ภาพรวมธุรกิจ

ลงทุนใน (1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (ไม่รวมพื้นที่ของโรงแรม ดิ โอกุระ เพรสทีจ กรุงเทพ) ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนนเพลินจิต-วิทยุ และ (2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารสาทร สแควร์ ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนนนราธิวาสราชนครินทร์-สาทร

งบการเงิน

	6M69	6M68	2568	2567
งบกำไรขาดทุน (ลบ.)				
รายได้	568.97	573.49	1,136.76	1,145.70
ค่าใช้จ่าย	211.73	206.20	438.91	436.37
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	357.24	367.28	697.85	709.32
งบแสดงฐานะทางการเงิน (ลบ.)				
สินทรัพย์	11,428.86	11,966.79	11,370.49	11,891.10
หนี้สิน	3,087.30	3,137.71	3,099.37	3,136.13
สินทรัพย์สุทธิ	8,341.55	8,829.08	8,271.12	8,754.96
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (หน่วย:บาท)	10.24	10.84	10.15	10.74
งบกระแสเงินสด (ลบ.)				
กิจกรรมดำเนินงาน	365.15	367.14	756.77	655.07
กิจกรรมจัดหาเงิน	-330.32	-366.17	-781.00	-785.83
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ				
รายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้	0.63	0.64	0.61	0.62
หนี้สินต่อสินทรัพย์	0.27	0.26	0.27	0.26

แผนธุรกิจ

กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือจัดหาผลประโยชน์ กองทรัสต์มีการกำหนดกลยุทธ์ที่สำคัญเพื่อการพัฒนาและรักษาคุณภาพการให้บริการพร้อมทั้งการปรับปรุงดูแลรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้มีความสมบูรณ์พร้อมใช้งานเพื่อจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยมีกลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้

1.การเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายเชิงรุกโดยหาผู้เช่าที่มีแนวโน้มจะย้ายอาคารพร้อมทั้งการใช้ช่องทางดิจิทัลสื่อโฆษณาต่างๆเพื่อเพิ่มการรับรู้

2.นโยบายค่าเช่าและกลยุทธ์การตลาดควบคุมดูแลอัตราค่าเช่าให้มีความยืดหยุดและบริการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์ของตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าพร้อมทั้งพิจารณาเงื่อนไขพิเศษ(Flexible Lease / Special Clause) ตามความเหมาะสมสำหรับผู้เช่าแต่ละราย

3.การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินทั้งระบบและอุปกรณ์ด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัยและการส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดี Certificate อาคาร Wirescore (Platinum level) เพื่อสื่อสารคุณค่าที่เหนือกว่าราคา

4.การสร้างความสัมพันธ์ที่แข็งแกร่งกับผู้เช่าและพันธมิตรผ่านการสร้างเครือข่ายบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยนำเสนอข้อมูลและ Incentive ที่น่าสนใจอย่างต่อเนื่อง

5.ติดตามสถานการณ์ตลาดอย่างใกล้ชิดเพื่อให้เข้าใจแนวโน้มและปรับกลยุทธ์ได้อย่างทันท่วงที

แผนการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน

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

Highlight ที่น่าสนใจของบริษัท

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพมหานครเดือนมกราคม-มีนาคม 2569 จากข้อมูล Knight Frank (ไตรมาส 1/2569) พบว่า ความต้องการเช่าของผู้เช่าสูงกว่าอุปทานในช่วงต้นปี เพิ่มร้อยละ 0.6 จากไตรมาสก่อน มาอยู่ที่ร้อยละ 78 อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A และ B คงตัวจากไตรมาสก่อน อยู่ที่ร้อยละ 78 ในส่วนของและร้อยละ 76 ตามลำดับ ส่วนเกรด C อยู่ที่ร้อยละ 81 และในไตรมาส 2/2569 กองทรัสต์ประกาศจ่ายเงินปันผลที่อัตรา 0.1946 บาทต่อหน่วยทรัสต์

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

สรุปผลการดำเนินงาน

ด้านการให้เช่า

อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

พื้นที่สำนักงาน: ณ ไตรมาส 2/2569 ค่าเช่าคงที่ประมาณ 1,077 บาท/ตารางเมตร และอัตราการเช่าคงที่ที่ร้อยละ 96

พื้นที่ค้าปลีก: อัตราการเช่าเต็มร้อยละ 100 และค่าเช่าคงที่ประมาณ 2,383 บาท/ตารางเมตร

อาคารสาทร สแควร์

พื้นที่สำนักงาน: ณ ไตรมาส 2/2569 อัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 79 และค่าเช่าประมาณ 897 บาท/ตารางเมตร

พื้นที่ค้าปลีก: อัตราการเช่าคงที่ ที่ร้อยละ 95 และค่าเช่าคงที่ประมาณ 1,343 บาท/ตารางเมตร

ด้านการเงิน

รายได้รวม: 296.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.87 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.28 จากผลการดำเนินงานเดียวกันในปีก่อนหน้า (ไตรมาสที่ 2/2568) โดยเพิ่มขึ้นจากการที่กองทรัสต์ได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนประกันคืนจากการสำรองจ่ายค่าซ่อมแซมอาคารในปีงบประมาณ 2568 อันเนื่องมาจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 จำนวน 19.47 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวม: 104.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.70 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.65 จากผลการดำเนินงานเดียวกันในปีก่อนหน้า (ไตรมาสที่ 2/2568) โดยสาเหตุหลักมาจากการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจำนวน 4.13 ล้านบาท สำหรับผู้เช่าที่กองทรัสต์อยู่ระหว่างขั้นตอนการฟ้องร้องดำเนินคดี

กำไรสุทธิจากการลงทุน: 192.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.76 เทียบกับปีก่อน

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิ: 194.33 ล้านบาทลดลงร้อยละ 2.88 เป็นผลมาจากการลดลงของรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน โดยรายการส่วนใหญ่เกิดขึ้นจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16) ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์แต่อย่างใด

พัฒนาการที่สำคัญ

- กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิโดยทริสเรทติ้ง ที่ระดับ “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

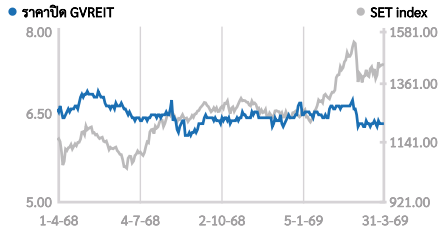
กองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงโดยรวมเพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีการประเมินความเสี่ยงและรายงานผลการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นรายไตรมาส โดยครอบคลุมความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่และความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล

รางวัลและความสำเร็จที่ผ่านมาของบริษัท

เข้าร่วมการประเมินมาตรฐาน GRESB เป็นปีที่ 4 และได้รับการจัดอันดับ 3 ดาวต่อเนื่องเป็นปีที่ 2

โครงสร้างรายได้ตามประเภทธุรกิจ

ข้อมูลหลักทรัพย์ SET / PROPCON / PF&REIT



ณ วันที่ 31/03/69	GVREIT	PF&REIT	SET
P/BV (เท่า)	0.63	0.81	1.36
Dividend yield (%)	12.23	7.68	4.41

	31/03/69	30/09/68	30/09/67
Market Cap (ลบ.)	5,214.72	5,255.46	5,377.68
ราคา (บาท/หุ้น)	6.40	6.45	6.60
P/BV (เท่า)	0.63	0.59	0.60

CG Report: -

Company Rating: บริษัท ทริสเรทติ้ง จำ กัด อยู่ที่ระดับ "A-" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" 8 ปีต่อเนื่อง จากผลการจัดอันดับ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 29/05/2569

- บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (25.75%)
- บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (7.07%)
- สำนักงานประกันสังคม (6.87%)
- บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (6.65%)
- บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (5.43%)
- อื่น ๆ (48.23%)

ช่องทางการติดต่อบริษัท

http://www.gvreit.com

th.gvreit.ir@fraserproperty.com

02-080-5792

193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7–8 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ข้อมูลการซื้อขายอื่น ๆ : https://www.settrade.com/C04_01_stock_quote_p1.jsp?txtSymbol=GVREIT

หมายเหตุ : เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยบริษัทจดทะเบียน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนแก่ผู้ลงทุนเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น บริษัทจดทะเบียนไม่ได้ให้คำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนใด ๆ ในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน โดยก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมและควรขอรับคำปรึกษาจากผู้ประกอบวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทจดทะเบียนไม่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายหรือสูญหายจากการนำข้อมูลที่ปรากฏนี้ไปใช้ในทุกกรณี และบริษัทจดทะเบียนสงวนสิทธิ์ในการแก้ไขข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า รวมทั้งห้ามไม่ให้ผู้ใดนำเอกสารหรือข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ไปทำซ้ำ ดัดแปลง หรือเผยแพร่ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากบริษัทจดทะเบียนก่อน หากผู้ลงทุนมีข้อสงสัยเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลของบริษัท สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากรายงานหรือสารสนเทศที่บริษัทได้เผยแพร่ผ่านช่องทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย