

INETREIT

รายงานประจำปี
ANNUAL REPORT

2566



INETREIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต

สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ	3
คณะกรรมการ และผู้บริหาร	4
การเติบโตและการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	7
ส่วนที่ 1 ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	8
ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์	
01 ข้อมูลทั่วไป	18
02 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และจัดหาผลประโยชน์	19
03 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	43
04 ปัจจัยด้านความเสี่ยง	48
05 ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	63
06 ข้อมูลสำคัญอื่น	63
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	
07 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	64
08 โครงสร้างการจัดการ	68
09 การกำกับดูแลกองทรัสต์	87
10 ความรับผิดชอบต่อสังคม	106
11 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	106
12 รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	107
ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินที่สำคัญ	
13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	114
14 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	118
15 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	122
16 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	123
17 งบการเงิน	126





นางสาววิลาวรรณ วนดุรงค์วรรณ

ประธานกรรมการ
บริษัท ไอเน็ต รีท แอเนจเมนต์ จำกัด

สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นยกรัสต์

ภาพรวมปี 2566 ภายหลังจากประเทศไทยมีนโยบายการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ เป็นปีที่เศรษฐกิจไทยเริ่มมีการฟื้นตัวจาก COVID-19 ประชากรไทยมีการปรับตัวสู่ยุควิถีชีวิตใหม่ (New Normal) ทำให้ในทุกอุตสาหกรรมและทุกขนาดธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจขนาดใหญ่หรือเล็กต้องมีการปรับตัวและมีการอาศัยข้อมูลและการทำงานด้านดิจิทัลเพิ่มมากขึ้น ซึ่งทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้งานด้านดิจิทัล หรือ Digital Transformation เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานและตอบสนองความต้องการของธุรกิจนั้นๆ โดยภาพรวมธุรกิจ Data Center ของประเทศไทยปีที่ผ่านมา มีศักยภาพการเติบโตที่ดีจากปัจจัยต่าง ๆ อาทิ ปริมาณการใช้ข้อมูลดิจิทัลที่เพิ่มขึ้นทำให้มีความต้องการพื้นที่จัดเก็บข้อมูลมากขึ้น สัดส่วนการเข้าถึงอินเทอร์เน็ตของภาคประชากรและภาคหน่วยงาน ที่มีความจำเป็นในการใช้งานเพิ่มขึ้นทั้งจากโครงข่ายสัญญาณการมาถึงของ 5G รวมถึงประเภทของการใช้ข้อมูลทั้ง Big data, IOT, AI, Streaming และ E-commerce ในการประมวลผลต่าง ๆ ที่มีความหลากหลายและซับซ้อน ซึ่งสถานการณ์ที่ผ่านมาของ COVID-19 ที่เป็นปัจจัยเร่งให้เกิดการใช้งานข้อมูลดิจิทัลที่มากขึ้น กฎหมายและกฎระเบียบที่กำหนดพรมแดนในการจัดเก็บข้อมูล นโยบายของรัฐบาลดิจิทัล ฯลฯ รวมทั้งเทคโนโลยีคลาวด์ (Cloud) เป็นกลยุทธ์ที่มีส่วนสำคัญในยุค Digital Transformation เพื่อรองรับการใช้งานด้านดิจิทัลจำนวนมาก (Traffic) ในช่วงเวลาเดียวกัน โดยกระบวนการทั้งหมดสามารถเข้าถึงได้โดยผ่านระบบอินเทอร์เน็ตที่มีประสิทธิภาพ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (INETREIT) เป็นกองทรัสต์กองแรกและกองเดียวที่เข้าลงทุนตรงในทรัพย์สินประเภทศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลคอมพิวเตอร์

(Data Center) ทั้งหมด โดยธุรกิจ Data Center มีการให้บริการในรูปแบบการรับฝากเซิร์ฟเวอร์ (Server) และการให้บริการระบบคลาวด์ ซึ่งเป็นบริการพื้นที่จัดเก็บข้อมูลดิจิทัล โดยจัดสรรการใช้ทรัพยากรคอมพิวเตอร์ร่วมกันผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ตภายใต้ระบบความปลอดภัยที่ได้รับมาตรฐาน

ด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีบัญชี 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 310.01 ล้านบาท ทำให้สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยกรัสต์สำหรับปีบัญชี 2566 จำนวนทั้งสิ้น 0.7852 บาท ต่อหน่วยซึ่งแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพของทรัพย์สินและการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ INETREIT เข้าลงทุน ถึงแม้ว่าที่ผ่านมาจะมีช่วงเวลาของตลาดทุนที่ผันผวน แต่ก็สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินรวมถึงจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้อย่างสม่ำเสมอ ถือเป็นบททดสอบที่ยังคงมุ่งมั่นที่จะสร้างผลตอบแทนที่ดีอย่างต่อเนื่องให้แก่ผู้ถือหุ้นยกรัสต์ทุกท่าน

สุดท้ายนี้ ในนามของประธานกรรมการบริษัทไอเน็ต รีท แอเนจเมนต์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นยกรัสต์ทุกท่าน ที่ให้การสนับสนุน และไว้วางใจ INETREIT บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะจัดการทรัพย์สินของ INETREIT ให้เกิดประโยชน์สูงสุดและสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นยกรัสต์ รวมทั้งมองหาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินใหม่ ๆ ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้เพื่อประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดให้แก่ผู้ถือหุ้นยกรัสต์ทุกท่าน

คณะกรรมการ



นางสาววิลาวรรณ วนดุรงค์วรรณ
ประธานกรรมการ



นายสหัส ตรีทิพย์บุตร
กรรมการ



นางมรกต กุลธรรมโยธิน
กรรมการ



นายวิสุทธิ์ มนตรีวัต
กรรมการอิสระ



นายอภิรมย์ น้อยอ่ำ
กรรมการอิสระ

ผู้บริหาร



นายสุตกานต์ แนนหนา

กรรมการผู้จัดการ
รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
และสนับสนุนการปฏิบัติงาน
รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์



นางสาวสุพรรณิการ์ เกียรติดุริยกุล

ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด
และพัฒนาธุรกิจ



นายทรงศักดิ์ ทนบำรุงสาสน์

ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการ
และบริหารความเสี่ยง



การเติบโตและการลงทุน ในทรัพย์สินเพิ่มเติม

บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนเกี่ยวกับการขยายการดำเนินธุรกิจเพิ่มเติมในโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เล็งเห็นถึงศักยภาพจากทรัพย์สินที่จะลงทุนในโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 และสามารถสร้างการเติบโตอย่างความมั่นคงและยั่งยืนให้กับกองทรัสต์

ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 รวมถึงดำเนินการตรวจสอบ และ สอบทานการทำ due diligence ในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 ภายใต้ ข้อที่ 10 และจากการศึกษาข้างต้นผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 มีโอกาสในการเติบโตในอนาคตอย่างมั่นคงและยั่งยืน





1 ข้อมูลสำคัญ ของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	INET Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	INETREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์ดี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	29 กรกฎาคม 2564
อายุของกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	22 ปี ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2588
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

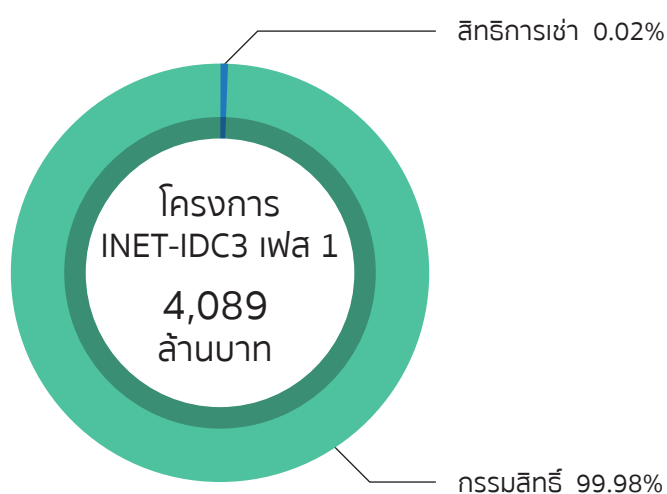
Market Cap	3,217.50 ล้านบาท
จำนวนหน่วย	330.00 ล้านหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,769.11 ล้านบาท
Par (บาทต่อหน่วย)	10.00 บาทต่อหน่วย
Price/NAV	0.85 เท่า
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	9.75 บาท/หน่วย
ทุนจดทะเบียน	3,300.00 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV/หน่วย)	11.4215 บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	29 กรกฎาคม 2564
อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	22 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

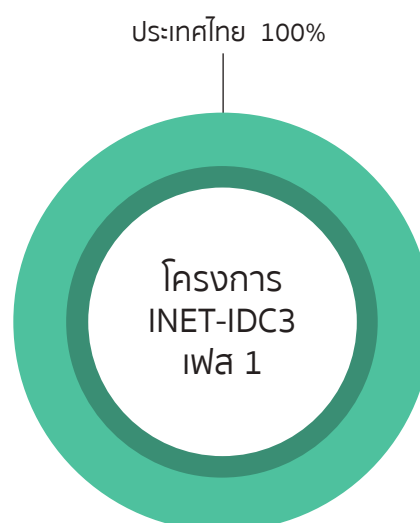
สินทรัพย์รวม	4,726.18 ล้านบาท
หนี้สินรวม	957.07 ล้านบาท
ส่วนทุน	3,233.62 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุนสะสม)	535.49 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	19.53% ของสินทรัพย์รวม

สัดส่วนการลงทุน



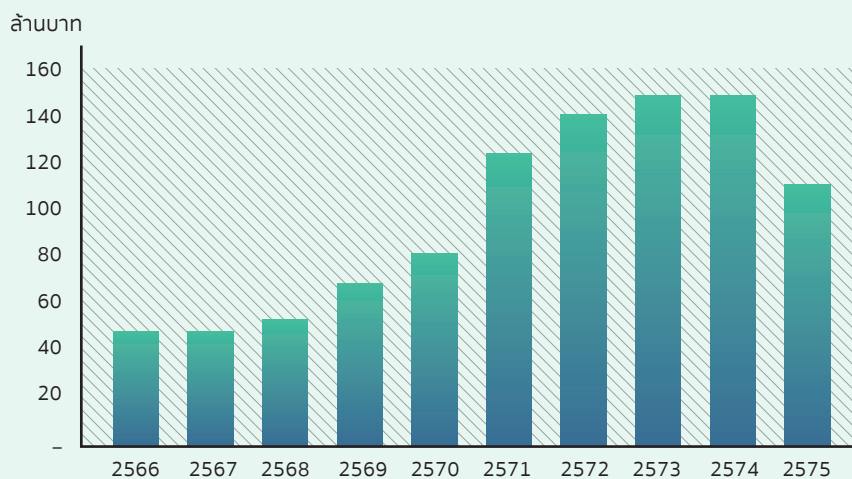
โครงสร้างรายได้



อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



ราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน		
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีพิจารณา รายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
กรรมสิทธิ์ในอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย	4,503	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ณ วันที่ 31/12/2566)			
ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	82,500,000.00	25.00%
2	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,032,300.00	5.46%
3	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	15,610,300.00	4.73%
4	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,371,000.00	3.75%
5	มหาวิทยาลัยศรีปทุม	10,000,000.00	3.03%
6	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,294,200.00	2.82%
7	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	8,329,800.00	2.52%
8	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,500,000.00	2.27%
9	บริษัท ไทยนครพัฒนา จำกัด	7,500,000.00	2.27%
10	บริษัท เอ เอช เอ็ม จำกัด	6,000,000.00	1.82%

ข้อจำกัดการถือของต่างชาติ	49%
สัดส่วนการถือของชาวต่างชาติปัจจุบัน	0.47%

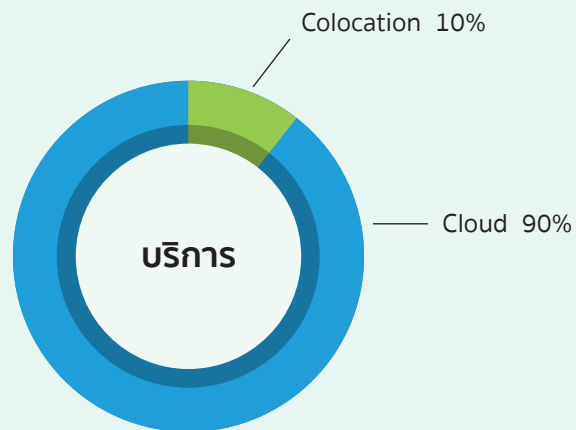
นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 และไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

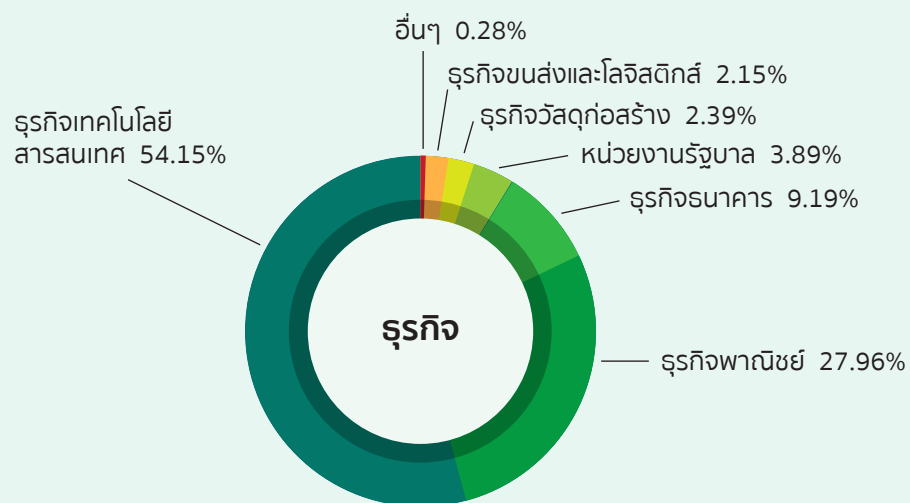
รายการ	2566	2565	2564	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาท/หน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.7852	0.8717	0.3540	1.2257
เงินปันผล (บาท/หน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	-	-	-
เงินลงทุน (บาท/หน่วย)	-	-	-	-

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า (INET)

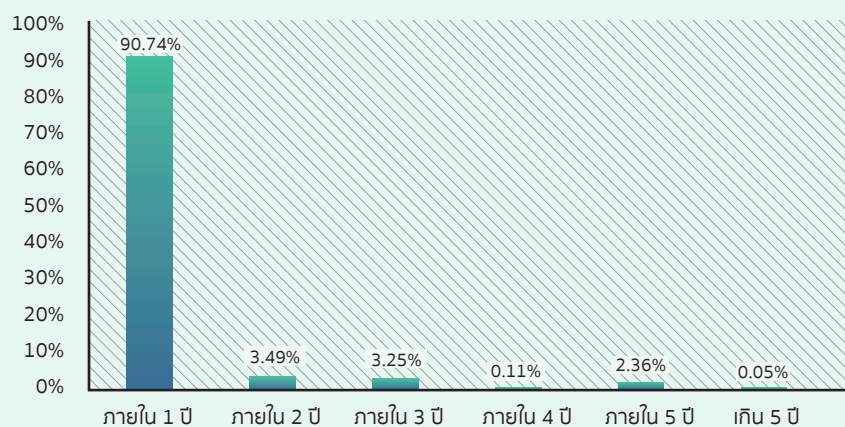
สัดส่วนรายได้แยกตามบริการ



สัดส่วนรายได้แยกตามธุรกิจ



สัดส่วนของสัญญาที่จะครบกำหนด



ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	
ปี	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (ล้านบาท/เดือน)
2564	30.92
2565	31.55
2566	32.18

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	2566 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566	2565 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565	2564 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2564
รายได้ค่าเช่าและบริการ	398.83	397.29	163.78
รายได้อื่น ๆ	1.59	0.28	0.16
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	310.01	323.07	144.55
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	294.94	502.39	335.52
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.8938	1.5222	1.0167
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.7852	0.8717	0.3540
ส่วนของลดทุน (บาท)	-	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.20	0.21	0.23
ดอกเบี้ยไม่เกิน (%)	MLR - 1.75%	MLR - 1.75%	MLR - 1.75%
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	557.42	127.79	(3,873.48)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(358.25)	(346.74)	4,155.72
กระแสเงินสดสุทธิ	262.46	63.28	282.23
สินทรัพย์สุทธิ	3,769.11	3,733.28	3,527.26
ราคา / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) ณ สิ้นปีบัญชี	0.85	1.01	1.03
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	2.64%	7.65%	1.48%
มูลค่าตลาด ณ สิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	3,217.50	3,762.00	3,630.00
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท)	9.75	11.40	11.00

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2566 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 400.43 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือร้อยละ 99.60 ของรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 90.41 ล้านบาท เป็นต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 52.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 57.77 ของค่าใช้จ่ายรวม ส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 310.01 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้มีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนี้

ครั้งที่	พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่	
1	29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 30 กันยายน 2564 ในอัตรา 0.1269 บาทต่อหน่วย	กำหนดจ่ายในวันที่ 3 ธันวาคม 2564
2	1 ตุลาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 ในอัตรา 0.2271 บาทต่อหน่วย	กำหนดจ่ายในวันที่ 10 มีนาคม 2565
3	1 มกราคม 2565 ถึง 31 มีนาคม 2565 ในอัตรา 0.2332 บาทต่อหน่วย	กำหนดจ่ายในวันที่ 20 มิถุนายน 2565
4	1 เมษายน 2565 ถึง 30 มิถุนายน 2565 ในอัตรา 0.2280 บาทต่อหน่วย	กำหนดจ่ายในวันที่ 29 สิงหาคม 2565
5	1 กรกฎาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2565 ในอัตรา 0.2098 บาทต่อหน่วย	กำหนดจ่ายในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565
6	1 ตุลาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 ในอัตรา 0.2007 บาทต่อหน่วย	กำหนดจ่ายในวันที่ 13 มีนาคม 2566
7	1 มกราคม 2566 ถึง 31 มีนาคม 2566 ในอัตรา 0.2007 บาทต่อหน่วย	กำหนดจ่ายในวันที่ 1 มิถุนายน 2566
8	1 เมษายน 2566 ถึง 30 มิถุนายน 2566 ในอัตรา 0.1831 บาทต่อหน่วย	กำหนดจ่ายในวันที่ 1 กันยายน 2566
9	1 กรกฎาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2566 ในอัตรา 0.2007 บาทต่อหน่วย	กำหนดจ่ายในวันที่ 7 ธันวาคม 2566
10	1 ตุลาคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 ในอัตรา 0.2007 บาทต่อหน่วย	กำหนดจ่ายในวันที่ 13 มีนาคม 2567

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ไม่มีเงื่อนไข -

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินรวมทั้งสิ้นจำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ โดยมีรายละเอียดหลักเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	1,000 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	MLR - 1.75
อายุสัญญาเงินกู้	11 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ก้อนแรก
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระเงินต้น	ชำระคืนโดยการทยอยชำระตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ เริ่มชำระเมื่อกู้ยืมตั้งแต่วันที่ 15 เป็นต้นไป
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1. จำนองทรัพย์สินอาคารและอุปกรณ์โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 รวมถึงอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) และอุปกรณ์ 2. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าหลัก - สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) - สัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน 3. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสิทธิในบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน 4. โอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าที่ INET ชำระให้กับกองทรัสต์ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน 5. สลากหลังกรรมธรรม์ประกันภัย 6. คำรับรองว่าจะไม่ก่อหลักประกันบนทรัพย์สินหลักเพิ่ม (Negative pledge) จากกองทรัสต์ 7. หลักประกันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวนเงินที่จ่ายจริง (บาท)	% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิ ⁽¹⁾
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,791,079	6.38
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,114,476	2.94
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,545,024	0.50
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,162,656	1.02
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	4,564,265	1.47
ต้นทุนทางการเงิน	52,235,650	16.85

หมายเหตุ ⁽¹⁾ รายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 310,014,134 บาท

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากบริษัทมีหน้าที่ควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมถึงโอกาสในการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแนวทางการลงทุนของกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ

นอกจากนี้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะสูญเสียบุคลากรที่มีความชำนาญประสบการณ์ความรู้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกองทรัสต์ลดลง อีกทั้งยังมีความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการที่ INET เป็นผู้บริหารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลแห่งอื่นนอกเหนือจากโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

จากการที่อุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศมีการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีที่รวดเร็ว อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถของ INET ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์พึ่งพิงรายได้จากผู้เช่าดำเนินงานเพียงรายเดียว และหากเกิดการปฏิบัติผิดสัญญาของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์ และ INET กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาบุคคลที่สามารถมาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทน INET ได้ภายในระยะเวลา อันสั้น รวมไปถึงความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่ได้รับหรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตหรือไม่ได้รับการอนุมัติที่จำเป็นเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อาจมีอายุการใช้ประโยชน์จริงสั้นกว่าอายุการใช้งานที่ออกแบบไว้อย่างมีนัยสำคัญ อาจเกิดจากผู้เช่ามีการนำทรัพย์สินไปใช้จัดหาประโยชน์ในลักษณะที่ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์การใช้งาน หรือมีการดูแลและบำรุงรักษาที่ไม่ถูกต้องซึ่งจะส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสภาพเร็วกว่ามาตรฐานความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานไฟฟ้าย่อย และอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วน ความเสี่ยงจากการศึกษารายละเอียดของทรัพย์สินที่ใช้ในการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1

ซึ่งการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่อง ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างปูนซิเมนต์แ่งคอยและ INET การใช้ที่ดินของปูนซิเมนต์แ่งคอยในการผ่านเข้าออกโครงการINET-IDC3 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มจากกรมสรรพากรได้ตามจำนวนที่ขอคืน หรือได้รับเงินคืนล่าช้า ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม หรือเหตุการณ์ความเสียหายที่อาจกระทบต่อการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 รวมถึงประกันภัยสำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ที่ได้ทำไว้อาจไม่เพียงพอที่จะเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมดจึงอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานและความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทย ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกถูกเวนคืนการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานหรือความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ การแพร่ระบาดของโรคติดต่อความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาดหรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET และลูกค้าของ INET ไม่สามารถชำระค่าเช่าหรือค่าบริการแก่ INET ได้



5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดรองใด ๆ จะมีสภาพคล่องเพียงพอ และราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจมีความผันผวนซึ่งขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเท่ากับหรือมากกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ INET หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ ในจำนวนที่มีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์และผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ จึงไม่อาจรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลตอบแทนในหน่วยทรัสต์ หรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายผลตอบแทนได้ กรณีการเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด

เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน กรณีที่กองทรัสต์มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมด้วยราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก ผู้ลงทุนอาจได้รับความเสี่ยงจากการที่ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ลดลงและผลตอบแทนการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจแตกต่างจากที่ผู้ลงทุนคาดหวัง รวมถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	1768 อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้นที่ 24 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	02-257-7000
URL	www.inetreit.com

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02-673-3999
URL	www.kasikornasset.com



2 การดำเนินงานกิจการ ของกองทรัสต์

01 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	INET Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	INETREIT
ประเภท	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุและไม่รับการไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์ดี	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ทุนจดทะเบียน	3,300,000,000 บาท

2.1 วัตถุประสงค์และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของ กองทรัสต์

2.1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดโดยมีวัตถุประสงค์ ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทง.49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และจากการกู้ยืมเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ไม่ว่าจะโดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้พื้นที่ และ/หรือ การให้บริการ ที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ทั้งนี้ การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พ.ร.บ. ทรัสต์รวมทั้งประกาศอื่นๆที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

2.1.2 กลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ ดังนี้

1) การควบคุมดูแลประสิทธิภาพการดำเนินงาน

จัดให้มีการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปีโดยเปรียบเทียบกับผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตและงบประมาณประจำปี เพื่อประเมินผลและหาแนวทางให้กองทรัสต์มีกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายในกรณีที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ และดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้

2) การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม

กองทรัสต์จะปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้แก่ INET หรือผู้ประกอบการให้บริการด้าน

เทคโนโลยีสารสนเทศรายอื่น เพียงรายเดียว โดยกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นแบบคงที่ ซึ่งอัตราค่าเช่ามีการปรับขึ้นประมาณร้อยละ 2 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าตลาด อีกทั้งทางผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับทรัพย์สินเองทั้งหมด

3) การตรวจสอบและประเมินสถานะของทรัพย์สินในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1

ผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินทั้งหมด อาทิ ค่าประกัน ค่าซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สิน รวมถึงปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ที่เช่าเพื่อรองรับเทคโนโลยีใหม่เป็นครั้งคราว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะตรวจสอบและประเมินสถานะทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาเช่า

4) การติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่า และแนวโน้มของอุตสาหกรรมให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานและประเมินความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานของผู้เช่ารวมถึงแนวโน้มของอุตสาหกรรมให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาบุคคลอื่นมาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลต่อจากหรือแทน INET หรือเพื่อพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ซึ่งรวมถึงโครงการ INET-IDC3 เฟสอื่น ๆ ที่จะเปิดบริการในอนาคต

5) การลงทุนในอนาคต

จัดให้มีการพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสมรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล

2.1.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2564

- วันที่ 29 กรกฎาคม 2564 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (“INETREIT”) ได้ถูกจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ โดยมีหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ และแต่งตั้ง บริษัท ไอเน็ต รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- วันที่ 9 สิงหาคม 2564 หน่วยทรัสต์ของ INETREIT เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ปี 2565

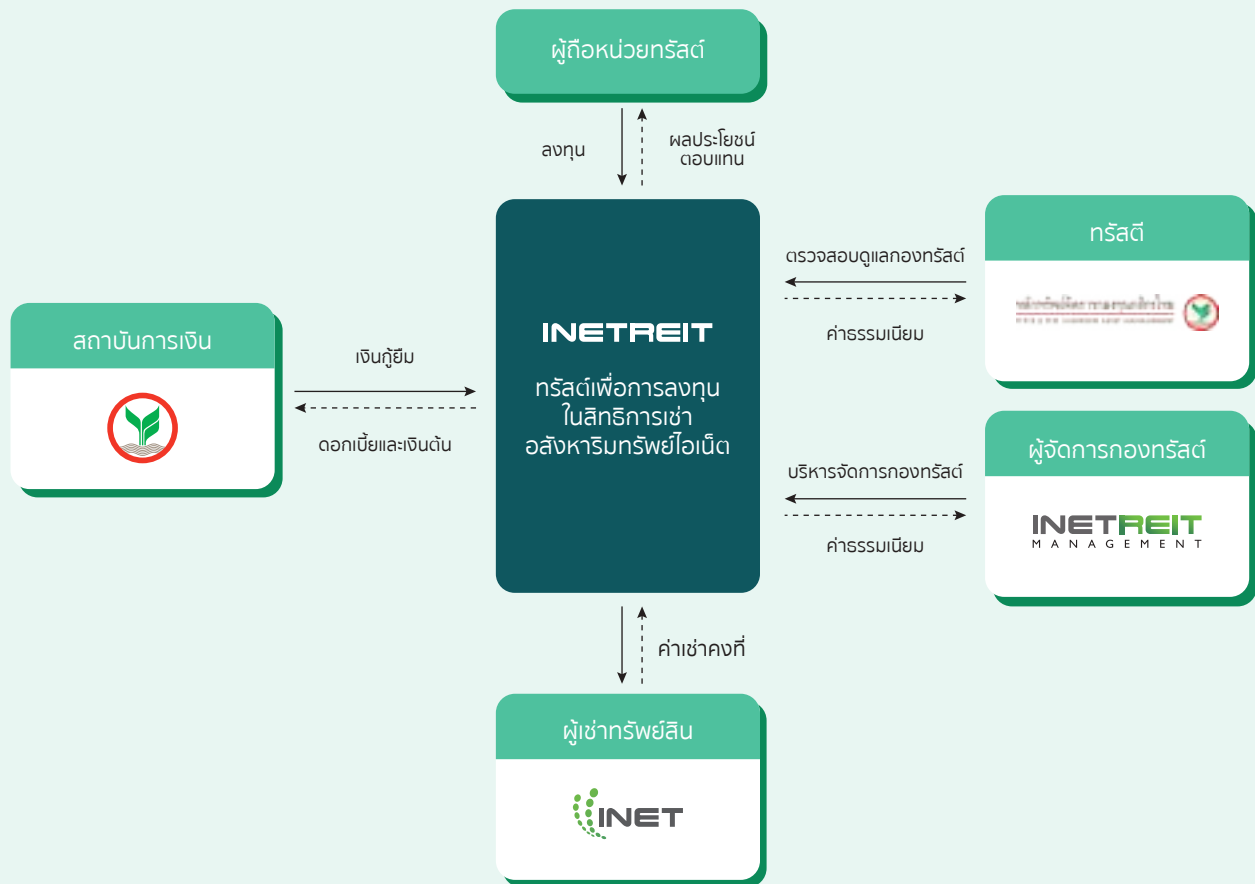
- วันที่ 19 ตุลาคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ได้มีมติอนุมัติการแก้ไขสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต และเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์และสาระสำคัญ ดังนี้
 - กองทรัสต์ฯ จะได้รับการจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเหนือที่ดินบนที่ดินในส่วนที่ตั้งอาคารของโครงการ INET-IDC3 และจะได้รับการจดทะเบียนแบ่งก่อตั้งภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ โดยไม่คิดค่าตอบแทน และมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 ซึ่งเป็นวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวที่เดิมกองทรัสต์ฯ ต้องอาศัยสิทธิของบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“INET”) ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวจากบุคคลที่สาม
 - กองทรัสต์ฯ จะได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อนในการลงทุนในที่ดินที่โครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่ หาก INET ซึ่งเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน มีความประสงค์จะขาย ให้เช่า จำหน่ายจ่ายโอนไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของที่ดินแปลงดังกล่าว รวมทั้ง INET และบริษัทย่อยจะดำเนินการในการจัดให้มีทางเข้าออกโครงการเพิ่มเติม

ปี 2566

- วันที่ 12 ตุลาคม 2566 กองทรัสต์ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ให้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยมีมูลค่าการลงทุนรวมไม่เกิน 3,200 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ INET จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยมีแหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 220 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน จำนวนไม่เกิน 1,000 ล้านบาท



2.1.4 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



กองทรัสต์บริหารจัดการโดย บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักโดยการปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้แก่ INET เพียงรายเดียว

ในการนี้ INET ซึ่งเป็นผู้เช่าดำเนินงาน กับ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากการที่ INET เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง INET และ/หรือบริษัทย่อยของ INET ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะคงสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออก และเสนอขายในครั้งแรกและจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนดังกล่าวเป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 8 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดย INET อาจลดสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ลงเหลือ อัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 ในช่วงปีที่ 9 ถึงปีที่ 16 และร้อยละ 15 ในช่วงปีที่ 17

นอกจากนี้ กองทรัสต์ทำการกู้เงินยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย เพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยธนาคารกสิกรไทย กับ ทรัสต์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จากการที่ธนาคารกสิกรไทยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของทรัสต์

ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญ [ตามเอกสารแนบ 2] และผู้ลงทุนสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่สำนักงานของบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตามช่องทางการติดต่อที่ได้แจ้งไว้

2.2 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.2.1 ภาพรวมโครงการ

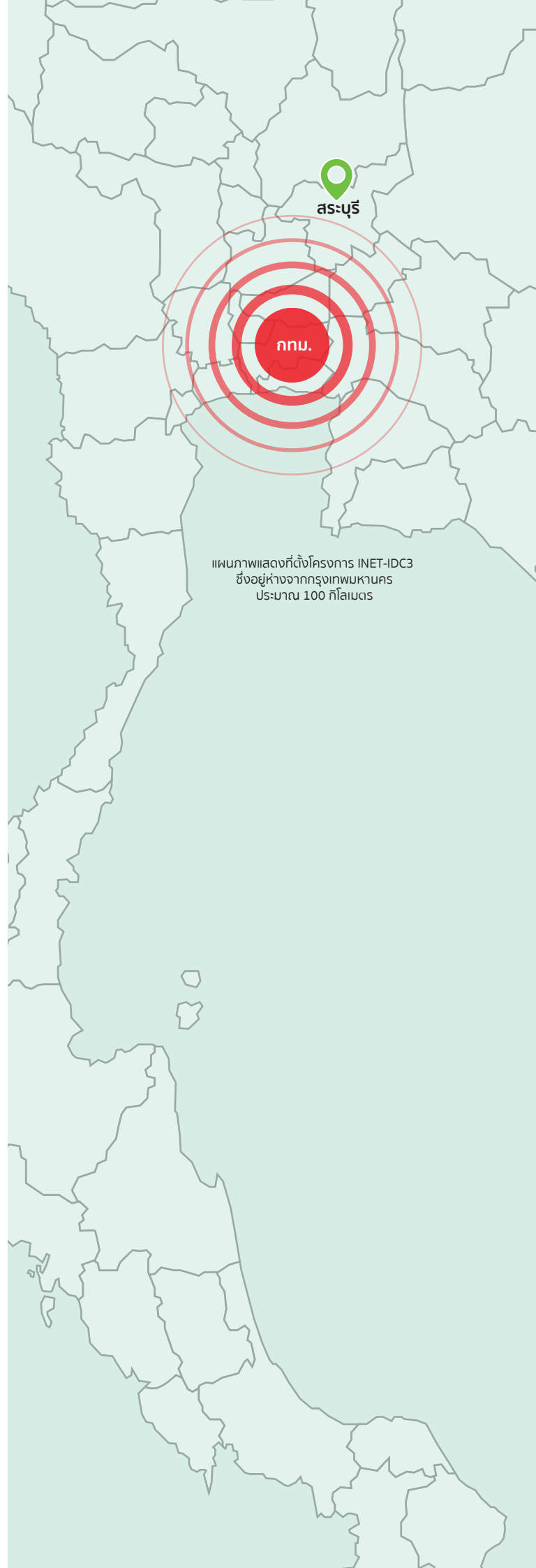
ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) คือ สถานที่ที่ถูกออกแบบและสร้างขึ้นมาโดยเฉพาะเพื่อใช้สำหรับติดตั้งอุปกรณ์เครือข่ายและคอมพิวเตอร์เพื่อใช้ในการจัดเก็บรักษาข้อมูลและอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ต่าง ๆ ที่จำเป็นในการเข้าถึงข้อมูล เช่น เครื่องเซิร์ฟเวอร์และอุปกรณ์เครือข่าย เพื่อเป็นศูนย์กลางการให้บริการสำหรับหน่วยงานหรือองค์กรธุรกิจที่ต้องการนำเสนอและ/หรือเข้าถึงข้อมูลผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต ทั้งนี้ ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลจะต้องตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมและมีความปลอดภัย มีเสถียรภาพ รองรับการใช้งานของอุปกรณ์เครือข่ายและคอมพิวเตอร์อย่างมีประสิทธิภาพสามารถทำงานได้ตลอด 24 ชั่วโมง โดยสิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities) ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้าสำรองพร้อม UPS ระบบทำความเย็นและปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

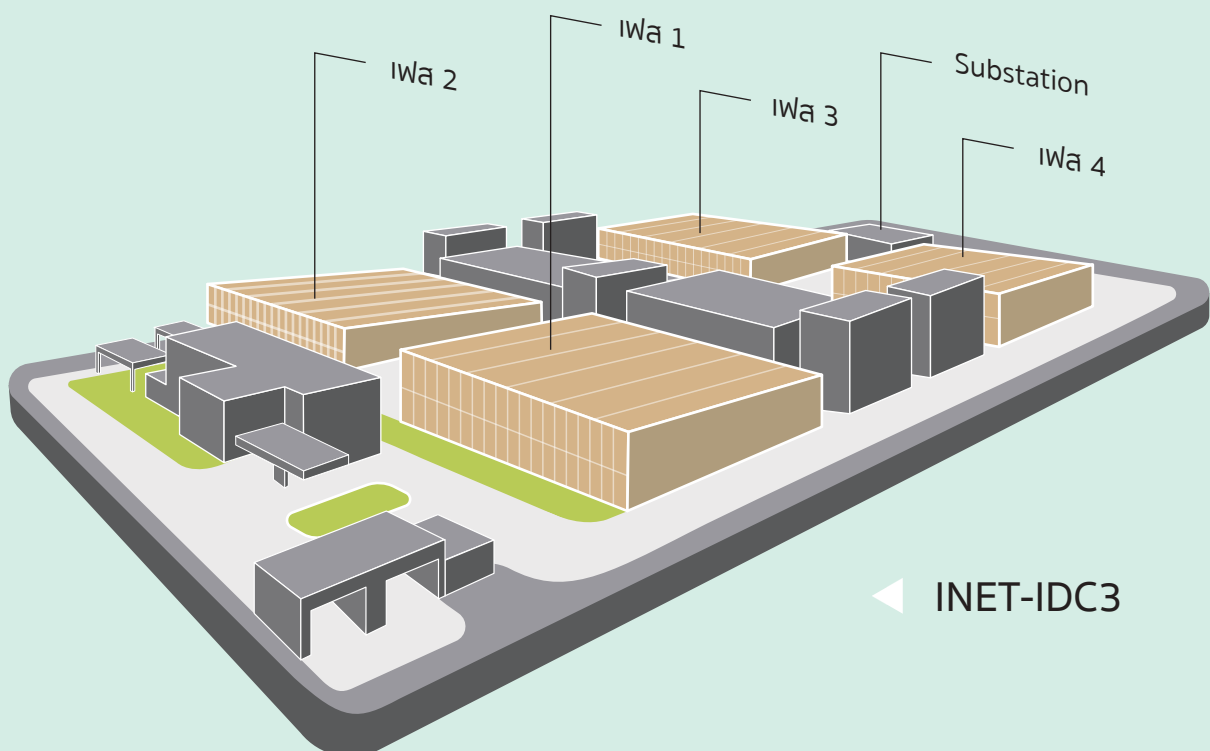
โครงการ INET-IDC3

โครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ตแห่งที่ 3 หรือโครงการ INET-IDC3 เป็นศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล ซึ่งก่อสร้างและพัฒนาโดย INET เมื่อปี 2559 เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจและสามารถใช้เชื่อมต่อกับศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลอีก 2 แห่งของ INET ได้แก่ อาคารบางกอกไทยทาวเวอร์ (โครงการ INET-IDC1) และอาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ (โครงการ INET-IDC2) อีกทั้งยังมีการเชื่อมโยงระบบระหว่างกันให้สามารถทำงานทดแทนกันได้อย่างสมบูรณ์

โครงการ INET-IDC3 ประกอบไปด้วยตึกอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลทั้งหมด 4 เฟส ซึ่งโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 เป็นส่วนที่ได้รับการรับรองมาตรฐานระดับสากลต่าง ๆ อาทิ Uptime Tier III Certification of Design Documents (TCDD):2017, ISO/IEC 27001:2013 และ ISO/IEC 20000-1:2011 เป็นต้น โดยปัจจุบันโครงการ INET-IDC3 ได้มีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้วจำนวน 2 เฟส ประกอบไปด้วย เฟส 1 ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินงานตั้งแต่เดือนมีนาคม 2560 และ เฟส 2 (บางส่วน) นอกจากนี้ INET ยังมีแผนขยายการลงทุนในโครงการ INET-IDC3 เฟสอื่น ๆ อย่างต่อเนื่องต่อไป

โครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่บนที่ดินแปลง 2877, 70455, 70456, 70457, 70458, 70459 และ 70460 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของแมนดาลา นอกจากนี้ โครงการ INET-IDC3 มีอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 ตั้งอยู่บนที่ดินแปลง 70461 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของไอนีต โดยตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 อยู่บนถนนทางเข้าโรงงานของปูนซิเมนต์





แก่งคอย ซึ่งห่างจากถนนมิตรภาพ กิโลเมตรที่ 15 ประมาณ 2 กิโลเมตร ความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 42 เมตร ห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 100 กิโลเมตร ซึ่งใช้เวลาเดินทางเพียง 1.30 ชั่วโมง และห่างจากตัวเมืองสระบุรี 20 กิโลเมตร มีโครงข่ายการสื่อสารของผู้ให้บริการโครงข่ายหลายรายเข้าถึง และผู้ใช้บริการสามารถเลือกโครงข่ายการสื่อสารได้หลายโครงข่าย นอกจากนี้ โครงการรายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และสามารถเดินทางเข้าถึงได้อย่างสะดวกรวดเร็ว อีกทั้งเป็นพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่ำด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม แผ่นดินไหว ห่วงไกลพื้นที่อุตสาหกรรมเคมีและปิโตรเคมี และมีความเพียงพอของระบบไฟฟ้า ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานสากลที่ใช้สำหรับเลือกสถานที่ตั้งของศูนย์ข้อมูล (Data Center)

ทั้งนี้ โครงการ INET-IDC3 มีลักษณะเป็นกลุ่มอาคาร 3 อาคาร ประกอบไปด้วย อาคารรับรองลูกค้า (Customer Center), อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) และอาคารห้องเครื่อง (Utility) โดยโครงการ INET-IDC3 สามารถจัดหาประโยชน์ได้ทั้งสิ้น 2 บริการ อันประกอบไปด้วย

1. บริการ Co-location

เป็นบริการเช่าพื้นที่วางเครื่องเซิร์ฟเวอร์โดยจัดเก็บค่าบริการเป็น ค่าเช่าพื้นที่ ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและค่าใช้จ่ายรายเดือน

2. บริการคลาวด์ (Cloud)

ซึ่งสามารถแบ่งเป็น 3 ประเภท ดังนี้

• Infrastructure as a Service (IaaS)

เป็นการให้บริการการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศเช่น เซิร์ฟเวอร์ (Server), สตอเรจ (Storage) ซึ่งเป็นระบบปฏิบัติการที่ทำให้สามารถใช้ซอฟต์แวร์เพื่อจำลองการทำงานของคอมพิวเตอร์เครื่องอื่น โดยที่ผู้ใช้งานไม่จำเป็นต้องบำรุงรักษาอุปกรณ์ช่วยให้ผู้ใช้บริการประหยัดการลงทุนทางด้านไอที และบริหารรายได้ให้สัมพันธ์กับรายจ่าย

• Platform as a Service (PaaS)

เป็นบริการที่ให้ผู้ให้บริการสามารถนำแอปพลิเคชัน (Application) มาทำงานอยู่บนระบบนี้ โดยจะช่วยให้ผู้ใช้บริการใช้งานได้โดยไม่ต้องลงทุนทางด้านฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์ เช่น บริการใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ บริการระบบบริหารจัดการเอกสารดิจิทัล (Paperless) บริการออกใบรับรองอิเล็กทรอนิกส์และบริการเตรียมความพร้อมทางการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (Cyber Security) เป็นต้น

• Software as a Service (SaaS)

เป็นการให้บริการซอฟต์แวร์ผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต (Internet) ซึ่งผู้ใช้งานไม่ต้องทำการลงซอฟต์แวร์ (Install) ในอุปกรณ์ปลายทาง และไม่ต้องดูแลรักษา (Maintenance) ฮาร์ดแวร์ ซอฟต์แวร์ และข้อมูล เช่น Email on Cloud, Accounting Software on Cloud เป็นต้น



2.2.2 ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ดังต่อไปนี้

1.1) อาคารและส่วนควบของอาคาร และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 (อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) พื้นที่ประมาณ 1,900 ตารางเมตร และอาคารห้องเครื่อง (Utility) พื้นที่ประมาณ 2,000 ตารางเมตร รวมพื้นที่ประมาณ 3,900 ตารางเมตร) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1

1.2) อาคารรับรองลูกค้า (Customer Center) พื้นที่ประมาณ 1,600 ตารางเมตร ซึ่งสามารถรองรับการให้บริการแก่ลูกค้าและหมู่คณะในการเยี่ยมชมได้สูงสุด 100 คนพร้อมกัน รวมถึงอาคารจอดรถ อาคารห้องน้ำ อาคารถังเก็บน้ำและห้องเครื่องปั๊มน้ำ ป้อมยาม และทางเชื่อมซึ่งเชื่อมกับอาคารรับรองลูกค้า (Customer Center) ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1

1.3) อาคารและส่วนควบของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย

1.4) ตู้ Rack พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งรวมอุปกรณ์เทคโนโลยีชั้นสูง (Core Network) จำนวน 492 Rack

1.5) อุปกรณ์ที่ใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1

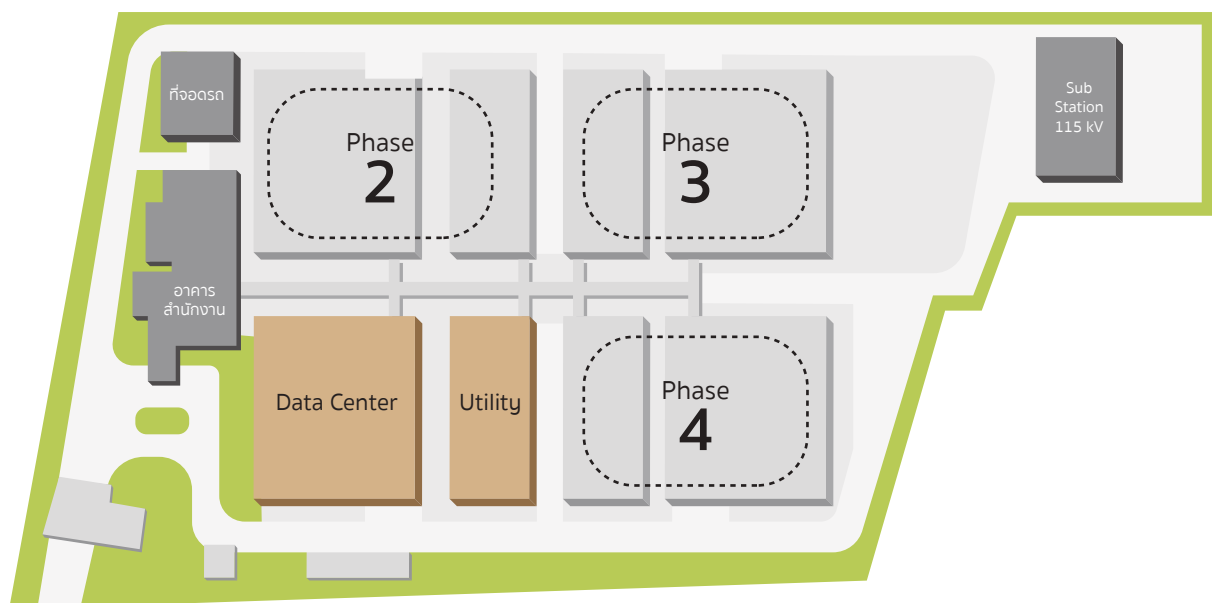
2) สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 9977

ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย พื้นที่รวมประมาณ 1 งาน 31 ตารางวา โดยมีระยะเวลาการเช่าประมาณ 25 ปี ซึ่งปัจจุบันมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 22 ปี นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยสัญญาจะสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2588

3) ทรัพย์สินส่วนกลาง ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ถนนส่วนกลาง และทางเข้าออกของโครงการ INET-IDC3 ทรัพย์สิน ส่วนกลาง ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนส่วนกลาง

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางและระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางบางส่วนของโครงการ INET-IDC3 ได้แก่ อาคารรับรองลูกค้า อาคารจอดรถ อาคารห้องน้ำ อาคารถังเก็บน้ำและห้องเครื่องปั๊มน้ำ ป้อมยาม และทางเชื่อมซึ่งเชื่อมกับอาคารรับรองลูกค้า กองทรัสต์จึงเป็นผู้มีสิทธิกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง

สำหรับถนนส่วนกลางของโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 ซึ่งเป็นที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย และระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางอื่นๆ เช่นระบบไฟฟ้าระบบน้ำประปา โทรศัพท์ และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อยที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน INET ตกลงที่จะให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวตลอดระยะเวลาการเช่าของสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)



รูปภาพแสดงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ที่ตั้ง	<p>โครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่บนที่ดินแปลง 2877, 70455, 70456, 70457, 70458, 70459 และ 70460 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของแมนดาลา โดยแมนดาลาได้ก่อตั้งสิทธิดังต่อไปนี้ให้แก่กองทรัสต์</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิเหนือพื้นดินบนที่ดินแปลง 70455, 70459 และ 70460 ในส่วนที่ตั้งอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และที่ตั้งอาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ INET-IDC3 โดยไม่มีค่าตอบแทน มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 2. ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินแปลง 2877 สำหรับพื้นที่ส่วนกลาง โดยไม่มีค่าตอบแทน มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 และมีอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 ตั้งอยู่บนที่ดินแปลง 70461 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของไอเน็ต
ลักษณะรายละเอียดพื้นที่ของทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบัน	<p>ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสิทธิการเช่าที่ดินที่ตั้งอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&2) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1) อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 1.2) อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ INET-IDC3 1.3) อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&2) 1.4) ตู้ Rack พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งรวมอุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network) จำนวน 492 Rack 1.5) อุปกรณ์ที่ใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 <p>สิทธิการเช่าที่ดินที่ตั้งอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&2) พื้นที่รวมประมาณ 1 งาน 31 ตารางวา โดยเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 22 ปี ซึ่งสัญญาจะสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2588</p> <ol style="list-style-type: none"> 2) สิทธิการเช่าที่ดินที่ตั้งอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&2) พื้นที่รวมประมาณ 1 งาน 31 ตารางวา โดยเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 22 ปี ซึ่งสัญญาจะสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2588
อายุการเช่า	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2588
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	3 สิงหาคม 2564
ราคาที่เข้าลงทุน	4,089 ล้านบาท

2.2.3 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยพิจารณาจากรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินทรัพย์สิน ซึ่งจะพิจารณาใช้เฉพาะทรัพย์สินเพื่อการลงทุน (Investment Property) การประเมินมูลค่าโดยวิธีดังกล่าวจะประเมินโดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาในการลงทุน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินงาน หักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง แล้วคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสม (Discount Rate) จะได้ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปีคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

ผู้ประเมินทรัพย์สิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Method)
ระยะเวลาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	22 ปี (นับจากวันที่กำหนดประเมินมูลค่า 31 ธันวาคม 2566)
วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน	1 พฤศจิกายน 2566
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 มกราคม 2567
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	4,502,700,000 บาท
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	<ol style="list-style-type: none"> 1) อสังหาริมทรัพย์ (บนบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 และ 9977) <ul style="list-style-type: none"> - อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center), อาคารห้องเครื่อง (Utility), ส่วนควบของอาคารและงานระบบที่เกี่ยวข้อง - อาคารรับรองลูกค้า (Customer Center), อาคารห้องน้ำ, อาคารถังเก็บน้ำ และห้องเครื่องปั๊มน้ำ, ป้อมยาม และทางเชื่อม - อาคารและส่วนควบของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) 2) สังหาริมทรัพย์ <ul style="list-style-type: none"> - เฟอร์นิเจอร์อุปกรณ์สำหรับดำเนินงานภายในอาคารที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการศูนย์ข้อมูล (Data Center) - ตู้ Rack จำนวน 492 Racks พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่อ, อุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network), หน่วยประมวลผลและจัดเก็บข้อมูลพร้อมซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้อง
อัตราค่าเช่าและบริการ	<ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ <ul style="list-style-type: none"> - ค่าเช่าและบริการ 18,927,936 บาทต่อเดือน ในปีแรก - ปรับค่าเช่าและบริการทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปีที่ 2.00% - อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปีประมาณการ 2) ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ <ul style="list-style-type: none"> - ค่าเช่าและบริการ 12,618,624 บาทต่อเดือน ในปีแรก - อัตราการปรับค่าเช่าทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปี ปรับเพิ่มทุกปี 2.00% - อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปีประมาณการ
อัตราคิดลด (Discount Rate)	8.50%

2.3 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.3.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันออกจัดหาประโยชน์โดยการให้ INET เข้าเช่ามากับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันเพียงรายเดียว ซึ่งปัจจุบันมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี โดยสัญญาจะสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2588 (ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันครบกำหนดระยะเวลาการได้สิทธิเหนือที่ดินบนโฉนดเลขที่ 70455, 70459 และ 70460 ในส่วนที่ตั้งอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และที่ตั้งอาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ INET-IDC3) โดย INET เป็นผู้นำทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันออกจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการกับลูกค้าของ INET ต่อไป

กองทรัสต์จะจัดเก็บค่าเช่าจาก INET ในอัตราคงที่ ซึ่งจะมีการปรับขึ้นปีละ 1 ครั้ง ในอัตราร้อยละ 2 ต่อปี ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าดำเนินการ โดยที่ INET จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน ภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน โดยมีรายละเอียดอัตราค่าเช่าดังนี้

รายการ	อัตราค่าเช่ารายเดือนใน ปีแรกของสัญญา (บาท/เดือน)	การปรับอัตราค่าเช่า
ค่าเช่าอาคารรับรองลูกค้า (Customer Center) และอุปกรณ์ต่าง ๆ	320,000	ปรับเพิ่มขึ้นทุก วันที่ 1 มกราคมของทุกปี ในอัตราร้อยละ 2 ต่อปี
ค่าเช่าอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) และอุปกรณ์ต่าง ๆ	30,258,000	
ค่าเช่าอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) และอุปกรณ์ต่าง ๆ	350,000	
รวม	30,928,000	



2.3.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ (อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1, อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) ฉบับลงวันที่ 21 ตุลาคม 2565

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	<p>ผู้ให้เช่า : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โอเนต (“กองทรัสต์”)</p> <p>ผู้เช่า : บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“INET”)</p>
ระยะเวลาการเช่า	กองทรัสต์ตกลงให้ INET เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาประมาณ 25 ปีนับตั้งแต่วันที่ จดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2588 (“ระยะเวลาการเช่า”)
ค่าเช่า	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ประกอบไปด้วยค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจำนวน 18,556,800 บาท และค่าเช่าทรัพย์สินที่เป็นสิ่งหา รมทรัพย์ที่เช่าจำนวน 12,371,200 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
เงินประกันการเช่า	INET ตกลงวางเงินประกันการเช่าเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้เท่ากับ จำนวนค่าเช่ารวม 6 เดือน โดยรูปแบบของเงินประกันการเช่าดังกล่าวจะต้องเป็นเงินสด ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนทั้งหมด
วัตถุประสงค์ในการเช่า	INET ตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อ ประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเพื่อเป็นทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วนของ โครงการ INET-IDC3 (ซึ่งประกอบไปด้วยโครงการ INET-IDC3 เฟส 1, โครงการ INET-IDC3 เฟส 2, โครงการ INET-IDC3 เฟส 3 และ โครงการ INET-IDC3 เฟส 4) ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตาม ข้อตกลงสำหรับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินสำหรับโครงการ INET-IDC3 ร่วมกันที่ระบุใน สัญญาตกลงกระทำการเพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่ กองทรัสต์เช่าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) และสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุม สถานีไฟฟ้าย่อย) (ระหว่างแมนดالا และ INET ในฐานะผู้ให้เช่าสัญญา INET ในฐานะผู้ให้เช่า และกองทรัสต์ในฐานะผู้รับสัญญาและผู้เช่า)
หน้าที่และข้อตกลง ของ INET	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> INET ตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ใน สัญญาฉบับนี้, สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย1), สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) (ระหว่าง INET ในฐานะผู้ให้เช่าและกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า) และสัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของ อาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) (ระหว่าง แมนดالا INET และกองทรัสต์) INET ตกลงจะจัดหาทดแทน (โดยให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์) และ/หรือซ่อมบำรุงรักษา และ/หรือซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท และ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของ INET ตลอดระยะ ระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของ INET ทั้งสิ้น

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>3. INET จะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับกองทรัสต์ และ INET จะมีสิทธิดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ก่อน โดยกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ที่ได้ก่อสร้างหรือแก้ไขดัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ที่ก่อสร้างหรือแก้ไขดัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวแล้วเสร็จ</p> <p>4. ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ 3. ข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ INET กระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง INET ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>5. INET จะใช้และจะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใด ๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p> <p>6. INET ได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินการในทรัพย์สินที่เช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกิจการโทรคมนาคม) และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ INET ได้ปฏิบัติตามและจะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้อาศัยการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่เช่า อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่เช่า INET ตกลงดำเนินการ รวมถึงการช่วยประสานงานในการดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์และ/หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด(ในกรณีที่กองทรัสต์มอบหมายให้นิติบุคคลอื่นบริหารจัดการทรัพย์สินแทน) ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยอัตโนมัติตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับใบอนุญาตดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ INET เป็นนิติบุคคลอื่นได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ให้เป็นผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตแทนกองทรัสต์ INET ตกลงจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้อาศัยการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่เช่า อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>8. INET จะดำรงรักษาการรับรองมาตรฐานต่าง ๆ ที่ INET ได้รับ (ด้วยค่าใช้จ่ายของ INET เอง) ไม่ให้หดยไปกว่ามาตรฐานที่ INET ได้รับ ณ วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียงมาตรฐาน ISO) หรือมาตรฐานอื่นใดในอนาคตตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลเป็นไปด้วยดีและสามารถแข่งขันกับคู่แข่งทางธุรกิจดังกล่าวได้</p> <p>9. เว้นแต่คู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ INET จะไม่ก่อกั้นหรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติมตามเงื่อนไขและรายละเอียดที่จะได้ตกลงกันรวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกรอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>10. ในกรณีที่สัดส่วนผู้ถือหุ้นของ INET ที่ประกอบด้วย (ก) หน่วยงานของรัฐ, (ข) รัฐวิสาหกิจ หรือ (ค) กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยกระทรวงการคลังหรือหน่วยงานอื่นใดของรัฐที่ผ่านการเห็นชอบของมติคณะรัฐมนตรี (“ภาครัฐ”) ลดลงต่ำกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของหุ้นทั้งหมดของ INET กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการดังนี้</p> <p>(1) พิจารณาตรวจสอบอันดับความน่าเชื่อถือ (credit rating) ของ (ก) INET หรือ (ข) ผู้ถือหุ้นที่เช่าถือหุ้น INET แทนภาครัฐที่จำหน่ายไป หรือ (ค) บริษัทแม่ของผู้ถือหุ้นตาม (ข) ว่าเทียบเท่ากับเกรด A- (สำหรับบริษัทที่จัดตั้งในประเทศไทย) หรือ เกรด BBB+ (สำหรับบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในต่างประเทศ) หรือ เกรดที่เทียบเคียงได้เป็นอย่างน้อย (หากไม่มีการจัดทำอันดับความน่าเชื่อถือ (credit rating)) หากบุคคลตาม (ก) และ (ข) และ (ค) ไม่สามารถรักษาอันดับความน่าเชื่อถือ (credit rating) ให้อยู่ในเกรดตามที่ระบุดังกล่าวได้ INET ให้สิทธิกองทรัสต์ดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ (2)</p> <p>(2) กองทรัสต์จะตรวจสอบและสอบทานผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของภาครัฐต่อการเป็นผู้เช่าของ INET (เช่น จัดทำ Analysis Report (ถ้ามี)) หากผลจากการตรวจสอบและสอบทานดังกล่าวระบุว่าการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของภาครัฐอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยยะสำคัญต่อความสามารถในการเป็นผู้เช่าของ INET INET ให้สิทธิกองทรัสต์ดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ (3)</p> <p>(3) กองทรัสต์สามารถดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เพื่อขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในการพิจารณากำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมหรือดำเนินการใดๆ เพื่อป้องกันผลกระทบในทางลบตามผลการตรวจสอบและสอบทานผลกระทบต่อการเป็นผู้เช่าของ INET (Analysis Report (ถ้ามี)) นั้น และกองทรัสต์จะดำเนินการร่วมกับ INET ในการปฏิบัติตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ใช้สิทธิเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ตามข้อ (3) ในกรณีที่ INET ยังสามารถปฏิบัติตามข้อ (1) และ (2) ได้</p>
หน้าที่ของกองทรัสต์	<p>ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของ INET โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่ากองทรัสต์ได้ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ INET ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
การประกันภัย	<ol style="list-style-type: none"> นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ไอนีตจะจัดให้มีการทำประกันภัยโดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามที่กองทรัสต์กำหนดกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนด ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำการประกันทรัพย์สินที่เช่าอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและฐานราก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับ INET ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า (2) ประกันภัยความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายโดยวงเงินเอาประกันภัยจะต้องครอบคลุมผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์สำหรับระยะเวลา 12 เดือนภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับ INET ในกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญานี้ (3) ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 50,000,000 บาท โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันร่วมกับ INET ในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ INET ตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้
การโอนสิทธิ์การให้เช่าและการเช่าช่วง	<ol style="list-style-type: none"> ภายในระยะเวลาการเช่า INET ไม่สามารถโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร กองทรัสต์ยินยอมให้ INET นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้ผู้ประกอบกิจการภายในโครงการ INET-IDC3 ใช้ประโยชน์ร่วม และ/หรือเช่าช่วงตามการประกอบธุรกิจปกติของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากกองทรัสต์ก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของ INET เป็นการให้เช่าช่วงแก่กลุ่มบุคคลเดียวกันของ INET สำหรับพื้นที่ภายในโครงการ INET-IDC3 เท่านั้นและไม่เป็นการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมายความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกิน กว่าระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า	<ol style="list-style-type: none"> INET ตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือภาษีอื่นใดที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระแทนไปก่อน INET ตกลงชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	<p>วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม: INET จะเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้: INET จะเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง: INET จะเป็นผู้รับผิดชอบ
เหตุผิดนัด	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัด</p> <ol style="list-style-type: none"> เหตุผิดนัดโดย INET <ol style="list-style-type: none"> (ก) ในกรณีที่ INET ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสัญญาที่แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับใด หรือ INET ผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสัญญาที่แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับใด (แล้วแต่กรณี) และ INET ไม่สามารถดำเนินการ แก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ INET ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุการณ์ผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ INET ผิดนัดการชำระค่าเช่าและ/หรือเงินค้ำชำระอย่างใด ๆ ที่ INET มีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินประกันการเช่าตามจำนวนที่ INET ผิดนัดชำระได้ ทั้งนี้ INET จะต้องนำเงินประกันการเช่ามาวางเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ให้ครบตามจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหาก INET ไม่นำเงินประกันการเช่ามาวางเพิ่มเติมตามกำหนดระยะเวลาดังกล่าวกองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้หากกองทรัสต์ใช้สิทธิในการหักเงินประกันการเช่าตามวรรคก่อนครบ 2 ครั้งในรอบระยะเวลา 12 เดือนใด ๆ และ INET ผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้ำชำระอย่างใด ๆ อีกในรอบระยะเวลา 12 เดือน ดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที</p> (ข) ในกรณีที่ INET ได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ หรือ ผู้เช่ารายใหม่ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญภายหลังจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (ค) เหตุผิดนัดผิดสัญญาอื่นใดที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1)

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>2. เหตุผิวนัดโดยกองทรัสต์</p> <p>(ก) ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญา ดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่ากองทรัสต์เป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ INET ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา</p>
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิวนัด	<p>1. สิทธิของกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุผิวนัดโดย INET</p> <p>(ก) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. (ก) หรือข้อ 1. (ค) ของหัวข้อเหตุผิวนัด กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการเพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) และ INET จะปฏิบัติตามการดำเนินการดังกล่าว (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.</p> <p>(ข) กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที หรือดำเนินการอื่นใดตามมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ INET ตกลงจะปฏิบัติตามมติดังกล่าว</p> <p>2. สิทธิของ INET เมื่อเกิดเหตุผิวนัดโดยกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของหัวข้อเหตุผิวนัด INET ไม่อาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ซึ่งส่งผลกระทบทำให้ INET ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ INET มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่ INET บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น กองทรัสต์จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้รับชำระไปแล้วและเงินประกันการเช่าให้แก่ INET นอกจากนี้ กองทรัสต์ตกลงชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการที่ INET ไม่สามารถใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิของ INET ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
การสิ้นสุดของสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร มีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช้ความผิดของคู่สัญญา เมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานับนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ ในกรณีที่พื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ไม่ว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 จะตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนดังกล่าวด้วยหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงทันทีเมื่อหน่วยงานที่เวนคืนได้จ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนตามที่กำหนดไว้ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในกรณีที่โฉนดที่ดินเลขที่ 9977 ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 ไม่ได้ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนดังกล่าว ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดเฉพาะในส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 เท่านั้น และคู่สัญญาจะดำเนินการตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1)</p> <ol style="list-style-type: none"> เมื่อสัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงทันที
ผลของการสิ้นสุดของสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อผลภายหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงตามข้อ 2. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการตามที่ได้ตกลงกัน ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงตามข้อ 3., ข้อ 4. และข้อ 5. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการตามที่ระบุไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเพิ่มเติม สำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) รวมทั้งกองทรัสต์จะดำเนินการคืนค่าเช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้รับชำระไปแล้วและเงินประกันการเช่าให้แก่ INET ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1)

หัวข้อ	รายละเอียด
ผลภายหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาเช่า	<ol style="list-style-type: none"> เมื่อสัญญาครบกำหนดระยะเวลาเช่า คู่สัญญาตกลงให้ INET ดำเนินการรื้อถอนทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดที่ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 (ซึ่งไม่รวมถึงอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) และปรับปรุงที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และขนย้ายวัสดุอุปกรณ์ทุกชนิดที่ INET นำไปติดตั้งในที่ดินดังกล่าวภายใน 90 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร โดย INET ต้องปรับปรุงที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้อยู่ในสภาพตามที่กองทรัสต์กำหนดด้วยค่าใช้จ่ายของ INET เอง เว้นแต่ในกรณีที่คู่สัญญาภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์จะตกลงเป็นอย่างอื่น INET ตกลงจะดำเนินการตามที่คู่สัญญาตกลงกัน ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนกำหนด (ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม และเมื่อกองทรัสต์ยังคงมีสิทธิการใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 2877 จากเจ้าของที่ดินแปลง 2877) INET จะดำเนินการดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1. ให้ความช่วยเหลือแก่กองทรัสต์ในการจัดหาผู้ประกอบการบริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และทรัพย์สินส่วนกลาง) ภายใน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าหรือวันที่สัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่กับเจ้าของที่ดินแปลง 2877 มีผลใช้บังคับ 2.2. โอนสิทธิในการใช้ซอฟต์แวร์ (Software) ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบการบริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และ ทรัพย์สินส่วนกลาง) ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด 2.3. ดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบการบริการภายในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และทรัพย์สินส่วนกลาง) เช่น โอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าจาก INET ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เป็นต้น



หัวข้อ	รายละเอียด
เหตุสุดวิสัย	<p>1. เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า</p> <p>ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของ INET รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของ INET หรือ INET มิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ INET ไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ INET มีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ INET ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ พิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ผลประกอบการของ INET และผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณาคำขอจาก INET นั้น หาก</p> <p>1.1. INET มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน หรือ</p> <p>1.2. เหตุสุดวิสัยนั้นอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันในวงกว้างโดยมีข้อมูลผลกระทบที่เกิดขึ้นอย่างชัดเจน</p> <p>การพิจารณาให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการ ชำระค่าเช่า และ/หรือรับข้อเสนออื่นใดดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยาย ระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใดจาก INET ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขข้างต้น กองทรัสต์ จะเชิญประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือรับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว โดย INET จะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่าง ชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าว เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน (แล้วแต่ขนาดรายการ) โดย INET ตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาในเรื่องนี้</p> <p>2. เหตุสุดวิสัยในกรณีอื่น ๆ</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 1. คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวโดยเร็ว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดในกรณีที่เหตุสุดวิสัย ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย</p>



2.3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับ INET (ผู้เช่า)

1) ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) หรือ INET เป็นผู้ให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศแบบครบวงจร โดยบริการของ INET ครอบคลุมตั้งแต่บริการเชื่อมต่อเครือข่ายอินเทอร์เน็ตเต็มรูปแบบ การให้บริการศูนย์ข้อมูลพร้อมอุปกรณ์ต่าง ๆ รวมถึงการนำเสนอระบบด้านเทคโนโลยีสารสนเทศแบบ Cloud Computing Solutions (Cloud Solutions Provider)

INET ก่อตั้งเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 ในชื่อของศูนย์บริการอินเทอร์เน็ตประเทศไทย (Internet Thailand Service Center: ITSC) ซึ่งได้ให้บริการอินเทอร์เน็ตในเชิงพาณิชย์ จนกระทั่งเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2539 คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ดำเนินการจัดตั้งเป็นบริษัท และได้จดทะเบียนเป็นบริษัทเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2540 ในวันที่ 9 ตุลาคม 2540 INET ได้รับอนุมัติจากการสื่อสารแห่งประเทศไทย (ในขณะนั้น) ให้ดำเนินการเป็นผู้ให้บริการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตแก่ลูกค้าประเภทนิติบุคคลหรือองค์กรและประเภทบุคคลโดยไม่มีการสิ้นสุดของอายุการได้สิทธิดำเนินการ

ดังกล่าว ต่อมาในวันที่ 28 สิงหาคม 2544 INET ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน และเพิ่มทุนจดทะเบียนตามมติคณะรัฐมนตรี โดยเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 14 พฤศจิกายน 2544 เป็นต้นมา

2) ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

2.1) ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการ

2.1.1) ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

INET เป็นผู้ให้บริการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานด้าน Cloud Service ภายในประเทศไทย มุ่งเน้นที่ความเสถียรภาพในการให้บริการการป้องกันการคุกคามจากไซเบอร์ และมีการพัฒนารูปแบบการให้บริการ Cloud Service ต่าง ๆ ให้ตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าในแต่ละรูปแบบที่แตกต่างกัน เพื่อให้สอดคล้องกับการทำธุรกิจในยุคดิจิทัล ที่ต้องมีการดำเนินการธุรกิจอย่างต่อเนื่องทุกที่ทุกเวลา โดย การให้บริการที่ได้รับมาตรฐานในระดับสากลอย่างต่อเนื่อง เป็นระยะเวลากว่า 10 ปี

INET พัฒนาบริการแบบดิจิทัล (Digital Services) ที่มีเสถียรภาพ ได้มาตรฐานสากล ดังนี้

Infrastructure as a Service



Cloud Solutions



INET Data Center



Internet Access

Business Platform Service



E-Transaction



E-Office

1. บริการ Infrastructure as a Service

เป็นการรวมการให้บริการทั้ง 3 ประเภท ได้แก่ บริการ Cloud Solutions บริการ INET Data Center และ บริการ Internet Access อันเป็นโครงสร้างพื้นฐานสำคัญสำหรับบริการดิจิทัลอื่น ๆ

1.1 ธุรกิจบริการ Cloud Solutions

เป็นบริการการใช้ทรัพยากรคอมพิวเตอร์ร่วมกันผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ตภายใต้มาตรฐานความปลอดภัยที่ปฏิบัติสอดคล้องกับมาตรฐาน ISO/IEC 27001, ISO/IEC 20000, ISO/IEC 22301 และ ISO/IEC 27018 แบ่งเป็น 3 ประเภท ดังนี้

- Infrastructure as a Service (IaaS)
เป็นการให้บริการในโครงสร้างพื้นฐานของระบบคอมพิวเตอร์ เช่น เซิร์ฟเวอร์ (Server), สตอเรจ (Storage) โดยบริษัทได้มีการพัฒนาและแบ่ง Infrastructure as a service ออกเป็นหลายรูปแบบ เพื่อให้ตรงตามความต้องการของแต่ละกลุ่มลูกค้าเช่นต้องการความปลอดภัยในทางด้านการคุกคามจากไซเบอร์ หรือ ต้องการความปลอดภัยของข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวกับกลุ่มธุรกิจบริการ

สุขภาพ (Healthcare) หรือ กลุ่มธุรกิจที่ต้องการเรื่องการลดค่าใช้จ่ายเป็นปัจจัยหลัก โดยการให้บริการ Infrastructure as a service ผู้ใช้งานไม่จำเป็นต้องลงทุนและบำรุงรักษาอุปกรณ์เองซึ่งช่วยให้ผู้ใช้บริการประหยัดการลงทุนทางด้านไอทีได้เป็นอย่างมาก

- Platform as a Service (PaaS)

เป็นบริการที่ให้ผู้ให้บริการสามารถนำแอปพลิเคชัน (Application) มาทำงานอยู่บนระบบนี้ โดยจะช่วยให้ผู้ใช้บริการใช้งานได้โดยไม่ต้องลงทุนทางด้านฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์ เช่น บริการใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ บริการระบบบริหารจัดการเอกสารดิจิทัล (Paperless) บริการออกใบรับรองอิเล็กทรอนิกส์ และบริการเตรียมความพร้อมทางการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (Cyber Security) เป็นต้น

- Software as a Service (SaaS)

เป็นการให้บริการแอปพลิเคชัน (Application) และซอฟต์แวร์ (Software) ผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต (Internet) ซึ่งผู้ใช้งานไม่ต้องทำการติดตั้งซอฟต์แวร์ (Install) ในอุปกรณ์ปลายทาง และไม่ต้องดูแลรักษา (Maintenance) ฮาร์ดแวร์ ซอฟต์แวร์และข้อมูล เช่น Email on Cloud, VDI on Cloud เป็นต้น

INET ให้บริการระบบ Cloud Solutions ในลักษณะสาธารณะ (Public Cloud) สำหรับองค์กร (Enterprise) มากกว่า 10 ปี ได้รับใบประกาศการรับรองมาตรฐานด้านความมั่นคงปลอดภัยตามมาตรฐาน ISO/IEC 27001:2013 ใบประกาศการรับรองมาตรฐานการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ ISO/IEC 22301:2012 และได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO/IEC 27018:2014 เรื่องความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคลเป็นรายแรกของประเทศไทยสำหรับการให้บริการระบบคลาวด์ (Cloud) ของบริษัทและสำหรับในศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอน์เน็ต (INET-IDC) ทั้ง 3 แห่ง (อาคารไทยซัมมิททาวเวอร์ อาคารบางกอกไทยทาวเวอร์ และ INET-IDC3 สระบุรี)

นอกจากนี้ ยังได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO/IEC 27001:2013 ด้านการให้บริการ Cloud Solutions และมาตรฐาน ISO 20000-1:2011 ด้านการบริหารจัดการสารสนเทศ และการให้บริการด้าน Cloud Solutions ทั้ง 3 แห่ง (อาคารไทยซัมมิททาวเวอร์ อาคารบางกอกไทยทาวเวอร์ และ INET-IDC3 สระบุรี) อีกทั้งยังได้รับการรับรองมาตรฐาน Cloud Security Alliance – Security, Trust & Assurance Registry (CSA-STAR) เป็นรายแรกของประเทศไทย ซึ่ง CSA-STAR เป็นมาตรฐานความปลอดภัยทางสารสนเทศสำหรับระบบ Cloud Solutions โดยเฉพาะ ซึ่งเป็นการยืนยันถึงความมุ่งมั่นและใส่ใจของบริษัทที่จะให้บริการ Cloud Solutions เพื่อให้ลูกค้าได้รับบริการที่ดีและมีคุณภาพ

INET ยังมีการพัฒนาบริการใหม่ ๆ บนระบบคลาวด์ เพื่อให้ลูกค้าเลือกใช้บริการได้หลากหลายขึ้น เช่น Infrastructure for Big Data, Chatbot as a Service, Document Management as a Service, E-Meeting Conference เพื่อตอบโจทย์การประชุมออนไลน์ จากสถานการณ์ COVID-19 ที่ได้รับการรับรองมาตรฐานจากสำนักงานพัฒนาธุรกรรมอิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงบริการ Cloud เฉพาะกลุ่มงาน เช่น Cloud สำหรับระบบงานด้านสาธารณสุข ที่ผ่านการรับรองมาตรฐาน ISO27799:2016 ด้านการบริหารจัดการความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศด้านสุขภาพ บริการ Cloud สำหรับระบบงานธุรกรรมทางการเงิน ที่ผ่านการรับรองมาตรฐานการให้บริการความปลอดภัยทางธุรกรรมทางการเงิน PCIDSS ภายใต้ขอบเขต PCI Cloud IaaS สำหรับบริการ Online Payment

ทั้งนี้ INET ได้รับสิทธิประโยชน์การลงทุนบริการ Cloud Solutions จาก BOI ทำให้สามารถยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ในส่วนของบริการ Cloud Solutions เป็นเวลา 8 ปี

1.2 บริการ INET Data Center

ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต (INET-IDC) เป็นศูนย์กลางการให้บริการสำหรับหน่วยงานหรือองค์กรธุรกิจต่าง ๆ ที่ต้องการนำเสนอข้อมูลผ่านเครือข่าย Internet/Intranet ทั้งที่เป็นเครือข่ายสาธารณะ (Public Network) และเครือข่ายส่วนบุคคล (Private Network) มีบริการในรูปแบบต่าง ๆ เช่น

- Co-Location: บริการแบบรับฝากเซิร์ฟเวอร์ สำหรับองค์กรที่ต้องการความปลอดภัยและมีเสถียรภาพโดยนำเครื่องที่มีอยู่แล้วมาฝากในพื้นที่ที่จัดไว้
- Business Continuity Planning / Disaster Recovery Center: ศูนย์สำรองข้อมูลเพื่อการบริหารจัดการฐานข้อมูลอย่างมีประสิทธิภาพและปลอดภัยด้วยพื้นที่การทำงานสำรองพร้อมอินเทอร์เน็ตและอุปกรณ์อำนวยความสะดวกและรองรับการทำงานของพนักงานในทุกสถานการณ์ฉุกเฉิน เช่น วิกฤตน้ำท่วม วิกฤตการเมือง

ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต (INET-IDC) มีทั้งหมด 3 แห่ง คือ อาคารบางกอกไทย ทาวเวอร์ (INET-IDC1) อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ (INET-IDC2) และอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี (INET-IDC3) นอกจากนี้การออกแบบมุ่งเน้นให้ทั้ง 3 ศูนย์สามารถเชื่อมต่อถึงกันได้ด้วยความเร็วสูงและมีเสถียรภาพสูง พร้อมระบบรักษาความปลอดภัยตามมาตรฐานสากลและมีบริการอำนวยความสะดวกครบวงจร 24 ชั่วโมง ทั้ง 3 ศูนย์มีการเชื่อมโยงระหว่างกันในหลายเส้นทางอย่างสมบูรณ์แบบในรูปแบบ Full Redundancy ด้วย Dark Fiber ขนาด

10 Gbps. จำนวน 4 เส้นทาง (Fiber Route) หมายความว่าหากเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉินทำให้เส้นทางใด ๆ ขาดหายไป จะมีเส้นทางเครือข่ายอื่นทำหน้าที่สำรองได้ทันทีโดยให้บริการสำหรับองค์กรชั้นนำของประเทศที่ทำการซื้อขายธุรกรรมหลักทรัพย์ อินเทอร์เน็ตไปจนถึงผู้ให้บริการเว็บไซต์ที่มีผู้เข้าเยี่ยมชมจำนวนมาก รวมถึงลูกค้าผู้ใช้บริการจากต่างประเทศที่ต้องการเผยแพร่ต่อผู้ใช้ในประเทศไทย โดยทั้ง 3 ศูนย์มีแนวคิดการออกแบบ และก่อสร้าง โดยอิงมาตรฐานระดับโลกและเน้นเรื่องของความคุ้มค่าและปลอดภัยทั้งต่ออุปกรณ์ มนุษย์และสิ่งแวดล้อม เช่น การสร้าง Substation เองเพื่อสร้างความเสถียรในการให้บริการระบบไฟฟ้าได้มากขึ้นอีกด้วย

ทั้งนี้ INET ได้รับการรับรองมาตรฐาน Up Time Tier III Design ซึ่งเป็นเครื่องยืนยันว่า การออกแบบศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต (INET-IDC) เป็นไปตามมาตรฐานสากล

1.3 บริการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ต (Internet Access)

INET ดำเนินธุรกิจเป็นผู้ให้บริการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตสำหรับธุรกิจด้วยความเร็วที่หลากหลาย มีพื้นที่ให้บริการอินเทอร์เน็ตครอบคลุมทุกจังหวัด ทำให้ผู้ใช้บริการสามารถเชื่อมต่อเข้าสู่เครือข่ายอินเทอร์เน็ตได้ทั่วประเทศ บริการอินเทอร์เน็ตสามารถเชื่อมต่อโดยผ่านโครงข่ายอินเทอร์เน็ตบรอดแบนด์ โครงข่ายสายวงจรเช่า (MPLS) ความเร็วสูง และบริการแบบ SD Wan ที่มีความยืดหยุ่นในการให้บริการด้วยค่าใช้จ่ายที่สมเหตุสมผล และมีการบริหาร Bandwidth ให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า สามารถตรวจสอบสถานะการใช้งานแบบ Real Time ได้ตลอดเวลา พร้อมเจ้าหน้าที่ที่ปรึกษาด้านเทคนิค ตลอด 24 ชั่วโมงทุกวัน รับประกันคุณภาพสูงสุดด้วย Service Level Agreement (SLA) Uptime ร้อยละ 99.90 และเพื่อเป็นการยกระดับการให้บริการ INET นำระบบ Software- defined network เข้ามาช่วยบริหารจัดการเครือข่ายที่เป็นหนึ่งในโครงสร้างพื้นฐานสำคัญของ INET ได้แบบอัตโนมัติ ลดความเสี่ยงจากความผิดพลาดของคนลงได้ ส่งผลให้บริการได้รับการยอมรับและเลือกใช้งานจากองค์กรธุรกิจขนาดใหญ่ของประเทศหลายองค์กร

ในปี 2564 เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 และภาวะการใช้งานด้านดิจิทัลเพิ่มขึ้นอย่างมากในขณะที่ขาดแคลนบุคลากรด้านไอที และการประหยัดต้นทุนเป็นสิ่งจำเป็น ทำให้หน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภาครัฐและเอกชนมีแนวโน้มลงทุนฮาร์ดแวร์ซอฟต์แวร์น้อยลง เปลี่ยนมาใช้บริการ Cloud มากขึ้น ทำให้ INET มีการเติบโตด้าน Cloud Solutions สูงขึ้นเป็นอย่างมาก ฉะนั้นในอนาคตบริการ Cloud และบริการ Colocation อาจรวมเป็นหนึ่งบริการได้

2. บริการ Business Platform

2.1 ธุรกิจบริการ E-Transaction

ปัจจุบันธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ได้มีบทบาทสำคัญในระบบเศรษฐกิจยุคใหม่ โดยเฉพาะในช่วงสถานการณ์ COVID-19 INET จึงมุ่งเน้นในการพัฒนาบริการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์มากขึ้น ได้แก่บริการ E-Tax Invoice Service ซึ่ง INET เป็นหนึ่งในผู้ให้บริการ E-Tax Invoice Service Provider ของกรมสรรพากร

• E-Tax Invoice Service

ใบกำกับภาษีที่ปรับรูปแบบจากที่เคยเป็นกระดาษสู่ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถจัดทำข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามรูปแบบที่กำหนด ส่งมอบให้ผู้ซื้อสินค้าหรือผู้รับบริการด้วยระบบที่เชื่อมโยงกับกรมสรรพากรตลอดจนเก็บรักษาข้อมูลใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ด้วยมาตรฐานความปลอดภัยในระบบสารสนเทศ เพื่อช่วยลดภาระและเพิ่มเวลาทำธุรกรรมของตนเองได้มากยิ่งขึ้น โดยข้อมูลของระบบจะถูกจัดเก็บบนคลาวด์ ที่ได้รับรองมาตรฐานความปลอดภัยสารสนเทศ (PCI DSS : Payment Card Industry Data Security Standard), มีฟังก์ชันการทำงานถูกต้องครบถ้วนตามระบบของกรมสรรพากรและมาตรฐานสากล สามารถเชื่อมต่อกับระบบ Enterprise Resource Planning (ERP) ได้ง่าย และใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพกับองค์กรขนาดใหญ่

และเนื่องจากปี 2563 เกิดสถานการณ์ COVID-19 ทำให้เกิดมาตรการจำกัดการเข้าพื้นที่สาธารณะ (lock down) ธุรกิจหน้าร้านจึงเกิดผลกระทบ ผู้ประกอบการมีการปรับตัวไปเป็นการขายออนไลน์มากขึ้น ทำให้กลุ่มธุรกิจออนไลน์มีการเติบโตมากจึงทำให้การออกไปกำกับภาษีและใบเสร็จแบบอิเล็กทรอนิกส์เป็นที่นิยมมากขึ้น ตลอดปี 2563 จึงมีลูกค้าใช้บริการมากขึ้นกว่าร้อยละ เพิ่มขึ้นเท่าตัว นับตั้งแต่ไตรมาส 2 ของปี 2563 เป็นต้นมา

2.2 ธุรกิจบริการ E-Office

ในระบบเศรษฐกิจดิจิทัลที่มีการปรับตัวใช้ระบบต่างๆ บนอิเล็กทรอนิกส์มากขึ้นบริษัทได้เล็งเห็นประโยชน์ดังกล่าวจึงมีบริการหลากหลายรูปแบบ เพื่อให้ทางผู้ให้บริการสามารถปรับตัวสู่ยุคดิจิทัลได้ง่ายขึ้น ได้แก่

• Digital Workflow

ระบบที่ทำให้องค์กรสามารถปรับเปลี่ยนกระบวนการทางธุรกิจเป็นระบบดิจิทัลเพื่อเพิ่มความคล่องตัวสำหรับธุรกิจเช่น ลดการใช้กระดาษและเพิ่มความรวดเร็วในการจัดการข้อมูล เปลี่ยนเอกสารจากกระดาษเป็นข้อมูล และมีระบบการค้นหาที่ช่วยให้ค้นหาข้อมูลสำคัญได้รวดเร็วยิ่งขึ้น อีกทั้งยังมีระบบที่สามารถปรับเปลี่ยนการลงนามเอกสารผ่านจากกระดาษเป็นระบบ Digital Signature หรือระบบยืนยันตัวตนและสร้างแผนผังองค์กรในรูปแบบดิจิทัลโดยสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบ

การเข้าใช้งานของระบบต่าง ๆ ให้เหมาะสมกับธุรกิจในแต่ละรูปแบบได้

• E-Meeting (One-Conference)

ระบบ Video Conference ที่ทำให้ผู้ใช้บริการเพิ่มความสะดวกในการติดต่อสื่อสาร หรือประชุมระหว่างหน่วยงานหรือแผนกต่างๆในองค์กร เพื่อให้ธุรกิจดำเนินได้อย่างต่อเนื่องและมีความปลอดภัยในการเก็บข้อมูล โดยได้มีการเก็บบันทึกข้อมูลบนคลาวด์ที่มีมาตรฐานสากลรองรับ โดยระบบ One-Conference สามารถรองรับการประชุมแบบทั่วไประหว่างหน่วยงานและสามารถรองรับการประชุมลับที่จะต้องมีการยืนยันตัวตน 2 ชั้น (Two Factor Authentication) และพื้นที่การเก็บข้อมูลการให้บริการอยู่ในประเทศไทย ตามมาตรฐานสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (สพธอ.)

• One Box

ระบบที่ทำให้องค์กรสามารถบริหารจัดการไฟล์ได้อย่างเป็นระบบและปลอดภัย โดยมีการเก็บข้อมูลบนฐานข้อมูลในประเทศไทย และสามารถแชร์ข้อมูล (File Sharing) ได้หลายรูปแบบอุปกรณ์ รวมถึงสามารถควบคุมและจำกัดสิทธิ์การเข้าถึงของแต่ละไฟล์ข้อมูลเพื่อให้มีความปลอดภัยในการเข้าถึงเอกสารได้มากขึ้น

2.3.4 ผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนตัวผู้เช่าหรือใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1, อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา บริษัทฯ จะมีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงและผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ เป็นสำคัญอย่างไรก็ดีกองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงและผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนดังกล่าวแทน INET ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับ INET รวมทั้งค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจาก INET อาจไม่เทียบเท่ากับค่าเช่าที่เคยได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานเนื่องมาจากการผิดเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาอื่นๆของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องนอกเหนือจากการที่กองทรัสต์มีสิทธิฟ้องร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาและ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้แล้วนั้น กองทรัสต์ยังมีสิทธิเรียกเก็บเงินมัดจำที่ผู้เช่าได้ให้กับกองทรัสต์ตามสัญญาเพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการสูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

2.3.5 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	1,000 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	MLR - 1.75
อายุสัญญาเงินกู้	11 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ก้อนแรก
การชำระเงินต้น	ชำระคืนโดยการทยอยชำระตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ เริ่มชำระเงินกู้ยืมตั้งแต่วันที่ 15 เป็นต้นไป
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1. จำนองทรัพย์สินอาคารและอุปกรณ์โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 รวมถึงอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) และอุปกรณ์ 2. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าหลัก - สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) - สัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน 3. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสิทธิในบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน 4. โอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าที่ INET ชำระให้กับกองทรัสต์ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน 5. สลากหลังกรมธรรม์ประกันภัย 6. คำรับรองว่าจะไม่ก่อหลักประกันบนทรัพย์สินหลักเพิ่ม (Negative pledge) จากกองทรัสต์ 7. หลักประกันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน
เงื่อนไขที่สำคัญ	<ol style="list-style-type: none"> 1. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Funded Interest Bearing Debt to Total Asset Ratio) ไม่เกินร้อยละ 35 2. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Funded Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกิน 5.5 เท่า
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด

03 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

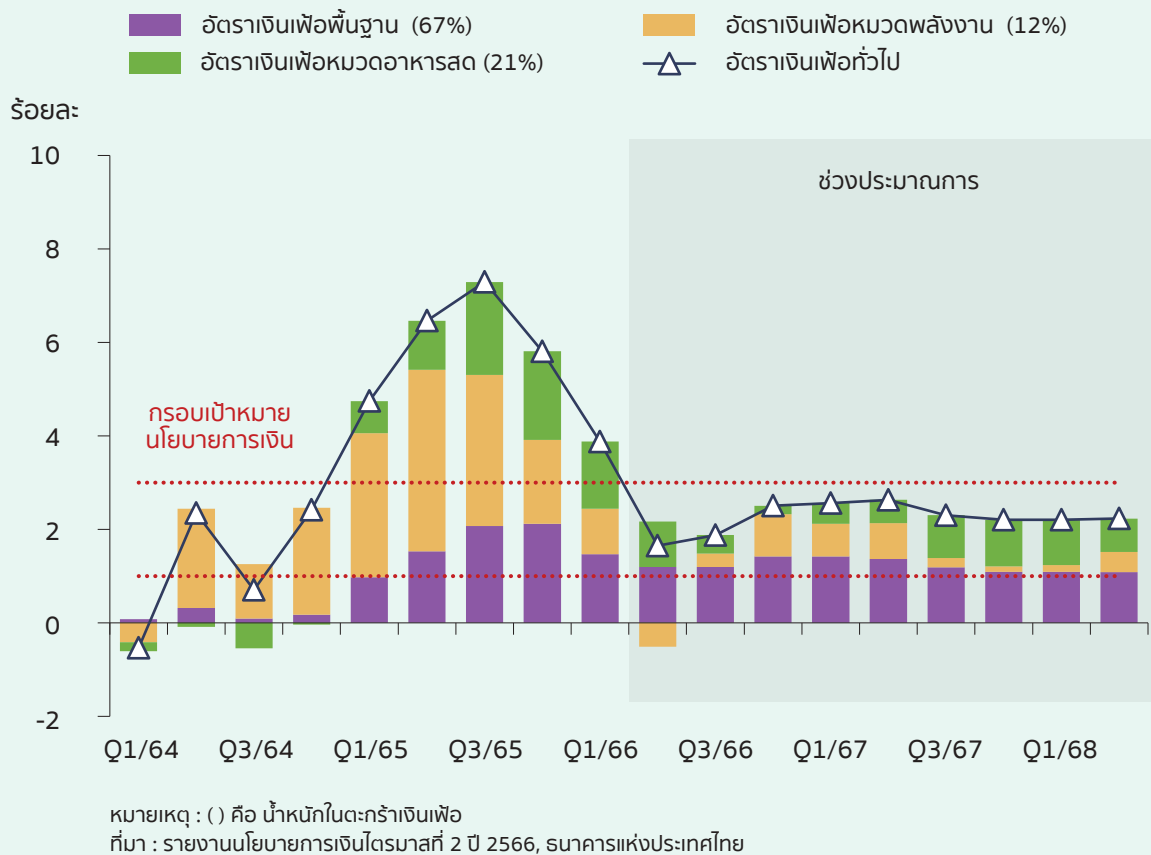


3.1 ภาพรวมของเศรษฐกิจประเทศ

เศรษฐกิจโลกในปี 2566 ยังมีแนวโน้มขยายตัวตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคบริการที่มีแนวโน้มดีขึ้นเป็นสำคัญ โดยเศรษฐกิจประเทศคู่ค้ามีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.6 และ 2.7 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ โดยเศรษฐกิจสหรัฐฯ และยุโรปยังขยายตัวได้จากแรงส่งภาคบริการเป็นสำคัญ ขณะที่เศรษฐกิจจีนขยายตัวดีภายหลังการเปิดประเทศ ซึ่งส่งผลดีต่อการบริโภคและกิจกรรมในภาคบริการ แต่ภาคการผลิตและการนำเข้าของจีนยังทยอยฟื้นตัวจากสินค้าคงคลังที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้เศรษฐกิจเอเชียได้รับผลดีจากการเปิดประเทศของจีนไม่มากนัก ในระยะข้างหน้า คาดว่าเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าจะยังขยายตัวได้ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์โลก อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจโลกยังมีความเสี่ยงจากผลของการส่งผ่านนโยบายการเงินที่เข้มงวดของธนาคารกลางหลัก รวมถึงความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังยืดเยื้อ ซึ่งจะมีนัยต่อการดำเนินนโยบายการเงินและเศรษฐกิจโลกในระยะต่อไป

เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องที่ร้อยละ 3.6 และ 3.8 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ จาก (1) ภาคการท่องเที่ยวที่ดีขึ้นต่อเนื่อง สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องในเกือบทุกสัญชาติโดยเฉพาะจากมาเลเซียและยุโรป ทั้งนี้ คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ 29.0 และ 35.5 ล้านคนในปี 2566 และ 2567 และ (2) การบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวต่อเนื่อง สอดคล้องกับการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวซึ่งส่งผลให้การจ้างงานและรายได้แรงงานปรับตัวขึ้นและกระจายตัวมากขึ้นโดยเฉพาะรายได้ของลูกจ้างในภาคบริการและผู้ประกอบอาชีพอิสระ ทั้งนี้ ภาคการส่งออกสินค้าซึ่งปรับลดลงตั้งแต่ปลายปี 2565 กำลังอยู่ในช่วงทยอยฟื้นตัวและคาดว่า จะฟื้นตัวชัดเจนขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 ด้วยอานิสงส์จากการเปิดประเทศของจีนและการขยายตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า ซึ่งจะเป็นแรงส่งต่อเนื่องไปยังปี 2567 ทั้งนี้ เศรษฐกิจไทย มีโอกาสขยายตัวสูงกว่าที่ประเมินไว้ จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและแรงกระตุ้นเศรษฐกิจจากนโยบายภาครัฐที่อาจมากกว่าที่ประเมินไว้

ที่มาของประมาณการอัตราเงินเฟ้อทั่วไป



ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2566 กนง. มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.75 เป็นร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งกนง. เห็นว่าการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่องยังเหมาะสมกับแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อ โดยประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องจากภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชนเป็นสำคัญขณะที่การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับลดลงกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายแต่ยังมีความเสี่ยงด้านสูงจากแรงกดดันด้านอุปสงค์ในบริบทที่เศรษฐกิจขยายตัวดี รวมทั้งการส่งผ่านต้นทุนผู้ประกอบการอาจปรับสูงขึ้นจากแรงกดดันด้านอุปทานซึ่งส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับนโยบายเศรษฐกิจของภาครัฐในระยะต่อไปด้านระบบการเงินไทยโดยรวมยังมีเสถียรภาพ แต่ต้องติดตามพัฒนาการและความผันผวนในตลาดการเงินอย่างใกล้ชิดรวมถึงติดตามความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ประกอบการ SMEs และครัวเรือนรายได้น้อยที่มีหนี้ในระดับสูง

3.2 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ปี 2566 ธุรกิจโนเอเชียส่วนใหญ่วางแผนลงทุนด้านคลาวด์เพิ่มขึ้น นำโดย ประเทศไทย ร้อยละ 95 อินโดนีเซีย ร้อยละ 94 ฟิลิปปินส์ ร้อยละ 91 เขตบริหารพิเศษฮ่องกง ร้อยละ 83 และสิงคโปร์ ร้อยละ 83 โดยอุตสาหกรรมที่มีการลงทุนด้านคลาวด์เพิ่มขึ้นมากที่สุดคืออุตสาหกรรมเกม รองลงมาคือ อุตสาหกรรมสื่อ โทรคมนาคม เทคโนโลยีอินเทอร์เน็ตและบริการทางการเงิน นอกจากนี้ธุรกิจกว่า ร้อยละ 84 เตรียมย้ายการดำเนินงานทั้งหมดไปยังคลาวด์อย่างเต็มรูปแบบภายในสองปีนี้

การแพร่ระบาดของโควิดในช่วงสองปีที่ผ่านมาได้สร้างการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่ในโลกธุรกิจและการทำงานทั่วโลก ข้อมูลชี้ให้เห็นว่า หลายบริษัทย้ายการดำเนินงานทางธุรกิจที่สำคัญของตนไปไว้บนออนไลน์และให้ความสำคัญกับการใช้เทคโนโลยีมากขึ้น ได้แก่ การวิเคราะห์ข้อมูลและปัญญาประดิษฐ์ (Data Analyst-AI) ร้อยละ 53 คลาวด์คอมพิวติ้ง (Cloud computing) ร้อยละ 52 และระบบอัตโนมัติ (Automation) ร้อยละ 46 เพื่อให้สามารถจัดการกับเวิร์กโหลดได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ธุรกิจไทยที่ใช้บริการคลาวด์อยู่แล้ววางแผนเพิ่มการลงทุนด้านคลาวด์ที่หลากหลายประเภทมากขึ้นทั้งไพรเวทคลาวด์ (Private-Cloud) พับลิคคลาวด์ (Public-Cloud) และไฮบริดคลาวด์ (Hybrid-Cloud) เพื่อเสริมโครงสร้างพื้นฐานสำหรับการดำเนินงานในรูปแบบดิจิทัลได้อย่างยืดหยุ่นปลอดภัยและคล่องตัวมากขึ้น โดยธุรกิจจำนวนถึง ร้อยละ 84 มีแผนที่จะย้ายการดำเนินงานทั้งหมดไปยังคลาวด์เต็มรูปแบบภายในปี 2567 มากไปกว่านั้นธุรกิจถึง ร้อยละ 36 คาดว่าจะย้ายไปใช้คลาวด์อย่างเต็มรูปแบบในอีก 6 เดือนข้างหน้านี้เลยทีเดียว

โดยไพรเวทคลาวด์ยังคงได้รับความนิยมสูงสุดในเอเซีย ร้อยละ 40 รองลงมาคือ พับลิคคลาวด์ ร้อยละ 27 นอกจากนี้การใช้ไฮบริดคลาวด์ก็กำลังได้รับความนิยมมากขึ้นร้อยละ 24 เพราะสามารถเลือกใช้บริการเฉพาะเจาะจงให้ตรงกับความต้องการทางธุรกิจได้ (Customized cloud services)

ที่มา: ไทยรัฐโพล

ภาพรวมอุตสาหกรรมของระดับโลก และในประเทศไทย

ในช่วงปี 2566-2568 ธุรกิจนี้มีศักยภาพในการเติบโตของรายได้อย่างต่อเนื่องในทุกกลุ่มธุรกิจย่อย โดยเฉพาะธุรกิจบริการดิจิทัลที่จะเป็นแรงขับเคลื่อนหลักในการเติบโตของผลประกอบการ

- **ธุรกิจบริการดิจิทัล:** รายได้มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องจากการแข่งขันขององค์กรเพื่อให้บริการลูกค้าผ่านแพลตฟอร์มมากขึ้น พร้อมกับเทคโนโลยีใหม่ๆ ที่เอื้อต่อการพัฒนาแพลตฟอร์มรองรับการให้บริการหลายรูปแบบ โดยธุรกิจที่จะมีผลประกอบการดีจากมูลค่าตลาดขนาดใหญ่และยังคงเติบโตได้ อยู่ในกลุ่ม e-Retail, e-Logistics, และ e-Contents ใน Online media ขณะที่ e-Tourism และ e-Health ยังมีมูลค่าตลาดน้อยแต่จะขยายตัวดีจากการทยอยเปิดประเทศมากขึ้น

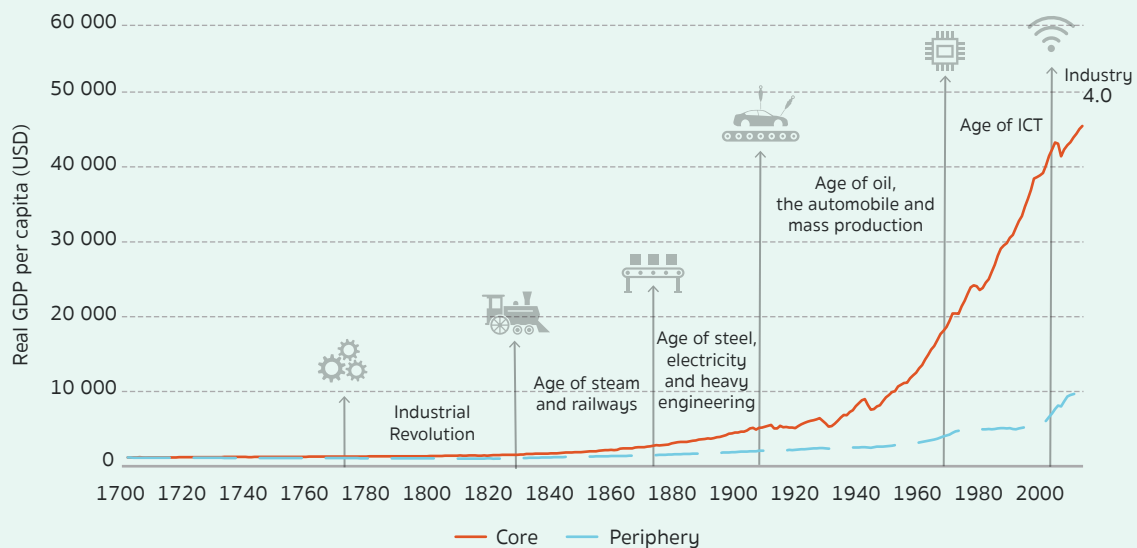
- **ซอฟต์แวร์และบริการซอฟต์แวร์:** รายได้มีแนวโน้มขยายตัวจากการขยายตัวของเทคโนโลยีระบบ Cloud พร้อมกับการพัฒนาเครือข่าย 5G ที่ครอบคลุมมากขึ้น เอื้อให้ภาคธุรกิจแข่งขันให้บริการเฉพาะเจาะจงกับลูกค้าในปริมาณมาก ซึ่งต้องใช้ระบบฐานข้อมูลขนาดใหญ่ โดยธุรกิจที่จะมีผลประกอบการดี ได้แก่ SaaS, Software integration & customization ซึ่งจะเอื้อให้ธุรกิจในช่วงไฮบริดคือการ Software consultation มีรายได้เพิ่มขึ้นด้วย แม้จะยังแข่งขันสูง

- **ดิจิทัลคอนเทนต์:** รายได้มีแนวโน้มเติบโตดีขึ้น โดยผู้พัฒนาและจำหน่ายเกมส์บนแพลตฟอร์มที่สร้างประสบการณ์ใหม่ๆ ที่ผู้เล่นสามารถสะสมรายได้ในรูปแบบเหรียญดิจิทัล จะมีผลประกอบข้อมูลพื้นฐาน



ภาพรวมของโลก: อุตสาหกรรมดิจิทัลเติบโตอย่างรวดเร็วตั้งแต่ช่วงก้าวเข้าสู่ทศวรรษ 2000 ซึ่งเป็นยุคของการปฏิวัติเพิ่มผลิตภาพในภาคอุตสาหกรรมด้วยเทคโนโลยีดิจิทัล (Industry 4.0) ต่อยอดจากยุคแห่งการพัฒนาธุรกิจด้วยเทคโนโลยีสารสนเทศในช่วง 30 ปีก่อนหน้า แต่การพัฒนาอุตสาหกรรมดิจิทัลส่วนใหญ่ยังอยู่ในกลุ่มประเทศที่มีความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี (Advanced economies) ส่งผลให้ผลผลิตมวลรวมที่แท้จริงต่อหัวของกลุ่มประเทศดังกล่าวเพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดด

Technological Change towards the Digital Ages



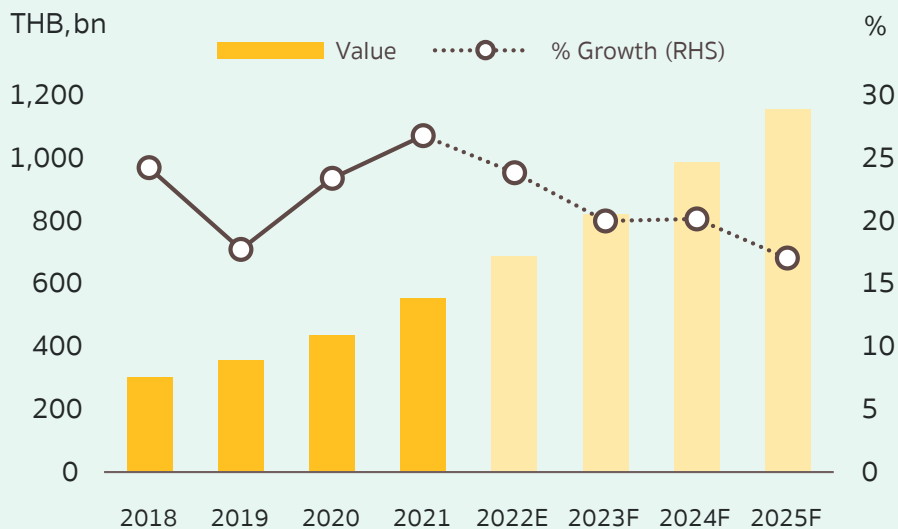
Source: UNCTAD, based on data from Maddison Project Database, version 2018, Bolt et al. (2018), Perez (2002), and Schwab (2013).

Notes: "Core" corresponds to Western Europe and its offshoots (Australia, Canada, New Zealand and the United States) with Japan. "Periphery" corresponds to the world, excluding the "core" countries.



ประเทศไทย: ในช่วงปี 2566-2568 รายได้ของธุรกิจบริการดิจิทัลและซอฟต์แวร์โดยรวมคาดว่าจะเติบโตต่อเนื่องในอัตราเฉลี่ย 19.0-20.0% จากแนวโน้มการทำธุรกรรมของผู้บริโภคที่เน้นความสะดวกสบายและมุ่งสู่ระบบไร้สัมผัสผ่านออนไลน์บน Mobile platform ในช่วง Post-COVID รวมถึงการเร่งลงทุนปรับโครงสร้างองค์กรในภาคธุรกิจที่เน้นขับเคลื่อนมูลค่าเพิ่มด้วยเทคโนโลยีดิจิทัลมากขึ้น

Market Value Growth of Major Digital Services in 6 Southeast Asian Countries



Source: DEPA, Krungsri Research

- **บริการดิจิทัล:** รายได้มีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ย 22.0-23.0% ในช่วงปี 2566-2568 ปัจจัยหนุนจาก

1) พฤติกรรมผู้บริโภคที่ต้องการใช้บริการผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลในรูปแบบต่างๆ เพื่อทำธุรกรรมในชีวิตประจำวันมากขึ้น สอดคล้องกับมูลค่าตลาดบริการดิจิทัลของประเทศในอาเซียนที่ยังมีแนวโน้มขยายตัวในทุก Segments โดยเฉพาะ e-Commerce, การขนส่ง การท่องเที่ยว และนันทนาการผ่านสื่อออนไลน์ โดยจะครอบคลุมไปยังกลุ่มผู้บริโภคนอกเขตเมืองที่ยังมีโอกาสขยายตัวมากขึ้น

2) แนวโน้มการพัฒนาแพลตฟอร์มดิจิทัลใหม่ๆ ในหลายรูปแบบตามความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ทำให้สามารถรองรับโอกาสการเติบโตของธุรกรรมการให้บริการดิจิทัลประเภทต่างๆ ที่ตอบโจทย์ความต้องการ (On-demand commerce) ได้มากขึ้น เช่น ค่าย Grab ขยายบริการจากการจัดส่งอาหารหรือเรียกรถ สู่ Grab Mart (ฝากซื้อสินค้า) และ Grab Home Services (บริการแม่บ้านทำความสะอาด)

3) แนวโน้มการร่วมเป็นพันธมิตรของผู้ให้บริการเทคโนโลยีดิจิทัลรายใหญ่กับภาคธุรกิจต่างๆ ตอบโจทย์บริการธุรกรรมบริการครบวงจร เช่น Lineman - Wongnai แพลตฟอร์มร้านอาหารพร้อมบริการคนขับ เป็นต้น

แนวโน้มการเติบโตของกลุ่มบริการดิจิทัล ส่วนใหญ่น่าจะยังถูกขับเคลื่อนจากธุรกิจที่อยู่ในห่วงโซ่ของการค้าและขนส่งผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ ได้แก่ e-Retail, e-Logistics และ e-Contents ใน Online media ซึ่งมีมูลค่าตลาดขนาดใหญ่และเติบโตต่อเนื่องจากการเชื่อมต่อทุกสิ่งบนมือถือ (Mobile engagement) ตั้งแต่ด้านข้อมูล เนื้อหา และชำระค่าสินค้าบนแอปพลิเคชัน โดยเฉพาะแนวโน้มการพัฒนา Metaverse ที่จะเป็น Social platform แบบใหม่ต่อยอดจาก Social media ในปัจจุบันซึ่งจะเอื้อให้ภาคธุรกิจมีช่องทางในการสร้างประสบการณ์เสมือนจริง (Virtual experiences) แก่ลูกค้าในการนำเสนอสินค้าใหม่ผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลได้มากขึ้น ส่วนธุรกิจที่ยังมีมูลค่าตลาดน้อย ได้แก่ e-Tourism จะเริ่มเติบโตในอัตราเร่งจากแนวโน้มการฟื้นตัวของการเดินทางท่องเที่ยวหลังการเปิดประเทศมากขึ้น โดยจะมาพร้อมกับการขยายตัวของ e-Health ซึ่งเป็นธุรกิจที่อยู่ในห่วงโซ่การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ

ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2566-2568: ธุรกิจบริการดิจิทัลและซอฟต์แวร์, ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุน นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว อาจมีปัจจัยเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงบริษัทพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่มีความสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญต่อไปในอนาคต

บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รายงานของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานทางเทคนิคของทรัพย์สิน และยังมีผลการพิจารณาถึงปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ เช่น การดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2566 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ที่ผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังนี้

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

แม้ว่ากองทรัสต์จะมีโครงสร้างรายได้ที่คงที่ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีส่วนสำคัญในการควบคุมการดำเนินงานธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงโอกาสในการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแนวทางการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์

ในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ในการบริหารจัดการ หรือการลงทุนของกองทรัสต์ตลอดจนเงื่อนไขการลงทุนดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ สามารถที่จะใช้สิทธิหรือยินยอมให้ใช้สิทธิหรือการเยียวยาใด ๆ ที่เกี่ยวกับบริษัทฯ หรือธุรกิจของบริษัทฯ หรือใช้

สิทธิหรือยินยอมให้ใช้สิทธิหรือการเยียวยาใด ๆ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์รวมถึงให้ความยินยอมในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารสัญญาโดยดุลยพินิจของบริษัทฯเอง (นอกเหนือจากเรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบหรือความยินยอมจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์) ซึ่งจะผูกพันผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกราย แม้อาจไม่สอดคล้องกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย อย่างไรก็ตาม การใช้สิทธิใด ๆ ของบริษัทฯ ดังกล่าวข้างต้นจะเป็นไปตามกฎและระเบียบการปฏิบัติงานของกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการโดยหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์อย่างทั่วถ้วนอาจมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์สูญเสียบุคลากรหลักไป อาจเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้ ความชำนาญ และสายสัมพันธ์ทางธุรกิจ ซึ่งการหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยากจึงอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกองทรัสต์ลดลง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนดำรงจำนวนบุคลากรให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง

4.1.2 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจาก INET ซึ่งเป็นผู้เข้าดำเนินงานเป็นผู้บริหารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) แห่งอื่นนอกเหนือจากโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์นำเงิน

ที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 กับ INET ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เพื่อให้ INET ในฐานะผู้เช่าดำเนินงานสามารถนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนไปให้บริการแก่ลูกค้าของ INET ต่อไป

เนื่องจาก INET ยังคงบริหารจัดการโครงการ INET-IDC1 โครงการ INET-IDC2 และโครงการ INET-IDC3 เฟสอื่น ๆ (ซึ่งเป็นโครงการที่มีลักษณะการประกอบกิจการในรูปแบบเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก) ตลอดจนอาจพัฒนาโครงการอื่น ๆ ในอนาคต จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่ผู้ประสงค์ที่จะใช้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) รายใหม่ และ INET นำเสนอโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) อื่นที่มีใช้โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ให้พิจารณา ทำให้ผู้ประสงค์ที่จะใช้บริการดังกล่าวอาจตัดสินใจใช้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) แห่งอื่นที่กองทรัสต์มิได้เช่าลงทุนได้นอกจากนี้ แม้ INET มีหน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับเปลี่ยน และบำรุงรักษาทรัพย์สินอุปกรณ์ที่เช่าและเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการกองทรัสต์ยังอาจมีความเสี่ยงจากการที่ INET อาจเลือกที่จะซ่อมแซมพัฒนาปรับปรุงและปรับเปลี่ยนทรัพย์สินอุปกรณ์ ในโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) อื่น ๆ ที่ INET เป็นผู้บริหารก่อนการซ่อมแซม พัฒนาปรับปรุง และปรับเปลี่ยนทรัพย์สินอุปกรณ์ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งอาจส่งผล กระทบต่อมูลค่า สถานะ สภาพ และอัตราการใช้บริการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

อย่างไรก็ดี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวมิได้ส่งผลกระทบโดยตรงกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เนื่องจากรายได้หลักของกองทรัสต์มาจากค่าเช่าที่ INET จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์ในอัตราคงที่ซึ่งมิได้แปรผันตามผลประกอบการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกแต่อย่างใด ทั้งนี้ ความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของ INET จะขึ้นอยู่กับผลการประกอบธุรกิจโดยรวมของ INET ทั้งจากโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในครั้งแรกและโครงการอื่น ๆ ของ INET รวมถึงโครงการในอนาคต

นอกจากมาตรการที่กล่าวมาข้างต้น ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ INET ได้ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) สำหรับการเช่าลงทุนในโครงการ INET-IDC3 เฟสอื่น ๆ รวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจประเภทศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของ INET และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน นอกเหนือจากทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้โครงการ INET-IDC3 เฟสอื่น

4.1.3 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ปัจจุบันกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาววงเงิน 1,000 ล้านบาทหรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 22.22 ของมูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันกับสถาบันการเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน

ดังนั้นกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นและอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

หากกองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยได้ถึงกำหนดชำระ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการหรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นอกจากนั้นข้อกำหนดดังกล่าวอาจจำกัดความสามารถของกองทรัสต์ในการลงทุนเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดีบริษัทฯ จะพิจารณาถึงความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นเทียบกับประโยชน์ที่จะได้รับจากการกู้ยืมเงิน และแนวทางหรือมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ รวมทั้งบริษัทฯ จะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาเจรจากับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.2.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์พึ่งพิงรายได้จากผู้เช่าดำเนินงานเพียงรายเดียวที่เป็นผู้บริหารจัดการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งเป็นเพียงรายได้แหล่งเดียวของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 กับ INET เป็นระยะเวลาประมาณ 24 ปี 5 เดือน เพื่อให้ INET เช่าใช้ทรัพย์สินดังกล่าว โดย INET จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาประโยชน์จากโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้บริการแก่ลูกค้าของตนเองต่อไป

เนื่องจากรายได้หลักของกองทรัสต์จะมาจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ข้างต้นเพียงเท่านั้น หาก INET ไม่สามารถควบคุมดูแลบริหารจัดการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และกิจการโดยทั่วไป (ไม่ว่าในโครงการใด ๆ) ของตนได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลอาจส่งผลกระทบต่อศักยภาพในการประกอบธุรกิจและการบริหารจัดการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และทรัพย์สินภายในโครงการดังกล่าว รวมถึงผลประโยชน์ของ INET ซึ่งอาจทำให้ INET ไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องได้ และกรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ไม่ได้เปิดช่องให้ผู้เช่าดำเนินงานสามารถบอกเลิกสัญญาได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า และได้กำหนดให้ผู้เช่าดำเนินงานวางเงินประกันเท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 6 เดือน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยหากมีการสิ้นสุดลงของระยะเวลาการเช่าก่อนกำหนดซึ่งมีสาเหตุมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของ INET กองทรัสต์มีสิทธิยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 พร้อมเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ (ถ้ามี) จาก INET ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับคำตัดสินของศาลและความสามารถในการชำระหนี้หรือมูลค่าทรัพย์สินของ INET ว่า จะเพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่กองทรัสต์หรือไม่

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ไม่ได้เปิดช่องให้ผู้เช่าดำเนินงานสามารถบอกเลิกสัญญาได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า และได้กำหนดให้ผู้เช่าดำเนินงานวางเงินประกันเท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 6 เดือน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยหากมีการสิ้นสุดลง

ของระยะเวลาการเช่าก่อนกำหนดซึ่งมีสาเหตุมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของ INET กองทรัสต์มีสิทธิยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 พร้อมเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ (ถ้ามี) จาก INET ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับคำตัดสินของศาลและความสามารถในการชำระหนี้หรือมูลค่าทรัพย์สินของ INET ว่า จะเพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่กองทรัสต์หรือไม่ นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจขาดรายได้จากค่าเช่าในระหว่างที่ยังไม่มีผู้เช่าดำเนินงานรายใหม่เข้ามาดำเนินการธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทน INET โดยหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ที่ตกลงชำระค่าเช่าในจำนวนที่สมเหตุสมผลและในเวลาที่เหมาะสมได้ หรือ มีเงื่อนไขค่าเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ที่แตกต่างกันไปจาก INET หรือไม่สมารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้เลย เหตุใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าเช่าลดลงในแต่ละปี และอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์รวมถึงความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

ทั้งนี้ INET เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจด้านเทคโนโลยีมาอย่างยาวนาน และมีความเชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ซึ่งจะช่วยเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ได้ว่า INET จะมีศักยภาพในการประกอบธุรกิจและความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ได้มีมาตรการต่าง ๆ ในการควบคุมการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการกำหนดอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Funded Interest Bearing Debt to Total Asset Ratio) การปฏิบัติตามกฎหมายข้อตกลงและเงื่อนไขของใบอนุญาต และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการ เป็นต้น

4.2.2 ความเสี่ยงจากสถานะเศรษฐกิจและสถานะอุตสาหกรรมอาจส่งผลกระทบต่อผลการฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET กับกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะเศรษฐกิจในอนาคตทั้งที่อาจเกิดขึ้นในระดับประเทศ ระดับภูมิภาค และระดับนานาชาติอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อภาวะอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยี และการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบการต่าง ๆ รวมถึงความต้องการการใช้พื้นที่การจัดเก็บข้อมูล ระบบการจัดเก็บข้อมูล อันจะส่งผลกระทบต่อประกอบการ และฐานะการเงินของผู้เช่าดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดำเนินงาน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบต่อความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ได้ซึ่งหากเกิดกรณีที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่สามารถชำระค่าเช่าได้และกองทรัสต์ดำเนินการเลิกสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าดำเนินงานรายอื่น

มาเช่าเพื่อดำเนินการได้เนื่องจากเป็นกรณีที่เกิดการเปลี่ยนแปลงที่ส่งผลกระทบต่อสถานะอุตสาหกรรม

อย่างไรก็ดี เทคโนโลยีของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น ปัจจุบันถือเป็นเทคโนโลยีขั้นพื้นฐานสำหรับการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ซึ่งยังคงมีความจำเป็นและยังไม่มีแนวโน้มที่จะมีเทคโนโลยีใหม่เข้ามาแทนที่ได้ ในอนาคตในระยะสั้นและระยะกลาง นอกจากนั้น สินทรัพย์ประเภทศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ยังสามารถปรับเปลี่ยนเพื่อรองรับการพัฒนาของเทคโนโลยีในอนาคต โดยสามารถจัดหาผลประโยชน์ได้หลากหลายระดับ ทั้งจากการให้บริการ Co-location ไปสู่บริการคลาวด์ (Cloud) ประเภท Infrastructure as a Service (IaaS), Platform as a Service (PaaS) และ Software as a Service (SaaS) รวมถึงบริการเสริมต่าง ๆ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มได้ปัจจัยดังกล่าวจะช่วยลดผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อันจะช่วยลดผลกระทบในทางลบที่มี ต่อความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ได้

4.2.3 อุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ มีการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีที่รวดเร็ว และ INET อาจไม่ประสบความสำเร็จในการตอบสนองต่อการพัฒนาทางเทคโนโลยีดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของ INET ในการรักษาและเพิ่มฐานลูกค้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถของ INET ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1

เนื่องจากเทคโนโลยีในอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศมีการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว INET จึงจะต้องคาดการณ์และตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเพื่อพัฒนาปรับปรุงบริการปัจจุบันหรือพัฒนาบริการใหม่ที่ดียิ่งขึ้นให้สำเร็จและรวดเร็วพอที่จะปรับตัวให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงของตลาด การดำเนินการดังกล่าวอาจต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งในด้านเทคโนโลยี อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และบริการใหม่ที่ดียิ่งขึ้น และอาจทำให้เกิดต้นทุนการซ่อมบำรุงดูแลรักษาในระดับที่สูงขึ้น แม้ INET จะมีหน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับเปลี่ยน และบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาการเช่า และปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ที่เช่าเพื่อให้เท่าทันกับเทคโนโลยีใหม่ แต่ก็มีความเสี่ยงที่ INET อาจไม่สามารถปรับเปลี่ยนเทคโนโลยีดังกล่าวอันเนื่องมาจากการขาดเงินทุนหรือจากสาเหตุอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ในอนาคตเทคโนโลยีใหม่อาจเข้ามาแทนที่และทำให้เทคโนโลยีและระบบในปัจจุบันล้าสมัย ดังนั้นความสามารถของ INET ในการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และนำเสนอบริการ

ใหม่ที่ดียิ่งขึ้นได้ทันเวลาโดยมีต้นทุนที่ต่ำ หรือความสามารถในการคาดการณ์ความต้องการของลูกค้าจะมีส่วนสำคัญต่อความสามารถของ INET ในการเพิ่มหรือรักษาฐานลูกค้าและรายได้ของ INET หาก INET ไม่สามารถตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีหรือไม่มีสินค้าและบริการที่ตลาดให้ความนิยม หรือมีการพัฒนาของสินค้าหรือบริการของผู้ให้บริการรายอื่นเข้ามาแข่งขัน อาจนำไปสู่การลดลงของความสามารถในการแข่งขันและจำนวนลูกค้าของ INET ซึ่งอาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและความสามารถของ INET การชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ

ทั้งนี้ INET เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจด้านเทคโนโลยีมาอย่างยาวนาน และมีความเชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารซึ่งจะช่วยเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นว่า INET มีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งข้อมูลแนวโน้มและทิศทางการเปลี่ยนแปลงในอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและมีศักยภาพในการตอบสนองต่อการพัฒนาทางเทคโนโลยีดังกล่าวได้รวมทั้งในอนาคต ต้นทุนของเทคโนโลยีต่าง ๆ อาจต่ำลง จึงอาจไม่ต้องใช้เงินทุนจำนวนมากในการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

4.2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของ INET

INET อาจเผชิญความเสี่ยงอุปทานของตลาดที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากจากการแข่งขันที่สูงขึ้นในธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในอนาคต เนื่องจากอุปทานของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ในประเทศไทยเติบโตกว่าร้อยละ 180 ระหว่างปี 2558 ถึงปี 2560 และการเติบโตจะอยู่ในอัตราที่สูงระหว่างร้อยละ 25.00 ถึงร้อยละ 30.00 ต่อปี ในปี 2560 โดยมีผู้ให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) จำนวนกว่า 30 รายในประเทศไทย นอกจากนี้ คาดว่าจะมีการเติบโตของการก่อสร้างศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับปริมาณอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการเติบโตของโทรศัพท์เคลื่อนที่ที่รองรับการรับส่งข้อมูล (Smart Phone) การใช้งานเครือข่ายสังคมออนไลน์ (Social Media) และแอปพลิเคชัน (Application) รวมถึงการใช้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ที่เพิ่มขึ้นจากวิสาหกิจขนาดใหญ่อื่นซึ่งหันมาใช้ระบบคลาวด์ (Cloud) เพื่อการจัดเก็บและวิเคราะห์ข้อมูลมากขึ้น และภาครัฐ ซึ่งต้องการส่งเสริมการเข้าถึงของโครงข่ายระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารตลอดจนบริการอิเล็กทรอนิกส์ภาครัฐ (e-Government) ไปยังพื้นที่ทางไกลที่สาธารณูปโภคด้านสารสนเทศและการสื่อสารและบริการดิจิทัลยังเข้าไปไม่ถึง การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด และการเพิ่มขึ้นของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) แห่งใหม่นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน อาจส่งผลกระทบต่อให้ผู้ให้บริการเปลี่ยนไปใช้บริการของผู้ให้บริการรายอื่น อันจะส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของ INET ได้

อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ของธุรกิจศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) มีแนวโน้มการขยายตัวที่ดีในปัจจุบันและอนาคต เนื่องจากการพัฒนาของเทคโนโลยีและการเข้าถึงของระบบอินเทอร์เน็ตส่งผลให้มีความต้องการด้านการวิเคราะห์ฐานข้อมูลขนาดใหญ่ (Big Data Analytic) และการรับส่งข้อมูลผ่านระบบภาพและเสียง (Audio Visual Streaming) มากยิ่งขึ้น อีกทั้งศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) โครงการ INET-IDC3 มีจุดแข็งจากการออกแบบและก่อสร้างตามมาตรฐาน Tier Standard Topology ในระดับ Tier-III จาก Uptime Institute การรับรองการบริหารความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ (Information Security Management System) ของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ตามมาตรฐาน ISO/IEC 27001:2013 รับรองการบริหารการให้บริการเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Service Management System) ของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ตามมาตรฐาน ISO/IEC 20000:2011 การออกแบบโครงสร้างพื้นฐานเครือข่ายโทรคมนาคมตามมาตรฐาน TIA/EIA 942-A และในส่วนการเชื่อมต่อผู้ให้บริการเครือข่ายแบบ Network Neutral Data Center ซึ่งไม่มีการผูกขาด ทำให้ผู้ให้บริการเครือข่ายมีทางเลือกที่หลากหลายอีกทั้งตำแหน่งที่ตั้งของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) อยู่ในภูมิประเทศที่ปลอดภัยจากภัยพิบัติตามธรรมชาติ และมีลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มธุรกิจภาคอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ของประเทศ กลุ่มสถาบันการเงิน และกลุ่มองค์กรภาครัฐทั้งที่ใช้บริการและมีแผนที่จะเข้าใช้บริการ จึงทำให้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อได้เปรียบ และมีความสามารถในการแข่งขันที่โดดเด่นเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินประเภทอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) อื่น ๆ

4.2.5 ความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่มาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทน INET

ในกรณีที่ INET ปฏิบัติผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์และ INET ทำให้กองทรัสต์ต้องเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่สามารถหาบุคคลที่สามมาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทน INET ได้ภายในระยะเวลาอันสั้น เนื่องจากผู้ที่จะสามารถดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) มีจำนวนจำกัด และบุคคลดังกล่าวจำเป็นต้องมีใบอนุญาตและได้รับการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจาก กสทช. โดยในปัจจุบันผู้ที่สามารถดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) มีทั้งหมดประมาณ 60 ราย

อย่างไรก็ดี โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งได้เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้วในปัจจุบันได้รับการรับรองมาตรฐานระดับ Tier 3 Design จาก Uptime Institute ในด้านการออกแบบของระบบทางวิศวกรรมซึ่งเป็นมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล และรองรับผู้เช่าได้หลายประเภท รวมถึง บริษัทธุรกิจสื่อสารโทรคมนาคม ผู้ขายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์สำหรับศูนย์

ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ทั้งในประเทศและต่างประเทศ นอกจากนี้ โครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีมีความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติต่ำและมีความพร้อมในด้านระบบสาธารณูปโภคอีกทั้งในปัจจุบันมีผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) หลายราย ประกอบกับธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) เป็นธุรกิจที่อยู่ในช่วงที่กำลังขยายตัว ซึ่งหากผู้สนใจลงทุนที่ต้องการความรวดเร็วในการเปิดดำเนินการ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีความพร้อมในการดำเนินการก็อาจเป็นทางเลือกให้แก่ผู้สนใจมาเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ ดังนั้นปัจจัยดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมให้ผู้สนใจเข้ามาดำเนินกิจการหรือเป็นผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้

4.2.6 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่ได้รับหรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตหรือไม่ได้รับการอนุมัติที่จำเป็นเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

INET จะต้องได้รับใบอนุญาตและการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจาก กสทช. โดยการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันนั้น INET ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่หนึ่งซึ่งจะสิ้นสุดในวันที่ 30 มีนาคม 2568 โดยใบอนุญาตฉบับดังกล่าวจะสามารถต่ออายุออกไปได้ เมื่อได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ กสทช. กำหนดและในการดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตดังกล่าวผู้ได้รับใบอนุญาตจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการตามที่ กสทช. กำหนด

ทั้งนี้ในระหว่างอายุของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 นั้น กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่า INET จะสามารถดำรงไว้หรือต่ออายุใบอนุญาตดังกล่าวได้นอกจากนี้หาก กสทช. มีการออกกฎเกณฑ์หรือระเบียบใหม่ หรือมีแนวการตีความกฎหมายที่แตกต่างไปจากเดิม หรือในกรณีที่ กสทช. ปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือเงื่อนไขต่าง ๆ เกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจาก INET กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่า INET จะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขใหม่หรือแนวการตีความดังกล่าวได้หรือไม่ทั้งนี้ผลของการฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไขตามใบอนุญาตจะขึ้นอยู่กับลักษณะของการฝ่าฝืนนั้นซึ่งอาจรวมถึงความรับผิดในค่าปรับรายวันในอัตราปัจจุบันที่ไม่น้อยกว่า 20,000 บาทต่อวัน หากมีการฝ่าฝืนเงื่อนไขใบอนุญาตบางกรณีที่มิได้รับการแก้ไข และหาก กสทช. เห็นว่าเป็นการฝ่าฝืนกรณีร้ายแรง กสทช. อาจพิจารณาเพิกถอนใบอนุญาตได้ ซึ่งเหตุดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการดำเนินงานของ INET และการชำระเงินค่าเช่าของ INET ให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 หรือหาก INET ถูกเพิกถอนหรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ หรือ ในกรณีที่มีการออกกฎเกณฑ์ใหม่ทำให้ให้กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการขอรับใบอนุญาต และกองทรัสต์ไม่สามารถขอรับใบอนุญาตดังกล่าวได้ หรือกองทรัสต์อยู่ระหว่างการดำเนินการขออนุญาต INET และ/หรือ กองทรัสต์(แล้วแต่กรณี)อาจไม่สามารถดำเนินกิจการชั่วคราวหรือ

ต่อไปได้ ซึ่งการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ขององค์กรและความสามารถขององค์กรในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นองค์กร จนถึงอาจต้องเลิกองค์กร

อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ ได้กำหนดเงื่อนไขให้ INET ตกลงที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อตกลงและเงื่อนไขของใบอนุญาตที่ใช้บังคับกับการประกอบกิจการของ INET ซึ่งรวมถึงการจัดให้ได้มาและดำรงคงไว้ซึ่งใบอนุญาตจาก กสทช. โดย INET ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ซึ่งองค์กรและองค์กรได้รับเนื่องจากการทำผิดข้อตกลง หรือข้อสัญญา หรือการผิดคำรับรองใดของ INET ภายใต้สัญญาข้อตกลงดำเนินการโครงการINET-IDC3 เฟส 1 ดังกล่าว นอกจากนี้ ข้อสัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าวกระทำการระหว่างองค์กรและ INET ได้กำหนดให้ INET มีหน้าที่ต้องดำเนินการหรือช่วยประสานงานในการดำเนินการในกรณีที่มีการออกกฎหมายหรือระเบียบใหม่หรือมีแนวการตีความกฎหมายที่แตกต่างไปจากเดิม โดย INET ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง



4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ที่กองทรัสต์

4.3.1 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีอายุการใช้ประโยชน์จริงสั้นกว่าอายุการใช้งานที่ออกแบบไว้อย่างมีนัยสำคัญ

การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางเทคนิคโดยที่ปรึกษาทางเทคนิคได้ทำการประเมินอายุการใช้งานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยอิงอายุการใช้งานตามมาตรฐานโดยทั่วไปของทรัพย์สินแต่ละประเภท ดังนี้ 1) อุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูงมีอายุการใช้งานประมาณ 7 ปี 2) อุปกรณ์เครื่องจักรส่วนควบมีอายุการใช้งานประมาณ 15 ปี 3) งานระบบอุปกรณ์สายเคเบิลอุปกรณ์เครือข่าย มีอายุการใช้งานประมาณ 20 ปี และ 4) โครงสร้างอาคาร มีอายุการใช้งานมากกว่า 27 ปี ซึ่งการประเมินดังกล่าวอยู่บนสมมติฐานเพิ่มเติมที่ว่าผู้ใช้ทรัพย์สินจะจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ของการใช้งานและมีการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินตามมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตามกองทรัสต์อยู่ในฐานะของเจ้าของกรรมสิทธิ์และเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินเพียงเท่านั้น จึงมีความเสี่ยงที่ว่าผู้เช่าดำเนินงานของกองทรัสต์อาจมีการนำทรัพย์สินไปใช้จัดหาประโยชน์ในลักษณะที่ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์การใช้งาน หรือมีการดูแลและบำรุงรักษาที่ไม่ถูกต้องอันจะส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสภาพเร็วกว่ามาตรฐานหรือในกรณีที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่สามารถจัดหาอุปกรณ์มาเปลี่ยนแทนอุปกรณ์ที่ชำรุดเสียหาย เสื่อมสภาพ หรือหมดอายุการใช้งาน เพื่อคงมาตรฐานเช่นเดียวกับวันแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทำให้อาจกระทบต่อมาตรฐานการให้บริการในการนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนออกจัดหาประโยชน์ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดำเนินงานกับกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ได้กำหนดให้ INET ในฐานะผู้เช่าดำเนินงานมีหน้าที่ในการซ่อมแซมปรับเปลี่ยนและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตามมาตรฐานการใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่าตลอดจนรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนอะไหล่ต่าง ๆ ที่เสื่อมหรือหมดอายุการใช้งาน (โดยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นของกองทรัสต์) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของผู้เช่าดำเนินงานนั้นจะเป็นไปตามวัตถุประสงค์และมาตรฐานการใช้งาน รวมถึงมีการดูแลซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นไปตามมาตรฐานอย่างต่อเนื่องอันจะส่งผลให้เกิดการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งนี้ หาก INET ต้องซ่อมหรือปรับเปลี่ยนอุปกรณ์เป็นจำนวนมาก อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของ INET ให้แก่กองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์กำหนดให้ INET นำส่งแผนการดำเนินงานประจำปี รวมถึงแผนการซ่อมบำรุงทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ พร้อมทั้งกำหนดให้ INET ต้องจัดให้มีการดำรงเงินสำรองตามแผนการดังกล่าวสำหรับในกรณีที่ต้องดำเนินการซ่อมหรือปรับเปลี่ยนอุปกรณ์เป็นจำนวนมากรวมทั้งกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางเทคนิคเพื่อดำเนินการตรวจสอบแผนการและการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว

4.3.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อยและอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

ปัจจุบัน กองทรัสต์ได้สิทธิเหนือที่ดินบนที่ดินแปลง 2877 ในส่วนที่ตั้งอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และที่ตั้งอาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ INET-IDC3 โดยไม่มีค่าตอบแทน มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งอาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ INET-IDC3 และจะดำเนินการยกเลิกสิทธิเหนือที่ดินในส่วนที่ดินดังกล่าวต่อไป

เนื่องจากกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ดังนั้น สิทธิเหนือที่ดินของกองทรัสต์บนที่ดินแปลง 2877 ในส่วนที่ดินที่ตั้งอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 จะยังคงอยู่ต่อไป โดยมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดเท่าเดิม (กล่าวคือ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2588)

ทั้งนี้ ณ วันที่ครบกำหนดระยะเวลาก่อตั้งสิทธิเหนือที่ดินของกองทรัสต์อาจมีหน้าที่ต้องรื้อถอนอาคารดังกล่าวซึ่งมูลค่าของอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะลดลงตามระยะเวลาของสิทธิเหนือที่ดินที่เหลืออยู่โดยกองทรัสต์จะไม่มีเงินสำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนในอาคารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละหน่วยจ่ายคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการลดทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากการประเมินค่าของสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

4.3.3 การศึกษาและเข้าตรวจสอบสถานะของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่ในการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ไม่มีข้อบกพร่อง

ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักบริษัทได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่ใช้ในการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยทำการตรวจสอบสถานะจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) รวมถึงศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานของที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคาร และรายงานของที่ปรึกษาทางเทคนิคของกองทรัสต์อย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมโดยรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานของที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคาร และรายงานของที่ปรึกษาทางเทคนิคของกองทรัสต์ที่บริษัทใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) อาจมีข้อบกพร่องและ ไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบรวมถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบหรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคารและที่ปรึกษาทางเทคนิคของกองทรัสต์ ตลอดจนเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นนับจากวันจัดทำรายงานของผู้ประเมินราคาที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคารและที่ปรึกษาทางเทคนิคของกองทรัสต์จนถึงวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสำเร็จ

ทั้งนี้ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีความชำรุดบกพร่องทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถให้เช่าแก่ผู้เช่าดำเนินการหรือใช้ประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยจาก INET ในกรณีที่มีการผิดสัญญาโดยสามารถพิสูจน์ได้ว่าความชำรุดบกพร่องดังกล่าวเกิดขึ้นก่อนที่ INET ส่งมอบทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้แก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยจากการที่ผู้ให้เช่าผิดสัญญา ซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่ยินยอมชดเชยในกรณีที่มีการผิดสัญญาดังกล่าวกองทรัสต์ก็มีสิทธิที่จะใช้สิทธิทางการศาลเพื่อให้ได้รับการชดเชยจากผู้ให้เช่าต่อไป ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกระบวนการพิสูจน์ การนำสืบ และการฟ้องร้องบังคับคดีต่อไป

นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจจะมี การละเมิดกฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัท ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว ที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่ง INET ได้ให้ไว้แก่กองทรัสต์นั้น มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขตจำนวนเงินและระยะเวลาที่เจ้าของทรัพย์สินได้ให้คำรับรองคำ

รับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยจากผู้ให้เช่าในกรณีที่มีการผิดคำรับรองคำรับประกัน อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามคำรับรองคำรับประกันหรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหายหรือความรับผิดชอบของกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่ยินยอมชดเชยในกรณีที่มีการผิดสัญญาดังกล่าวกองทรัสต์ก็มีสิทธิที่จะใช้สิทธิทางการศาลเพื่อให้ได้รับการชดเชยจากผู้ให้เช่าต่อไป ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกระบวนการพิสูจน์ การนำสืบ และการฟ้องร้องบังคับคดีต่อไป

4.3.4 ความเสี่ยงเนื่องจากกองทรัสต์ต้องอาศัยที่ดินของปูนซิเมนต์แก่่งคอยในการผ่านเข้าออกโครงการ INET-IDC3

ปัจจุบันโครงการ INET-IDC3 มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะจำนวน 2 ทาง ได้แก่ ทางเข้าออกถนนโรงปูน และทางเข้าออกถนนเทศบาลทับกวาง ซึ่งทางเข้าออกถนนโรงปูนนั้นเป็นทางเข้าออกที่ต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของปูนซิเมนต์แก่่งคอย โดยกองทรัสต์มีสิทธิใช้ทางเข้าออกดังกล่าวตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาให้ใช้พื้นที่ทางเข้าออกชั่วคราวเพื่อผ่านไปสู่อถนนสาธารณะ หากเกิดกรณีที่ปูนซิเมนต์แก่่งคอยยกเลิกข้อตกลงดังกล่าวหรือปูนซิเมนต์แก่่งคอยโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออกไปยังบุคคลภายนอก ซึ่งจะเป็นกรณีที่แมนดาลาผิดสัญญาบับดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกถนนโรงปูนได้นั้น กองทรัสต์ยังสามารถใช้ทางเข้าออกถนนเทศบาลทับกวาง โดยผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ INET เพื่อผ่านไปสู่อถนนสาธารณะ ซึ่ง INET ตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่ใช้เป็นถนนทางเข้าออกบนโฉนดที่ดินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์ กำหนดสามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินของ INET เพื่อ เข้าออกสู่อถนนสาธารณะคือถนนเทศบาลทับกวางได้

4.3.5 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศภัย หรือเหตุการณ์ความเสียหายที่อาจกระทบต่อการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 รวมถึงประกันภัยสำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ที่ได้ทำไว้อาจไม่เพียงพอที่จะเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมดจึงอาจส่งผลกระทบต่อดำเนินงานของกองทรัสต์ในทางลบ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 อาจเกิดความเสียหายระหว่างการดำเนินการได้จากหลายสาเหตุ เช่น ไฟไหม้ การระเบิด ภัยธรรมชาติรวมถึงเหตุที่เกิดจากการกระทำของบุคคลภายนอกและเหตุอันตรรายอื่นที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ แม้เหตุดังกล่าวจะมีโอกาสเกิดขึ้นได้ไม่บ่อยครั้งนักแต่อาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคล ทรัพย์สิน สิ่งแวดล้อม การ

ดำเนินธุรกิจ ชื่อเสียง ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของ INET และอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการเอาประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นกับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 อาจมีเหตุการณ์ที่กรมธรรม์ประกันภัยบางกรมธรรม์มิได้ให้ความคุ้มครองความเสียหายเต็มจำนวน หรือความเสียหายบางรายการที่อาจเกิดขึ้นซึ่งอยู่นอกเหนือจากการคาดการณ์โดยกรมธรรม์ประกันภัยไม่ครอบคลุม ดังนั้นวงเงินประกันภัยหรือสินไหมทดแทนที่จะได้รับอาจมีจำนวนไม่เพียงพอสำหรับการซ่อมแซมหรือก่อสร้าง และ/หรือเกิดความล่าช้าทำให้กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างก่อนการสร้าง เพื่อให้ข้อสงสัยหรือทรัพย์สินสามารถจัดหาประโยชน์ได้ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับหรืออาจมีได้รับเงินประกันภัยใด ๆ เลย

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) เพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดรายได้ในระหว่างการก่อสร้างในกรณีที่เกิดความเสียหายกับทรัพย์สิน

อนึ่ง เพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ทางบริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอและจะมีการพิจารณาจัดท้าวเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม



4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

4.4.1 การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทยในอนาคตอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

กฎหมาย กฎระเบียบ และนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทยซึ่งรวมถึงกฎหมายที่ใช้บังคับกับการประกอบกิจการการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศอาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคตอีกทั้งองค์กรที่มีหน้าที่กำกับดูแลแต่ละองค์กรอาจตีความกฎหมายและมีแนวปฏิบัติในการบังคับตามกฎหมายที่แตกต่างกัน โดยการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ นโยบาย และแผนงานของรัฐบาลเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์หรือธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายเพิ่มเติมถูกจำกัดขอบเขตในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการประกอบกิจการของตน มีผลทำให้ต้นทุนในการดำเนินกิจการสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนได้อีกต่อไป ซึ่งการใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

4.4.2 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้และทำให้ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับการลงทุนจะไม่เป็นไปตามประมาณการ รายได้จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องระยะเวลาการเข้าช่วงทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน อนึ่งจากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่จะลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน โดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

4.4.3 การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานหรือความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ซึ่งได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards - IFRS) โดยปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดเดาได้อย่างใดก็ดีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีซึ่งอาจไม่ได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องใด

นอกจากนี้ การแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนดระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ นโยบาย การตีความ และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และกองทรัสต์หรือผลประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ถือเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่อาจควบคุมหรือคาดการณ์ได้ ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าเหตุการณ์ใดๆดังกล่าวข้างต้นจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน สถานะ รายได้ ผลกำไร และสภาพคล่องทางการเงินของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์หรือราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

4.4.4 การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อไข้หวัดใหญ่สายพันธุ์ A ที่เกิดขึ้นในสัตว์ปีก หรือไข้หวัดนก (Influenza A H5N1) โรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (Severe Acute Respiratory Syndrome “SARS”) โรคทางเดินหายใจตะวันออกกลาง (“Middle East Respiratory Syndrome “MERS”) โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิต โรคติดต่อ หรือโรคระบาดรุนแรง และมาตรการการจัดการการแพร่ระบาดดังกล่าวโดยรัฐบาล เช่น มาตรการปิดเมือง รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ในปัจจุบันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังไม่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจการ

ให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศโดยตรง และยังไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งจากรายได้หลักของกองทรัสต์จะมาจากค่าเช่าที่ INET จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์ในอัตราคงที่ ซึ่งมีได้แปรผันตามผลประกอบการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าวและเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์และภาวะอุตสาหกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET เนื่องจากกองทรัสต์พึ่งพารายได้จาก INET ซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว รวมทั้งกรณีที่หากลูกค้าของ INET ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) หรือการแพร่ระบาดของโรคติดต่ออื่นใดในอนาคต และส่งผลให้ลูกค้าของ INET ไม่สามารถชำระค่าเช่าหรือค่าบริการแก่ INET ได้ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET แก่กองทรัสต์เช่นกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเตรียมความพร้อมสำหรับโอกาสที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใดก็ดี หากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในอนาคตรุนแรงขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

4.4.5 ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย จะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่เกิดเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

4.4.6 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโทรคมนาคม

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินประเภทศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ซึ่งแม้ว่าตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ เรื่อง การให้เข้าทรัพย์สินของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมหรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ได้วางหลักเกณฑ์ไว้ว่ากรณีการให้เข้าทรัพย์สินของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมหรือทรัสต์เพื่อการลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีวัตถุประสงค์เพื่อการระดมทุนไม่ถือเป็นการประกอบกิจการโทรคมนาคมตามพระราชบัญญัติองค์กรจัดสรรคลื่นความถี่และกำกับการประกอบกิจการวิทยุกระจายเสียง วิทยุโทรทัศน์และกิจการโทรคมนาคม พ.ศ. 2553 และพระราชบัญญัติการประกอบกิจการโทรคมนาคม พ.ศ. 2544 อย่างไรก็ตาม อาจมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบนโยบายการกำกับดูแลและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานที่กำกับดูแล รวมถึงแผนงานของรัฐบาลเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์หรือธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในอนาคตซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายเพิ่มเติม เช่น หน้าที่ของกองทรัสต์ในการรายงานข้อมูลต่างๆ แก่ กสทช. หรืออาจรวมถึงกรณีที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่หนึ่ง (“ใบอนุญาต”) จาก กสทช.

ทั้งนี้ เนื่องจากคุณสมบัติของผู้ขอรับใบอนุญาตภายใต้กฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันผู้ขอรับใบอนุญาตจะต้องเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย และมีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการโทรคมนาคมแต่กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลกองทรัสต์จึงยังไม่สามารถขอรับใบอนุญาตดังกล่าวได้ ซึ่งหากมีการกำหนดให้กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องขอรับใบอนุญาต กสทช. อาจพิจารณาให้กองทรัสต์สามารถมอบหมายให้นิติบุคคลอื่นที่มีอำนาจในการบริหารจัดการทรัพย์สินแทน (กล่าวคือ INET ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลักจากกองทรัสต์เพื่อประกอบกิจการ) เป็นผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตดังกล่าวแทนกองทรัสต์

อนึ่งในกรณีดังกล่าวนิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ จะมีหน้าที่ของผู้รับใบอนุญาตที่ต้องปฏิบัติตามภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน(ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงหรือระบุเป็นอย่างอื่นสำหรับกรณีที่กองทรัสต์เป็นผู้ต้องมีใบอนุญาต) เช่น ต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตลอดระยะเวลา และปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง มาตรการ และเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งอาจรวมถึง

- ไม่โอนสิทธิในใบอนุญาตหรือใบอนุญาตต่อแก่คนอื่น
- ต้องชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาตตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด อันประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการพิจารณาคำขอใบอนุญาต (“ค่าธรรมเนียมการขอใบอนุญาต”) ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมรายปี (“ค่าธรรมเนียมรายปี”) และค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการนำส่งเงินรายปีเข้ากองทุนวิจัยและพัฒนากิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์และกิจการโทรคมนาคมเพื่อประโยชน์สาธารณะ (“กองทุน USO”) ตามรายละเอียดที่ปรากฏด้านล่าง
- หากการประกอบกิจการโทรคมนาคมต้องใช้เลขหมายโทรคมนาคมจะต้องขอใบอนุญาตใช้เลขหมายโทรคมนาคมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด

- ต้องเริ่มให้บริการภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตและต้องรายงานผลการดำเนินการทุกสามเดือนจนกว่าจะเริ่มให้บริการ
- สามารถให้บริการโทรคมนาคมได้ตามระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการโทรคมนาคม และหากประสงค์จะพักหรือหยุดการให้บริการจะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด
- กรณีประสงค์จะเลิกกิจการ ต้องแจ้งให้ กสทช. ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งเดือนก่อนวันที่ประสงค์จะเลิกกิจการ
- จัดให้มีโครงสร้างทางการเงินและโครงสร้างการจัดการเงินทุนที่เหมาะสมและจะต้องบริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เป็นที่ยอมรับโดยไม่ก่อให้เกิดหรืออาจนำมาซึ่งความเสียหายต่อการประกอบกิจการของผู้รับใบอนุญาต โดยหากมีเหตุที่ผู้รับใบอนุญาตทราบหรือควรทราบว่า จะมีปัจจัยหรือเหตุการณ์ใดที่อาจก่อให้เกิดหรือนำมาซึ่งความเสี่ยงทางการเงินดังกล่าวให้แจ้ง กสทช. ทราบโดยไม่ชักช้า
- รายงานผลการประกอบกิจการที่ได้รับอนุญาตในรอบปีที่ผ่านมา ได้แก่ ลักษณะและประเภทบริการที่เปิดให้บริการ วันที่เปิดให้บริการ ทรัพยากรโทรคมนาคมที่ใช้ในการให้บริการ ฐานะและผลดำเนินการด้านการเงิน รายละเอียดการลงทุน อัตราการจ้างงาน จำนวนผู้ใช้บริการของผู้รับใบอนุญาต ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ ตลอดจนแผนการให้บริการ และข้อมูลอื่น ๆ ตามที่ กสทช. กำหนด
- รายงานให้ กสทช. ทราบทันที กรณีผู้รับใบอนุญาตที่ขายหรือให้เช่าบริการโทรคมนาคมหรือโครงข่ายโทรคมนาคมมีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้รับใบอนุญาตที่เป็นคู่สัญญาของตน มีแนวโน้มที่จะผิดเงื่อนไขตามสัญญา หรือไม่สามารถให้บริการได้ต่อไป เช่น ผิดนัดชำระหนี้สองคราวติดต่อกัน
- อำนวยความสะดวกในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวกับการกำกับดูแลการประกอบกิจการโทรคมนาคม และเพื่อให้การกำกับดูแลมีประสิทธิภาพและให้ส่งข้อมูลการประกอบกิจการโทรคมนาคม ข้อมูลการใช้ทรัพยากรโทรคมนาคมและข้อมูลอื่นๆ ที่จำเป็นในการกำกับดูแลกิจการโทรคมนาคมตามที่ กสทช. ร้องขอ และต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่างๆ เกี่ยวกับการตรวจสอบและรายงานข้อมูลอันเกี่ยวเนื่องกับการประกอบกิจการโทรคมนาคมตามที่ กสทช. กำหนด
- ต้องพึงระมัดระวังเท่าที่เป็นไปได้ในเชิงเทคโนโลยี มิให้ผู้ใดนำโครงข่ายโทรคมนาคมหรือนำเครือข่ายอินเทอร์เน็ตของผู้รับใบอนุญาตไปใช้ในการประกอบธุรกิจโดยมิชอบด้วยกฎหมาย หรือเผยแพร่ซึ่งข้อมูลอันอาจขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนและต้องสนับสนุนหน่วยงานของรัฐและเอกชนในการดำเนินการใด ๆ เพื่อปกป้องสิทธิของผู้บริโภคเพื่อความปลอดภัยของสังคม และความมั่นคงของรัฐ

- ไม่นำบริการโทรคมนาคมที่ได้รับอนุญาตไปแสวงหาผลประโยชน์อื่นใดนอกเหนือจากการให้บริการโทรคมนาคมตามที่ได้รับอนุญาตโดยตรงแก่ผู้ใช้บริการ หรือจงใจให้ผู้ใช้บริการใช้บริการของตนโดยการมอบผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ใช้บริการในลักษณะของธุรกิจเครือข่าย (Single level Marketing/Multi-level Marketing) หรือลักษณะอื่นใด
- หากมีเปลี่ยนแปลงแผนธุรกิจอันมีผลให้การดำเนินการประกอบกิจการโทรคมนาคมของผู้รับใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงไปจากแผนการให้บริการที่ กสทช. ให้ความเห็นชอบอย่างมีนัยสำคัญจะต้องชี้แจงสาเหตุและแนวทางแก้ไขปรับปรุงพร้อมประเมินผลกระทบเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการกำกับดูแลของ กสทช. ภายในสามเดือนนับแต่วันที่ทราบหรือควรทราบว่าไม่สามารถดำเนินการตามแผนการให้บริการหรือมีการเปลี่ยนแปลงแผนการให้บริการอย่างมีนัยสำคัญ
- กรณีต้องการเปลี่ยนแปลงขอบเขตพื้นที่ให้บริการผู้รับใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอต่อ กสทช. เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบไม่น้อยกว่าหนึ่งเดือนก่อนเริ่มดำเนินการ
- ต้องชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการใช้งานทรัพยากรโทรคมนาคม จัดสรรเงินรายได้จากการให้บริการโทรคมนาคมเพื่อนำไปใช้ในการจัดให้มีบริการโทรคมนาคมพื้นฐานโดยทั่วถึงและบริการเพื่อสังคมเข้ากองทุนวิจัยและพัฒนากิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคม เพื่อประโยชน์สาธารณะ และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามอัตรา หลักเกณฑ์ และวิธีการที่ กสทช. กำหนด
- นำส่งข้อมูลรายงานผลการดำเนินงานของผู้รับใบอนุญาตประจำปี ตามระยะเวลาที่ กสทช. กำหนด โดยรายงานผลการดำเนินการของผู้รับใบอนุญาตประจำปี ได้แก่ ลักษณะและประเภทบริการที่เปิดให้บริการวันที่เปิดให้บริการ ทรัพยากรโทรคมนาคมที่ใช้ในการให้บริการฐานะและผลดำเนินการด้านการเงิน รายละเอียดการลงทุนอัตราการจ้างงานจำนวนผู้ใช้บริการของผู้รับอนุญาตปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการตลอดจนแผนการให้บริการและข้อมูลอื่นตามที่ กสทช. กำหนด
- ปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง มาตรการ หรือเงื่อนไขใด ๆ ที่ กสทช. กำหนดเกี่ยวกับมาตรฐานสัญญาและคุณภาพการให้บริการโทรคมนาคม
- จัดทำแผนรักษาความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์และแผนการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลเพื่อสามารถให้บริการได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพโดยจัดให้มีกลไกในการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลเพื่อสร้างความปลอดภัยและความน่าเชื่อถือของข้อมูลและโครงข่ายโทรคมนาคม
- จัดให้มีระบบที่สามารถทำงานทดแทนหรือเป็นระบบสำรองในกรณีเกิดเหตุขัดข้องที่ทำให้ระบบหลักไม่สามารถให้บริการได้อย่างต่อเนื่องพร้อมทั้งต้องจัดให้

มีหน่วยงานซ่อมบำรุงเข้าปฏิบัติการแก้ไขเหตุขัดข้อง เพื่อให้การบริการยังคงดำเนินการต่อไปได้

- ปฏิบัติตามข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของสหภาพโทรคมนาคมระหว่างประเทศ (International Telecommunication Union) และข้อเสนอแนะที่จำเป็นต่อการให้บริการ
- เครื่องโทรคมนาคมและอุปกรณ์ที่ใช้ในกิจการโทรคมนาคมต้องมีมาตรฐานทางเทคนิคและต้องได้รับการตรวจสอบและรับรองมาตรฐานก่อนนำมาใช้งานและต้องยินยอมให้ กสทช. หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจาก กสทช. ทำการตรวจสอบมาตรฐานทางเทคนิค การใช้งาน หรือการทำงานของโครงข่ายโทรคมนาคม เครื่องโทรคมนาคม และอุปกรณ์ที่ใช้ในกิจการโทรคมนาคม
- กรณีสิ้นสุดการอนุญาต ผู้รับใบอนุญาตต้องจัดให้มีมาตรการเยียวยาผลกระทบที่จะเกิดต่อผู้ใช้บริการภายหลังการสิ้นสุดการอนุญาตและให้รวมถึงกรณีที่มีการพักหรือหยุดการให้บริการไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และการเลิกกิจการ ทั้งนี้ กสทช. อาจกำหนดเงื่อนไขให้ผู้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามก่อนสิ้นสุดการอนุญาต

ตัวอย่างหน้าที่ของผู้รับใบอนุญาตที่ระบุข้างต้นเป็นหน้าที่ตามกฎหมายที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันและอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมในอนาคต

ทั้งนี้ หาก INET ซึ่งเป็นนิติบุคคลอื่นซึ่งเป็นผู้ได้รับมอบหมายจาก กทสท ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้รับใบอนุญาต (สำหรับที่ได้รับมอบหมายจาก กทสท ที่เพิ่มเติมจากที่ได้รับอนุญาตของการประกอบธุรกิจของ INET เอง) ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ก็จะต้องถือว่า กทสท ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องของ กสทช. แล้วเช่นกัน

สำหรับค่าธรรมเนียมที่ กทสท ซึ่งเป็นผู้รับใบอนุญาตต้องชำระประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมการขอใบอนุญาต ในอัตรา 5,000 บาท โดยชำระเมื่อยื่นคำขอใบอนุญาต และ
- ค่าธรรมเนียมรายปีโดย กทสท จะต้องชำระในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการประกอบกิจการโทรคมนาคม (การให้เข้าทรัพย์สิน) ในแต่ละปี โดยอ้างอิงตามประกาศ กสทช. เรื่อง ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคม ลงวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และฉบับที่ 3 ลงวันที่ 22 มกราคม พ.ศ. 2561 โดยโครงสร้างการคิดค่าธรรมเนียมสำหรับผู้ถือใบอนุญาตตามประกาศข้างต้นมีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการประกอบกิจการโทรคมนาคม	อัตราค่าธรรมเนียมใบอนุญาต
0 – 100 ล้านบาท	ร้อยละ 0.125
เกิน 100 ล้านบาท – 500 ล้านบาท	ร้อยละ 0.25
เกิน 500 ล้านบาท – 1,000 ล้านบาท	ร้อยละ 0.5
เกิน 1,000 ล้านบาท – 10,000 ล้านบาท	ร้อยละ 0.75
เกิน 10,000 ล้านบาท – 25,000 ล้านบาท	ร้อยละ 1.0
เกิน 25,000 ล้านบาท – 50,000 ล้านบาท	ร้อยละ 1.25
เกิน 50,000 ล้านบาทขึ้นไป	ร้อยละ 1.5

นอกจากนี้ กทสท ยังมีหน้าที่นำส่งเงินรายปีเข้ากองทุน USO และค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่อาจมีการเรียกเก็บโดย กทสท. ในอนาคต ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการขอใบอนุญาต ค่าธรรมเนียมรายปี การนำส่งเงินรายปีสำหรับกองทุน USO และค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องอาจเปลี่ยนแปลงตามการพิจารณาของ กทสท. ในอนาคต โดย กทสท จะคอยติดตามและดำเนินการให้ถูกต้องตามประกาศของ กทสท. ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงต่อไป

อนึ่ง ในกรณีที่มีการออกกฎเกณฑ์หรือระเบียบใหม่ กทสท จะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย รวมถึงข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง โดย กทสท ได้มีข้อตกลงภายใต้สัญญาตกลงกระทำกรและสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการสำหรับทรัพย์สินทรัพย์สินหลักของ กทสท ระหว่าง กทสท และ INET โดยระบุให้ INET มีหน้าที่ต้องดำเนินการหรือช่วย กทสท ประสานงานในการดำเนินการในการขอรับใบอนุญาตดังกล่าว และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ในกรณีที่มีการออกกฎเกณฑ์หรือระเบียบใหม่ หรือมีแนวการตีความกฎหมายที่แตกต่างไปจากเดิม โดย INET ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใน

การดำเนินการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด รวมทั้งกำหนดเงื่อนไขให้ INET ตกลงที่จะปฏิบัติตามกฎหมายข้อตกลง และเงื่อนไขของใบอนุญาต อนึ่ง หาก INET ผิดข้อตกลง หรือข้อสัญญาดังกล่าว INET ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับ กทสท เนื่องจากเหตุดังกล่าวภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.11 “สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำกร” และส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.3.3 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ”)

อย่างไรก็ดี หาก กทสท หรือ INET ซึ่งเป็นนิติบุคคลอื่นผู้ได้รับมอบหมายจาก กทสท ไม่สามารถขอรับดำรงหรือต่ออายุใบอนุญาตหรือปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดข้างต้นจะส่งผลให้ กทสท ไม่สามารถถือครองทรัพย์สินหลักของ กทสท เพื่อประกอบการเป็นศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ได้ หรืออาจต้องจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิก กทสท ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น กทสท อย่างมีนัยสำคัญ



4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.5.1 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจผันผวนอย่างมาก และผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเท่ากับหรือมากกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ทำการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง และขาดอุปสงค์โดยทั่วไปของผู้ลงทุน รวมทั้งอาจส่งผลให้ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่สะท้อนผลประโยชน์ที่แท้จริงของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยการเปรียบเทียบกับกองทรัสต์ อื่น ๆ ทั้งในประเทศไทยหรือต่างประเทศได้

นอกจากนี้ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายครั้งนี้ทั้งนี้ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์รวมถึงธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในประเทศไทย
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยผู้ลงทุนและนักวิเคราะห์
- การออกบทวิเคราะห์ใหม่หรือการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจการเมืองหรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภททุนอื่น ๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในประเทศไทยหรือตลาดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้างหลักเกณฑ์รวมถึงภาระภาษีทั้งในกรณีทั่วไปและโดยเฉพาะในกรณีที่เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ

- คดีความและการสอบสวนโดยหน่วยงานราชการ
- ความผันผวนของตลาดซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุน และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น และ
- การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ เป็นต้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้น อาจทำให้ราคาตลาดและอุปสงค์ของหน่วยทรัสต์มีความผันผวนอย่างมาก หรือทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและผลตอบแทนอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจจำกัดหรือทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้อย่างทันทั่วถึงและอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสภาพคล่องของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.5.2 การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ INET หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ได้

หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก INET ตกลงถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ และจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนดังกล่าวเป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 8 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเสร็จสิ้น โดย INET อาจลดสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ลงเหลืออัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20.00 ในช่วงปีที่ 9 ถึงปีที่ 16 และร้อยละ 15.00 ในช่วงปีที่ 17 ถึงปีที่ 25 ของวันที่กองทรัสต์ทำการซื้อขายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเสร็จสิ้นของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ ทั้งนี้ INET ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆบนหน่วยทรัสต์ที่ตนถือดังกล่าวเงินแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ ดังนั้นในกรณีที่ INET หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ (ถ้ามี) ไม่ว่ารายเดียวหรือหลายรายทำการขายหน่วยทรัสต์ของตนในจำนวนที่มีนัยสำคัญ หรือมีความคาดหวังในตลาดว่าอาจมีการขายหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่มีนัยสำคัญเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ และผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองได้ นอกจากนี้เหตุผลดังกล่าวยังอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาเสนอขายหรือความยากลำบากในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการเพิ่มทุน (หากมี) ซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินหรือคาดการณ์ล่วงหน้าถึงผลกระทบดังกล่าวในอนาคตได้ (หากมี)

4.5.3 กองทรัสต์ไม่อาจรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในหน่วยทรัสต์หรือรักษาระดับของอัตราจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนได้

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศความสามารถของผู้เข้าในการชำระค่าเช่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศภัยธรรมชาติสภาวะทางการเมืองดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือรักษาระดับของอัตราการจ่าย ผลประโยชน์ตอบแทนได้

นอกจากนี้ตามกฎหมายภาษีของประเทศไทยในปัจจุบัน กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลหากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษี กฎหมายหรือกฎระเบียบอื่น ๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์มีภาระภาษีเงินได้ โดย INET ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบหรือชดเชยเงินภาษีดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์รวมทั้งผลประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์และอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับเงินจากกองทรัสต์น้อยลงหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเพิ่มขึ้น

4.5.4 กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ดังนั้นจึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ทำการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์สินจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งราคาของหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

4.5.5 กองทรัสต์อาจต้องเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ ซึ่งทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนดโดยเงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

หลังจากวันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ อาจทำให้บริษัทฯ ต้องเลิกกองทรัสต์

- จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย
- เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และ

บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว

- เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนเต็มจำนวนหรือไม่ได้รับคืนเลยเนื่องจากกองทรัสต์ต้องดำเนินการชำระบัญชี ซึ่งค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์จะถูกหักก่อนที่จะคืนเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

4.5.6 ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์อาจออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายนั้น อาจส่งผลให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ลดลงและผลตอบแทนการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจแตกต่างจากที่ผู้ลงทุนคาดหวังไว้

4.5.7 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสาเหตุวิธีการในการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่าที่ดินอีกทั้งหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้นบริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวนในกรณีที่มีการยกเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น มีความเป็นไปได้ที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมด

4.5.8 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นได้หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

05 ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายและไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

06 ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมอื่นได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ที่ www.inetreit.com หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ www.set.or.th



3 การจัดการและ การกำกับดูแลกองทรัสต์

07 ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์

7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

เงินทุนชำระแล้ว	3,300,000,000.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10.00 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน	330,000,000 หน่วย

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 28 ธ.ค. 2566	9.75 บาท/หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566	3,769.11 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 3 ส.ค. 2564	9.7796 บาท/หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566	11.4215 บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) ณ วันที่ 28 ธ.ค. 2566	3,217.50 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ย (Trade Volume) ณ วันที่ 28 ธ.ค. 2566	2.03 ล้านบาท
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2566	10.20 บาทต่อหน่วย

7.1.3 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี -

7.2 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียน ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1	อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	82,500,000.00	25.00%
2	อากเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,032,300.00	5.46%
3	เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	15,610,300.00	4.73%
4	ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,371,000.00	3.75%
5	มหาวิทยาลัยศรีปทุม	10,000,000.00	3.03%
6	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,294,200.00	2.82%
7	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	8,329,800.00	2.52%
8	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,500,000.00	2.27%
9	บริษัท ไทยนครพัฒนา จำกัด	7,500,000.00	2.27%
10	บริษัท เอ เอช เอ็ม จำกัด	6,000,000.00	1.82%

7.2.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	82,500,000	25.00

7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

7.3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ โดยนโยบายการจ่ายผลประโยชน์และข้อจำกัดกองทรัสต์มีดังนี้

1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีโดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว) อนึ่งกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

เงื่อนไขเพิ่มเติม

เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรกในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปีการกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ (1)

ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่นผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ณวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่า

อัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) หรือ
- ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผยซึ่งทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือเว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ
- ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ

3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราตามที่กฎหมายกำหนดของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละประเภท

4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นทรัสต์และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่แจ้งไว้

5) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

7.4 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

วันที่กรรมการมีมติ	วันที่ให้สิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์	วันที่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	รอบผลประกอบการ
05 พ.ย. 2564	19 พ.ย. 2564	03 ธ.ค. 2564	0.1269	29 ก.ค. 2564 - 30 ก.ย. 2564
10 ก.พ. 2565	24 ก.พ. 2565	10 มี.ค. 2565	0.2271	01 ต.ค. 2564 - 31 ธ.ค. 2564
03 พ.ค. 2565	18 พ.ค. 2565	20 มิ.ย. 2565	0.2332	01 ม.ค. 2565 - 31 มี.ค. 2565
02 ส.ค. 2565	16 ส.ค. 2565	29 ส.ค. 2565	0.2280	01 เม.ย. 2565 - 30 มิ.ย. 2565
01 พ.ย. 2565	16 พ.ย. 2565	29 พ.ย. 2565	0.2098	01 ก.ค. 2565 - 30 ก.ย. 2565
13 ก.พ. 2566	27 ก.พ. 2566	13 มี.ค. 2566	0.2007	01 ต.ค. 2565 - 31 ธ.ค. 2565
03 พ.ค. 2566	16 พ.ค. 2566	01 มิ.ย. 2566	0.2007	01 ม.ค. 2566 - 31 มี.ค. 2566
04 ส.ค. 2566	18 ส.ค. 2566	01 ก.ย. 2566	0.1831	01 เม.ย. 2566 - 30 มิ.ย. 2566
9 พ.ย. 2566	22 พ.ย. 2566	07 ธ.ค. 2566	0.2007	01 ก.ค. 2566 - 30 ก.ย. 2566
14 ก.พ. 2567	28 ก.พ. 2567	13 มี.ค. 2567	0.2007	01 ต.ค. 2566 - 31 ธ.ค. 2567

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2563 โดยมีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“INET”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ โดยถือหุ้นเป็นจำนวนร้อยละ 99.997 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศ สช.29/2555 เมื่อวันที่ 26 มกราคม พ.ศ. 2564

ตารางดังต่อไปนี้แสดงสรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อบริษัท	บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0105563143111
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	29 กันยายน 2563
ที่ตั้งสำนักงาน	1768 อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้นที่ 24 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ช่องทางการติดต่อ	โทรศัพท์: 02-257-7000 โทรสาร: 02-257-1379 เว็บไซต์: www.inetreit.com e-mail: info@inetreit.com
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 100 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.997)
รายชื่อกรรมการ	1. นางสาววิลาวรรณ วนดุรงค์วรรณ 2. นายสหัส ตริทิพบุตร 3. นางมรกต กุลธรรมโยธิน 4. นายวิสุทธิ์ มนต์วิวัฒน์ 5. นายอภิรมย์ น้อยอำ
รายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาววิลาวรรณ วนดุรงค์วรรณ หรือ นายสหัส ตริทิพบุตร หรือ นางมรกต กุลธรรมโยธิน กรรมการสองในสามคนนี้จะลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม



8.1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997
2	นางมรกต กุลธรรมโยธิน	2	0.002
3	นายสุตกานต์ แนนหนา	1	0.001
รวม		100,000	100.00

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ INET ซึ่งถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ INET เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดให้บริการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตและการให้บริการครบวงจรที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีสารสนเทศ และการสื่อสาร (ต่อไปนี้จะรวมเรียก INET และบริษัทย่อยของ INET ว่า “กลุ่ม INET”) โดยมีข้อมูลสำคัญปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	0107544000094
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	14 กันยายน 2544
ประเภทธุรกิจ	ให้บริการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตและการให้บริการครบวงจรที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
ที่ตั้งสำนักงาน	1768 อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้น 10-12 และชั้นไอที ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	500,967,207.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 1.00 บาท
รายชื่อกรรมการ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ดร.ทวีศักดิ์ กออนันตกูล 2. ศ.กิตติคุณ ดร.อัครา จันทน์ฉาย 3. นางสาวนฤมล วังศรธนะคุณ 4. นางสาวนิโลบล ตั้งประสิทธิ์ 5. ผศ.ดร.ทิพวรรณ ปิ่นวนิชย์กุล 6. นางสาวพลอย เจริญสม 7. นายสหัส ตรีทิพย์บุตร 8. นายมรกต เขียวมนตรี 9. ศ.ดร.ชูกิจ ลิมปิจำนงค์ 10. ผศ.ดร.พิพัทธ์ เรืองแสง¹ 11. นายทินกร นาทองลาย 12. นางมรกต กุลธรรมโยธิน
รายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ประกอบด้วย "นายทวีศักดิ์ กออนันตกูล หรือ นายชูกิจ ลิมปิจำนงค์ คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อร่วมกับ นางมรกต กุลธรรมโยธิน หรือ นายมรกต เขียวมนตรี หรือ นายทินกร นาทองลาย คนใดคนหนึ่งรวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ นางมรกต กุลธรรมโยธิน ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายมรกต เขียวมนตรี หรือ นายทินกร นาทองลาย คนใดคนหนึ่งรวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท"
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม
เว็บไซต์	www.inet.co.th

หมายเหตุ ¹ ผศ.ดร.พิพัทธ์ เรืองแสง ได้รับมติอนุมัติเปลี่ยนตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นกรรมการ มีผลตั้งแต่วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566

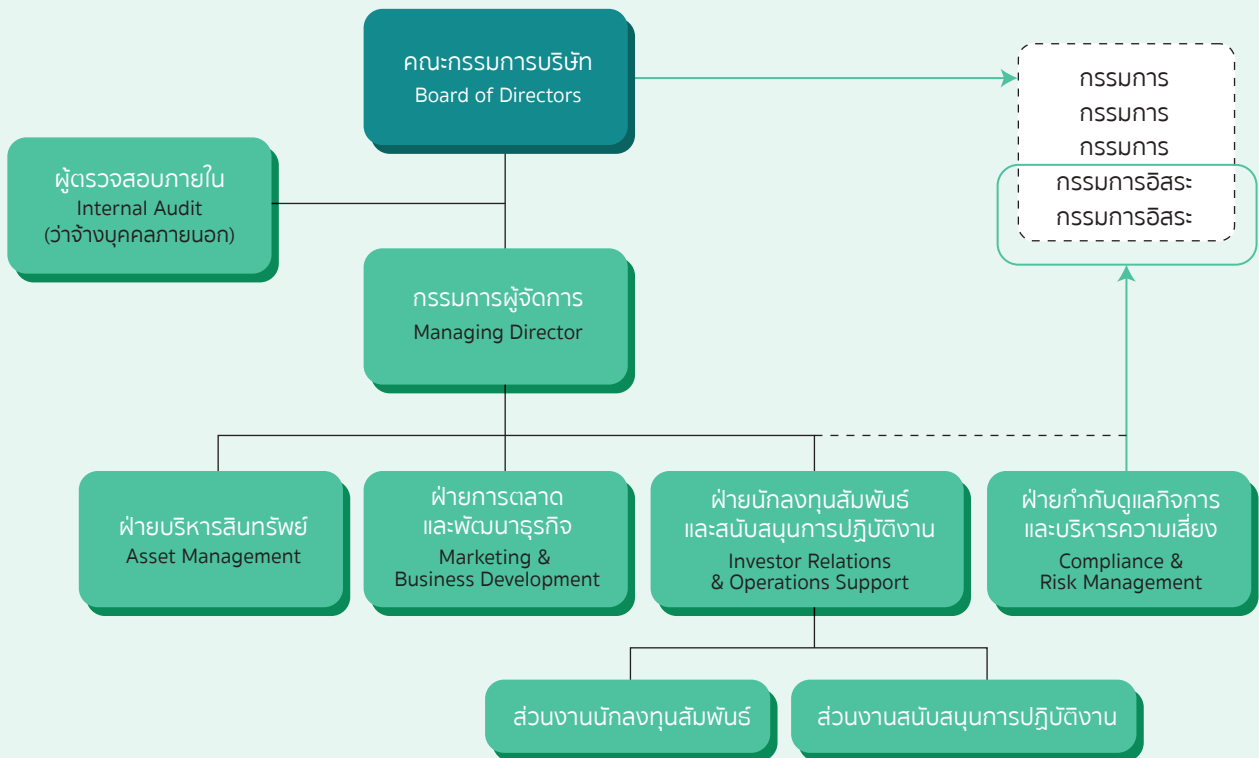
ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกของ INET ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. สำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ	124,504,000	24.90
2. บริษัท โทรคมนาคมแห่งชาติ จำกัด (มหาชน)	120,496,000	24.10
3. นายทวีมิตร จูฬางกูร	20,210,200	4.03
4. นายบุญเกียรติ เอื้อสุตกิจ	16,136,400	3.22
5. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	11,208,237	2.24
6. นายวิบูลย์ ศิริกิจพาณิชย์กุล	10,610,000	2.12
7. นายนันทชัย กัมพรทิพย์	7,185,000	1.43
8. นายวรารุณ วุฒิพันธุ์	5,000,000	1.00
9. นายสุรชัย ประชาสิทธิศักดิ์	4,970,000	0.99
10. นายสมชาย วงษ์เมตตา	4,430,800	0.88



8.1.3 โครงสร้างการบริหาร

โครงสร้างการบริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทฯ และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างการบริหารงานดังนี้





การจัดโครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ฉ้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ธรรมะตรง ไม่คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหรือผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง

คณะกรรมการ

บริษัทฯ มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการและบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศ สข.29/2555 และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 ท่าน (โดยไม่ใช้กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกันและประทับตราบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นกรณีที่การมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงมีผลทำให้ (1) กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสีย หรือ (2) บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดอันขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ สามารถอนุมัติรายการดังกล่าว

ทั้งนี้ รายชื่อกรรมการ พร้อมด้วยวุฒิการศึกษาและประสบการณ์ มีดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา/การฝึกอบรม	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา
1) นางสาววิลาวรรณ วนดุรงค์วรรณ 	ประธานกรรมการ	- ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - RISK MANAGEMENT COMMITTEE PROGRAM รุ่นที่ 6/2558 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย - DIRECTORS ACCREDITATION PROGRAM (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	ประธานกรรมการ, บริษัท ไอเอ็นดี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน, บริษัท ศรีชัยเวชวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน) ประธานคณะกรรมการวางแผนการเงินและลงทุน, บริษัท ศรีชัยเวชวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน) กรรมการ, บริษัท ศรีชัยเวชวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน) รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการบริหาร, บริษัท ศรีชัยเวชวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน) ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง, บริษัท ศรีชัยเวชวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน) กรรมการ, บริษัท สายวิชัยพัฒนา จำกัด
			กรรมการ, บริษัท ไอเอ็นดี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการสรรหากำหนดค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) กรรมการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน, บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการตรวจสอบ, บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กรรมการอิสระ, บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการ, บริษัท เอียร์สตาร์ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการ, บริษัท ซีไอแอล จำกัด (มหาชน) กรรมการตรวจสอบ, บริษัท ซีไอแอล จำกัด (มหาชน) กรรมการอิสระ, บริษัท ซีไอแอล จำกัด (มหาชน) กรรมการบริหาร, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
2) นายสหัส ตริทิพย์บุตร 	กรรมการ	- ปริญญาโท สาขา COMPUTER AND INFORMATION SCIENCE SYRACUSE UNIVERSITY สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี (สถิติ) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา/การฝึกอบรม	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา
3) นางมรกต กุลธรรมโยธิน	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาโท สาขา COMPUTER SCIENCE UNIVERSITY OF MISSOURI COLUMBIA สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี สาขาคณิตศาสตร์ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ 	<p>กรรมการ, บริษัท โอเพนแลนด์สเคป จำกัด (มหาชน)</p> <p>คณะกรรมการ ESG และ Sustainability, บริษัท ไทยโคโคไนท์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>ประธานกรรมการ, บริษัท โลเคิลไลฟ์ แพลตฟอร์ม จำกัด</p> <p>กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ, บริษัท ไทยโคโคไนท์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ, บริษัท ไทยยูเนียน ฟีดมิลล์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>ประธานกรรมการ, บริษัท แมเนจ เอไอ โซลูชั่น จำกัด</p> <p>กรรมการ, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>ประธานกรรมการ, บริษัท บลิซเทค จำกัด</p> <p>ประธานกรรมการ, บริษัท เอ็กเซลเลนซ์ เซลท์ แพลตฟอร์ม จำกัด</p> <p>ประธานกรรมการ, บริษัท พรานพอร์ม ยู จำกัด</p> <p>ประธานกรรมการ, บริษัท วัน อีเล็คทรอนิกส์ บิลลิง จำกัด (มหาชน)</p> <p>ประธานกรรมการ, บริษัท วันสเปซ คอร์ปอเรชั่น จำกัด</p> <p>กรรมการ, บริษัท ไอริคูลู จำกัด</p> <p>ประธานกรรมการ, บริษัท เน็กซ์พาย จำกัด</p> <p>ประธานกรรมการ, บริษัท ทอล์คทูมี จำกัด</p> <p>กรรมการ, บริษัท ไทย ดอท คอม เพย์เม้นท์ จำกัด</p> <p>ประธานกรรมการ, บริษัท ดิจิทัล เฮลแคร์โซลูชั่น จำกัด</p> <p>กรรมการ, บริษัท ดี โซลูชั่น คลาวด์ จำกัด</p> <p>ประธานกรรมการ, บริษัท ไอเน็ต แมเนจด์ เซอร์วิสเชส จำกัด</p> <p>กรรมการ, บริษัท ไอเน็ตซ์ พรอดแบนด จำกัด</p> <p>กรรมการกำกับดูแลกิจการ, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)</p> <p>กรรมการผู้จัดการ, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)</p> <p>รักษาการเลขาธิการบริษัท, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)</p> <p>ประธานกรรมการบริหาร, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)</p> <p>กรรมการบริหารความเสียง, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)</p> <p>ประธานกรรมการ, บริษัท แมนดอลา คอมมูนิเคชั่น จำกัด</p> <p>กรรมการ, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)</p>



ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา/การฝึกอบรม	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา
4) นายวิสุทธิ์ มานตรีวัต	กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ NORTHERN ILLINOIS UNIVERSITY สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาบัตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ 38 	กรรมการอิสระ, บริษัท ไอเนต รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
			กรรมการ, บริษัท บาสส์ คลีน เอนเนอร์ยี คอร์ปอเรชั่น จำกัด
			ประธานการตรวจสอบ, บริษัท ศรีชัยเวชวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน)
			กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน, บริษัท ศรีชัยเวชวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน)
			กรรมการอิสระ, บริษัท ศรีชัยเวชวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน)
			กรรมการ, บริษัท ไทยเชื้อเพลิงการปิโตร จำกัด
			ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ, บริษัท ศรีชัยเวชวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน)
			ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน, บริษัท เชื้อเพลิงการปิโตรแห่งประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
			กรรมการตรวจสอบ, บริษัท เชื้อเพลิงการปิโตรแห่งประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
			กรรมการอิสระ, บริษัท บริการเพื่อพลังงานปิโตร จำกัด (มหาชน)
5) นายอภิรมย์ น้อยอำ	กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ UNIVERSITY OF NORTH TEXAS สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	ที่ปรึกษาพัฒนาระบบดิจิทัล, มูลนิธิช่วยคนตาบอดแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์
			กรรมการอิสระ, บริษัท ไอเนต รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
			กรรมการและประธานศูนย์เทคโนโลยีการศึกษาเพื่อคนตาบอด, มูลนิธิช่วยคนตาบอดแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์

ผู้บริหาร

บริษัทฯ แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก ภายใต้งานกำกับดูแลของกรรมการผู้จัดการได้แก่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจฝ่ายกฎหมายสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง โดยที่ฝ่ายกฎหมายสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน ได้แก่ ส่วนงานกฎหมายสัมพันธ์ และส่วนงานสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ทั้งนี้ รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร พร้อมด้วยวุฒิการศึกษาและประสบการณ์ มีดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา/การฝึกอบรม	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา
1) นายสุทัศน์ แน่นหนา	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมการผู้จัดการ - รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน 	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท การจัดการเชิงกลยุทธ์ วิทยาลัยการจัดการมหาวิทยาลัยมหิดล - มินิเอ็มบีเอ หลักสูตร The keep walking fund รุ่นที่ 2 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจสาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง 	กรรมการผู้จัดการ, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			ผู้อำนวยการฝ่ายวิเคราะห์ลงทุน, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
2) นายทรงศักดิ์ หนูบำรุงสาสน์	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง 	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (การตลาด) - มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ - ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต (สถิติ) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			กรรมการ, บริษัท ไทยสตาร์ทเตอร์ดอทคอม จำกัด
			กรรมการ, บริษัท แมกดาลา คอมมูนิเคชั่น จำกัด
			ที่ปรึกษา, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
3) นางสาวสุพรรณิการ์ เกียรติศิริกุล	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้อำนวยการตลาดและพัฒนาธุรกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน, Clark University - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต สาขาบริหารต้นทุน, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	ผู้อำนวยการตลาดและพัฒนาธุรกิจ, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			ผู้อำนวยการส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารเงินทุน, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)

8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่โดยทั่วไปของบริษัทฯ มีดังนี้

1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมรวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ

5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ระบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ระบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

1) จัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

2) เปิดเผยให้เห็นหรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน

3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวนข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใดตามที่ทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอต่อการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน ระบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือเอกสารต่าง ๆ ให้แก่ ทรัสต์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

1) ดำเนินการเพื่อให้อย่างมั่นใจว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนและดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2) ดำเนินการเพื่อให้อย่างมั่นใจว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย

3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้าน ต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง

4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลาโดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี

6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจาก

อสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

7) จัดทำแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

1) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก

2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์

3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชีและเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์

5) จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ

7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว บริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากจะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้วหากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน และดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่อื่น ๆ ของบริษัทฯ

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

1) ให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้ส่วนเสียกับธุรกรรมเพื่อประกอบการพิจารณา

2) หากที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่ให้เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น ๆ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ

1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ได้แก่นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวรวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องโดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์

9) พิจารณานุมัติการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

10) พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับผิดชอบการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว

11) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ

13) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี

14) พิจารณานุมัติแผนธุรกิจประจำปีของกองทรัสต์

15) พิจารณาเห็นชอบแผนธุรกิจประจำปีของทรัพย์สินแผนซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงทรัพย์สินประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Maintenance Plan) แผนซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงประสิทธิภาพและความสามารถในการทำงานของทรัพย์สินครั้งใหญ่ของกองทรัสต์ (Major Overhaul & Capacity Improvement Plan) ซึ่งจัดเตรียมโดยผู้เข้าทรัพย์สินหลัก

16) พิจารณารับทราบความคืบหน้าและผลการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์

17) พิจารณานุมัติงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชีและเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

18) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษและ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี

19) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด

20) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

21) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น

22) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดข้อบังคับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์สัญญาก่อตั้งทรัสต์สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน

23) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ทั้งนี้การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นกรณีที่มีการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจซ้ำซ้อนกัน

(1) กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสีย หรือ

(2) บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดอันขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ สามารถนุมัติรายการดังกล่าว

24) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

25) พิจารณานุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี (Compliance Plan) รวมทั้ง พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการเงินทุนของกองทรัสต์รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง



หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัทเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีพิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัท อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทและมีบทบาทหน้าที่ดังนี้

- (1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- (2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุนนโยบายของบริษัทนโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- (3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- (4) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัทฯ ในการจัดการทางการเงินของบริษัทและกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- (5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (6) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงานประเมินผลงานและให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของผู้ตรวจสอบภายใน(ถ้ามี)รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในทุกปีไม่น้อยกว่าปีละหนึ่งครั้งหรือตามระยะเวลาอื่นใดที่กรรมการอิสระเห็นสมควร
- (8) พิจารณาเห็นชอบแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี (Compliance Plan) ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

หน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารจัดการ

บริษัทฯ แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก โดยขอบเขตงานและหน้าที่ของแต่ละฝ่ายได้ถูกกำหนดไว้อย่างชัดเจนเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวนระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายงานต่าง ๆ มีหน้าที่และความรับผิดชอบการปฏิบัติงานหลักดังนี้

1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

- (1) จัดให้มีการสรรหา คัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมทั้งควบคุมตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเป้าหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง (เช่น เพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นมีการนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาที่เกี่ยวข้อง)
- (2) ประสานงานการจัดเก็บค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (3) ควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุงซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (4) ดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (5) สนับสนุนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (6) ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้เช่าทรัพย์สินหลักเพื่อให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบต่าง ๆ ของทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลาตลอดจนสอบทานและนำเสนอแผนซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงทรัพย์สินประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Maintenance Plan) แผนซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงประสิทธิภาพและความสามารถในการทำงานของทรัพย์สินครั้งใหญ่ของกองทรัสต์ (Major Overhaul & Capacity Improvement Plan) ที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักจัดเตรียมให้แก่คณะกรรมการบริษัท
- (7) ดูแลการจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
- (8) จัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีและประเมินผู้เช่าเมื่อใกล้ครบกำหนดสัญญาเช่า

(9) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้เช่าหรือผู้รับบริการรายย่อยเพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

2) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

(1) จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุนพิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัทฯ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้นรายย่อย

(2) ดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนการลงทุนโดยจะทำการบ้านทึบและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือกการตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ

(3) จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมรวมถึงการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณา

(4) พิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ

(5) พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก

(6) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไปรวมถึงจัดให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

3) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

(1) ควบคุมและประสานงานการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกปีหรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญหรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมายและประกาศกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

(2) ตรวจสอบผลประโยชน์ของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

(3) ควบคุมและประสานงานการจัดทำการยื่นคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขายรวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมายและประกาศกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการ และ/หรือคณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณานุมัติ

(4) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

(5) คำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (“NAV”) และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสและดำเนินการจัดส่งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมาย

กำหนด

(6) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ทุกสิ้นเดือนทุกไตรมาส และทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของกองทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(7) จัดทำงบประมาณ (Budget) ของกองทรัสต์

(8) จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือรายจ่ายนอกงบประมาณการลงทุนประจำปีของกองทรัสต์

(9) วางแผนการเงินจัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่า ให้มีประสิทธิภาพ และบริหารเงินสดของกองทรัสต์

4) ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง

(1) ให้ความรู้คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่าง ๆ แก่ ฝ่ายงาน เพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมายที่กำหนด

(2) ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของ บริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(3) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวนระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

(4) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัทฯ และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(5) จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

(6) จัดทำแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

(7) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวนระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ

(8) ดูแลติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

(9) ตรวจสอบควบคุมดูแลการจัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของผู้บริหารของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(10) ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้จัดการฝ่ายงานต่างๆ เห็นสมควรผู้จัดการฝ่ายงานนั้นอาจพิจารณาเสนอวาระต่างๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือกรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงานโดยทั่วไปของฝ่ายงานนั้นได้

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

ในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์มีวิธีการและเงื่อนไขในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้
 - เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือ หน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช.29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลงและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช.29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 วัน
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

4) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ตามประกาศ สช.29/2555

5) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชีหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

การลาออกและหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

1) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วันก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่ผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมโดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2) หน้าที่ภายหลังการลาออก

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชีเอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม



8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

8.3 กรัสดิ

8.3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

ชื่อบริษัท	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	400/22 อาคารธนาคารกลสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน สำนักงานใหญ่เขต พญาไท กรุงเทพฯ 10400
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
ช่องทางการติดต่อ	โทรศัพท์: 0-2673-3999 โทรสาร: 0-2673-3900 เว็บไซต์: www.kasikornasset.com

8.3.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ณ วันที่ 16 สิงหาคม 2566

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	100.00
2	นายประทาน อัครวรารณ	1	0.00
3	นางสาวศรัญญา ศิริวันสานต์	1	0.00
รวม		27,154,274	100.00

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพพร้อมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งวินัยการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้นและทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้วโดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศสร.27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด.ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจน พ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

- 1) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลัก
- 2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1.1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
- มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว

- 2.2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- 1) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สินจะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- 2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- 4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- 5) การควบคุมตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- 6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกันและบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วน และเป็นปัจจุบันรวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 1) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้งโดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้

- ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่ากรดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์หากต้องการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และ

รอบคอบระมัดระวังรวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

2) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น

3) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ทั้งนี้การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ

4) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์

5) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้

6) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์หน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เรื่อง การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และการ ออกเอกสารสิทธิ และเรื่องการโอนหน่วยทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

7) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

8) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายเลือนหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

9) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆที่เกี่ยวข้องหรือไม่หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายหรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้นให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง

10) ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละ

ไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลาโดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัด เพียงรายงานประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย

11) ทรัสต์อาจก่อหนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด

12) ทรัสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสต์และทรัสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด

13) เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดใน พ.ร.บ. ทรัสต์

14) ให้ทรัสต์แยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือของทรัสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยบัญชีที่บัญชีโดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์

15) ให้ทรัสต์ตั้งเงินการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้นให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- 1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- 2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิมและการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- 3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- 6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควรและไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายหลักเกณฑ์กฎระเบียบและข้อบังคับของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไปและผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
- 7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้

- รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร

ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ ก.ร.14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้อีกทั้งนี้ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใดเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใด ๆ ที่มีผลกระทบ แก่ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สินผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจาก ทรัสต์ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

8.4 ข้อมูลบุคคลที่เกี่ยวข้อง

8.4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	193/136-137 อาคารเลครัชดา ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ช่องทางการติดต่อ	โทรศัพท์: 0-2264-9090 โทรสาร: 0-2264-0789

8.4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อบริษัท	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
ช่องทางการติดต่อ	โทรศัพท์: 0-2009-9999 โทรสาร: 0-2009-9992

8.4.3 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ชื่อบริษัท	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
ช่องทางการติดต่อ	โทรศัพท์: 0-2030-5885 โทรสาร: 0-2030-5811-12

09 การกำกับดูแลกองทรัสต์

บริษัทฯ มีการกำกับดูแลกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน เพื่อกำหนดหน้าที่และขอบเขตในการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในแต่ละฝ่ายงาน อีกทั้งยังตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงาน โดยคณะกรรมการบริษัทจำนวน 1 ชุด ประกอบไปด้วยกรรมการบริษัทจำนวน 5 คน โดยจำนวน 2 คนเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ บริษัทไม่ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย

9.1 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

9.1.1 ข้อกำหนดในการประชุม

กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ แต่ละครั้ง จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะต้องงดเข้าร่วมพิจารณาและไม่มีสิทธิออกเสียง การประชุมสามัญประจำปีต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ รวมถึงจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

9.1.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ในรอบบัญชีที่ผ่านมา

วันที่	รายละเอียด
6 กุมภาพันธ์ 2566	- แจ้งรายละเอียดทรัพย์สินและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
13 กุมภาพันธ์ 2566	- พิจารณานุมัติงบการเงินประจำปีของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว
1 มีนาคม 2566	- แจ้งการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
19 เมษายน 2566	- แจ้งมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
2 พฤษภาคม 2566	- การเผยแพร่รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 บนเว็บไซต์ของกองทรัสต์
3 พฤษภาคม 2566	- พิจารณานุมัติงบการเงินระหว่างกาลของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว - พิจารณานุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566
27 มิถุนายน 2566	- แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566
4 สิงหาคม 2566	- แจ้งยกเลิกมติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และยกเลิกการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 - พิจารณานุมัติงบการเงินระหว่างกาลของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว - พิจารณานุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566
24 สิงหาคม 2566	- แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566
12 ตุลาคม 2566	- แจ้งมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
26 ตุลาคม 2566	- การเผยแพร่รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 บนเว็บไซต์ของกองทรัสต์
9 พฤศจิกายน 2566	- พิจารณานุมัติงบการเงินระหว่างกาลของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว - พิจารณานุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566

9.2 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทจะกำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัทฝ่ายงานภายในบริษัทรวมถึงบุคลากรที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีข้อมูลที่อาจรับรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่อื่นเป็นข้อมูลภายใน โดยสามารถแบ่งได้ดังต่อไปนี้

การแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัทฝ่ายงานภายในบริษัทและบุคลากรเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน (Chinese wall)

1) จัดให้มีพื้นที่หรืออาณาบริเวณในการปฏิบัติงานโดยมีระบบการควบคุมและตรวจสอบการเข้าออกพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งสำนักงานที่มีระบบบันทึกข้อมูลการเข้าออกพื้นที่รวมถึงพื้นที่ที่ใช้ปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงาน โดยแยกเป็นอิสระจากกันและจัดให้มีระเบียบการห้ามการเปิดเผยและการยืมใช้รหัสผ่านระหว่างผู้ปฏิบัติงานด้วย เช่น การใช้บัตรผ่านเข้า-ออก (Keycard) เป็นต้น

2) แบ่งแยกฝ่ายงาน และบุคลากรในฝ่ายงานที่มีโอกาสได้รับข้อมูลจากการปฏิบัติงาน (ข้อมูลภายใน) ออกจากกัน โดยเฉพาะฝ่ายงานที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในซึ่งได้แก่ฝ่ายงานที่รับผิดชอบด้านการลงทุนเช่นฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ เป็นต้น โดยแบ่งแยกออกจากฝ่ายงานอื่นอย่างชัดเจน

3) นอกจากนั้นฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันกรณี Over The Wall เช่น กรณีที่มีการยืมตัวผู้ปฏิบัติงานระหว่างฝ่ายงานให้ถือว่าผู้ปฏิบัติงานรายดังกล่าวเป็นผู้ปฏิบัติงานของฝ่ายงานที่ยืมตัว และมี การปฏิบัติตามมาตรการ Chinese wall ของฝ่ายงานที่ยืมตัว ตลอดระยะเวลาที่ยืมตัว และจนกว่าข้อมูลภายในที่อาจได้รับทราบจากการปฏิบัติงานได้ถูกเปิดเผยเป็นข้อมูลสาธารณะแล้ว

การบริหารจัดการและการจำกัดการใช้ข้อมูลภายใน

1) กำหนดระเบียบปฏิบัติสำหรับฝ่ายงานที่อาจได้รับข้อมูลภายในและข้อจำกัดของสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลภายในเพื่อจำกัดขอบเขตการใช้ข้อมูลภายในเฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การปฏิบัติงาน (หลัก Need To Know Basis) โดยกำหนดให้ข้อมูลที่ล่วงรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุนเพื่อกองทุนทรัสต์เป็นข้อมูลที่เป็นความลับ ซึ่งบุคลากรและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องต้องเก็บรักษาข้อมูลนั้นไว้ให้ปลอดภัยและไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นใดที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือนำข้อมูลไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือบุคคลอื่น

2) กำหนดบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในในแต่ละด้าน (Access Person) ควบคุมและตรวจสอบการติดต่อสื่อสารการใช้ข้อมูลภายในของบุคคลดังกล่าวโดยใกล้ชิดมากกว่าบุคคลอื่น โดยกำหนดให้กลุ่มบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ โดยเคร่งครัด

3) จัดให้มีการทบทวนบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูล และสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลภายในประจำปี เพื่อปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่อาจเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ การเข้าถึงข้อมูลในแต่ละด้านดังกล่าว จะแบ่งแยกเป็นส่วนตามประเภทของข้อมูลให้เข้าถึงได้เฉพาะส่วนที่ฝ่ายงานหรือบุคคลนั้น ๆ มีความเกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ข้อมูลเพื่อดำเนินการเท่านั้น

ทั้งนี้การเข้าถึงข้อมูลในแต่ละด้านดังกล่าวจะแบ่งแยกเป็นส่วนตามประเภทของข้อมูล ให้เข้าถึงได้เฉพาะส่วนที่ฝ่ายงานหรือ บุคคลนั้น ๆ มีความเกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ข้อมูลเพื่อดำเนินการเท่านั้น

การเก็บรักษาข้อมูลภายในรวมถึงข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์

บริษัทฯ จะใช้ระบบที่มีประสิทธิภาพในการเก็บรักษาข้อมูลเพื่อป้องกันมิให้ฝ่ายงานและ/หรือบุคลากรอื่นที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง รู้หรือเข้าถึงข้อมูลที่อยู่ในความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานได้ โดยจะจัดให้มีมาตรการ ดังนี้

1) กรณีข้อมูลที่อยู่ในรูปเอกสาร บริษัทฯ จะจัดให้มีการจัดเก็บในสถานที่ปลอดภัย เช่น มีการจัดเก็บในตู้เอกสารหรือห้องที่ล็อกกุญแจ โดยฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีคุมเอกสาร และจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยต้องมีผู้ควบคุมและมีบัญชีคุมเอกสารบันทึกการเบิกใช้เอกสารนั้นอย่างเข้มงวดโดยมีการจัดเก็บเอกสารอย่างน้อยในเรื่องดังนี้

- การจัดตั้งกองทรัสต์ หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
- การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- การลดทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- การดำเนินการใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ข้อพิพาท หรือข้อร้องเรียนจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือบุคคลภายนอก

2) กรณีข้อมูลกรณีข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์ จะจัดให้มีรหัสผ่านเครื่องคอมพิวเตอร์เพื่อป้องกันบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปใช้งานได้ มีระบบบันทึกการเข้าใช้งาน (Log File) การเรียกดูการแก้ไขโดยจัดเก็บการบันทึกการเข้าใช้งาน (LogFile) ไว้เป็นระยะเวลา ไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน

นอกจากนี้บริษัทฯ จะจัดให้มีมาตรการในการควบคุมการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ในกรณีที่มีการทำสำเนาเอกสาร หรือเรียกพิมพ์ข้อมูลซึ่งเป็นข้อมูลภายในจากระบบคอมพิวเตอร์เช่น กำหนดให้ผู้ที่ใช้ข้อมูลทำสำเนาเอกสารข้อมูลภายในที่ไม่ใช้งานแล้ว เป็นต้น

แนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และแนวทางในการดำเนินการกรณีที่มีการฝ่าฝืน

1) บริษัทฯ จะรวบรวมและประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ต้องควบคุมดูแลการซื้อขายของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ หลักทรัพย์ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ จัดการ รวมทั้งตราสารที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ดังกล่าว ภายหลังจากที่หลักทรัพย์นั้นได้จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

2) บริษัทฯ จะประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านของบริษัทฯ รับทราบถึงกำหนดระยะเวลาที่ห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าวตั้งแต่ช่วงที่บริษัทฯ ได้รับหรือมีโอกาสดังกล่าวจะได้รับข้อมูลภายในเกี่ยวกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าวหรือกรณีที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างเตรียมกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์และในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่ผลการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของกองทรัสต์ (ซึ่งข้อมูลดังกล่าวยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ) จนกว่าข้อมูลดังกล่าวจะถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ

3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่าน จะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามข้อ (1) ข้างต้นของตนเอง รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะและผู้ที่อยู่ด้วยกันฉันสามีภรรยาต่อฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงตามแบบแจ้งข้อมูลการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งแบบดังกล่าวจะต้องสอดคล้องและเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง เมื่อเริ่มเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และจะต้องแจ้งความประสงค์ซื้อขายหลักทรัพย์ล่วงหน้าอย่างน้อย 3 (สาม) วันทำการและรายงานให้ทราบทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ดังกล่าว ภายใน 3 (สาม) วันทำการ

4) บริษัทฯ อาจมีการประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ห้ามการซื้อขายเพิ่มเติมได้ หากเป็นหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ มีโอกาสได้รับข้อมูลภายในของ บริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น จากการศึกษาเพื่อเข้าทำรายการกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้น ๆ โดยฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง จะนำเสนอรายชื่อหลักทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติก่อนการประกาศรายชื่อหลักทรัพย์นั้น ๆ ต่อไป

5) ติดตามตรวจสอบการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน บริษัทฯ จะมีมาตรการตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบภายในของบริษัทฯ รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่พนักงานอาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์

9.3 การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

9.3.1 ปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ.49/2555 ตลอดจนประกาศและคำสั่งที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป โดยนโยบายการลงทุนมีดังต่อไปนี้

1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

กองทรัสต์นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

(1.1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกน.ส. 3 ก.
- เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.

(1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็น ประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์โดยรวม

(1.3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

(1.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าวโดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

(1.5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย
- ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(1.6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้ขออนุญาตต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(1.7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรือเช่าอาคารหรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ

(1.8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่า (ทั้งในส่วนของราคาค่าเช่า และเงื่อนไขการเช่า) ที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่ด้อยกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก



2) การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยวิธีการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าวโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ.49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องโดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(2.1) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดย ทางอ้อมจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2.1.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly owned subsidiary)

(2.1.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- 2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม 1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- 3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการ ถือหุ้นของ 1) หรือ 2)

การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใดต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้วต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

(2.1.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม (2.1.1) หรือ (2.1.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (2.1.1) หรือ (2.1.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

3) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

3.1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังนี้

- ตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้
 - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาระผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
 - ความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
 - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย

กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย ทั้งนี้การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนด
- ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มี มาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

3.2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนในกาตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ให้กับกองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

4) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(4.1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อกำหนด

(4.2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนด มีระบบการอนุมัติตามที่กำหนด และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่ เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิมการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

5) การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(5.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็น อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเปิดเผยรายงานเพื่อชี้แจงสาเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งแจ้งแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ และรายงานความคืบหน้าของการดำเนินการดังกล่าวตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(5.2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีการตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ โดยจะต้องเปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี

(5.3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

(5.4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดการรายได้ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ในการบริหารจัดการและหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ กองทรัสต์จะพิจารณาให้มีการปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการดำเนินงานของกองทรัสต์การบริหารจัดการและหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่าง ๆ กองทรัสต์ การปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และกองทรัสต์ต้องมีระบบการบริหารจัดการเงินประกันการเช่าให้มีพร้อมเมื่อผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิเรียกคืนเงินประกันการเช่า ดังกล่าว
- ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแปลง (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

(5.5) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคาเช่าและเงินโอนในการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปเป็นบุคคลภายนอก

(5.6) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาภายใต้สัญญาจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ทรัสต์ (ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์) มีอำนาจพิจารณาเจรจาและ/หรือผ่อนปรนการปฏิบัติตามสัญญาที่กระทบจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการยกเว้นค่าเช่า การเลื่อนชำระค่าเช่า และ/หรือการผ่อนปรนหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์กับคู่สัญญา และ/หรือสัญญากับบรรดาผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่ารายใด

9.4 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

9.5 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

9.6 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์เพื่อรักษาผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยจะจัดให้มีแนวทางดังนี้

- 1) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- 3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4) เบิกค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินการประจำวันหรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 5) จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินกิจการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- 7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

9.7 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราร้อยละ 2 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน
- 2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน
 - (2.1) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition fee) ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนครั้งแรก:
 - กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ได้มา
 - กรณีทรัพย์สินอื่นในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ได้มาโดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปหักกลับหนี้อื่นใดไม่ได้ ทั้งนี้ ทรัสต์จะชำระค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อกองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าของทรัพย์สินดังกล่าว
 - (2.2) ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal fee): ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

9.8 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

บริษัทฯ มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุนทั้งในรูปของรายงานข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไปตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใดซึ่งบริษัทฯ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ ได้แก่ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของบริษัทฯ เอกสารส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้ง การรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายพัฒนารัฐกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลที่ผ่านการจัดทำและสอบทานตามขั้นตอนของบริษัทฯ แล้วต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเป็นประจำ

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
งบการเงินรายไตรมาส* (สอบทาน) รายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี, หนังสือรับรองงบการเงิน (56-REIT3)	นำส่งพร้อมกันภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส
รายงานสถานการณ์ลงทุนของกองทรัสต์	ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาสผ่านระบบ OFAR
รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินรวม และรายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)	ส่งให้ทรัสต์เพื่อตรวจสอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส และส่งรายงานที่ได้รับการรับรองจากทรัสต์ให้สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส
งบการเงินรายปี* (งปปี) (ผู้สอบบัญชีตรวจสอบ พร้อมแบบนำส่งงบการเงิน รายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี, หนังสือรับรองงบการเงิน (56-REIT3))	ภายใน 2 (สอง) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีไม่ส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่) หรือภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่)
รายงานสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
รายงานชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) จากงวดเดียวกันของปีก่อน	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
การส่งงบการเงินผ่านระบบ FSCOMP	ภายใน 1 (หนึ่ง) วันทำการนับจากวันที่นำส่งงบการเงิน
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี	ภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
รายงานประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Report)	พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
รายงานการกระจายการถือครองหน่วยทรัสต์ (Free Float)	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมสามัญประจำปี (Annual General Meeting)
รายงานการดำรงเงินกองทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ (CAR)	ภายใน 5 (ห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

หมายเหตุ: * การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ

(2) ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
รายงานการกระจายการถือครองหน่วยทรัสต์ (Free Float)	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สิทธิใด ๆ
กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	ทันทีโดยไม่ชักช้า และไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน (และไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง) ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
หนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
	รายงานข้อมูลต่อ ตลท. ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) หรือ 14 (สิบสี่) วันก่อนวันประชุม
	ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม
รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ฉบับย่อเพื่อนำข้อมูลขึ้นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบภายใน 9 (เก้า) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง
	รายงานข้อมูลต่อ ตลท. ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง
รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	รายงานต่อ ตลท. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น
รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ (ถ้ามี)	ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือน นับตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น
	เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปหาผลประโยชน์ ให้จัดทำและส่งรายงานภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
รายงานความคืบหน้ากรณีที่มีการขายทรัพย์สินหลัก และทำให้มูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนน้อยกว่า 500 (ห้าร้อย) ล้านบาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของทรัพย์สินรวม	รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินใน ตลท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินใน ตลท. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินรอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) เมื่อมีการขายทรัพย์สินหลักในลักษณะดังกล่าว และนำส่งรายงานความคืบหน้าต่อตลาดหลักทรัพย์ พร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์หลังจากการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วเสร็จ
<p>รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - การกำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ - การจ่ายหรือไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน - กองทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุน จัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือลดทุนชำระแล้ว - การออกหน่วยทรัสต์ชนิดใหม่ (Tranche) - การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (Tranche) - การได้มาหรือเสียไปซึ่งสัญญาทางการค้าที่สำคัญ (เช่น สัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์) - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก - การกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือมีการออกตราสารหนี้เป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานกองทรัสต์ มีการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ที่สำคัญ - การเลิกกองทรัสต์หรือกิจการของทรัพย์สินหลักและมีการชำระบัญชี - การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในโครงการจ่ายลงทุน 	โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินใน ตลท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินใน ตลท. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินรอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
การผิดนัดชำระหนี้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามนิติกรรมเกี่ยวกับการรับความช่วยเหลือทางการเงินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในงบการเงินหรืองบการเงินรวมล่าสุด	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินใน ตลท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินใน ตลท. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินรอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาสหรือเมื่อมีความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลาด. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ(ก)ได้ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
ข้อพิพาทที่สำคัญที่มีผลกระทบเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ข้อพิพาทเกี่ยวกับแรงงานผู้รับเหมาช่วงหรือผู้ขายสินค้าให้กองทรัสต์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลาด. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของกองทรัสต์
ข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลาด. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของกองทรัสต์
การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลาด. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
ข้อมูลอื่นใดที่มีหรือจะมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์หรือการตัดสินใจของผู้ลงทุนหรือต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ และข้อมูลอื่นๆ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลาด. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ตลาด. แล้ว
<p>รายงานเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ - การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ - การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ - การเปลี่ยนแปลงนายทะเบียนหลักทรัพย์ หรือมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่ตั้งของนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ 	ภายใน 3 (สาม) วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ตลาด. แล้ว

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
การเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์	รายงานต่อตลาดหลักทรัพย์ภายใน 3 (สาม) วันทำการ นับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วัน
รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เต็มรูปแบบ	ทันทีโดยไม่ชักช้า
รายงานสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งต้องกระทำทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด)	ทันทีโดยไม่ชักช้า

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดเตรียมเอกสารหลักฐาน รวมถึงข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และรายงานตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยการส่งรายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์ และส่งรายงานดังกล่าวในรูปสำเนาเอกสารสิ่งพิมพ์ และ/หรือ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ผ่านระบบส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ตามที่ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด



9.9 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1) การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

2) การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มีผู้จัดการประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(1) เมื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งถือหุ้นรายไตรมาสรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสโดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือแนบมา ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 45 วัน นับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

(2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

(3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

9.9.1 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการเรียกประชุม ระเบียบวาระการประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสโดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติตลอดจนระเบียบวาระการประชุมและเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรโดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจะได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นรายไตรมาสล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้

- 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของ จำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 7 วัน ในกรณีอื่น

(2) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม

(3) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

9.9.2 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

(1) องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ต้องมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสครั้งใดเมื่อล่วงเลยนัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรสัสนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นรายไตรมาสร้องขอ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรสัสนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นรายไตรมาสร้องขอให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม โดยในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

(2) ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ทั้งนี้ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีส่วนได้เสียให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้นและให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวาระนั้น ๆ

ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของ ทรัสต์หรือผู้จัดการ กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- กำหนดให้ใช้วิธีอื่นใดในการดำเนินกิจการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควรหรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้
- ในกรณีคะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

9.9.3 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นหรือทรัสต์หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะ ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะและเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุม

(2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จแล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้

(3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณาให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย

9.9.4 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

9.9.5 มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการถ่วงหน้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่ มูลค่าใดจะสูงกว่า
- การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นบริษัทที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์ หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร.26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

9.9.6 การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหุ้นบริษัทแต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

9.9.7 การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท

(1) วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการ และการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทเท่านั้น

(2) เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นบริษัทมีดังต่อไปนี้

- การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทอื่น หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้
- การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้า
- การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นบริษัท
- การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ
- การเลิกกองทรัสต์
- กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นบริษัทพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

9.9.8 ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นบริษัท

ผู้ถือหุ้นบริษัทดังต่อไปนี้ไม่มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

(1) ผู้ถือหุ้นบริษัทที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตรา หรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ พท.49/2555 ประกาศ กร.14/2555 และประกาศ สช.29/2555 แล้วแต่

กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

(2) ผู้ถือหุ้นบริษัทที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

9.9.9 การดำเนินการจัดประชุมสามัญประจำปี และการผ่อนผันข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2564 เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด 19) ตามประกาศที่ สร.7/2564 การจัดประชุมสามัญประจำปีอาจมีการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

(1) ในการประชุมสามัญประจำปีที่จัดขึ้นในปี พ.ศ. 2564 ของผู้ถือหุ้นบริษัทของกองทรัสต์ใดเป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นบริษัททราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นบริษัท ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นบริษัททราบอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต
- สถานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาโดยอย่างน้อยต้องมีการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว
- การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

ทั้งนี้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีช่องทางการสื่อสารเพื่อให้ผู้ถือหุ้นบริษัทสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นบริษัทมีการสอบถามข้อมูลใด ๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นบริษัททราบด้วย และให้ผู้จัดการกองทรัสต์เผยแพร่ข้อมูลผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

(2) การขอมติจากผู้ถือหุ้นบริษัทในปี พ.ศ. 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติแทนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทตามที่กำหนดไว้ในประกาศข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการขอมติเพื่อการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

การดำเนินการขอมติให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- จัดส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยหนังสือขอมติดังกล่าวต้องระบุวันปิดรับหนังสือตอบกลับไว้อย่างชัดเจน และมีรายละเอียดตามที่กำหนดในข้อ 94(1) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโดยอนุโลม
- มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้
 - กรณีที่เป็นการขอมติเพื่อทำรายการที่ให้อิทธิพลแก่ความเสี่ยงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนให้ถือมติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียง
 - กรณีอื่นใดนอกจาก (ก) ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีหนังสือตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่งด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้โดยต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย

การรับรองประชุมตามข้อ 2) ให้เป็นไปตามมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศที่ออกตามความในมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยอนุโลม

9.10 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

9.10.1 การคัดเลือกการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์ระบบการคัดเลือกและตรวจสอบด้วยว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

- (1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจขององค์กรหรือทรัสต์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- (2) เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปี
- (3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน รวมทั้งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวม

สัญญาก่อตั้งทรัสต์สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9.10.2 การคัดเลือกคณะกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

(1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

(2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกันผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่นผู้บริหารผู้ถือหุ้นรายใหญ่ผู้มีอำนาจควบคุมหรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

(4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชีซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจาก บริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

แข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในทางหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงานลูกจ้างพนักงานที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

(9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลมข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข.29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงานและที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

(10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัยกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้นทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

(11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

9.11 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยคำตอบแทนจากการสอบบัญชี เป็นจำนวนทั้งสิ้น 850,000 บาท



การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ตระหนักคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสังคม และบริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมาย เช่น พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างมีวิชาชีพ

การเคารพสิทธิมนุษยชน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงการเคารพสิทธิมนุษยชนเสริมขึ้นพื้นฐานที่ทุกคนเท่าเทียมกันซึ่งเป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคล ส่งเสริมหลักสิทธิมนุษยชน โดยมีการสนับสนุนให้เคารพ เสมอภาคตามกฎหมาย การแสดงออกทางความคิดเห็น ให้เกียรติซึ่งกันและกัน ปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน คัดเลือกพนักงาน เข้าปฏิบัติงานโดยไม่จำกัดเชื้อชาติ ศาสนา การศึกษา สถานะทางสังคม เพศ

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

กองทรัสต์มีการส่งเสริมให้มีการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันโดยมีการวางกรอบการดำเนินการทั้งการตรวจสอบจากทรัสต์ตามขอบเขตหน้าที่และระบบการตรวจสอบจากบัญชีจากองค์กรภายนอกที่น่าเชื่อถือซึ่งเป็นการปลูกฝังวินัยและจริยธรรมของพนักงานในการดำเนินงาน ซึ่งมีความสำคัญในการกำจัดทุจริตคอร์รัปชันในองค์กร

บริษัทกำหนดนโยบายและก้ากับดูแลบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กร และแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

นอกจากนี้ ทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่จะต้องมีจำนวนครบถ้วนและมีประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องตามที่กำหนดไว้ใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการเตรียมความพร้อมและการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่า จะไม่มีกรณีที่กองทรัสต์ขาดบุคลากรเข้าปฏิบัติหน้าที่เกิดขึ้น

ทั้งนี้ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง ยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบการทำงานทั้ง 10 ระบบ และระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ทรัสต์ และปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ที่มีอยู่หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

12 รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก และดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ แม้ว่าบริษัทฯ จะมโนบายหลักเลี่ยงการทำรายการเกี่ยวโยงกัน ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจจะมีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดการขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน กฎหมายหลักทรัพย์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก และภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก บริษัทฯ คาดว่าจะมีรายการระหว่างกัน ซึ่งรายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าวมีดังต่อไปนี้



12.1 บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ" หรือ "ผู้จัดการกองทรัสต์")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของ INET โดย INET ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ
บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด(มหาชน) ("INET")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล(DataCenter) อาคารอุปกรณ์และทรัพย์สินอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก รวมถึงที่ดินโฉนดเลขที่ 9977 ซึ่งเป็นที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย INET ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้มีส่วนควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของกองทรัสต์ภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์ โดยถือหน่วยคิดเป็นประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนทรัสต์ที่ออกและเสนอขายครั้งนี้
บริษัท แมนดالا คอมมูนิเคชั่น จำกัด ("Mandala")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ให้สิทธิจดทะเบียนแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือที่ดินให้แก่กองทรัสต์โดยไม่มีค่าตอบแทนและจดทะเบียนแบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์และไอเน็ตโดยไม่มีค่าตอบแทน บนโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 - เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)("INET") โดย INET ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ Mandala
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนสิริไทย จำกัด ("KASSET")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของธนาคารสิริไทย จำกัด (มหาชน)("KBANK") โดย KBANK ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ KASSET
ธนาคารสิริไทย จำกัด (มหาชน) ("KBANK")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ให้กู้เงินในการลงทุนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ โดย KBANK ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ KASSET

12.2 รายละเอียดธุรกรรมรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

12.2.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์		
นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัทฯ	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์	กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอย่างดี

การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก		
นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
INET	กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารและส่วนควบของอาคารและงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 โดยการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินดังกล่าวจาก INET รวมทั้ง INET จะให้กองทรัสต์ เช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย	ในการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้นถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 เป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูงได้รับมาตรฐานการรับรองระดับสากลตั้งอยู่ที่ตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี ซึ่งเป็นภูมิประเทศที่สูงกว่าระดับน้ำทะเลกว่า 42 เมตร และตั้งอยู่บนพื้นที่เปลือกโลกมั่นคงไกลจากรอยแยกของแผ่นดิน ทำให้ปลอดภัยจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ อาทิ น้ำท่วม แผ่นดินไหว และห่างไกลจากจุดศูนย์กลางสำคัญทางการเมืองหรือพื้นที่เสี่ยงต่อการปิดล้อมจากการชุมนุมประท้วง ดังนั้นจึงส่งผลดีต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1

การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
INET	กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1, อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation)) กับ INET เพื่อให้ INET เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ต่อไป	การนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่ INET มีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก INET มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เป็นผู้เชี่ยวชาญและมีความเข้าใจในตัวทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอย่างดี โดยกองทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการได้รับค่าเช่าจาก INET

การเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
INET	กองทรัสต์ จะเข้าสัญญาตกลงกระทำการกับ INET ซึ่งมีข้อตกลงกระทำการที่สำคัญดังต่อไปนี้ 1. การถือครองหน่วยทรัสต์และการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ 2. การลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการในอนาคต โดยให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)	ข้อตกลงกระทำการต่างๆดังกล่าวเป็นข้อตกลงเพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพิ่มความเชื่อมั่นของนักลงทุนในกองทรัสต์ รวมทั้งเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกได้อย่างราบรื่นมากขึ้น

การแก้ไขสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าลงทุนและเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเช่าลงทุน
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต และเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
INET และหรือบุคคล ที่เกี่ยวข้องกับ INET	<p>1. กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาแก้ไขสัญญาเช่าลงทุนกับ INET (ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ INET) และ</p> <p>2. กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการเพิ่มเติมสำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 กับแมนดาลาเพื่อ</p> <p>2.1 ก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินบนที่ดินแปลง 2877 ให้แก่กองทรัสต์ในส่วนที่ตั้งอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน</p> <p>2.2 ก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินแปลง 2877 ให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่ส่วนกลางโดยไม่มีค่าตอบแทน มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 (ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน 2877 (เดิม))</p> <p>โดยไม่มีค่าตอบแทนมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 (ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน 2877 (เดิม))</p>	<p>การแก้ไขสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเช่าลงทุนของกองทรัสต์ และเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมเนื่องจากการแก้ไขสัญญาเช่าลงทุนเพิ่มเติมเป็นการดำเนินการที่จากเดิมซึ่งเป็นสิทธิภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน 2877 เดิม ซึ่งต้องอาศัยสิทธิของ INET ภายใต้สัญญาเช่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในการใช้ที่ดินแปลง 2877 อันได้แก่สิทธิเหนือพื้นดิน(สำหรับที่ตั้งอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน) และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับพื้นที่ส่วนกลาง)ซึ่งกองทรัสต์ได้รับสิทธิโดยตรงจากเจ้าของที่ดินแปลง 2877</p> <p>นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อนในการลงทุนในที่ดินแปลง 2877 ในกรณีที่ INET และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน (ซึ่งรวมถึงแมนดาลา) มีความประสงค์จะขาย ให้เช่า จำหน่าย จ่าย โอน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของที่ดินแปลง 2877</p>

12.3 นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1) ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะดังนี้

- (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- (3) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

2) ด้านระบบในการอนุมัติ

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (2) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- (3) กรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (4) ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักการคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- (5) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

12.4 รายละเอียดธุรกรรมรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

12.4.1 รายการระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

การเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์		
นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
KASSET	กองทรัสต์จะแต่งตั้ง KASSET เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	KASSET มีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จึงมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทรัสต์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี โดย KASSET มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์

การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน		
นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
KBANK	กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินและให้หลักประกันในการกู้ยืมเงินกับ KBANK และ/หรือบริษัทย่อย และบริษัทร่วมของ KBANK ในวงเงินจำนวนรวมไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก	เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระเงินต้นและดอกเบี้ย การให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ข้อปฏิบัติทางการเงิน และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่น ๆ จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)

12.5 นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
- (2) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้วโดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใดการเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

12.6 กระบวนการในการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต

ในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคตทรัสต์จะต้องเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนี้

- (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวหรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ(3)ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในสรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามเอกสารแนบ 2 สัญญาก่อตั้งทรัสต์

4

ฐานะทางการเงินที่สำคัญ

13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะเวลา 2 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2565	นางสาว สุชาดา ตันติโอฬาร	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2566	นางสาว สุชาดา ตันติโอฬาร	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า “งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

13.1 ขอบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4,430,765,584	4,432,883,687	4,160,449,008
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	26,406,490	123,540,124	-
เงินฝากธนาคาร	262,456,724	63,283,234	282,230,694
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5,571,897	-	351,091
ดอกเบี้ยค้างรับ	357,620	13,424	49,448
ลูกหนี้ทางบัญชี	529,559	678	-
ลูกหนี้กรมสรรพากร-ภาษีมูลค่าเพิ่ม	91,213	109,631,594	109,654,927
รวมสินทรัพย์	4,726,179,087	4,729,352,741	4,552,735,168
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	9,669,658	4,049,684	7,248,894
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	922,798,736	970,298,729	980,206,875
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	24,598,058	21,723,368	38,017,008
รวมหนี้สิน	957,066,452	996,071,781	1,025,472,777
สินทรัพย์สุทธิ	3,769,112,635	3,733,280,960	3,527,262,391
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สินสุทธิ	3,233,620,577	3,233,620,577	3,233,620,577
กำไรสะสม	535,492,058	499,660,383	293,641,814
สินทรัพย์สุทธิ	3,769,112,635	3,733,280,960	3,527,262,391
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.4215	11.3129	10.6886
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด (หน่วย)	330,000,000	330,000,000	330,000,000

13.2 งบกำไรขาดทุน สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2564
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	398,832,651	397,285,616	163,783,160
รายได้อื่น	1,594,632	279,738	160,829
รวมรายได้	400,427,283	397,565,354	163,943,989
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,791,079	19,120,968	7,755,733
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,114,476	9,114,476	3,895,502
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,545,024	1,500,498	536,132
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,162,656	3,700,202	6,730,810
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,564,265	513,194	476,027
ต้นทุนทางการเงิน	52,235,650	40,549,783	16,438,174
รวมค่าใช้จ่าย	90,413,150	74,499,121	35,832,378
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	310,014,133	323,066,233	128,111,611
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	570,339	10,910	-
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(15,646,799)	179,312,726	207,405,084
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(15,076,460)	179,323,636	207,405,084
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	294,937,673	502,389,869	335,516,695

13.3 ขอบกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2564
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	294,938,673	502,389,869	335,516,695
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	(4,089,456,401)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,945,792)	(133,289,591)	-
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	99,235,383	9,989,090	-
รับเงินมัดจำค่าเช่ารับ	1,892,794	3,711,360	185,568,000
จ่ายคืนเงินมัดจำค่าเช่า	-	(94,639,680)	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าลดลง (เพิ่มขึ้น)	(5,571,897)	351,091	(351,091)
ค่าใช้จ่ายจ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	5,023,468	(3,287,172)	7,043,348
ดอกเบี้ยค้างรับลดลง (เพิ่มขึ้น)	(344,196)	36,024	(49,448)
การปรับปรุงเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(12,702,757)	(18,726,896)	(11,138,515)
ลูกหนี้ทางบัญชีเพิ่มขึ้น	(528,881)	(678)	-
ลูกหนี้กรมสรรพากรลดลง (เพิ่มขึ้น)	109,540,381	23,333	(109,654,927)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	52,235,650	40,549,783	16,438,174
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	15,646,799	(179,312,726)	(207,405,084)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	557,418,625	127,793,807	(3,873,489,249)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-	3,300,000,000
เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์	-	-	(66,379,423)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(259,105,998)	(296,371,300)	(41,874,881)
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิค่าธรรมเนียม)	-	-	979,160,000
เบิก (จ่าย) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิค่าธรรมเนียม)	(50,000,000)	(12,500,000)	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(49,139,137)	(37,869,967)	(15,185,753)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(358,245,135)	(346,741,267)	4,155,719,943
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	199,173,490	(218,947,460)	282,230,694
เงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	63,283,234	282,230,694	-
เงินฝากธนาคารปลายปี	262,456,724	63,283,234	282,230,694

14 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยกองทรัสต์มีรายได้รวม จำนวน 400.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 2.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.72 และมีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 90.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 15.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.36 ในส่วนของต้นทุนทางการเงินปี 2566 เป็นจำนวน 52.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 11.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.82

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

หน่วย (บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	YoY%
รายได้จากการให้บริการและการขาย	398,832,651	397,285,616	163,783,160	0.39%
รายได้อื่น	1,594,632	279,738	160,829	470.04%
รายได้รวม	400,427,283	397,565,354	163,943,989	0.72%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	33,613,235	33,436,144	18,918,177	0.53%
ต้นทุนทางการเงิน	52,235,650	40,549,783	16,438,174	28.82%
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,564,265	513,194	476,027	789.38%
ค่าใช้จ่ายรวม	90,413,150	74,499,121	35,832,378	21.36%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	310,014,133	323,066,233	128,111,611	(4.04%)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	570,339	10,910	-	5127.67%
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(15,646,799)	179,312,726	207,405,084	(108.73%)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	294,937,673	502,389,869	335,516,695	(41.29%)

ในปี 2566 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 310.01 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 13.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.04 และมีขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (15.65) ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 194.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 108.73 การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 294.94 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 207.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.29 จากปีก่อน

2) ค่าใช้จ่าย

หน่วย (บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	YoY%
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนทางการเงิน	52,235,650	40,549,783	16,438,174	28.82%
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทรัสต์	19,791,079	19,120,968	7,755,733	3.50%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,114,476	9,114,476	3,895,502	0.00%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,545,024	1,500,498	536,132	2.97%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,162,656	2,832,137	6,730,810	(14.53%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,564,265	1,381,259	476,027	789.38%
รวมค่าใช้จ่าย	90,413,150	74,499,121	35,832,378	21.36%

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 90.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 15.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 21.36 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นการจ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,000 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 19.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 3.50 ค่าธรรมเนียมทรัสต์ 9.11 ล้านบาท เท่ากับปีก่อน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 1.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2.97 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 3.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.67 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 4.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 230.44

14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

หน่วย (บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	YoY%
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4,430,765,584	4,432,883,687	4,160,449,008	(0.05%)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	26,406,490	123,540,124	-	(78.63%)
เงินฝากธนาคาร	262,456,724	63,283,234	282,230,694	314.73%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5,571,897	-	351,091	100.00%
ดอกเบี้ยค้างรับ	357,620	13,424	49,448	2564.03%
ลูกหนี้ทางบัญชี	529,559	678	-	78,006.05%
ลูกหนี้กรมสรรพากร-ภาษีมูลค่าเพิ่ม	91,213	109,631,594	109,654,927	(99.92%)
รวมสินทรัพย์	4,726,179,087	4,729,352,741	4,552,735,168	(0.07%)

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4,726.18 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 3.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.07 ซึ่งสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ประกอบด้วยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 4,430.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 2.12 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 0.05 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 26.41 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 97.13 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 78.63 เงินฝากธนาคาร 262.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 199.17 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 314.73 ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า 5.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 5.57 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 และลูกหนี้กรมสรรพากร 91.21 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 109.54 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 99.92

2) หนี้สิน

หน่วย (บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	YoY%
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	9,669,658	4,049,684	7,248,894	138.78%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	922,798,736	970,298,729	980,206,875	(4.90%)
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	24,598,058	21,723,368	38,017,008	13.23%
รวมหนี้สิน	957,066,452	996,071,781	1,025,472,777	(3.92)%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สิน จำนวน 957.07 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้จำนวน 922.80 ล้านบาท ซึ่งเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ และเงินมัดจำรับของผู้เช่า เป็นค่าประกันค่าเช่าและบริการของผู้เช่า ซึ่งหนี้สินประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายและเจ้าหนี้อื่น 9.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 5.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 138.78 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 922.80 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 47.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.90 และเงินมัดจำค่าเช่ารับ จำนวน 24.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.23

3) สินทรัพย์สุทธิ

หน่วย (บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	YoY%
สินทรัพย์สุทธิ				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สุทธิ	3,233,620,577	3,233,620,577	3,233,620,577	0.00%
กำไรสะสม	535,492,058	499,660,383	293,641,814	7.17%
สินทรัพย์สุทธิ	3,769,112,635	3,733,280,960	3,527,262,391	0.96%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.4215	11.3129	10.6886	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 3,769.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 35.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.96 เนื่องจากรายได้จากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาที่เพิ่มขึ้น และดอกเบี้ยรับเงินฝากธนาคาร เพิ่มขึ้นจากการนำสภาพคล่องที่มีไปหาผลตอบแทนที่มากขึ้น ทำให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยในปี 2566 เท่ากับ 11.4215 บาท

14.1.3 งบกระแสเงินสด

หน่วย (บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	YoY%
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	557,418,625	127,793,807	(3,873,489,249)	336.19%
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(358,245,135)	(346,741,267)	4,155,719,943	3.32%
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	199,173,490	(218,947,460)	282,230,694	(190.97%)
เงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	63,283,234	282,230,694	-	(77.58%)
เงินฝากธนาคารปลายปี	262,456,724	63,283,234	282,230,694	314.73%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด จำนวน 262.46 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- 1) ในระหว่างปี 2566 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 557.42 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ จำนวน 99.23 ล้านบาท ได้รับเงินคืนจากภาษีมูลค่าเพิ่ม จำนวน 103.10 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย จำนวน 52.24 ล้านบาท
- 2) ในระหว่างปี 2566 กองทรัสต์มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 358.25 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 259.11 ล้านบาท ชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 50.00 ล้านบาท และชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 49.14 ล้านบาท

14.2 ปัจจัยหรือสาเหตุที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ปี 2566 ประเทศไทยมีนโยบายการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ เป็นปีที่มีการประเมินว่าเศรษฐกิจจะฟื้นตัวจาก COVID-19 อย่างไรก็ดีเศรษฐกิจไทยยังคงฟื้นตัวได้ไม่มากจากที่คาดการณ์ไว้เนื่องจากประเทศไทยยังคงมีปัจจัยเสี่ยงภายใต้สถานการณ์ต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกประเทศเช่นการเกิดสงครามระหว่างรัสเซียและยูเครนซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้นกดดันการบริโภค ราคาน้ำมันโลกที่ปรับตัวสูงขึ้น รวมถึงผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้น

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ คาดการณ์ว่าในปี 2567 การใช้งานด้านดิจิทัลมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก อีกทั้งในภาครัฐและเอกชนมีนโยบายลงทุนในฮาร์ดแวร์ลดน้อยลง โดยเปลี่ยนมาใช้บริการคลาวด์ (Cloud) มากขึ้น ซึ่งเทคโนโลยีคลาวด์สามารถรองรับการใช้งานจำนวนมากในเวลาเดียวกัน (Traffic) เพื่อลดโอกาสการเกิดสภาวะคอขวด (Bottleneck) จากการที่ระบบล่มได้ โดยกระบวนการทั้งหมดนี้สามารถเข้าถึงได้ทุกที่ ทุกเวลา ผ่านอินเทอร์เน็ต และภาครัฐได้มีการวางแผนเพื่อสนับสนุนการก้าวสู่ยุคดิจิทัลอย่างเต็มตัว ส่งผลให้มีการทยอยออกกฎหมายต่าง ๆ มากขึ้น ให้มีความทันสมัยและรองรับการเปลี่ยนผ่านสู่ยุคดิจิทัล เช่น พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล, พ.ร.บ. การรักษาความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์, พ.ร.บ. การปฏิบัติราชการทาง อิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น ซึ่งกฎหมายที่ภาครัฐออกมานั้นล้วนเป็นแรงเสริมให้ทั้งเอกชนและภาครัฐ ลงทุนกับระบบด้านดิจิทัลมากขึ้น ดังนั้นปัจจัยดังกล่าวจะช่วยลดผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจ สภาวะอุตสาหกรรมที่อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต และช่วยลดผลกระทบในเชิงลบที่มีต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

15 ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566



หลักทรัพย์จัดการกองทุนหลักทรัพย์ไทย
KASBORN ASSET MANAGEMENT



ที่ ธน.อ.670301

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 5 มีนาคม 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โอเนด

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน หลักทรัพย์ไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำกติกามูลกรรมการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โอเนด ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท โอเนด จำกัด แอเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าในฐานะบริษัท โอเนด จำกัด แอเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์และจะปฏิบัติตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2560

ขอแสดงความนับถือ


(นายวิวัฒน์ ชัยชัยนิษฐ์)

(นางสาวสุณิศา มีบุญกุล)

Kasorn Call Center 02-6733998
www.kasornbank.com

บริการทุกระดับประทับใจ

บริษัท Kasorn
หลักทรัพย์จัดการกองทุนหลักทรัพย์ไทย

16 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (“กองทรัสต์ฯ”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ตโดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้าข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีรวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี(ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน ในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รับความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วยได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่อ งบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

ตามที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมตามราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวนเงิน 4,503 ล้านบาท โดยเงินลงทุนดังกล่าวเป็นสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ และมีมูลค่าที่มีสาระสำคัญเป็นอย่างมากเนื่องจากเงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงสำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันได้ใน การวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันสิ้นสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ซึ่งต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับสมมติฐานของผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยการอ่านรายงานการประเมินมูลค่าสอบถามฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯ พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมและความรู้ความสามารถของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน รวมทั้งได้ประเมินความเหมาะสมของอัตราคิดลดซึ่งเป็นสมมติฐานที่สำคัญ และสอบทานการประเมินกระแสเงินสดในอนาคตโดยเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าระยะยาวตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและสมมติฐานข้างต้น

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ ตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าวและการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินหรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไปข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าอย่างใดก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการองค์กรในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการองค์กรว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการองค์กรเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการองค์กร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้นข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

สุชาดา ดันดีโอฬาร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7138

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 14 กุมภาพันธ์ 2567

17 งบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	4,430,765,584	4,432,883,687
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	26,406,490	123,540,124
เงินฝากธนาคาร	8	262,456,724	63,283,234
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		5,571,897	-
ดอกเบี้ยค้างรับ		357,620	13,424
ลูกหนี้อื่น		529,559	678
ลูกหนี้กรมสรรพากร - ภาษีมูลค่าเพิ่ม		91,213	109,631,594
รวมสินทรัพย์		4,726,179,087	4,729,352,741
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น		9,669,658	4,049,684
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9	922,798,736	970,298,729
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	7	24,598,058	21,723,368
รวมหนี้สิน		957,066,452	996,071,781
สินทรัพย์สุทธิ		3,769,112,635	3,733,280,960
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สุทธิ	10	3,233,620,577	3,233,620,577
กำไรสะสม	11	535,492,058	499,660,383
สินทรัพย์สุทธิ		3,769,112,635	3,733,280,960
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		11.4215	11.3129
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		330,000,000	330,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฮเอเนต์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนแยกตามประเภทของเงินลงทุน

(หน่วย: บาท)				
			2566	2565
	ราคาทุน ตัดจำหน่าย (บาท)	มูลค่ายุติธรรม* (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
	ราคาทุน ตัดจำหน่าย (บาท)	มูลค่ายุติธรรม* (บาท)	ราคาทุน ตัดจำหน่าย (บาท)	มูลค่ายุติธรรม* (บาท)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7) เงินลงทุนในโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไฮเอเนต์แห่งที่ 3 เฟส 1 ในรูปแบบ การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารและอุปกรณ์ของโครงการที่ตั้งอยู่บนที่ดิน ที่มีสัญญาเช่าระยะยาวที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 โครงการที่ตั้ง อยู่ในอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี	4,060,090,153	4,430,765,584	99.41	97.29
	4,060,090,153	4,430,765,584	99.41	97.29
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่า	4,060,090,153	4,430,765,584	99.41	97.29
	4,060,090,153	4,430,765,584	99.41	97.29
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 7) กองทุนเปิดเค บริหารเงิน (K-CASH)	26,010,910	26,406,490	0.59	2.71
	26,010,910	26,406,490	0.59	2.71
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			0.59	2.71
รวมเงินลงทุน			100.00	100.00

* มูลค่ายุติธรรมแสดงด้วยยอดสุทธิที่ส่วนต่างเงินมัดจำค่าเช่ารับ
 (หมายเหตุ 7)
 หมายถึงประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		398,832,651	397,285,616
รายได้อื่น		1,594,632	279,738
รวมรายได้		400,427,283	397,565,354
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13	19,791,079	19,120,968
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13	9,114,476	9,114,476
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13	1,545,024	1,500,498
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		3,162,656	2,832,137
ค่าใช้จ่ายอื่น		4,564,265	1,381,259
ต้นทุนทางการเงิน		52,235,650	40,549,783
รวมค่าใช้จ่าย		90,413,150	74,499,121
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		310,014,133	323,066,233
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน		570,339	10,910
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(15,646,799)	179,312,726
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		(15,076,460)	179,323,636
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		294,937,673	502,389,869

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)		
หมายเหตุ	2566	2565
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	310,014,133	323,066,233
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	570,339	10,910
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(15,646,799)	179,312,726
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	294,937,673	502,389,869
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(259,105,998)	(296,371,300)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	35,831,675	206,018,569
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	3,733,280,960	3,527,262,391
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	3,769,112,635	3,733,280,960

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		294,937,673	502,389,869
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	(1,945,792)	(133,289,591)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	99,235,383	9,989,090
รับเงินมัดจำค่าเช่า		1,892,794	3,711,360
จ่ายคืนเงินมัดจำค่าเช่า		-	(94,639,680)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง		(5,571,897)	351,091
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		5,023,468	(3,287,172)
ดอกเบี้ยค้างรับลดลง (เพิ่มขึ้น)		(344,196)	36,024
การปรับปรุงเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	(12,702,757)	(18,726,896)
ลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น		(528,881)	(678)
ลูกหนี้กรมสรรพากรลดลง		109,540,381	23,333
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย		52,235,650	40,549,783
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		15,646,799	(179,312,726)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน		557,418,625	127,793,807
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	12	(259,105,998)	(296,371,300)
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9	(50,000,000)	(12,500,000)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(49,139,137)	(37,869,967)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(358,245,135)	(346,741,267)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		199,173,490	(218,947,460)
เงินฝากธนาคารต้นปี		63,283,234	282,230,694
เงินฝากธนาคารปลายปี		262,456,724	63,283,234

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 ระหว่างบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนและเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนเริ่มแรกในโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ตแห่งที่ 3 เฟส 1 (“INET-IDC3 เฟส 1”) ในรูปแบบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารและอุปกรณ์ของโครงการที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีสัญญาเช่าระยะยาว INET-IDC3 เฟส 1 ตั้งอยู่ที่อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

กองทรัสต์มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในรูปแบบสัญญาให้เช่าระยะยาว นอกเหนือไปจากการให้เช่าทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์ฯ อาจดำเนินการกิจกรรมอื่นๆ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2564 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2564 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่ออกและจำหน่ายแล้ว

เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต ครั้งที่ 1/2566 ได้มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ฯ ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 220 ล้านหน่วย และกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินในวงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้ลงทุนในโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล INET แห่งที่ 3 เฟส 2 (“INET-IDC3 เฟส 2”) โดยกองทรัสต์ฯ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมนี้โดยการให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลเป็นระยะเวลา 30 ปี ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้ยื่นแบบคำขอและแบบแสดงรายการขอเพิ่มทุนและการออกเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) และได้รับการอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว

2. เกณฑ์ในการจัดงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

3. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีโดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ฯ หากกองทรัสต์ฯ มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าวกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้น ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯมีกำไรสะสม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายเงินปันผลให้แก่ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมได้
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯมีสภาพคล่องส่วนเกิน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยการลดทุน

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ (ดูหมายเหตุ 4.2) ถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน บันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์ฯได้ซื้อและให้เช่าทรัพย์สินกลับแก่ผู้ขายตลอดอายุการให้ประโยชน์ของทรัพย์สิน เงินลงทุนดังกล่าวจะถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน โดยวัดมูลค่าเริ่มแรกของเงินลงทุนโดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน โดยพิจารณาว่าราคดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุดเนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุดตามกลไกตลาด และหลังจากนั้นกองทรัสต์ฯจะวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมตามรายงานการประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินแสดงในงบการเงินด้วยราคายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนโดยมูลค่ายุติธรรมอ้างอิงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ทำการสุดท้ายของวันสิ้นรอบรายงานของกองทุนรวมที่จัดทำและเผยแพร่โดยบริษัทจัดการกองทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยกองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรง

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการขายหรือโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้นหรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้นแม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น กองทรัสต์ฯตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ฯจะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย

4.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.7 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึง ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

4.8 ประเมินการหนีสิน

กองทรัสต์ฯจะบันทึกประมาณการหนีสินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.9 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สินไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกองทรัสต์ฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการ ในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กำหนดโดยใช้มูลค่าตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยในการประเมินค่าของเงินลงทุนดังกล่าวจำเป็นต้องมีการกำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสม โดยจำนวนกระแสเงินสดในอนาคตที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับเป็นไปตามอัตราที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งสัญญาเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7)

6. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ปัจจุบันกองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในทรัพย์สินศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลและดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้น รายได้ กำไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

7. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม

7.1 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2564 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่เพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีสัญญาเช่าระยะยาวที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 และกองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินโครงการดังกล่าวแก่ผู้ขายโดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 ทั้งนี้ สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์ที่ให้เช่าหรืออะไหล่ต่างๆ ค่าเบี้ยประกันภัยในทรัพย์สิน ภาษีป้าย ภาษีโรงเรือนและที่ดิน อากรแสตมป์ รวมถึงภาษีอื่นๆ ที่เรียกเก็บบนทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่า รวมทั้งการดำเนินการรื้อถอนทรัพย์สินที่เช่า ปรับปรุงที่ดิน และขนย้ายอุปกรณ์ที่ติดตั้งออกจากที่ดินดังกล่าวเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อและให้เช่าทรัพย์สินกลับแก่ผู้ขายตลอดอายุการให้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ เงินลงทุนดังกล่าวถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน

นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวมีเงื่อนไขว่าผู้เช่าต้องนำเงินมาวางมัดจำโดยมีมูลค่าเท่ากับค่าเช่าของ 6 เดือนถัดไป และกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำดังกล่าวเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าสามารถนำหนังสือค้ำประกันธนาคารมาวางทดแทนได้ในมูลค่าไม่เกินจำนวนค่าเช่าล่วงหน้า 3 เดือน ในการบันทึกบัญชีเงินมัดจำรับจากกองทรัสต์ฯ ได้คำนึงถึงผลต่างเนื่องจากมูลค่าเงินตามเวลา (Time value of money) ของเงินมัดจำรับดังกล่าวในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับการรับรู้เริ่มแรกของเงินมัดจำค่าเช่ารับและแสดงเป็นรายการปรับปรุงส่วนต่าง (Day-1 difference) โดยบันทึกหักกับบัญชีเงินลงทุนในสิทธิการเช่า และจะทยอยตัดจำหน่ายตลอดอายุสัญญาเช่า

องค์ประกอบของเงินมัดจำค่าเช่ารับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2566	2565
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	96,532	94,639
การปรับปรุงส่วนต่าง (Day-1 difference) รอดตัดบัญชี	(71,934)	(72,916)
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	24,598	21,723

การเคลื่อนไหวของรายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สิทธิการเช่า	ส่วนต่าง เงินมัดจำ ค่าเช่ารับ	รวม
ยอดคงเหลือต้นงวด ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	4,308,000	(147,551)	4,160,449
ปรับปรุงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	18,727	1,526	20,253
การคืนเงินมัดจำ	-	73,109	73,109
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	179,073	-	179,073
ยอดคงเหลือปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	4,505,800	(72,916)	4,432,884
ปรับปรุงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	12,703	982	13,685
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(15,803)	-	(15,803)
ยอดคงเหลือปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	4,502,700	(71,934)	4,430,766

7.2 เงินลงทุนในหลักทรัพย์

กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน โดยมียอดเคลื่อนไหวในระหว่างปี 2566 และ 2565 ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	123,540	-
ลงทุนเพิ่ม	1,946	133,290
จำหน่ายระหว่างปี	(99,235)	(9,990)
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	155	240
ยอดคงเหลือปลายปี	26,406	123,540

7.3 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) สมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คือ อัตราคิดลดร้อยละ 8.5 ต่อปี (2565: ร้อยละ 8.5 ต่อปี) โดยหากอัตราคิดลดตามสมมติฐานเพิ่มขึ้นจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนลดลง

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินอ้างอิงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันสิ้นรอบรายงานของกองทุนรวมที่จัดทำและเผยแพร่โดยบริษัทจัดการกองทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์มีเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

2566				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	4,505,800	4,505,800
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	123,540	-	123,540
2565				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	4,505,800	4,505,800
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	123,540	-	123,540

ในระหว่างปีไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมและไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคในการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

8. เงินฝากธนาคาร

	2566		2565	
	เงินต้น (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	เงินต้น (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
กระแสรายวัน	43	-	42	-
ออมทรัพย์	51,704	0.50	33,217	0.25
ธนาคารออมสิน				
เงินฝากประจำ 3 เดือน	210,710	2.10	30,024	0.45
รวมเงินฝากธนาคาร	262,457		63,283	

9. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญากู้เงินระยะยาววงเงินจำนวน 1,000 ล้านบาทกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง เพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนเริ่มแรกในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และได้เบิกเงินกู้เต็มวงเงินเมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2564 เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืม เงินกู้ยืมนี้มีกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาสงวดละ 13 ถึง 38 ล้านบาทตามจำนวนที่ระบุในสัญญาเงินกู้จำนวน 40 งวดตั้งแต่วันที่ 15 เป็นต้นไป โดยยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2566	2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	937,500	987,500
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(14,701)	(17,201)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	922,799	970,299

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ฯ มีเงินต้นของกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวนทั้งสิ้น 50 ล้านบาท (2565: 50 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีหลักประกัน คือ การจดจำนองอาคารและสิ่งปลูกสร้าง หลักประกันทางธุรกิจของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน ทรัพย์สินประเภทงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ต่างๆในโครงการ และบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์ฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ระยะยาวดังกล่าว กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่างๆ ในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

10. กุญแจมือหน่วย

	จำนวนหน่วย (ล้านหน่วย)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	330	10.00	3,300
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์	-	(0.20)	(66)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565	330	9.80	3,234

เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 กองทรัสต์ฯ จัดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์และมีหน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนจำนวน 330 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 3,300 ล้านบาท โดยแสดงเป็นยอดสุทธิหักด้วยค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์ในงบแสดงฐานะการเงิน

11. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
กำไรสะสมต้นปี/งวด	499,660	293,642
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	310,014	323,066
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	570	11
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(15,646)	179,313
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 12)	(259,106)	(296,372)
กำไรสะสมปลายปี	535,492	499,660

12. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กองทรัสต์ฯ ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
13 กุมภาพันธ์ 2566	1 ตุลาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 และกำไรสะสม	0.2007	66,231
3 พฤษภาคม 2566	1 มกราคม 2566 ถึง 31 มีนาคม 2566 และกำไรสะสม	0.2007	66,226
4 สิงหาคม 2566	1 เมษายน 2566 ถึง 30 มิถุนายน 2566 และกำไรสะสม	0.1831	60,421
30 พฤศจิกายน 2566	1 กรกฎาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2566 และกำไรสะสม	0.2007	66,228
รวม		0.7852	259,106

กองทรัสต์ฯ ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
10 กุมภาพันธ์ 2565	1 ตุลาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564	0.2271	74,942
3 พฤษภาคม 2565	1 มกราคม 2565 ถึง 31 มีนาคม 2565	0.2332	76,956
2 สิงหาคม 2565	1 เมษายน 2565 ถึง 30 มิถุนายน 2565	0.2280	75,240
1 พฤศจิกายน 2565	1 กรกฎาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2565	0.2098	69,234
รวม		0.8981	296,372

13. ค่าใช้จ่าย

13.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

13.2 ค่าธรรมเนียมทรีสตี

ค่าธรรมเนียมทรีสตีคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.2 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ณ วันเข้าลงทุน ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมทรีสตีกำหนดขั้นต่ำ 8.0 ล้านบาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

13.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คิดเป็นรายปีในอัตราร้อยละ 0.038 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้จะไม่เกินกว่า 5.0 ล้านบาทต่อปี

14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ทรีสตี
บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรีสตี

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่			
รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	398,833	397,286
เงินปันผลจ่าย	12	64,779	74,093
ผู้จัดการกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13	19,791	19,121
ทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13	9,114	9,114
ซื้อเงินลงทุนในกองทุนที่บริหารจัดการโดยกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	1,946	133,290
ขายเงินลงทุนในกองทุนที่บริหารจัดการโดยกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	99,235	9,990
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์			
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	9	50,000	12,500
ดอกเบี้ยรับ	8	356	246
ดอกเบี้ยจ่าย	9	52,236	40,550

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4,430,766	4,432,884
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	24,598	21,723
ผู้จัดการกองทรัสต์		
ลูกหนี้อื่น	530	-
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	1,718	1,719
ทรัสต์		
เงินลงทุนในกองทุนที่บริหารจัดการโดยกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26,406	123,540
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	795	795
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์		
เงินฝากธนาคาร	51,747	33,259
ดอกเบี้ยค้างรับ	10	4
เงินกู้ยืมระยะยาว	922,799	970,299
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	890	294

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 101.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 2.69 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2565: 143 ล้านบาท และร้อยละ 4.03)

16. การผูกพัน

กองทรัสต์มีการผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

17. เครื่องมือทางการเงิน

17.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ประกอบด้วยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน เงินฝากธนาคาร ดอกเบี้ยค้างรับ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินมัดจำค่าเช่ารับ กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ มีเงินลงทุนและรายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่ารายเดียวจึงทำให้กองทรัสต์ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ พิจารณาว่าผู้เช่าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาในระยะสั้น และภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินกองทรัสต์ ได้รับเงินมัดจำค่าเช่าและหลักประกันต่างๆ นอกจากนี้ กองทรัสต์ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคารและดอกเบี้ยของเงินฝากธนาคาร กองทรัสต์ได้พิจารณาฝากเงินกับธนาคารที่มีฐานะทางการเงินมั่นคง ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากความเสี่ยงด้านเครดิตในระยะสั้นจำนวนสูงสุดที่กองทรัสต์อาจต้องสูญเสียคือมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินหักด้วยมูลค่าหลักประกัน (หากมี)

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญเกี่ยวกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาว เงินฝากธนาคารทั้งหมดมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในระยะสั้นที่มีการปรับให้ใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน และเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด



สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ที่สำคัญจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

2566				
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์*	-	4,431	4,431	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	26	26	-
เงินฝากธนาคาร	262	-	262	หมายเหตุ 8
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	-	10	10	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	923	-	923	หมายเหตุ 9
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	-	25	25	-

* จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากเงินลงทุนมีจำนวนตายตัว ไม่แปรผันตามอัตราดอกเบี้ย

(หน่วย: ล้านบาท)

2565				
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์*	-	4,433	4,433	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	124	124	-
เงินฝากธนาคาร	63	-	63	หมายเหตุ 8
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	-	4	4	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	970	-	970	หมายเหตุ 9
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	-	22	22	-

* จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากเงินลงทุนมีจำนวนตายตัว ไม่แปรผันตามอัตราดอกเบี้ย

ทั้งนี้ หากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดมีการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลโดยเพิ่มขึ้นหรือลดลงร้อยละ 0.25 ต่อปีและกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ กรณีดังกล่าวจะมีผลทำให้การเพิ่มขึ้น ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ สำหรับปี 2567 ลดลงหรือเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนประมาณ 2.3 ล้านบาท

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง เช่น เงินฝากธนาคาร ที่เพียงพอในการชำระหนี้ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ รวมทั้งประมาณการกระแสรายได้ของกองทรัสต์ฯ มีเพียงพอในการชำระหนี้ต่างๆ ที่ถึงกำหนดและแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ

17.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยราคายุติธรรม ส่วนเครื่องมือทางการเงินอื่นๆ ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

18. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 3/2567 ได้มีมติให้อนุมัติจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลา 1 ตุลาคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 และกำไรสะสม ให้กับผู้ถือหุ้นรายละ 0.2007 บาท คิดเป็นเงินรวม 66.2 ล้านบาท

19. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

กองทรัสต์ฯ ได้จัดประเภทรายการบัญชีดังต่อไปนี้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการในปีปัจจุบันการจัดประเภทรายการบัญชีดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานหรือสินทรัพย์สุทธิตามที่ได้รายงานไว้

(หน่วย: พันบาท)

	ตามการจัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,832	3,700
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,381	513

20. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567



www.inetreit.com

INETREIT
MANAGEMENT

บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
1768 อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้นที่ 24 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่
แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
☎ 02-257-7000



