

# กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

ครั้งที่ 4/2563

27 มีนาคม 2563

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB  
แนวโน้มเครดิตพีเอ็น: Negative

วันที่ทบทวนล่าสุด: 19/12/62

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	เครดิต/ เครดิตพีเอ็น
19/12/62	BBB	Stable

ติดต่อ:

ชนาพร ปิ่นพิทักษ์

chanaporn@trisrating.com

ตุลยวัต ฉัตรคำ

tulyawat@trisrating.com

วจี พิทักษ์ไพบุลย์กิจ

wajee@trisrating.com

ธิติ การุณยานนท์, Ph. D., CFA

thiti@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งประกาศ “เครดิตพีเอ็น” แนวโน้ม “Negative” หรือ “ลบ” สำหรับอันดับเครดิตองค์กร และอันดับเครดิตตราสารหนี้ของ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งสะท้อนถึงความกังวลว่าการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ หรือโควิด-19 (COVID-19) จะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้กองทรัสต์

ธุรกิจโรงแรมกำลังได้รับผลกระทบอย่างหนักจากอัตราการเข้าพักที่ลดต่ำลงเป็นอย่างมาก จากมาตรการจำกัดการเดินทางและกิจกรรมต่าง ๆ ในหลายภูมิภาคของโลก และคาดว่าสถานการณ์จะยังคงดำรงไปในอีกหลายเดือนข้างหน้า อันเป็นผลจากความพยายามในการควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส ทำให้คาดว่ารายได้ของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้กองทรัสต์ฯจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินงานที่หยุดชะงักในช่วงหลายสัปดาห์ที่ผ่านมาและต่อไปในระยะหลายเดือนข้างหน้า ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าระหว่างบริษัท กับบริษัทดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ระบุให้บริษัทดุสิตธานีต้องชำระค่าเช่าคงที่สำหรับโรงแรมดุสิตธานี ลาภูนาญเกิด โรงแรมดุสิตติทุ เชียงใหม่ และโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน เป็นเงินรวม 205 ล้านบาทต่อปี และชำระค่าเช่าคงที่สำหรับโรงแรม ดุสิตธานี มัลดีฟส์ ไม่ต่ำกว่า 7 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ต่อปี โดยในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยตามเงื่อนไขสัญญา บริษัทดุสิตธานีอาจขอเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปได้ ซึ่งจะช่วยให้รายได้หลักของกองทรัสต์ฯหยุดชะงัก

ณ สิ้นธันวาคม ปี 2562 บริษัทมีเงินสดในมือรวม 55 ล้านบาท และมีวงเงินกู้จากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้รวมประมาณ 200 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าเพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์และภาระดอกเบี้ยจ่ายในอีกหลายเดือนข้างหน้า

ทริสเรทติ้งอาจปรับอันดับเครดิต/แนวโน้มอันดับเครดิตลงหากสถานการณ์การแพร่ระบาดเป็นไปในทิศทางที่ทำให้เราเชื่อว่าการเริ่มฟื้นตัวของอุตสาหกรรมโรงแรมจะไม่สามารถเริ่มเกิดขึ้นได้ในไตรมาสที่ 3 ของปีนี้ นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งอาจปรับลดอันดับเครดิตของบริษัทหากสภาพคล่องของบริษัทลดลงมากกว่าที่คาด และหากคุณภาพเครดิตของบริษัทดุสิตธานีแย่งลงอย่างมีนัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพเครดิตของกองทรัสต์ฯ ด้วย

## เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561
- กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์, 12 ตุลาคม 2559

## กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (DREIT)

อันดับเครดิตองค์กร:

BBB

แนวโน้มเครดิตพีเอ็น:

Negative

**บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด**

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2563 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผยแพร่ ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: [www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)