าเช่าจะได้รับการสนับสนุนจากการปรับปรุงสินทรัพย์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในปีการเงิน 2567 ดังนั้น ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ของทริสต้า จะอยู่ที่ระดับประมาณ 1.1-1.2 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2566-2568 กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของทริสต้า คาดว่าจะปรับตัวลดลงแต่น่าจะยังคงอยู่ที่ระดับสูงกว่า 800 ล้านบาทต่อปีด้วย EBITDA Margin ที่ 70%-72%

ความเสี่ยงจากหลักทรัพย์การลงทุนที่กระจุกตัว

สินทรัพย์เพื่อการลงทุนของทริสต้า ยังคงมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวที่ค่อนข้างสูงทั้งในแง่ของจำนวนของสินทรัพย์ ผู้เช่า และการหมดอายุของสัญญาเช่า โดยรายได้และ EBITDA ของทริสต้า ขึ้นอยู่กับสินทรัพย์ที่เป็นอาคารสำนักงานเพียง 2 แห่งใน 2 ท่าเลเท่านั้น คือ PKV บนถนนวิทย์และ SSQ บนถนนสาทร รายได้ค่าเช่าจาก SSQ คิดเป็นสองในสามของรายได้รวมของทริสต้า และส่วนที่เหลือมาจาก PKV ดังนั้นหากอาคารใดอาคารหนึ่งมีผลประกอบการถดถอยลงอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของทริสต้า ได้

ในส่วนของผู้เช่านั้น ทริสต้า มีความเสี่ยงต่อการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใหญ่ในระดับหนึ่ง โดยผู้เช่ารายใหญ่ที่สุด 10 รายแรกมีสัญญาเช่าพื้นที่คิดเป็น 35% ของพื้นที่ให้เช่ารวมและรายได้ค่าเช่าและบริการรวมในช่วงปีการเงิน 2565 จนถึงช่วง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2566 ส่วนผู้เช่าในเครือ TCC Group นั้นคิดเป็นสัดส่วน 8%-9% นอกจากนี้ ทริสต้า ยังมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าจะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าด้วยเช่นกัน เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่ทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลาคราวละ 3 ปี ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2566 พื้นที่เช่าประมาณ 15% จะหมดสัญญาในไตรมาสที่ 4 ของปีการเงิน 2566 40% ในปีการเงิน 2567 ประมาณ 20% ต่อไปในปี 2568-2569 และส่วนที่เหลือในปี 2570 พื้นที่เช่าที่จะหมดสัญญาก่อนข้างกระจุกตัวอยู่ในปีการเงิน 2567 เนื่องจากสัญญาเช่าของผู้เช่ารายใหญ่โดยเฉพาะของ SSQ จะหมดอายุลงในช่วงเวลาดังกล่าว ในมุมมองของทริสเรทติ้งเห็นว่าการมีจำนวนสินทรัพย์ที่เพิ่มมากขึ้นรวมถึงการมีผู้เช่าที่หลากหลายและมีอายุสัญญาเช่าที่กระจายตัวมากขึ้นน่าจะช่วยลดทอนความเสี่ยงดังกล่าวลงได้ในระดับหนึ่ง

โอกาสในการเติบโตในระยะยาว

ในมุมมองของทริสเรทติ้ง ทริสต้า มีศักยภาพในการขยายขนาดของสินทรัพย์เพื่อการลงทุนจากการสนับสนุนของผู้สนับสนุนในระยะยาว ทั้งนี้ บริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) ถือหน่วยลงทุนของทริสต้า ในสัดส่วน 23.6% อีกทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ยังเป็นบริษัทย่อยที่ถือหุ้นทั้งหมดโดย GOLD อีกด้วย ส่วน GOLD นั้นมีสถานะเป็นบริษัทย่อยหลักของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (FPT) ซึ่งมีผู้ถือหุ้นสูงสุดเป็นบริษัทหลายแห่งในเครือของ TCC Group โดยหนึ่งในธุรกิจของกลุ่มคือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและเพื่อขายเป็นหนึ่งในธุรกิจของกลุ่มบริษัทดังกล่าว ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าหากทริสต้า มีแผนจะขยายขนาดของสินทรัพย์ สินทรัพย์จากกลุ่มคาดว่าจะเป็นตัวเลือกรแรก

นอกเหนือจากสินทรัพย์ภายในกลุ่ม ทริสต้า ยังพิจารณาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนในสินทรัพย์ของบุคคลภายนอก โดยสินทรัพย์ดังกล่าวอาจขยายขอบเขตออกไปมากกว่าอาคารสำนักงานให้เช่า โดยอาจรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น เช่น โรงแรมหรือศูนย์การค้า ปัจจุบันทริสต้า ยังไม่มีแผนแน่ชัดในการลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ในมุมมองของทริสเรทติ้ง การมีสินทรัพย์ในหลากหลายทำเลจะช่วยเพิ่มขนาดของทริสต้า และช่วยลดความเสี่ยงจากการกระจุกตัว

ภาระหนี้คาดว่าจะอยู่ในระดับต่ำ

ทริสเรทติ้งมองว่าทริสต้า จะยังคงรักษานโยบายทางการเงินที่ระมัดระวังด้วยการมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงิน (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระดับต่ำกว่า 20% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า โดยสมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าทริสต้า จะไม่มีการลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมในปีการเงิน 2566-2568 อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดว่าจะมีการลงทุนสำหรับการปรับปรุงสินทรัพย์ในปีการเงิน 2567 และคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ของทริสต้า จะอยู่ที่ระดับประมาณ 2 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของทริสต้า คาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 14%-16% ในช่วงปีประมาณการ ณ เดือนมิถุนายน 2566 ทริสต้า มีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA อยู่ที่ 2 เท่าและมี

อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ 16% ในกรณีที่ทรัสต์ฯ ลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม ทรัสต์ฯ ตั้งใจคิดว่าทรัสต์ฯ จะยังคงดำรงระดับภาระหนี้ในระดับที่เป็นไปตามการคาดการณ์

ตามข้อกำหนดทางการเงินของหุ้นกู้ระบุให้ทรัสต์ฯ จะต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ให้ต่ำกว่า 60% โดยทรัสต์ฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 16.3% ณ เดือนมิถุนายน 2566 ทรัสต์ฯ ตั้งใจเชื่อว่าทรัสต์ฯ น่าจะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินดังกล่าวได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

สภาพคล่องคาดว่าจะยังคงเพียงพอ

ทรัสต์ฯ ตั้งใจคิดว่าสภาพคล่องของทรัสต์ฯ จะยังคงมีเพียงพอไปอีก 12 เดือนข้างหน้าจากการที่ทรัสต์ฯ มีภาระหนี้ที่อยู่ในระดับต่ำและไม่มีหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระในระยะใกล้ ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2566 ทรัสต์ฯ มีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 2 พันล้านบาทที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนเมษายน 2570 ซึ่งทรัสต์ฯ มีแผนจะออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อใช้ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดดังกล่าว (รีไฟแนนซ์) ทั้งนี้ ทรัสต์ฯ ตั้งใจเชื่อว่าทรัสต์ฯ จะสามารถรีไฟแนนซ์หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนดังกล่าวได้จากการที่ทรัสต์ฯ มีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินในตลาดทุนและยังได้รับการสนับสนุนอย่างเต็มที่จากผู้สนับสนุน นอกจากนี้ สินทรัพย์คุณภาพสูงที่ไม่ติดภาระเป็นหลักประกันของทรัสต์ฯ ยังสามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันสำหรับการขอวงเงินสินเชื่อได้หากจำเป็นอีกด้วย โดยมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่ไม่ติดภาระเป็นหลักประกันดังกล่าวอยู่ที่จำนวน 1 หมื่นล้านบาท ณ เดือนกันยายน 2566

ณ เดือนมิถุนายน 2566 แหล่งสภาพคล่องทางการเงินของทรัสต์ฯ ประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 256 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 160 ล้านบาทและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1.1 พันล้านบาท ส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานของทรัสต์ฯ นั้นคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 700 ล้านบาทในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทรัสต์ฯ ตั้งใจประมาณการการดำเนินงานของทรัสต์ฯ ในช่วงปีการเงิน 2566-2568 ดังนี้

- อัตราการให้เช่าของ PKV จะอยู่ที่ 90%-95% และ SSQ จะอยู่ในช่วง 88%-90%
- อัตราค่าเช่าจะเติบโต 1%-2% ต่อปี
- EBITDA Margin จะอยู่ที่ระดับ 70%-72%
- ไม่มีการลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทรัสต์ฯ ตั้งใจว่าสินทรัพย์ของทรัสต์ฯ จะยังคงสามารถสร้างกระแสเงินสดที่แน่นอนต่อไปได้ในช่วงปีการเงิน 2566-2568 และแม้ว่าความเสี่ยงของอุตสาหกรรมจะเพิ่มสูงขึ้นจากแนวโน้มอุปทานสำนักงานส่วนเกินที่จะเพิ่มเข้ามาในตลาดและอุปสงค์อาคารสำนักงานที่อ่อนตัว แต่ทรัสต์ฯ ตั้งใจคิดว่าทรัสต์ฯ จะคงรักษาอัตราการเช่าที่สูงและมีอัตราค่าเช่าที่น่าพอใจตามที่ได้ตั้งเป้าหมายไว้ นอกจากนี้ ทรัสต์ฯ ตั้งใจคิดว่าสถานะทางการเงินของทรัสต์ฯ จะยังคงแข็งแกร่งโดยมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 30% และมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 3.5 เท่า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของทรัสต์ฯ อาจปรับลดลงได้หากผลการดำเนินงานของทรัสต์ฯ ลดลงต่ำกว่าประมาณการของทรัสต์ฯ ตั้งใจอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือทรัสต์ฯ มีการกู้ยืมเพื่อซื้อสินทรัพย์มากเกินกว่าที่คาดไว้จนส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA เพิ่มขึ้นสูงเกินกว่า 4 เท่าเป็นระยะเวลานาน หรือหากความเสี่ยงของอุตสาหกรรมเพิ่มสูงขึ้นจนทำให้ทรัสต์ฯ ตั้งใจคิดว่าเกิดความไม่สอดคล้องกันระหว่างอุปสงค์และอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าจนส่งสัญญาณความรุนแรงมากขึ้นและ/หรือส่งผลกระทบต่อสถานะเครดิตของทรัสต์ฯ

ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจปรับเพิ่มขึ้นได้หากทรัสต์ฯ สามารถขยายขนาดสินทรัพย์เพื่อการลงทุนและสร้างความหลากหลายของทำเลที่ตั้งและฐานผู้เช่าได้ในขณะที่ยังคงรักษาสถานะทางการเงินให้แข็งแกร่งอยู่ได้

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ต.ค. 2565- มี.ย. 2566	ณ วันที่ 30 กันยายน			
		2565	2564	2563	2562
รายได้จากการดำเนินงานรวม	876	1,135	1,122	1,183	1,212
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	630	842	826	839	875
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	630	842	840	880	916
เงินทุนจากการดำเนินงาน	552	737	732	762	799
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	78	105	108	118	117
เงินลงทุน	10,916	10,890	10,989	10,198	10,181
สินทรัพย์รวม	12,340	12,213	12,200	11,348	11,259
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	1,704	1,803	1,898	1,820	1,866
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	9,122	9,010	8,990	8,930	8,849
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	71.96	74.19	74.90	74.35	75.57
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	7.00 **	7.14	7.07	7.28	7.69
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	8.03	8.01	7.79	7.45	7.83
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	2.04 **	2.14	2.26	2.07	2.04
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	42.89 **	40.88	38.59	41.83	42.81
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	15.74	16.67	17.43	16.93	17.41

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์ (GVREIT)

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

บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2566 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่ายข้อเท็จจริงหรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria