

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์

ครั้งที่ 200/2567

31 ตุลาคม 2567

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 20/10/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เกรดดิฟฟินิง
15/12/60	A-	Stable

ติดต่อ:

ปริยาภรณ์ โกษาการ
preeyaporn@trisrating.com

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

วจี พิทักษ์ไพบุลย์กิจ
wajee@trisrating.com

จตุมาส บุญยานิชกุล
jutamas_b@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์ (หรือเรียกว่า “ทริสต์ฯ”) ที่ระดับ “A-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสินทรัพย์คุณภาพสูงของทริสต์ฯ ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดีในเขตกรุงเทพมหานคร ภาระหนี้ในระดับต่ำ และสภาพคล่องที่เพียงพอ

อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตถูกจำกัดจากขนาดที่ค่อนข้างเล็กและจากการกระจุกตัวของการลงทุนของทริสต์ฯ ทั้งในแง่ของสินทรัพย์ ผู้เช่า และการหมดอายุของสัญญาเช่า อีกทั้ง อันดับเครดิตยังพิจารณาถึงแรงกดดันที่เพิ่มสูงขึ้นต่ออัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยและอัตราค่าเช่าพื้นที่จากความต้องการพื้นที่สำนักงานที่ลดลง และการคาดการณ์ถึงอุปทานส่วนเกินของพื้นที่สำนักงานให้เข้าในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจไปอีก 2-3 ปีข้างหน้า

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

อันดับเครดิตได้รับการสนับสนุนจากสินทรัพย์ที่มีคุณภาพในทำเลที่ดี

ทริสเรทติ้งมองว่าทริสต์ฯ จะยังคงสร้างผลการดำเนินงานที่เป็นที่น่าพึงพอใจต่อไปในระยะปานกลาง มุมมองดังกล่าวสนับสนุนโดยสินทรัพย์คุณภาพสูงที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจสำคัญ ๆ ของทริสต์ฯ โดยสินทรัพย์ของทริสต์ฯ ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานให้เช่า 2 แห่ง คือ “ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์” (Park Ventures Ecoplex – PKV) และ “สาทร สแควร์” (Sathorn Square – SSQ) ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 100,000 ตารางเมตร (ตร.ม.) ทั้งนี้ PKV จัดอยู่ในประเภทอาคารสำนักงานเกรดเอบวกซึ่งตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจและ SSQ จัดอยู่ในประเภทอาคารสำนักงานเกรดเอ อาคารสำนักงานให้เช่าทั้ง 2 แห่งมีทางเชื่อมต่อโดยตรงกับสถานีรถไฟฟ้า BTS ในช่วงปีการเงิน 2567 ได้มีการปรับปรุงอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์และอาคารสาทร สแควร์ เพื่อยกระดับสิ่งอำนวยความสะดวกและปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคาร ทริสเรทติ้งคาดการณ์ว่าการปรับปรุงอาคารดังกล่าวจะช่วยรักษาความสามารถในการแข่งขันของทั้งสองอาคารเพื่อรับมือกับอุปทานอาคารสำนักงานให้เช่าที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก

ในช่วงปีการเงิน 2566 มาจนถึงช่วง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2567 อาคารของทริสต์ฯ ยังคงมีอัตราการเช่าเฉลี่ยในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม โดยอัตราการเช่าเฉลี่ยของ PKV อยู่ที่ 95%-96% เทียบกับค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมที่ประมาณ 60% สำหรับอาคารสำนักงานเกรดเอบวกถึงแม้ว่าอัตราการเช่าเฉลี่ยของ SSQ จะลดลงมาอยู่ที่ 87% ในช่วง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2567 จาก 91% ในช่วงปีการเงิน 2565-2566 อัตราการเช่าดังกล่าวก็ยังอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมที่ประมาณ 80% สำหรับอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ อีกทั้งอาคารสำนักงานให้เช่าทั้ง 2 แห่งยังมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในระดับที่น่าพอใจที่ 1,100 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือนสำหรับ PKV และ 890 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือนสำหรับ SSQ

ผลการดำเนินงานถูกท้าทายจากอุปทานที่เพิ่มขึ้นและความต้องการที่ลดลง

ทริสเรทติ้งมองว่าการเพิ่มขึ้นของอุปทานสำนักงานใหม่ในปี 2567-2568 ประกอบกับความต้องการพื้นที่สำนักงานที่ลดลงเนื่องจากแนวโน้มการทำงานแบบไฮบริด จะส่งผลกระทบต่ออัตราการ

เช่าและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินในทรัสต์ฯ ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ตามข้อมูลจาก CB Richard Ellis (CBRE) คาดว่าจะมีอุปทานใหม่เพิ่มเข้าสู่ตลาดประมาณ 610,000 ตร.ม. ในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 ถึงปี 2568 โดยประมาณหนึ่งในสามของอุปทานใหม่นี้จะเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอบวกและเกรดเอในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ในขณะที่คาดว่ามีความต้องการใช้พื้นที่สุทธิเพียง 50,000 ตารางเมตรต่อปีในช่วงปี 2567-2568 ช่องว่างที่กว้างขึ้นระหว่างอุปทานสำนักงานใหม่และความต้องการใช้ โดยเฉพาะในย่านศูนย์กลางธุรกิจจากจุดเริ่มต้นอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยให้ลดลงต่อไปในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า

ประมาณการกรณีพื้นฐานของทรัสต์เรตติ้งคาดว่าอัตราค่าเช่าของ PKV จะอยู่ที่ระดับ 96% ในช่วงปีการเงิน 2567 อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าคาดว่าจะลดลงมาอยู่ที่ระดับ 86% ในปีการเงิน 2568-2569 โดยการลดลงนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานของทรัสต์เรตติ้งว่าผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับกลุ่ม TCC ซึ่งรวมเป็นพื้นที่ประมาณ 7,800 ตร.ม. จะทยอยย้ายไปยังอาคารใหม่ในปีการเงิน 2568-2569 ขณะที่อัตราค่าเช่าจากผู้เช่ารายใหม่จะเพิ่มขึ้นในอัตราที่ช้ากว่าทรัสต์เรตติ้งคาดว่าอัตราค่าเช่าของ SSQ จะคงอยู่ที่ระดับ 84%-86% โดยอัตราค่าเช่าต่อสัญญาเช่าอาจลดลง ขณะที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยคาดว่าจะทรงตัวในช่วง 3 ปีข้างหน้า ด้วยเหตุนี้ ทรัสต์เรตติ้งจึงคาดว่ารายได้ของทรัสต์ฯ จะอยู่ที่ประมาณ 1.0-1.1 พันล้านบาทต่อปี หรือลดลง 1%-5% เมื่อเทียบกับปีก่อน EBITDA ของทรัสต์ฯ คาดว่าจะลดลงแต่ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่า 750 ล้านบาท โดยมีอัตรา EBITDA Margin อยู่ที่ 70%-72%

อันดับเครดิตถูกจำกัดด้วยขนาดที่ธุรกิจค่อนข้างเล็กและความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของหลักทรัพย์การลงทุน

อันดับเครดิตของทรัสต์ฯ ถูกจำกัดด้วยขนาดธุรกิจที่ค่อนข้างเล็กและความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของหลักทรัพย์การลงทุน รายได้ค่าเช่าและกำไรของทรัสต์ฯ พึ่งพาทรัพย์สินเพียงสองแห่งในสองทำเล ได้แก่ ถนนวิบูลย์และถนนสาทร โดยที่ SSQ มีสัดส่วนประมาณสองในสามของรายได้และ EBITDA รวมของทรัสต์ฯ ในขณะที่ PKV เป็นส่วนที่เหลือ ซึ่งทำให้ผลการดำเนินงานที่ไม่ดีของทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งสามารถส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของทรัสต์ฯ ได้อย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ทรัสต์ฯ ยังเผชิญความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใหญ่ในระดับหนึ่ง เนื่องจากผู้เช่าสิบอันดับแรกมีพื้นที่เช่ารวมคิดเป็น 38% ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัสต์ฯ และมีส่วนในการสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมประมาณ 35% ในปีการเงิน 2566 ถึง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2567 ทรัสต์ฯ ยังเผชิญกับความเสี่ยงจากการต่ออายุสัญญาเช่าเนื่องจากสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีระยะเวลาสามปี โดย ณ เดือนมิถุนายน 2567 พื้นที่เช่าประมาณ 13% ภายใต้สัญญาที่มีอยู่มีกำหนดหมดอายุในไตรมาสที่สองของปีการเงิน 2567 และคาดว่าจะมีพื้นที่เช่าหมดอายุสัญญาประมาณ 30% ต่อปีในปีการเงิน 2568-2570

เมื่อมองไปข้างหน้า ศักยภาพในการขยายหลักทรัพย์การลงทุนของทรัสต์ฯ ยังคงไม่แน่นอน โดยทรัสต์ฯ ยังคงมองหาโอกาสในการเข้าซื้อสินทรัพย์ทั้งจากบริษัทผู้สนับสนุนอย่าง บริษัท โกลเด็นแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และจากผู้ที่ไม่ได้เป็นผู้สนับสนุน โดยสินทรัพย์ที่อาจเข้าซื้อได้อาจไม่จำกัดเพียงอาคารสำนักงานให้เช่า แต่อาจรวมถึงทรัพย์สินประเภทอื่น ๆ เช่น โรงแรม หรือศูนย์การค้า โดยทรัพย์สินใหม่อาจเป็นกรรมสิทธิ์ (Freehold) หรือสิทธิการเช่า (Leasehold) ก็ได้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัพย์สินปัจจุบันเป็นสิทธิการเช่า อายุสัญญาเช่าที่เหลือที่สั้นลงจะส่งผลกระทบต่อรายได้ในระยะยาว ดังนั้น การเพิ่มสินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์หรือสินทรัพย์ที่มีอายุสัญญาเช่ายาวขึ้นจะช่วยสนับสนุนรายได้ในระยะยาว ปัจจุบัน ทรัสต์ฯ ที่มีอายุสัญญาเช่าเหลือประมาณ 16 ปี

ภาระหนี้คาดว่าจะอยู่ยังคงในระดับต่ำ

ทรัสต์เรตติ้งมองว่าทรัสต์ฯ จะยังคงรักษานโยบายทางการเงินที่ระมัดระวังด้วยการมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงิน (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระดับต่ำกว่า 20% ในช่วงปีประมาณการ โดยสมมติฐานกรณีพื้นฐานของทรัสต์เรตติ้งคาดว่าทรัสต์ฯ จะไม่มีการลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมในปีการเงิน 2567-2569 อย่างไรก็ตาม ทรัสต์เรตติ้งได้รวมงบลงทุนสำหรับการพัฒนาและปรับปรุงสินทรัพย์ (AEI) จำนวนประมาณ 100 ล้านบาทในปีการเงิน 2567 ไว้ด้วย ทรัสต์เรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ของทรัสต์ฯ จะอยู่ที่ระดับประมาณ 2 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของทรัสต์ฯ คาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 14%-15% ในช่วงปี 2567-2569 ณ เดือนมิถุนายน 2567 ทรัสต์ฯ มีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA อยู่ที่ 2.1 เท่าและมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ 15.9% ในกรณีที่ทรัสต์ฯ ลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม ทรัสต์เรตติ้งก็คาดว่าทรัสต์ฯ จะยังคงดำรงระดับภาระหนี้ในระดับที่เป็นไปตามการคาดการณ์

ตามข้อกำหนดทางการเงินของหุ้นกู้ระบุให้ทรัสต์ฯ จะต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ให้ต่ำกว่า 60% โดยทรัสต์ฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 16.4% ณ เดือนมิถุนายน 2567 ทรัสต์เรตติ้งเชื่อว่าทรัสต์ฯ จะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินดังกล่าวได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

สภาพคล่องจะยังคงเพียงพอ

ทริสเรทติ้งคาดว่าสภาพคล่องของทรিসต้า จะยังคงมีเพียงพอในอีก 12 เดือนข้างหน้าเนื่องจากทริสต้า มีภาระหนี้ที่อยู่ในระดับต่ำและไม่มีหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระในระยะใกล้นี้ ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2567 ทริสต้า มีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 2 พันล้านบาทที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนเมษายน 2570 ซึ่งทริสต้า อยู่ระหว่างสำรวจตัวเลือกการระดมทุนสำหรับการชำระหนี้พันธบัตร โดยพิจารณาทั้งการรีไฟแนนซ์หรือวิธีการชำระหนี้ทางเลือกอื่น ๆ ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งเชื่อว่าทริสต้า จะสามารถรีไฟแนนซ์หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนดังกล่าวได้จากการที่ทริสต้า มีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินในตลาดทุนและยังได้รับการสนับสนุนอย่างเต็มที่จากผู้สนับสนุน นอกจากนี้ สินทรัพย์คุณภาพสูงที่ไม่ติดภาระเป็นหลักประกันของทริสต้า ยังสามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันค้ำประกันสำหรับการขอวงเงินสินเชื่อได้หากจำเป็นอีกด้วย โดยมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่ไม่ติดภาระเป็นหลักประกันดังกล่าวอยู่ที่จำนวนประมาณ 1.1 หมื่นล้านบาท ณ เดือนมิถุนายน 2567

ณ เดือนมิถุนายน 2567 แหล่งสภาพคล่องทางการเงินของทริสต้า ประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 94 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 160 ล้านบาทและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1.3 พันล้านบาท ส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานของทริสต้า นั้นคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 700 ล้านบาทในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทริสเรทติ้งประมาณการการดำเนินงานของทริสต้า ในช่วงปีการเงิน 2567-2569 ดังนี้

- อัตราการเข้าของ PKV จะอยู่ที่ประมาณ 96% ในปีการเงิน 2567 และประมาณ 86% ในปีการเงิน 2568-2569 และ SSQ จะอยู่ในช่วง 84%-86%
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยไม่เติบโต
- EBITDA Margin จะอยู่ที่ระดับประมาณ 70%-72%
- ไม่มีการลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งว่าสินทรัพย์ของทริสต้า จะยังคงสามารถสร้างกระแสเงินสดที่แน่นอนต่อไปได้ในช่วงประมาณการ และแม้ว่าความเสี่ยงของอุตสาหกรรมจะเพิ่มสูงขึ้นจากแนวโน้มอุปทานสำนักงานส่วนเกินที่จะเพิ่มเข้ามาในตลาดและอุปสงค์อาคารสำนักงานที่อ่อนตัว แต่ทริสเรทติ้งก็ยังคงคาดว่าทริสต้า จะคงรักษาอัตราการเข้าที่สูงและมีอัตราค่าเช่าที่น่าพอใจตามที่ได้ตั้งเป้าหมายไว้ นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคงคาดว่าสถานะทางการเงินของทริสต้า จะยังคงแข็งแกร่งโดยมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 30% และมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 3.5 เท่า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของทริสต้า อาจปรับลดลงได้หากผลการดำเนินงานของทริสต้า ลดลงต่ำกว่าประมาณการของทริสเรทติ้งอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือทริสต้า มีการกู้ยืมเพื่อซื้อสินทรัพย์มากเกินไปจนส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA เพิ่มขึ้นสูงเกินกว่า 4 เท่าเป็นระยะเวลาสั้น หรือหากความเสี่ยงของอุตสาหกรรมเพิ่มสูงขึ้นจนทำให้ทริสเรทติ้งเชื่อว่าเกิดความไม่สอดคล้องกันระหว่างอุปสงค์และอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เข้าจนส่งผลกระทบต่อสถานะเครดิตของทริสต้า

ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจปรับเพิ่มขึ้นได้หากทริสต้า สามารถขยาย ขนาดสินทรัพย์เพื่อการลงทุนและสร้างความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง และฐานผู้เช่าได้ในขณะที่ยังคงรักษาสถานะทางการเงินให้แข็งแกร่งอยู่ได้

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ณ วันที่ 30 กันยายน				
	ต.ค. 2566- มิ.ย. 2567	2566	2565	2564	2563
รายได้จากการดำเนินงานรวม	860	1,159	1,135	1,122	1,183
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	621	824	842	826	839
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	621	824	842	840	880
เงินทุนจากการดำเนินงาน	544	719	737	732	762
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	77	105	105	108	118
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม มูลค่ายุติธรรม	10,753	10,731	10,890	10,989	10,198
สินทรัพย์รวม	12,168	12,111	12,213	12,200	11,348
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	1,706	1,681	1,803	1,898	1,820
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	9,002	8,936	9,010	8,990	8,930
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	72.2	71.1	74.2	74.9	74.3
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	6.9 **	7.0	7.1	7.1	7.3
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	8.0	7.9	8.0	7.8	7.5
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	2.1 **	2.0	2.1	2.3	2.1
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	41.7 **	42.8	40.9	38.6	41.8
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	15.9	15.8	16.7	17.4	16.9
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ (รวม หนี้สินสัญญาเช่า)	22.8	22.7	22.9	23.0	17.6
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ (ตาม ข้อกำหนดทางการเงินของหุ้นกู้)	16.4	16.5	16.4	16.4	17.6

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์ (GVREIT)

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
GVREIT274A: ทุนกู้ไม่ด้อยสิทธิ 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. 2567 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่ายแท้จริงหรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria