

ภาพรวมธุรกิจ

ลงทุนใน (1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ (ไม่รวมพื้นที่ของโรงแรม ดิ โอเคะ เพรสทิจ กรุงเทพฯ) ตั้งอยู่ที่ห้วยมกบน เพลินจิต-วิบูลย์ และ (2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารสารท สแควร์ ตั้งอยู่ที่ห้วยมกบนนครวิภาวดีราชชนนี-สารท

งบการเงิน

	3M69	3M68	2568	2567
--	------	------	------	------

งบกำไรขาดทุน (ลบ.)

รายได้	272.31	291.69	1,136.76	1,145.70
ค่าใช้จ่าย	107.18	104.35	438.91	436.37
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	165.13	187.34	697.85	709.32

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ลบ.)

สินทรัพย์	11,359.27	11,914.53	11,370.49	11,891.10
หนี้สิน	3,066.77	3,118.51	3,099.37	3,136.13
สินทรัพย์สุทธิ	8,292.50	8,796.02	8,271.12	8,754.96
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (หน่วย:บาท)	10.18	10.80	10.15	10.74

งบกระแสเงินสด (ลบ.)

กิจกรรมดำเนินงาน	189.48	195.69	756.77	655.07
กิจกรรมจัดหาเงิน	-185.08	-199.15	-781.00	-785.83

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้	0.61	0.64	0.61	0.62
หนี้สินต่อสินทรัพย์	0.27	0.26	0.27	0.26

แผนธุรกิจ

กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือจัดหาผลประโยชน์ กองทรัสต์มีการกำหนดกลยุทธ์ที่สำคัญเพื่อการพัฒนาและรักษาคุณภาพการให้บริการพร้อมทั้งการปรับปรุงดูแลรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้มีความสมบูรณ์พร้อมใช้งานเพื่อจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยมีกลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินงานธุรกิจ ดังต่อไปนี้

1. การเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายเชิงรุกโดยหาผู้เช่าที่มีแนวโน้มจะย้ายอาคารพร้อมทั้งการใช้ช่องทางดิจิทัลสื่อโฆษณาต่างๆ เพื่อเพิ่มการรับรู้
2. นโยบายค่าเช่าและกลยุทธ์การตลาดควบคุมดูแลอัตราค่าเช่าให้มีความยืดหยุ่นและปรับใช้ให้เหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์ของตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าพร้อมทั้งพิจารณาเงื่อนไขพิเศษ(Flexible Lease / Special Clause) ตามความเหมาะสมสำหรับผู้เช่าแต่ละราย
3. การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินทั้งระบบและอุปกรณ์ด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัยและการส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดี Certificate อาคาร Wirescore (Platinum level) เพื่อสื่อสารคุณค่าที่เหนือกว่าราคา
4. การสร้างความสัมพันธ์ที่แข็งแกร่งกับผู้เช่าและพันธมิตรผ่านการสร้างเครือข่ายกับบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยนำเสนอข้อมูลและ Incentive ที่น่าสนใจอย่างต่อเนื่อง
5. ติดตามสถานการณ์ตลาดอย่างใกล้ชิดเพื่อให้เข้าใจแนวโน้มและปรับกลยุทธ์ได้อย่างทันทั่วทั้ง

แผนการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน

กองทรัสต์มีการกำหนดเป้าหมายลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์คงเหลือ 3,660 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ในปี 2593 จำนวนปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์คิดเป็นการลดร้อยละ 55 เมื่อเปรียบเทียบกับปีฐาน (พ.ศ.2562) และ ในปี 2568 กองทรัสต์มีปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ จำนวนทั้งสิ้น 14,995 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ ลดลงร้อยละ 31 เมื่อเปรียบเทียบกับปีฐาน ซึ่งแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพและความมุ่งมั่นในการพยายามลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ของกองทรัสต์

Highlight ที่น่าสนใจของธุรกิจ

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพมหานครเดือนกรกฎาคม-กันยายน 2568 จากข้อมูล Knight Frank (3Q2568) พบว่า ความต้องการเช่าของผู้เช่าต่ำกว่าอุปทานในช่วงต้นปี ลดลงร้อยละ 0.2 จากไตรมาสก่อนมาอยู่ที่ร้อยละ 77 อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A และ B คงตัวจากไตรมาสก่อน อยู่ที่ร้อยละ 77 ในส่วนของเกรด C อยู่ที่ร้อยละ 80 และในไตรมาส 1 ปีบัญชี 2569 กองทรัสต์ประกาศจ่ายเงินปันผลที่อัตรา 0.1783 บาทต่อหน่วยทรัสต์

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

สรุปผลการดำเนินงาน

ด้านการให้เช่า

อาคารปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ พื้นที่สำนักงาน: ณ ไตรมาส 1/2569 ค่าเช่าคงที่ประมาณ 1,076 บาท/ตารางเมตร และอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 96 พื้นที่ค้าปลีก: อัตราการเช่าเต็มร้อยละ 100 และค่าเช่าคงที่ประมาณ 2,383 บาท/ตารางเมตร

อาคารสารท สแควร์

พื้นที่สำนักงาน: ณ ไตรมาส 1/2569 อัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 79 และค่าเช่าประมาณ 897 บาท/ตารางเมตร พื้นที่ค้าปลีก: อัตราการเช่าคงที่ ที่ร้อยละ 95 และค่าเช่าคงที่ประมาณ 1,343 บาท/ตารางเมตร

ด้านการเงิน

รายได้รวม: 272.31 ล้านบาท ประมาณ ร้อยละ 6.64 เมื่อเทียบกับปีก่อน ค่าใช้จ่ายรวม: ประมาณ 107.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.71 เป็นผลจากค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่เพิ่มขึ้นในช่วงเดือนธันวาคม 2568 อย่างไรก็ตาม ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่นๆส่วนมากลดลง เช่น ต้นทุนค่าเช่าและบริกร ลดลงประมาณ 2.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.95 เทียบกับปีก่อน กำไรสุทธิจากการลงทุน: 165.13 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11.85 เทียบกับปีก่อน การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิ: 170.08 ล้านบาทลดลงร้อยละ 16.57 เป็นผลจากการลดลงของรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน โดยรายการส่วนใหญ่เกิดขึ้นจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (IFRS16) ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์แต่อย่างใด

พัฒนาการที่สำคัญ

- กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่โดยสิทธิโดยทรัสต์ตั้งแต่ระดับ “A-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” อันดับเครดิตสะท้อนถึงทรัพย์สินคุณภาพสูงของกองทรัสต์ที่ตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพใจกลางกรุงเทพฯ มีระดับหนี้สินที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำและมีสภาพคล่องที่เพียงพอ
- เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2568 ที่ผ่านมา GVREIT ได้รับรางวัลอันทรงเกียรติจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้แก่ รางวัล Best REIT Performance Awards ประจำปี 2568 สะท้อนให้เห็นถึงผลการดำเนินงานที่ยอดเยี่ยม ตลอดจนการกำกับดูแลและการจัดการที่ดีของกองทรัสต์

แนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

กองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงโดยรวมเพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีการประเมินความเสี่ยงและรายงานผลการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นรายไตรมาส โดยครอบคลุมความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่และความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล

รางวัลและความสำคัญที่ผ่านมาของธุรกิจ

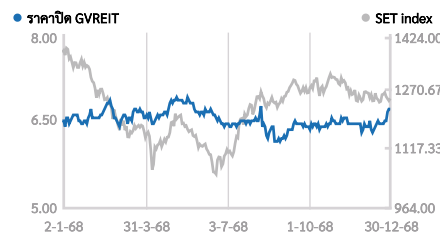
เข้าร่วมการประเมินมาตรฐาน GRESB เป็นปีที่ 4 และได้รับการจัดอันดับ 3 ดาวต่อเนื่องเป็นปีที่ 2

โครงสร้างรายได้ตามประเภทธุรกิจ



ข้อมูลหลักทรัพ์

SET / PROPCON / PF&REIT



ณ วันที่ 30/12/68	GVREIT	PF&REIT	SET
P/BV (เท่า)	0.66	0.82	1.19
Dividend yield (%)	11.59	6.16	3.71

	30/12/68	30/09/68	30/09/67
Market Cap (ลบ.)	5,499.90	5,255.46	5,377.68
ราคา (บาท/หุ้น)	6.75	6.45	6.60
P/BV (เท่า)	0.66	0.59	0.60

CG Report:

-

Company บริษัท ทรัสต์เรทติ้ง จำกัด อยู่ในระดับ "A-" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" 8 ปีต่อเนื่อง จากผลการจัดอันดับ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 11/12/2568

- บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (25.75%)
- บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (7.07%)
- สำนักงานประกันสังคม (6.87%)
- บริษัท กรุงไทย-เอกซัท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (6.77%)
- บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (5.43%)
- อื่น ๆ (48.11%)

ช่องทางการติดต่อธุรกิจ

- 📄 <http://www.gvreit.com>
- ✉ th.gvreit.ir@frasersproperty.com
- ☎ 0-2483-0000
- 🏢 เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนพระรามสี่ แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
- 📄 ข้อมูลการซื้อขายอื่น ๆ : https://www.settrade.com/C04_01_stock_quote_p1.jsp?txtSymbol=GVREIT

หมายเหตุ : เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยบริษัทจดทะเบียน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น บริษัทจดทะเบียนไม่ได้ให้คำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนใด ๆ ในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน โดยก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมและควรขอคำปรึกษาจากผู้ประกอบการวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทจดทะเบียนไม่ต้องการรับผิดชอบต่อความเสียหายหรือสูญหายจากการนำข้อมูลนี้ไปใช้ในทางที่ผิด และบริษัทจดทะเบียนสงวนสิทธิ์ในการแก้ไขข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า รวมทั้งห้ามไม่ให้ผู้นำเอกสารหรือข้อมูลนี้ไปปรากฏในเอกสารฉบับนี้ซ้ำซ้ำซ้อน หรือเผยแพร่ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากบริษัทจดทะเบียนก่อน หากผู้ลงทุนมีข้อสงสัยเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลของบริษัท สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากรายงานหรือสารสนเทศที่บริษัทได้เผยแพร่ผ่านช่องทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย