

รายงานประจำปี 2568



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต

สารบัญ

บทนำ	สารจากประธานคณะกรรมการบริษัท	05
	คณะกรรมการ และผู้บริหาร	06
ส่วนที่ 1	ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	08
ส่วนที่ 2	การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์	20
	ข้อมูลทั่วไป	22
	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์	23
	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	48
	ปัจจัยด้านความเสี่ยง	50
	ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	57
	ข้อมูลสำคัญอื่น	57
ส่วนที่ 3	การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	58
	ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	60
	โครงสร้างการจัดการ	63
	การกำกับดูแลกองทรัสต์	82
	ความรับผิดชอบต่อสังคมและความยั่งยืน	97
	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	99
	รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	100
ส่วนที่ 4	ฐานะทางการเงินที่สำคัญ	106
	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	108
	การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	112
	ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	117
	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	118







สารจากประธานคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2568 อุตสาหกรรม Data Center ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากความต้องการด้าน Digital และ Cloud ที่ขยายตัวตามกระแส Digital Transformation โดยมี AI และการประมวลผลประสิทธิภาพสูงเป็นแรงขับเคลื่อนหลัก ส่งผลให้ความต้องการใช้โครงสร้างพื้นฐานทางด้านดิจิทัลเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ควบคู่กับการลงทุนจากผู้ให้บริการ Data Center Hyperscale ระดับโลกที่เข้ามาลงทุนในประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง สะท้อนถึงศักยภาพของประเทศไทยในการเป็นศูนย์กลางของภูมิภาค

ขณะเดียวกัน ภาครัฐยังคงสนับสนุนการลงทุนผ่านมาตรการต่าง ๆ อาทิ BCI และนโยบาย Cloud First Policy ซึ่งช่วยเอื้อต่อการเติบโตของอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ทิศทางอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวลงยังช่วยลดต้นทุนทางการเงิน และสนับสนุนความน่าสนใจของการลงทุนใน REIT เมื่อเทียบกับสินทรัพย์ประเภทอื่นซึ่งโดยรวมแล้ว ปัจจัยแวดล้อมทั้งด้านอุปสงค์ อุปทาน และการลงทุน ยังคงสนับสนุนแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมและสร้างโอกาสในการดำเนินงานของกองทรัสต์ในระยะยาว

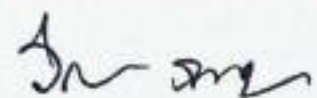
สำหรับปี 2568 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โอเน็ต (“กองทรัสต์ INETREIT”) ยังคงสามารถดำเนินงานได้อย่างมั่นคงและสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยกองทรัสต์มีรายได้รวม 724.85 ล้านบาท เติบโต 17.30% จากปีก่อนหน้า และมีกำไรจากการลงทุนสุทธิประมาณ 551.65 ล้านบาท เติบโต 26.53% จากปีก่อนหน้า สะท้อนถึงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสินทรัพย์และการเติบโตของความต้องการใช้บริการ Data Center ของประเทศที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยรายได้หลักยังคงมาจากรายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นทุกปี ปีละ 2% ในโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลโอเน็ตแห่งที่ 3 (INET-IDC3) ซึ่งมีบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) หรือ INET เป็นผู้เช่าหลัก ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถสร้างกระแสเงินสดที่มั่นคงและจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ในปีที่ผ่านมาได้มีการปรับนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบรายเดือน ซึ่งช่วยเพิ่มความสม่ำเสมอของกระแสเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้น และตอบโจทย์ความต้องการของนักลงทุนในด้านรายได้ที่ต่อเนื่องมากยิ่งขึ้น ซึ่งในปี 2568 กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมประมาณ 0.80 บาทต่อหน่วย

อีกหนึ่งเหตุการณ์สำคัญในปีที่ผ่านมาของกองทรัสต์ INETREIT ได้ดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เป็นผลสำเร็จจากการเข้าลงทุนในโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย ในเดือนธันวาคม 2568 โดยมีมูลค่าการระดมทุน 2,415 ล้านบาท ซึ่งเป็นการระดมทุนจากผู้ถือหุ้นรายใหม่โดยไม่มีการกู้ยืม ส่งผลให้มูลค่าการระดมทุนรวมสะสมของกองทรัสต์ INETREIT เพิ่มขึ้นเป็นกว่า 9,250 ล้านบาท การลงทุนดังกล่าวช่วยเพิ่มศักยภาพของศูนย์ข้อมูลปฏิบัติการ INET-IDC3 รองรับความต้องการใช้บริการที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง และเสริมความแข็งแกร่งของกระแสรายได้ในระยะยาว ทั้งนี้ในการเพิ่มทุนดังกล่าวยังได้รับรางวัล “Best REIT Deal of the Year in Thailand 2025” จาก Alpha Southeast Asia นิตยสารด้านการเงินชั้นนำในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก สะท้อนถึงความสำเร็จของการเข้าทำธุรกรรมและความเชื่อมั่นจากนักลงทุน

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการสินทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ การควบคุมต้นทุน และการบริหารความเสี่ยง โดยมีโครงสร้างการกำกับดูแลที่เหมาะสมผ่านคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย ควบคู่กับการดำเนินงานภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย พร้อมทั้งสนับสนุนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านดิจิทัลของประเทศไทยให้เติบโตอย่างยั่งยืน

สุดท้ายนี้ในนามของประธานกรรมการบริษัท โอเน็ต รีท แอเนจเมนต์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนการดำเนินงานของกองทรัสต์ INETREIT มาโดยตลอด กองทรัสต์ INETREIT จะยังคงมุ่งมั่นการหาสินทรัพย์ที่มีศักยภาพการเติบโตสูงในอนาคต และขยายการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานด้านดิจิทัลอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนและสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในระยะยาวต่อไป



นางสาววิลาวรรณ วนดุรงค์วรรณ
ประธานคณะกรรมการ
บริษัท โอเน็ต รีท แอเนจเมนต์ จำกัด

คณะกรรมการ



นางสาววิลาวรรณ วนดุรงค์วรรณ
ประธานกรรมการ



นายสหัส ตรีทิพย์บุตร
กรรมการ



นางมรกต กุลธรรมโยธิน
กรรมการ



นายศิริโรตม์ สวัสดิ์พาณิชย์
กรรมการอิสระ



นายอภิรณ น้อยอ่ำ
กรรมการอิสระ

ผู้บริหาร



นายสุตกานต์ แนนทนา
กรรมการผู้จัดการ



นายภพ ดำรงค์สุวรรณ
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
และผู้จัดการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ



นางสาววิรัช จุหงิ
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
และผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์



นางสาวสุพรรณิการ์ เกียรติดุริยกุล
ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการ
และบริหารความเสี่ยง



นางสาวหนึ่งนุช สังฆธรรม
ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

01

ข้อมูลสำคัญ ของกองทรัสต์



ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

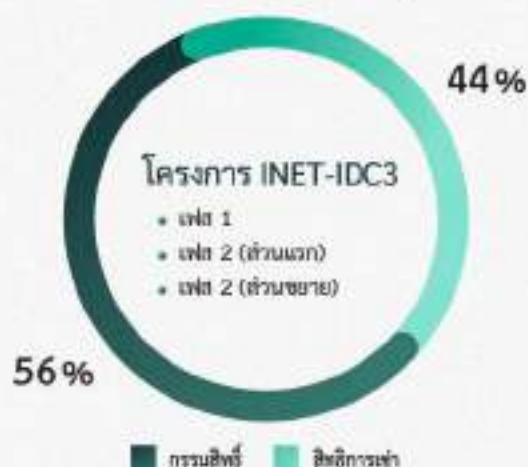
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โอเน็ต
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	INET Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	INETREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท โอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน ยีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	29 กรกฎาคม 2564
อายุของกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	เฟส 1: 20 ปี (ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2588) เฟส 2 (ส่วนแรก) : 28 ปี 2 เดือน 24 วัน (ถึงวันที่ 24 มีนาคม 2597) เฟส 2 (ส่วนขยาย) : 28 ปี 2 เดือน 24 วัน (ถึงวันที่ 24 มีนาคม 2597)
ประเภทของกองทรัสต์	ไม่รับได้อ่อนหน่วยทรัสต์

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Capitalization)	8,373.03 ล้านบาท
จำนวนหน่วย	734.48 ล้านหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	8,127.77 ล้านบาท
ราคาพาร์ (Par Value)	10.00 บาท/หน่วย
Price/NAV	1.03 เท่า
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	11.40 บาท/หน่วย
ทุนจดทะเบียน	7,344.76 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV/หน่วย)	11.0660 บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	29 กรกฎาคม 2564

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	10,035.27 ล้านบาท
หนี้สินรวม	1,907.50 ล้านบาท
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์สุทธิ	7,100.95 ล้านบาท
กำไรสะสม	1,026.82 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	17.03% ของสินทรัพย์รวม

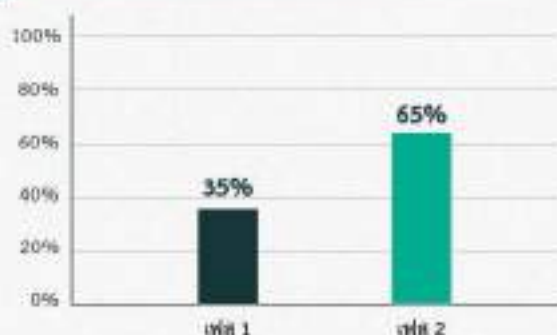
สัดส่วนการลงทุน



โครงสร้างรายได้



สัดส่วนรายได้ตามสัญญาเช่าคงเหลือ (ร้อยละของสิทธิการเช่าทั้งหมด)



รายละเอียด การครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



ราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีพิจารณารายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
กรรมสิทธิ์ในอาคาร และ อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1	4,302	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน, อาคาร และ อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 (ส่วนแรก)	3,072	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก

(ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	147,987,429	20.15
2	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	42,171,600	5.74
3	มหาวิทยาลัยศรีปทุม	24,265,485	3.30
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,817,000	2.56
5	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	17,078,492	2.33
6	สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล	14,478,195	1.97
7	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	13,871,000	1.89
8	บริษัท เอ เอช เอ็ม จำกัด	13,789,265	1.88
9	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีวีเอนด์ ฟันด์	11,081,040	1.51
10	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,843,200	1.34

ข้อจำกัดการถือของต่างชาติ	49%
สัดส่วนการถือของชาวต่างชาติปัจจุบัน	0.20%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 และไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ปี	เงินปันผลไม่รวมการประกันรายได้	เงินปันผลจากส่วนของประกันรายได้	เงินลงทุน
2568	0.8016	-	-
2567	0.8000	-	-
2566	0.7852	-	-
2565	0.8717	-	-
2564	0.3540	-	-
รวมตั้งแต่จัดตั้ง	3.6125	-	-

หมายเหตุ : หน่วย เท่ากับ บาท/หน่วย

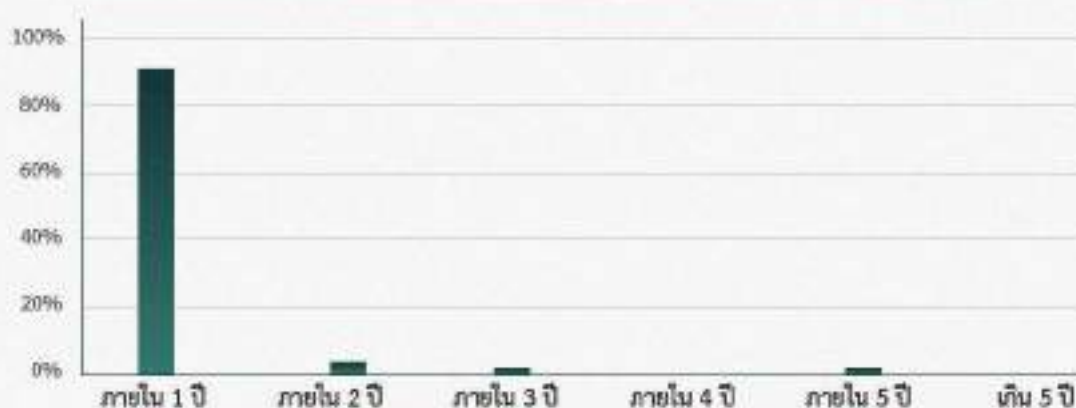
รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า (INET)

คู่สัญญา : บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ("INET" หรือ "ไอเน็ต")

สัดส่วนรายได้ของ INET แยกตามประเภทการให้บริการ



สัดส่วนสัญญาบริการของ INET ที่จะครบกำหนด



ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	
ปี	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (ล้านบาท/เดือน)
2564	30.92
2565	31.55
2566	32.18
2567	47.95
2568	54.85

(หน่วย : ล้านบาท)

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	2568 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568	2567 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567	2566 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	693.44	606.70	398.83
รายได้ค่าเช่า	26.93	5.70	-
รายได้อื่น ๆ	4.49	5.53	1.59
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ส่วนอื่น ๆ และค่าเสื่อมค่า (EBITDA)	643.62	545.27	362.25
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	539.77	772.29	294.94
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.7349	1.5309	0.8938
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.8016	0.8000	0.7852
ส่วนของผู้ถือหุ้น (บาท)	-	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.19	0.26	0.20
ดอกเบี้ยไม่เกิน (%)	MLR - 1.55%	MLR - 1.55%	MLR - 1.75%
เงินลงทุนสุทธิจาก (สิทธิประโยชน์) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,724.44)	(1,948.93)	557.42
เงินลงทุนสุทธิจาก (สิทธิประโยชน์) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,695.87	1,981.27	(358.25)
เงินลงทุนสุทธิปลายงวด	266.22	294.80	262.46
สินทรัพย์สุทธิ	8,127.77	5,673.63	3,769.11
ราคา / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) ณ สิ้นปีบัญชี	1.03	0.76	0.85
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	7.03%	9.30%	8.05%
มูลค่าตลาด ณ สิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	8,373.03	4,338.49	3,217.50
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท)	11.40	8.60	9.75

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 10,035.27 ล้านบาท และมีผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว สำหรับปี 2568 มีรายได้รวม จำนวน 724.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 106.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.30 เนื่องจากกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ใน INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย ทำให้รายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาที่เพิ่มขึ้น รวมถึงดอกเบี้ยรับเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นจากการนำสภาพคล่องที่มีไปหาผลตอบแทนที่มากขึ้นส่งผลให้รายได้รวมเพิ่มขึ้น และรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 13.03 ล้านบาท เนื่องจากเมื่อระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาลดลง จำนวนกระแสเงินสดในอนาคตที่นำมาคำนวณจะลดลง ส่งผลให้มูลค่าที่ประเมินมีแนวโน้มลดลง

ค่าใช้จ่ายรวมในปี 2568 จำนวน 173.20 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 8.76 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.81 โดยมีปัจจัยหลักจากต้นทุนทางการเงินที่ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งเป็นผลจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายของคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.)

ในปี 2568 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 551.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 115.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.53 โดยมีปัจจัยหลักจากรายได้ค่าเช่าเต็มปีจากโครงการเฟส 2 ส่วนแรกในปี 2568 รวมถึงการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการเฟส 2 ส่วนขยาย ได้แก่ ค่าเช่าพื้นที่ระยะสั้น ("White Space") และรายได้ค่าเช่าในเดือนธันวาคม 2568

เนื่องจากกองทรัสต์ยังไม่ได้รับรู้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในโครงการเฟส 2 ส่วนขยาย จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยระยะเวลาในการเช่าลงทุนใกล้เคียงกับระยะเวลากิจการทางการเงินประจำปี 2568 ส่งผลให้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 539.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 232.52 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 30.11 และกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนี้



ตารางการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานของรอบระยะเวลา	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และกำไรสะสม (บาท/หน่วย)	วันที่กำหนดจ่าย
1	29 ธ.ค. 2564 - 30 ก.ย. 2564	0.1269	03 ธ.ค. 2564
2	01 ต.ค. 2564 - 31 ธ.ค. 2564	0.2271	10 มี.ค. 2565
3	01 ม.ค. 2565 - 31 มี.ค. 2565	0.2332	20 มี.ค. 2565
4	01 เม.ย. 2565 - 30 มิ.ย. 2565	0.2280	29 ส.ค. 2565
5	01 ก.ค. 2565 - 30 ก.ย. 2565	0.2098	29 พ.ย. 2565
6	01 ต.ค. 2565 - 31 ธ.ค. 2565 และกำไรสะสม	0.2007	13 มี.ค. 2566
7	01 ม.ค. 2566 - 31 มี.ค. 2566 และกำไรสะสม	0.2007	01 มิ.ย. 2566
8	01 เม.ย. 2566 - 30 มิ.ย. 2566 และกำไรสะสม	0.1831	01 ก.ย. 2566
9	01 ก.ค. 2566 - 30 ก.ย. 2566 และกำไรสะสม	0.2007	07 ธ.ค. 2566
10	01 ต.ค. 2566 - 31 ธ.ค. 2566 และกำไรสะสม	0.2007	13 มี.ค. 2567
11	01 ม.ค. 2567 - 31 มี.ค. 2567 และกำไรสะสม	0.2000	10 มิ.ย. 2567
12	01 เม.ย. 2567 - 30 มิ.ย. 2567 และกำไรสะสม	0.2000	03 ก.ย. 2567
13	01 ก.ค. 2567 - 30 ก.ย. 2567 และกำไรสะสม	0.2000	04 ธ.ค. 2567
14	01 ต.ค. 2567 - 31 ธ.ค. 2567	0.2000	13 มี.ค. 2568
15	01 ม.ค. 2568 - 31 ม.ค. 2568	0.0666	09 เม.ย. 2568
16	01 ก.พ. 2568 - 28 ก.พ. 2568	0.0667	16 พ.ค. 2568
17	01 มี.ค. 2568 - 31 มี.ค. 2568	0.0667	05 มิ.ย. 2568
18	01 เม.ย. 2568 - 30 เม.ย. 2568 และกำไรสะสม	0.0666	09 ก.ค. 2568
19	01 พ.ค. 2568 - 31 พ.ค. 2568 และกำไรสะสม	0.0667	06 ส.ค. 2568
20	01 มิ.ย. 2568 - 30 มิ.ย. 2568 และกำไรสะสม	0.0667	05 ก.ย. 2568
21	01 ก.ค. 2568 - 31 ก.ค. 2568 และกำไรสะสม	0.0666	08 ต.ค. 2568
22	01 ต.ค. 2568 - 31 ต.ค. 2568 และกำไรสะสม	0.0667	12 พ.ย. 2568
23	01 ก.ย. 2568 - 30 ก.ย. 2568 และกำไรสะสม	0.0667	04 ธ.ค. 2568
24	01 ต.ค. 2568 - 31 ต.ค. 2568 และกำไรสะสม	0.0666	13 ม.ค. 2569
25	01 พ.ย. 2568 - 30 พ.ย. 2568 และกำไรสะสม	0.0675	16 ก.พ. 2569
26	01 ธ.ค. 2568 - 31 ธ.ค. 2568 และกำไรสะสม	0.0675	12 มี.ค. 2569

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ไม่มีเงื่อนไข -

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงิน เพื่อใช้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ INET-IDC3 ในการเข้าลงทุนครั้งแรก และการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 โดยเป็นการกู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน เฟสที่ 1 จำนวน 928.50 ล้านบาท การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ใน เฟสที่ 2 (ส่วนแรก) จำนวน 1,000 ล้านบาท มีรายละเอียดหลักเบื้องต้นดังต่อไปนี้

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ผู้ให้กู้	ธนาคารออมสิน จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
วงเงินกู้	เฟสที่ 1 : 928 ล้านบาท เฟสที่ 2 (ส่วนแรก) : 1,000 ล้านบาท
การวิเคราะห์อัตราดอกเบี้ย	MLR - 1.55
อายุสัญญาเงินกู้	เฟสที่ 1 : 9 ปี เฟสที่ 2 (ส่วนแรก) : 10 ปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระเงินต้น	ชำระคืนโดยการทยอยชำระตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ เฟสที่ 1 : เริ่มชำระเงินกู้ยืมเป็นรายไตรมาสตั้งแต่เดือนเมษายน 2567 เป็นต้นไป เฟสที่ 2 (ส่วนแรก) : เริ่มชำระเงินกู้ยืมเป็นไตรมาสตั้งแต่เดือนเมษายน 2568 เป็นต้นไป
หลักประกันการกู้ยืม	การจดจำนองที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง หลักประกันทางธุรกิจของสัญญาเช่าทรัพย์สิน เพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 สิทธิเหนือพื้นดินสำหรับการตั้งอาคารที่กองทรัสต์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ภาระค้ำประกันในอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง ทรัพย์สินประเภทเฟอร์นิเจอร์ สิ่งติดตั้ง อุปกรณ์ และสิ่งหาทรัพย์สินสำหรับประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 และบัญชีเงินฝากประจำ 36 เดือนของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวนเงินที่จ่ายจริง (บาท)	% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิ ⁽¹⁾
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	49,903,247	9.05
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	15,546,071	2.82
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,636,157	0.84
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	8,189,410	1.48
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	2,936,417	0.53
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	91,972,649	16.67

หมายเหตุ: (1) รายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 551,650,737 บาท

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ หรือ การดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1.1. ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูง และบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 1.2. ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 2.1. ความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่มาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจาก หรือ แทน INET

3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- 3.1. ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีอายุการใช้ประโยชน์จริงสั้นกว่าอายุการใช้งานที่ออกแบบไว้อย่างมีนัยสำคัญ
- 3.2. ความเสี่ยงจากมูลค่าของอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 จะลดลงตามระยะเวลาการได้สิทธิเหนือที่ดินที่เหลืออยู่ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย
- 3.3. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศภัย หรือเหตุการณ์ความเสียหายที่อาจกระทบต่อการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงประกันภัยสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่ได้ทำไว้อาจไม่เพียงพอที่จะเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด จึงอาจส่งผลต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ในทางลบ ที่อาจส่งผลต่อความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

- 4.1. การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทยในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- 4.2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ถูกเวนคืน
- 4.3. การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.4. ความเสี่ยงทางการเมือง
- 4.5. ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโทรคมนาคม

5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- 5.1. ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ และผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเท่ากับหรือมากกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 5.2. กองทรัสต์ไม่อาจรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในหน่วยทรัสต์ หรือรักษาระดับของอัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้
- 5.3. กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- 5.4. กองทรัสต์อาจต้องเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ซึ่งทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยเงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
- 5.5. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก และ/หรือ จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 5.6. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง

ข้อมูลทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์ และ ทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	1768 อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้นที่ 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	02-257-7000
URL	www.inetreit.com

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

02

การดำเนินงานกิจการ ของกองทรัสต์



01 ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	INET Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	INETREIT
ประเภท	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุและไม่รับการไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์ดี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
ทุนจดทะเบียน	7,344,760,000 บาท



02 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

2.1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 ภายใต้ชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โอเน็ต” เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) กำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ.49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ ชื่อย่อหลักทรัพย์ “INETREIT” และเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2564

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ครั้งที่ 1 กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และจากการกู้ยืมเงิน ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นโดยการให้เช่า การให้เช่าช่วงการให้ใช้พื้นที่ และ/หรือการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า

ทั้งนี้ การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัท โอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน (พ.ร.บ. ทรัสต์) รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

โดยกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินการธุรกิจเองหรือเพื่อประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ ดังนี้

2.1.2 กลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 01 **การควบคุมดูแลประสิทธิภาพการดำเนินงาน** จัดให้มีการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตและงบประมาณประจำปี เพื่อประเมินผลและหาแนวทางให้กองทรัสต์มีกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายในกรณีที่มีผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ และดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- 02 **การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม** กองทรัสต์จะปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักให้แก่ผู้ประกอบกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศรายอื่น เพียงรายเดียว โดยกำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ซึ่งอัตราค่าเช่ามีการปรับขึ้นประมาณร้อยละ 2 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าตลาด อีกทั้งทางผู้เช่ามีหน้าที่เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับทรัพย์สินเองทั้งหมด
- 03 **การตรวจสอบและประเมินสถานะของทรัพย์สิน** ผู้จัดการกองทรัสต์จะตรวจสอบและประเมินสถานะทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาเช่า ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและดูแลรักษาทรัพย์สินทั้งหมด อาทิ ค่าประกัน ค่าซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สิน รวมถึงปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ที่เช่าเพื่อรองรับเทคโนโลยีใหม่เป็นครั้งคราว
- 04 **การติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่า และแนวโน้มของอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ** ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงาน และประเมินความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าค่าเช่าตามของผู้เช่า รวมถึงแนวโน้มของอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาบุคคลอื่นมาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลต่อจากหรือแทน INET หรือเพื่อพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ซึ่งรวมถึงโครงการ INET-IDC3 เฟสอื่น ๆ ที่จะเปิดบริการในอนาคต
- 05 **การลงทุนในอนาคต** จัดให้มีการพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center)

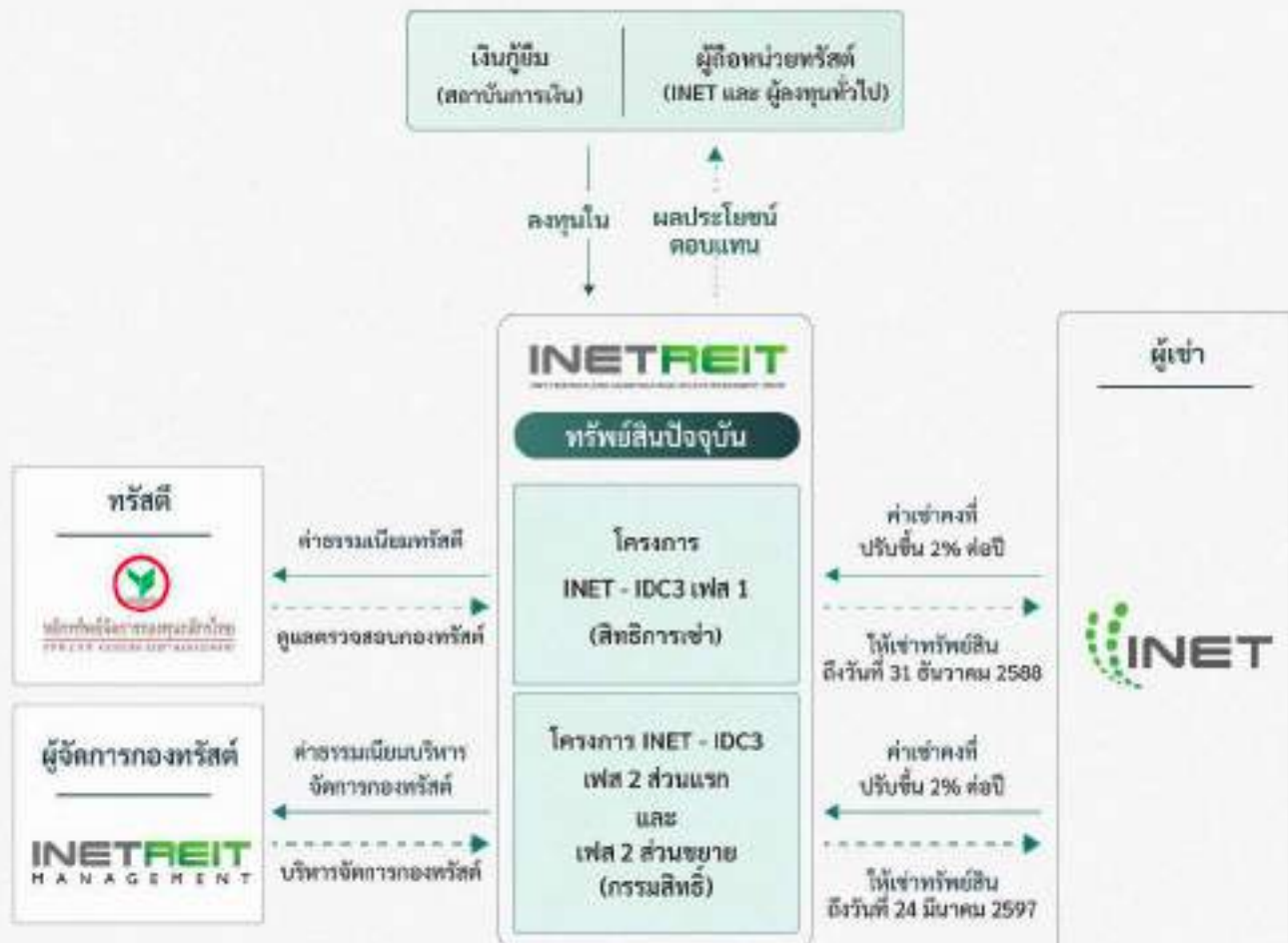
2.1.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

วันที่	เหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์
14 พฤษภาคม 2568	แจ้งรับทราบมติคณะกรรมการบริษัทของบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ INETREIT
16 พฤษภาคม 2568	แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568
29 ตุลาคม 2568	แจ้งแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองมีผลบังคับใช้ และแจ้งข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง
12 พฤศจิกายน 2568	แจ้งสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
28 พฤศจิกายน 2568	แจ้งราคาเสนอขายสุดท้ายของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ตสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง
8 ธันวาคม 2568	รายงานการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่สองของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
11 ธันวาคม 2568	หน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของ INETREIT เริ่มซื้อขายวันที่ 12 ธันวาคม 2568

2.1.4 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้



กองทรัสต์บริหารจัดการโดย บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักโดยการปล่อยเช่า ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้แก่บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) หรือ INET เพียงรายเดียว และ INET ซึ่งเป็นผู้เช่าดำเนินงานกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก INET เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับรายการเกี่ยวข้องกันและความสัมพันธ์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และ INET จะปรากฏใน ส่วนที่ 3 ข้อ 6 รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และ ข้อ 8.1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2.2.1 ภาพรวมโครงการ

ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center)

ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) คือสถานที่ที่ออกแบบและสร้างขึ้นมาโดยเฉพาะ เพื่อใช้สำหรับติดตั้งอุปกรณ์เครือข่ายและคอมพิวเตอร์เพื่อใช้ในการจัดเก็บรักษาข้อมูล และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ต่าง ๆ ที่จำเป็นในการเข้าถึงข้อมูล เช่น เซิร์ฟเวอร์ (Server) และอุปกรณ์เครือข่าย (Network) เพื่อเป็นศูนย์กลางการให้บริการสำหรับหน่วยงานหรือองค์กรธุรกิจที่ต้องการนำเสนอ และ/หรือ เข้าถึงข้อมูลผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต

ทั้งนี้ ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลจะต้องตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบถ้วน มีความปลอดภัย มีเสถียรภาพ รองรับการใช้งานของอุปกรณ์เครือข่ายและคอมพิวเตอร์อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถทำงานได้ตลอด 24 ชั่วโมง โดยสิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities) ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้าสำรองพร้อม UPS ระบบทำความเย็นและปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

โครงการ INET-IDC3

โครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ตแห่งที่ 3 หรือ โครงการ INET-IDC3 เป็นศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล ซึ่งก่อสร้างและพัฒนาโดย INET เมื่อปี 2559 เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ และสามารถให้เชื่อมต่อกับศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลอีก 2 แห่งของ INET ได้แก่ ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลอาคารบางกอกไทยทาวเวอร์ (โครงการ INET-IDC1) และศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลอาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ (โครงการ INET-IDC2) อีกทั้งยังมีการเชื่อมโยงระบบระหว่างกันให้สามารถทำงานทดแทนกันได้อย่างสมบูรณ์

สำหรับโครงการ INET-IDC3 ได้รับการรับรองมาตรฐานระดับสากลต่าง ๆ อาทิ Uptime Tier III Certification of Design Documents (TCDD) : 2017, ISO/IEC 270001:2013 และ ISO/IEC 20000-1:2011 เป็นต้น และประกอบไปด้วยตึกอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลทั้งหมด 4 เฟส ซึ่งโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 เป็นส่วนที่มีการให้บริการแก่ลูกค้า โดยสำหรับเฟสที่ 1 เริ่มเปิดดำเนินการตั้งแต่เดือนมีนาคม 2560, เฟสที่ 2 (ส่วนแรก) เริ่มดำเนินการในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 และ เฟสที่ 2 (ส่วนขยาย) เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนมีนาคม 2568 อีกทั้ง INET ยังมีแผนขยายการลงทุนในโครงการ INET-IDC3 เฟสอื่น ๆ และศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลแห่งที่ 4 อย่างต่อเนื่อง

โครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่บนที่ดินแปลง 2877, 70455, 70456, 70457, 70458, 70459 และ 70460 นอกจากนี้ อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ของโครงการ INET-IDC3 ซึ่งใช้สำหรับเฟส 1 และเฟส 2 ตั้งอยู่บนที่ดินแปลง 70461 โดยตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 อยู่บนถนนทางเข้าโรงงานของปูนซิเมนต์แห่งประเทศไทย

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 ทางไกลพื้นที่อุตสาหกรรมเคมีและปิโตรเคมี และมีความเพียงพอของระบบไฟฟ้า ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานสากลที่ใช้สำหรับเลือกสถานที่ตั้งของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center)

- รูปภาพแสดงพื้นที่โครงการ INET-IDC3 และเลขโฉนดที่ดินในโครงการ INET-IDC3 ในปัจจุบัน



- รูปภาพแสดงพื้นที่ของอาคารศูนย์ข้อมูล อาคารรับรองลูกค้า และสาธารณูปโภคส่วนกลาง

อาคารศูนย์ข้อมูล



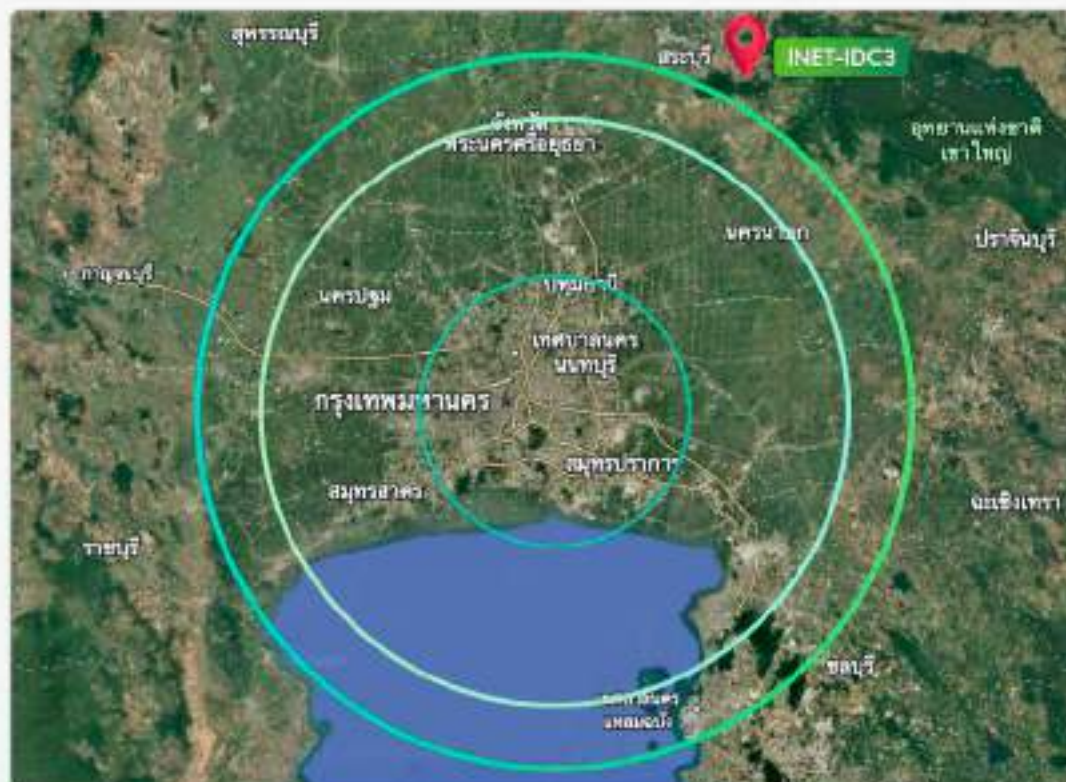
อาคารรับรองลูกค้า



สาธารณูปโภคส่วนกลาง



- แผนภาพแสดงที่ตั้งโครงการ INET- IDC3 ซึ่งอยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 100 กิโลเมตร



ทางเข้าออกของโครงการ INET-IDC3

โครงการ INET-IDC3 มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ
จำนวน 2 เส้นทาง ได้แก่

1. เส้นทางที่ 1 (เส้นทางเข้าออกหลัก (ทางสาธารณะ))

ทางสัญจรถนนเทศบาลพิบูลย์ โดยเป็นทางเข้าออกผ่านถนน
พินิจเลขที่ 9977 และเลขที่ 9976 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ INET เพื่อผ่าน
ไปสู่ถนนเทศบาลพิบูลย์ (ถนนสี่เลี้ยวตามภาพที่ปรากฏด้านล่าง)
และออกสู่ถนนมิตรภาพซึ่งเป็นถนนสาธารณะ ทั้งนี้ เนื่องจากกองทรัสต์
ไม่ต้องการที่ดินพินิจเป็นถนนทางเข้าออกดังกล่าว INET ได้ดำเนินการ
จดทะเบียนการละเมิดที่ดินในข้อจำกัดทรัพย์สินที่ดินที่ถนนทางเข้าออกบน
โฉนดที่ดินเลขที่ 9977 ให้แก่กองทรัสต์ และจดทะเบียนการจ่ายยอม
บนพื้นที่ถนนทางเข้าออกบนโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 ให้แก่ที่ดินแม่อาคาร
โครงการ INET-IDC3 นอกจากนี้ INET ได้ยกที่ดินบางส่วนบนโฉนด
พินิจเลขที่ 9976 ให้เป็นทางสาธารณะ ทำให้กองทรัสต์ และ/หรือ
บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถให้ประโยชน์บนพื้นที่ทางเข้าออก
สู่ถนนสาธารณะได้

2. เส้นทางที่ 2 (ทางเข้าออกถนนโรงปูน)

ทางเข้าออกถนนโรงปูน ซึ่งเป็นทางเข้าออกผ่านทางที่ดิน ซึ่งเป็น
กรรมสิทธิ์ของปูนซีเมนต์แห่งประเทศไทย โดยเข้าผ่าน ถนนโรงปูนแห่งประเทศไทย
และถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน (ถนนสี่เลี้ยวตามภาพที่ปรากฏด้านล่าง)
โดยกองทรัสต์มีสิทธิใช้ทางเข้าออกดังกล่าวจนถึงวันที่ 20 เมษายน 2569
โดยอาศัยสิทธิความสัญญาให้ใช้พื้นที่ทางเข้าออกชั่วคราวฉบับลงวันที่
21 ตุลาคม 2565 ระหว่างปูนซีเมนต์แห่งประเทศไทยและแม่อาคาร โดยไม่มี
ค่าใช้จ่ายใด ๆ เพื่อผ่านไปสู่ถนนมิตรภาพซึ่งเป็นถนนสาธารณะ



โครงการ INET-IDC3 มีลักษณะเป็นกลุ่มอาคาร 3 ประเภท
ได้แก่ อาคารรับรองลูกค้า (Customer Center), อาคารศูนย์ปฏิบัติ
การข้อมูล (Data Center) และอาคารห้องเครื่อง (Utility) โดย
โครงการ INET-IDC3 สามารถจัดหาประโยชน์ได้ทั้งสิ้น 2 บริการ
ประกอบไปด้วย

1. บริการ Co-location เป็นบริการเช่าพื้นที่วางเครื่อง
เซิร์ฟเวอร์ (Server) โดยจัดเก็บค่าบริการเป็น ค่าเช่าพื้นที่ ค่าใช้จ่าย
ในการติดตั้ง และค่าใช้จ่ายรายเดือน

2. บริการคลาวด์ (Cloud) ซึ่งสามารถแบ่งเป็น 3 ประเภท ดังนี้

- **Infrastructure as a Service (IaaS)** เป็นการให้บริการการใช้
เทคโนโลยีสารสนเทศ เช่น เซิร์ฟเวอร์ (Server), สตอเรจ (Storage)
ซึ่งเป็นระบบปฏิบัติการที่ทำให้สามารถใส่ซอฟต์แวร์ (Software)
เพื่อจำลองการทำงานของคอมพิวเตอร์เครื่องอื่น โดยที่ผู้ใช้งาน
ไม่จำเป็นต้องบำรุงรักษาอุปกรณ์ ช่วยให้ผู้ใช้บริการประหยัด
การลงทุนทางด้านไอที และบริหารรายได้ให้สัมพันธ์กับรายจ่าย
- **Platform as a Service (PaaS)** เป็นบริการที่ให้ผู้ให้บริการ
สามารถนำแอปพลิเคชัน (Application) มาทำงานอยู่บนระบบนี้
โดยจะช่วยให้ผู้ใช้บริการใช้งานได้โดยไม่ต้องลงทุนทางด้าน
ฮาร์ดแวร์ (Hardware) และซอฟต์แวร์ (Software) เช่น บริการ
ใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ บริการระบบบริหารจัดการเอกสาร
ดิจิทัล (Paperless) บริการออกใบรับรองอิเล็กทรอนิกส์ และ
บริการเตรียมความพร้อมทางการรักษาความมั่นคงปลอดภัย
ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (Cyber Security) เป็นต้น
- **Software as a Service (SaaS)** เป็นการให้บริการซอฟต์แวร์
ผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต (Internet) ซึ่งผู้ใช้งานไม่ต้องทำการ
ลงซอฟต์แวร์ (Install) ในอุปกรณ์ปลายทาง และไม่ต้องดูแล
รักษา (Maintenance) ฮาร์ดแวร์ ซอฟต์แวร์ และข้อมูล เช่น
Email on Cloud, Accounting Software on Cloud เป็นต้น
- แผนผังโครงการ INET-IDC3



2.2.2 ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

โครงการ INET-IDC3 เฟส 1

ที่ตั้ง	โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ตั้งอยู่บนที่ดินแปลง 70455 ซึ่งเป็นที่ดินในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท แมนดาลา คอมมูนิตี้เซ็น จำกัด โดยแมนดาลาได้ก่อตั้งสิทธิดังต่อไปนี้ให้แก่กองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> 1 สิทธิเหนือพื้นดินบนที่ดินแปลง 70455 ในส่วนที่ตั้งอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยไม่มีค่าตอบแทน มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 2 การจ่ายอิมโนอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินแปลง 2877 และบางส่วนของ 9977 สำหรับพื้นที่ส่วนกลาง โดยไม่มีค่าตอบแทน มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 3 อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 ตั้งอยู่บนที่ดินแปลง 70461 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์
ลักษณะรายละเอียดพื้นที่ของทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบัน	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในอาคาร และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ที่ตั้งอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&2) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1 กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> • อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 • อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ INET-IDC3 • อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&2) • ตู้ Rack พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งรวมอุปกรณ์เทคโนโลยีชั้นสูง (Core Network) จำนวน 492 Rack • อุปกรณ์สำนักงาน ใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&2) 2 ที่ตั้งอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&2) พื้นที่รวมประมาณ 1 งาน 31 ตารางวา
อายุการเช่า	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2588
วันที่เข้าลงทุนทรัพย์สิน	วันที่ 3 สิงหาคม 2564
ราคาที่เข้าลงทุน	4,089 ล้านบาท

โครงการ INET-IDC3 เฟส 2 (ส่วนแรก)

ที่ตั้ง	ที่ดินที่ตั้งอาคาร INET-IDC3 เฟส 2 และ ที่ดินที่ตั้งอาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่บนที่ดินเลขที่ 70456, 70459 และ 70460 ตามลำดับ
ลักษณะรายละเอียดพื้นที่ของทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบัน	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน ได้แก่ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 ที่ตั้งอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&2) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1 ที่ดินแปลง 70456, 70459, 70460 และ 70461 2 กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> • อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 • ตู้ Rack พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนแรก ซึ่งรวมอุปกรณ์เทคโนโลยีชั้นสูง (Core Network) จำนวน 246 Rack
อายุการเช่า	สิ้นสุดวันที่ 24 มีนาคม 2597
วันที่เข้าลงทุนทรัพย์สิน	วันที่ 25 มีนาคม 2567
ราคาที่เข้าลงทุน	2,468 ล้านบาท

โครงการ INET-IDC3 เฟส 2 (ส่วนขยาย)

ที่ตั้ง	ที่ดินที่ตั้งอาคาร INET-IDC3 เฟส 2 และ ที่ดินที่ตั้งอาคารสาธิตบริเวณส่วนกลางโครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่บนที่ดินเลขที่ 70456
ลักษณะรายละเอียดพื้นที่ของทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบัน	ตู้ Rack พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 (ส่วนขยาย) ซึ่งรวมอุปกรณ์เทคโนโลยีชั้นสูง (Core Network) จำนวน 246 Rack
อายุการเช่า	สิ้นสุดวันที่ 24 มีนาคม 2597
วันที่เข้าลงทุนทรัพย์สิน	วันที่ 8 ธันวาคม 2568
ราคาที่เข้าลงทุน	2,345 ล้านบาท

รูปภาพแสดงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน



2.2.3 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

บริษัท ไนท์แฟรังก์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยพิจารณาจากรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินทรัพย์สิน ซึ่งจะพิจารณาใช้เฉพาะทรัพย์สินเพื่อการลงทุน (Investment Property) การประเมินมูลค่าด้วยวิธีดังกล่าวจะประเมินโดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาในการลงทุน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินงาน แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้องแล้วคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสม (Discount Rate) ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปีคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน จะเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้

ผู้ประเมินทรัพย์สิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Method)
ระยะเวลาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเฟสที่ 1	20 ปี (นับจากวันที่กำหนดประเมินมูลค่า 1 มกราคม 2569)
ระยะเวลาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเฟสที่ 2 (ส่วนแรก)	28 ปี 2 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่กำหนดประเมินมูลค่า 1 มกราคม 2569)
วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน	13 พฤศจิกายน 2568
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 มกราคม 2569
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินเฟสที่ 1	4,302,000,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินเฟสที่ 2 (ส่วนแรก)	3,072,000,000 บาท
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	<ol style="list-style-type: none"> อสังหาริมทรัพย์ (บนโฉนดที่ดินเลขที่ 70455, 70456, 70459, 70460 และ 70461) <ul style="list-style-type: none"> อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center), อาคารห้องเครื่อง (Utility), ส่วนควบของอาคารและงานระบบที่เกี่ยวข้องเฟส 1 อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center), อาคารห้องเครื่อง (Utility), ส่วนควบของอาคารและงานระบบที่เกี่ยวข้องเฟส 2 อาคารรับรองลูกค้า (Customer Center), อาคารห้องน้ำ, อาคารถังเก็บน้ำและห้องเครื่องปั้มน้ำ, บัณฑิตยาร และทางเชื่อม อาคารและส่วนควบของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) สังหาริมทรัพย์ <ul style="list-style-type: none"> อุปกรณ์สำนักงานใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&2) ตู้ Rack จำนวน 492 Racks พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่อ, อุปกรณ์ เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network), หน่วยประมวลผลและจัดเก็บข้อมูล พร้อมซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้องสำหรับเฟส 1 ตู้ Rack จำนวน 246 Racks พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่อ, อุปกรณ์ เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network), หน่วยประมวลผลและจัดเก็บข้อมูล พร้อมซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้องสำหรับเฟส 2 (ส่วนแรก)
อัตราค่าเช่าและบริการเฟสที่ 1	<ol style="list-style-type: none"> ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ <ul style="list-style-type: none"> ค่าเช่า 20,086,477 บาทต่อเดือน (ไม่รวม VAT) ในปี 2568 ปรับค่าเช่าที่ 2.00% ทุกวันที่ 1 มกราคมของทุกปี อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปีประมาณการ ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ <ul style="list-style-type: none"> ค่าเช่า 13,390,985 บาทต่อเดือน (ไม่รวม VAT) ในปี 2568 ปรับค่าเช่าที่ 2.00% ทุกวันที่ 1 มกราคมของทุกปี อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปีประมาณการ

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้

อัตราค่าเช่าและบริการเฟสที่ 2 (ส่วนแรก)

1 ค่าเช่าสิ่งหาริมทรัพย์

- ค่าเช่า 7,427,232 บาทต่อเดือน (ไม่รวม VAT) ในปี 2568
- ปรับค่าเช่าที่ 2.00% ทุกวันที่ 1 มกราคมของทุกปี
- อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปีประมาณการ

2 ค่าเช่าสิ่งหาริมทรัพย์

- ค่าเช่าและบริการ 12,646,368 บาทต่อเดือน (ไม่รวม VAT) ในปี 2568
- การปรับค่าเช่าที่ 2.00% ทุกวันที่ 1 มกราคมของทุกปี
- อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปีประมาณการ

อัตราคิดลด (Discount Rate)

9.00%

2.3 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.3.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันออกจัดหาประโยชน์โดยการให้ INET เข้าเช่ามากับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันเพียงรายเดียว ซึ่งปัจจุบันมีระยะเวลาการเช่าโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 คงเหลือประมาณ 19 ปี โดยสัญญาจะสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2588 และระยะเวลาการเช่าโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 (ส่วนแรก) และโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 (ส่วนขยาย) คงเหลือประมาณ 28 ปี 3 เดือนโดยสัญญาจะสิ้นสุดวันที่ 24 มีนาคม 2597 โดย INET เป็นผู้นำทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันออกจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการกับลูกค้าของ INET ต่อไป

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

รายการ

อัตราค่าเช่ารายเดือนในปีแรก
ของสัญญา (บาท/เดือน)

การปรับอัตราค่าเช่า

โครงการ INET - IDC3 (เฟส 1)

ค่าเช่าอาคารรับรองลูกค้า (Customer Center)
และอุปกรณ์ต่าง ๆ

320,000

ค่าเช่าอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center)
และอุปกรณ์ต่าง ๆ

30,258,000

ค่าเช่าอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation)
และอุปกรณ์ต่าง ๆ

350,000

โครงการ INET - IDC3 (เฟส 2 ส่วนแรก)

ค่าเช่าอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center)
และอุปกรณ์ต่าง ๆ

19,680,000

โครงการ INET - IDC3 (เฟส 2 ส่วนขยาย)

ค่าเช่าอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center)
และอุปกรณ์ต่าง ๆ

20,073,600

ปรับเพิ่มขึ้นทุกปี
ทุกวันที่ 1 มกราคม
ในอัตราร้อยละ 2

2.3.2 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย)

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	<p>ผู้ให้เช่า : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โอนันต์ (“กองทรัสต์”)</p> <p>ผู้เช่า : บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“อินเทอร์เน็ต”)</p>
ทรัพย์สินที่เช่า	<ol style="list-style-type: none"> พื้นที่บางส่วนของอาคารและส่วนควบของอาคารและงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการของโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย (อาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center)) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 499 ตารางเมตร (พื้นที่อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย) (“อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า”) ตู้ Rack พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย ซึ่งรวมอุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network) และหน่วยประมวลผลข้อมูลและหน่วยจัดเก็บข้อมูล จำนวน 246 Rack พร้อมซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้องกับอุปกรณ์ต่าง ๆ (“สิ่งหาริมทรัพย์ที่เช่า”) <p>ทั้งนี้ รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา</p>
ระยะเวลาการเช่า	<p>กองทรัสต์ตกลงให้อินเทอร์เน็ตเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาประมาณ 28 ปี 3 เดือน ครบกำหนดวันที่ 24 มีนาคม 2597 (“ระยะเวลาการเช่า”)</p>
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย) (“สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์”) หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”)</p>
การต่ออายุสัญญา	<p>ก่อนครบกำหนดอายุการเช่าไม่น้อยกว่า 1 ปี ในกรณีที่คู่สัญญาประสงค์ที่จะต่ออายุการเช่า คู่สัญญาตกลงจะพยายามเจรจาหรือเพื่อให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า</p>
สิทธิในการเช่าอาคารส่วนกลาง	<p>ในกรณีที่สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ (อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1, อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&2)) สิ้นสุดลง และอินเทอร์เน็ตมีความประสงค์จะเช่าอาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ INET-IDC3 และ อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&2) เพิ่มเติม คู่สัญญาตกลงจะหารือร่วมกันในรายละเอียดต่อไป</p>
ค่าเช่า	<p>ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) คิดเป็นอัตราที่ประมาณ 245 ล้านบาทต่อปีไม่รวมของสัญญา โดยชำระทุกเดือน โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะปรับเพิ่มขึ้นทุกวันที่ 1 มกราคมของทุกปี ในอัตราร้อยละ 2 ต่อปี</p>

¹ นับจากวันที่ออกหรือคาดว่าจะออกทุนวันที่ 1 พฤศจิกายน 2568

หัวข้อ	รายละเอียด
เงินประกันการเช่า	ไอเน็ตตกลงวางเงินประกันการเช่าเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 6 เดือน โดยรูปแบบของเงินประกันกันเช่าดังกล่าว จะต้องเป็นเงินสดไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งจำนวนทั้งหมด
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ไอเน็ตตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยายนอกจากนี้ จะต้องปฏิบัติตามข้อตกลงสำหรับการให้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางโครงการ INET-IDC3 ร่วมกันตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลงการระจำยอม (โครงการ INET-IDC3)
หน้าที่และข้อตกลงของไอเน็ต	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ไอเน็ตตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และสัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย ไอเน็ตตกลงจะจัดหาทดแทน (โดยให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์) และ/หรือ ซ่อมบำรุงรักษา และ/หรือ ซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการซ่อมแซมใหญ่ และการซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย) และ/หรือ ปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า หรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่า อยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และตามการจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของไอเน็ตตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของไอเน็ตทั้งสิ้น ไอเน็ตจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้รับปรึกษาหารือกับกองทรัสต์ และไอเน็ตจะมีสิทธิดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ก่อน โดยกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าว โดยไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้การกระทำในสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ที่ได้ก่อสร้างหรือแก้ไขดัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ หน้าที่ที่ก่อสร้างหรือแก้ไขดัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวแล้วเสร็จ ในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ 3. ข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใดหรือในกรณีที่ไอเน็ตกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ไอเน็ตตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ไอเน็ตจะใช้และจะดูแลให้ผู้ได้พื้นที่ที่ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใด ๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมายหรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

หัวข้อ

รายละเอียด

หน้าที่และข้อตกลงของไอเน็ต

- 6 ไอเน็ตได้รับใบอนุญาตในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินการในทรัพย์สินที่เช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกิจการโทรคมนาคม) และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ไอเน็ตได้ปฏิบัติตามและจะได้อปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้อปฏิบัติตามใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา
- 7 ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่เพิ่มเติมตามกฎหมาย หรือกองทรัสต์ต้องดำเนินการเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่เช่า ไอเน็ตตกลงดำเนินการ รวมถึงการช่วยประสานงานในการดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด (ในกรณีที่กองทรัสต์มอบหมายให้นิติบุคคลอื่นบริหารจัดการทรัพย์สินแทน) ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่เช่า หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไอเน็ตตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับใบอนุญาตดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ทั้งนี้ ในกรณีที่ไอเน็ตเป็นนิติบุคคลอื่นผู้ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ ให้เป็นผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตแทนกองทรัสต์ ไอเน็ตตกลงจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ปฏิบัติตามใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา
- 8 ไอเน็ตจะดำรงรักษาการรับรองมาตรฐานต่าง ๆ ที่ไอเน็ตได้รับ (ด้วยค่าใช้จ่ายของไอเน็ตเอง) ไม่ให้ด้อยไปกว่ามาตรฐานที่ไอเน็ตได้รับ ณ วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียงมาตรฐาน ISO) หรือมาตรฐานอื่นใดในอนาคตตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินการธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลเป็นไปด้วยดี และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งทางธุรกิจดังกล่าวได้
- 9 เว้นแต่คู่สัญญาดังกล่าวเป็นอย่างอื่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ไอเน็ตจะไม่ก่อหนี้หรือการผูกพันใด ๆ เพิ่มเติมตามเงื่อนไขและรายละเอียดที่ได้ตกลงกันรวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งจะส่งผลกระทบต่อประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

หน้าที่ของกองทรัสต์

ในวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่เหมาะสมแก่การให้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของไอเน็ต โดยคู่สัญญาดังกล่าวให้ถือว่ากองทรัสต์ได้ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ไอเน็ตในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว

หัวข้อ

รายละเอียด

การประกันภัย

1 นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ไอเน็ตจะจัดให้มีการทำประกันภัยโดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามที่กองทรัสต์กำหนดกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) **ประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks)** โดยทำเป็น การประกันทรัพย์สินที่เช่าอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อคุ้มครองถึง ความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัย พิจารณาตามมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุน ค่าที่ดินและฐานราก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วม กับไอเน็ต และกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของ กองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้รับประโยชน์ในกรณีรวมประกันภัยที่จัดทำขึ้น สำหรับทรัพย์สินที่เช่า
- (2) **ประกันภัยความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)** จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยจะต้องครอบคลุม ผลรวมของค่าเช่าที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์สำหรับระยะเวลา 12 เดือน ภายใต้อายุสัญญาฉบับนี้ โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมกับไอเน็ต และกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของ กองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้รับประโยชน์ ในกรณีรวมประกันภัยความเสี่ยงภัย ธุรกิจหยุดชะงักสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญา
- (3) **ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities)** โดยวงเงิน เอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ซึ่งทำร่วมกับทรัพย์สินอื่นของไอเน็ต ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมกับไอเน็ตในกรณี รวมประกันภัยเพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมี ต่อบุคคลภายนอก

2 ทั้งนี้ ไอเน็ตตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือ การโอนสิทธิ ตามกรณีรวมประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้

การประกันภัยการโอนสิทธิ การเช่าและการให้เช่าช่วง

1 ภายในระยะเวลาการเช่า ไอเน็ตไม่สามารถโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าทรัพย์สิน ที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ เว้นแต่ จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

2 กองทรัสต์ยินยอมให้ไอเน็ตนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้ผู้ประกอบกิจการภายใน โครงการ INET-IDC3 ใช้ประโยชน์ร่วม และ/หรือ เช่าช่วงตามการประกอบธุรกิจ ปกติของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดย ไม่ต้องได้รับอนุญาตจากกองทรัสต์ก่อน ทั้งนี้ ภายใต้อายุสัญญาฉบับนี้ การให้เช่าช่วงนั้น ต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของไอเน็ต หรือ เป็นการให้เช่า ช่วงแก่กลุ่มบุคคลเดียวกันของไอเน็ตสำหรับพื้นที่ภายในโครงการ INET-IDC3 เท่านั้นและไม่เป็นการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือ ศีลธรรมอันดีของประชาชนอย่างใดก็ดี ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนด ในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้

หัวข้อ

รายละเอียด

ข้อตกลงเกี่ยวกับทรัพย์สิน
ส่วนกลาง

กองทรัสต์ตกลงให้โอเน็ตในฐานะผู้เช่าดำเนินการของโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย มีสิทธิเช่าอาคารส่วนกลางได้โดยไม่ต้องมีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1 โอเน็ต และ/หรือ แมกดาลา และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของโอเน็ต คงเป็น เจ้าของที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2877, โฉนดที่ดินเลขที่ 70455, โฉนดที่ดินเลขที่ 70457, โฉนดที่ดินเลขที่ 70458 และ โฉนดที่ดินเลขที่ 9977
- 2 โอเน็ตเป็นผู้เช่าอาคารส่วนกลางจากกองทรัสต์
- 3 โอเน็ตเป็นเจ้าของ, ผู้เช่า และ/หรือผู้ประกอบการภายในอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟสอื่น ๆ อันประกอบไปด้วย (1) อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1, (2) อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนแรก, (3) อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 3 และ (4) อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 4

ซึ่งหากมีข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปจากข้อ 1) หรือ 2) หรือ 3) หรือ 4) ข้างต้น โดยไม่ได้เกิดจากโอเน็ตผิดนัดผิดสัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสัญญาที่แก้ไขเพิ่มเติม, สัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 และสัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย ฉบับใด คู่สัญญาตกลงให้มีวิธีการคำนวณค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และจะระบุถึงเงื่อนไขและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ดูแลรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานและ ไม่มีการชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญตามมาตรฐานที่ใช้โดยทั่วไปกับทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ซึ่งคู่สัญญาจะดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องหรือที่จะเข้ามาประกอบกิจการในอาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) แต่ละเฟส ภายในโครงการ INET-IDC3 นั้นเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของ และ/หรือ ผู้ประกอบการ ในทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่คู่สัญญาจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต

ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับ
ทรัพย์สินที่เช่า

- 1 โอเน็ตตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือได้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและ/หรือ รายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากทรัพย์สินที่เช่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป
- 2 ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระแทนโอเน็ตไปก่อน โอเน็ตตกลงชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากกองทรัสต์พร้อมดอกเบี้ย

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ดังต่อไปนี้

- 1 ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอเน็ตจะเป็นผู้รับผิดชอบ
- 2 ค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้ โอเน็ตจะเป็นผู้รับผิดชอบ
- 3 ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง : โอเน็ตจะเป็นผู้รับผิดชอบ

หัวข้อ

รายละเอียด

เหตุผิดนัด

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้จะถือเป็นเหตุผิดนัด

1 เหตุผิดนัดโดยไอน์เน็ต

- (ก) ในกรณีที่ไอน์เน็ตฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 2) หรือไอน์เน็ตผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 2) (แล้วแต่กรณี) และไอน์เน็ตไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วัน นับจากวันที่ไอน์เน็ตได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

เว้นแต่ ในกรณีที่ไอน์เน็ตผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินค้ำชำระ อย่างไรก็ดี ไอน์เน็ตมีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินประกันการเช่าตามจำนวนที่ไอน์เน็ตผิดนัดชำระได้ ทั้งนี้ ไอน์เน็ตจะต้องนำเงินประกันการเช่ามาวางเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ให้ครบตามจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ซึ่งหากไอน์เน็ตไม่นำเงินประกันการเช่ามาวางเพิ่มเติมตามกำหนดระยะเวลาดังกล่าวกองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที และดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญา

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ใช้สิทธิในการหักเงินประกันการเช่าตามวรรคก่อนครบ 2 ครั้งในรอบระยะเวลา 12 เดือนใด ๆ และไอน์เน็ตผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินค้ำชำระอย่างไรก็ดี อีกในรอบระยะเวลา 12 เดือนดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที

- (ข) ในกรณีที่ไอน์เน็ตได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์หรือผู้เช่ารายใหม่ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญภายหลังจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

2 เหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์

- (ก) ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ถือว่ากองทรัสต์เป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ไอน์เน็ตไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด

- 1 สิทธิของกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยไอน์เน็ต ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อเหตุผิดนัด กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที หรือดำเนินการอื่นใดตามมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไอน์เน็ตตกลงจะปฏิบัติตามมติดังกล่าว โดยกองทรัสต์ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าให้แก่ไอน์เน็ต ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ

หัวข้อ

รายละเอียด

สิทธิของคู่สัญญา เมื่อเกิดเหตุผิดนัด

ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญา รวมทั้งกองทรัสต์ที่มีสิทธิหลัก และ/หรือ วิชาเงินประกันการเช่าที่ไอน์ได้วางไว้ให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา

- 2 สิทธิของไอน์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์ ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของหัวข้อเหตุผิดนัด ไอน์ไม่อาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ซึ่งส่งผลกระทบทำให้ไอน์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ไอน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีในกรณีที่ไอน์บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น กองทรัสต์จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้รับชำระไปแล้วและเงินประกันการเช่า (โดยไม่มีดอกเบี้ย) ให้แก่ไอน์ นอกจากนี้ กองทรัสต์ตกลงให้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ไอน์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของไอน์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้

การสิ้นสุดของสัญญา

- 1 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า
- 2 คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร
- 3 มีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ด. คณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อนตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช้ความผิดของคู่สัญญา
- 4 เมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ
- 5 ในกรณีที่พื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมาย อันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันทีเมื่อหน่วยงานที่เวนคืนได้จ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนตามที่กำหนดไว้ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6 ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า เมื่อทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ โดยไม่ใช้ความผิดของคู่สัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที
- 7 เมื่อไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าในสังขาริมทรัพย์ที่เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้
- 8 เมื่อบันทึกข้อตกลงการระงับข้อพิพาท (โครงการ INET-IDC3) สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที

ผลของการสิ้นสุดของสัญญา

- 1 ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อผลภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุด
- 2 ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงตามข้อ 2. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการตามที่จะได้ตกลงกัน

หัวข้อ
รายละเอียด
ผลของการสิ้นสุดของสัญญา

3. ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงตามข้อ 3., ข้อ 4. และข้อ 5. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์จะดำเนินการคืนค่าเช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้รับชำระไปแล้วและเงินประกันการเช่าให้แก่ไอเน็ต
4. ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงตามข้อ 6. หรือ ข้อ 7. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของอีกฝ่าย
5. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 8. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการยื่นโตตามที่ได้รับมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผลภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุด

1. เว้นแต่คู่สัญญาได้มีการขยายการเช่าออกไป เมื่อสัญญาครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ไอเน็ตจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่พร้อมจัดหาประโยชน์เพื่อส่งมอบให้แก่ผู้เช่าดำเนินงานในโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยายต่อไป แต่ทั้งนี้ ไอเน็ตไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ หากทรัพย์สินดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย
2. ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนกำหนด (ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม) ไอเน็ตจะดำเนินการดังนี้
 - 2.1 โอนสิทธิในการใช้ซอฟต์แวร์ (Software) ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) (โครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย) ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด
 - 2.2 ดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการภายในโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย) เช่น โอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าจากไอเน็ตให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เป็นต้น
 - 2.3 ตกลงให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการให้ความช่วยเหลือแก่กองทรัสต์ในการจัดหาผู้ประกอบการศูนย์ข้อมูล (Data Center) (สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย)

เหตุสุดวิสัย

1. เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า

ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจและ/หรือ กิจการของไอเน็ต รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่แจ้งความผิดของไอเน็ต หรือไอเน็ตมิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ไอเน็ตไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ไอเน็ตมีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ไอเน็ต ซึ่งรวมถึงการขอให้เลื่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ พิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประโยชน์ของไอเน็ตและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

ทั้งนี้ ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณาข้อจากไอเน็ตนั้น หาก

 - 1.1 ไอเน็ตมีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน

หัวข้อ

รายละเอียด

เหตุสุดวิสัย

1.2 เหตุสุดวิสัยนั้นอันส่งผลกระทบต่อทางลงอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจกรรมของผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ในวงกว้างโดยมีข้อมูลผลกระทบที่เกิดขึ้นอย่างชัดเจน

การพิจารณาให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลา การชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากโอเน็ตไม่เป็นไปตามเงื่อนไขข้างต้น กองทรัสต์จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว โดยโอเน็ตจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา

ทั้งนี้ กองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุม คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน (แล้วแต่ขนาดรายการ) โดยโอเน็ตตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาในเรื่องนี้

2 เหตุสุดวิสัยในกรณีอื่น ๆ

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 1. คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวโดยเร็วและในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลาารวมกันเกินกว่า 45 วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย





2.3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า

1) ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) “INET” ในฐานะผู้เช่าเป็นผู้ให้บริการโครงสร้างพื้นฐานด้านไอซีทีแบบครบวงจร สำหรับองค์กรธุรกิจที่มุ่งนำเทคโนโลยีเครือข่ายและดิจิทัลมาใช้เป็นกลไกสำคัญในการเสริมสร้างศักยภาพและความสามารถในการแข่งขัน ขอบเขตการให้บริการของ INET ครอบคลุมตั้งแต่บริการคลาวด์และดิจิทัลเซอร์วิส การเชื่อมต่อเครือข่ายอินเทอร์เน็ตเต็มรูปแบบ ไปจนถึงบริการศูนย์ข้อมูลพร้อมอุปกรณ์และระบบที่ได้รับการออกแบบตามมาตรฐานสากล

INET ได้ก่อตั้งมาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2538 ในชื่อของศูนย์บริการอินเทอร์เน็ตประเทศไทย (Internet Thailand Service Center : ITSC) ซึ่งได้ให้บริการอินเทอร์เน็ตในเชิงพาณิชย์ วันที่ 14 พฤษภาคม 2539 คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ดำเนินการจัดตั้งเป็นบริษัทและได้จดทะเบียนเป็นบริษัทเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2540 โดยมีทุนชำระแล้วเท่ากับ 16 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท INET ได้รับใบอนุญาตจากการสื่อสารแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2540 ให้ดำเนินการเป็นผู้ให้บริการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตแก่ลูกค้าประเภทนิติบุคคลหรือองค์กรและประเภทบุคคลโดยไม่มีการสิ้นสุดของอายุการได้สิทธิดำเนินการดังกล่าว ต่อมาในวันที่ 28 สิงหาคม 2544 INET ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนและเพิ่มทุนจดทะเบียนตามมติคณะรัฐมนตรี โดยเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 14 พฤศจิกายน 2544 เป็นต้นมา

2) ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

INET ดำเนินธุรกิจเป็นผู้ให้บริการโครงสร้างพื้นฐานและแพลตฟอร์มดิจิทัลแบบครบวงจร (Integrated Digital Infrastructure & Platform Provider) โดยครอบคลุมตั้งแต่โครงสร้างพื้นฐานด้านศูนย์ข้อมูล ระบบคลาวด์ การเชื่อมต่อเครือข่าย ความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์ โครงสร้างพื้นฐานด้านความเชื่อมั่นดิจิทัล (Digital Trusted Infrastructure) ไปจนถึงแพลตฟอร์มธุรกรรมและการทำงานดิจิทัลสำหรับองค์กร โดยโมเดลธุรกิจของ INET ถูกออกแบบให้เชื่อมโยงกันเป็นระบบนิเวศ (Digital Ecosystem) ที่สามารถรองรับความต้องการขององค์กรในทุกมิติ ตั้งแต่ระดับโครงสร้างพื้นฐาน ไปจนถึงระดับแอปพลิเคชันและแพลตฟอร์ม ภายใต้แนวคิดความมั่นคงปลอดภัย ความต่อเนื่องทางธุรกิจ และการควบคุมข้อมูลภายในประเทศ หรือ Data Sovereignty

ในปี 2568 INET เดินหน้าพัฒนานวัตกรรมบนโครงสร้างพื้นฐานคลาวด์และศูนย์ข้อมูลของบริษัทเอง โดยผสานเทคโนโลยีความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์ และ Digital Trusted Infrastructure เพื่อสร้าง Digital Ecosystem ที่ครบวงจรรองรับการเปลี่ยนผ่านขององค์กรสู่รูปแบบ Digital-First และธุรกรรมอิเล็กทรอนิกส์ที่มีผลผูกพันทางกฎหมาย ซึ่งเป็นรากฐานสำคัญของเศรษฐกิจดิจิทัลในระยะยาว

Digital Infrastructure

- INET Data Center
- Cloud Service
- Internet Access

Cyber Security & Digital Trust

- Cyber Security Solutions
- Cyber Security Operations Center (CSOC)
- Digital Trust Infrastructure

Digital Platforms

- Digital Transaction & Financial Platforms
- Digital Workplace & Collaboration Platforms

1. บริการ Infrastructure as a Service

INET ให้บริการด้านโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัลแบบครบวงจร โดยรวมการให้บริการหลัก 3 ประเภท ได้แก่ INET Data Center, Cloud Services, และ Internet Access ซึ่งเป็นโครงสร้างพื้นฐานสำคัญที่รองรับการให้บริการดิจิทัลอื่น ๆ ของบริษัทและลูกค้าองค์กร

1.1 INET Data Center

ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเม็ต (INET-IDC) เป็นศูนย์กลางการให้บริการสำหรับหน่วยงานภาครัฐและเอกชนที่ต้องการให้บริการศูนย์ข้อมูลเพื่อรองรับระบบงานและการให้บริการผ่านเครือข่าย Internet/Intranet ทั้งเครือข่ายสาธารณะและเครือข่ายส่วนบุคคล โดยมีบริการหลัก อาทิ

- Co-Location: บริการรับฝากเครื่อง/เซิร์ฟเวอร์ในพื้นที่ที่มีความปลอดภัยและมาตรฐานการควบคุมสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม
- Business Continuity Planning / Disaster Recovery Center: ศูนย์สำรองข้อมูลและพื้นที่ปฏิบัติงานสำรองพร้อมอินเทอร์เน็ตและสิ่งอำนวยความสะดวก รองรับการทำงานต่อเนื่องในสถานการณ์ฉุกเฉิน

ปัจจุบัน INET มีศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล จำนวน 3 แห่ง ได้แก่

- INET-IDC1 และ INET-IDC2 จังหวัดกรุงเทพมหานคร
- INET-IDC3 จังหวัดสระบุรี

ทั้ง 3 ศูนย์ได้รับการออกแบบให้เชื่อมต่อถึงกันด้วยโครงข่ายความเร็วสูงและมีเสถียรภาพ พร้อมระบบความมั่นคงปลอดภัยและบริการสนับสนุนตลอด 24 ชั่วโมง โดยมีการเชื่อมโยงแบบ Full Redundancy ผ่าน Dark Fiber ขนาด 10 Gbps จำนวนหลายเส้นทาง เพื่อรองรับความต่อเนื่องของบริการในกรณีเกิดเหตุขัดข้องในเส้นทางใดเส้นทางหนึ่ง นอกจากนี้ ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลของ INET ยังได้รับการรับรองมาตรฐาน Uptime Tier III Design ซึ่งเป็นเครื่องหมายยืนยันว่าการออกแบบเป็นไปตามมาตรฐานสากล

1.2 Cloud Services

INET ให้บริการ Cloud Services ในลักษณะการใช้ทรัพยากรคอมพิวเตอร์ร่วมกันผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต ภายใต้มาตรฐานและแนวปฏิบัติด้านความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศและความต่อเนื่องทางธุรกิจที่สอดคล้องกับมาตรฐานสากล ได้แก่ ISO/IEC 27001:2022, ISO/IEC 20000-1:2018, ISO/IEC 22301:2019, CSA-STAR และ ISO/IEC 27018:2019 ทั้งนี้ INET ให้บริการโดยแบ่งตามประเภทเทคโนโลยีหลัก ดังนี้

- Infrastructure as a Service (IaaS) ให้บริการโครงสร้างพื้นฐานระบบคอมพิวเตอร์ เช่น Server, Storage และ Network โดยบริษัทได้พัฒนาและต่อยอดบริการในหลายรูปแบบให้สอดคล้องกับความต้องการลูกค้า อาทิ Virtual Machine as a Service, Backup as a Service, DR as a Service เป็นต้น เหมาะสำหรับองค์กรที่ต้องการลดภาระการลงทุนและการบำรุงรักษาอุปกรณ์เอง ช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารทรัพยากรไอที
- Platform as a Service (PaaS) ให้บริการแพลตฟอร์มเพื่อรองรับการทำงานของแอปพลิเคชัน โดยช่วยสศการะการลงทุนด้านฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์ เช่น โซลูชัน e-Tax Invoice, ระบบบริหารจัดการเอกสารดิจิทัล (Paperless), การออกใบรับรองอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Certificate) รวมถึงการสนับสนุนการเตรียมความพร้อมด้าน Cyber Security

- **Software as a Service (SaaS)** ให้บริการแอปพลิเคชันและซอฟต์แวร์ผ่านอินเทอร์เน็ต โดยผู้ให้บริการไม่ต้องติดตั้งซอฟต์แวร์บนอุปกรณ์ปลายทางและไม่ต้องดูแลการบำรุงรักษาระบบ อาทิ Email, Chat, Conference เป็นต้น

INET ให้บริการ Cloud Solutions สำหรับลูกค้าองค์กรต่อเนื่องมากกว่า 10 ปี โดยมุ่งเน้นความพร้อมใช้งาน ความยืดหยุ่น และความมั่นคงปลอดภัยของระบบตามมาตรฐานสากล ทั้งในมิติการบริหารความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ การบริการ และความต่อเนื่องทางธุรกิจ รวมถึงการได้รับการรับรอง CSA-STAR ซึ่งเป็นมาตรฐานด้านความปลอดภัยสำหรับบริการ Cloud โดยเฉพาะ ทั้งนี้ โครงสร้างพื้นฐานศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลของ INET ทำหน้าที่เป็นฐานรองรับการให้บริการ Cloud อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงบริการ Cloud ที่ต้องผ่านการรับรองมาตรฐานเฉพาะด้าน เพื่อรองรับการใช้งานในอุตสาหกรรมที่มีข้อกำหนดสูง เช่น Cloud สำหรับระบบงานด้านสาธารณสุข ที่ผ่านมาตรฐาน ISO 27799:2016 หรือ Cloud สำหรับธุรกรรมทางการเงิน/การชำระเงินออนไลน์ ที่ผ่านมาตรฐาน PCI DSS ภายใต้ขอบเขต PCI Cloud IaaS

ทั้งนี้ INET ได้รับสิทธิประโยชน์ส่งเสริมการลงทุนสำหรับบริการ Cloud ซึ่งครอบคลุม IaaS, PaaS และ SaaS จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ซึ่งทำให้ INET ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในส่วนของการบริการดังกล่าวเป็นระยะเวลา 8 ปี (ภายใต้เงื่อนไขที่ BOI กำหนด)

1.3 Internet Access

INET ให้บริการโครงสร้างพื้นฐานด้านการเชื่อมต่อสำหรับลูกค้าองค์กร โดยมุ่งเน้นความเสถียร ความมั่นคงปลอดภัย และความพร้อมรองรับการเติบโตของเศรษฐกิจดิจิทัลในระยะยาว ภายใต้ SLA Uptime ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.90 พร้อมระบบเฝ้าระวังเครือข่ายแบบ Real-time และทีมสนับสนุนตลอด 24 ชั่วโมง โมเดลธุรกิจประกอบด้วย 2 เสาหลัก ได้แก่

- 1.3.1 **Core Network Infrastructure** ให้บริการเชื่อมต่อระดับองค์กรผ่าน MPLS และ Dark Fiber รองรับบริการเชื่อมสำนักงานใหญ่ สาขา และศูนย์ข้อมูล ด้วยโครงข่ายที่มีความเสถียรสูง ค่าความหน่วงต่ำและมาตรฐานความปลอดภัยระดับองค์กรครอบคลุมพื้นที่ให้บริการทั่วประเทศ
- 1.3.2 **Enterprise Internet Services** ให้บริการอินเทอร์เน็ตสำหรับองค์กรทั้งแบบ Dedicated และ Corporate Bandwidth รวมถึงบริการ Broadband สำหรับโครงการที่อยู่อาศัย รองรับการใช้งานดิจิทัลที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2568 การพึ่งพา Cloud และระบบออนไลน์ที่เพิ่มขึ้น ทำให้ความมั่นคงปลอดภัยเครือข่ายเป็นองค์ประกอบเชิงกลยุทธ์ INET จึงบูรณาการมาตรการ Internet Security ในทุกระดับของการให้บริการ เพื่อเสริมสร้างความต่อเนื่องทางธุรกิจและความเชื่อมั่นของลูกค้า INET วางตำแหน่งเป็นผู้ให้บริการโครงสร้างพื้นฐานการเชื่อมต่อที่ผสานความเสถียรและความปลอดภัยเพื่อรองรับการเติบโตขององค์กรในยุคดิจิทัลอย่างยั่งยืน

2. Cyber Security & Digital Trust

2.1 Cyber Security Solutions

INET ให้บริการโซลูชันด้านความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์ (Cyber Security Solutions) แบบครบวงจร เพื่อปกป้องโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัล ระบบสารสนเทศ และข้อมูลสำคัญของลูกค้าองค์กรจากภัยคุกคามที่มีความซับซ้อนและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2568 การขยายตัวของ Cloud, SaaS, Digital Platform และการเชื่อมต่อเครือข่ายที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้ความเสี่ยงด้านไซเบอร์กลายเป็นปัจจัยเชิงกลยุทธ์ที่องค์กรต้องบริหารจัดการอย่างเป็นระบบ ควบคู่ไปกับการปฏิบัติตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง เช่น PDPA และมาตรฐานความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศระดับสากล INET จึงพัฒนาและให้บริการโซลูชันที่ครอบคลุมทั้งการป้องกัน (Preventive), การตรวจจับ (Detective) และการประเมินความเสี่ยง (Assessment) โดยประกอบด้วยกลุ่มบริการหลัก ดังนี้

- **Data Protection & Recovery** บริการ Backup as a Service (BaaS) เพื่อสำรองข้อมูลบนโครงสร้างพื้นฐานที่ปลอดภัย รองรับเหตุการณ์ไม่คาดคิด เช่น Ransomware หรือความผิดพลาดจากมนุษย์ ช่วยลดความเสียหายทางธุรกิจและสนับสนุนการกู้คืนระบบได้อย่างรวดเร็ว
- **Endpoint & Threat Detection** บริการ Endpoint Detection and Response (EDR) สำหรับเฝ้าระวังและตอบสนองภัยคุกคามบนอุปกรณ์ปลายทางและเซิร์ฟเวอร์ รวมถึงการตรวจจับภัยคุกคามขั้นสูง เช่น Zero-Day Attack
- **Security Monitoring & Intelligence** บริการ Security Information and Event Management (SIEM) และ Log Management เพื่อรวบรวม วิเคราะห์ และประมวลผลข้อมูลเหตุการณ์ด้านความปลอดภัยแบบรวมศูนย์ สนับสนุนการตรวจจับภัยคุกคามแบบ Real-time

- **Access & Application Security** บริการ Multi-Factor Authentication (MFA) และ Web Application Firewall (WAF) เพื่อควบคุมการเข้าถึงระบบ และป้องกันการโจมตีต่อแอปพลิเคชันและเว็บไซต์
- **Assessment & Advisory Services** บริการ Penetration Testing (Pentest), Vulnerability Assessment (VA Scan) และ Cybersecurity Consulting เพื่อประเมินความเสี่ยงและวางกลยุทธ์ด้านความมั่นคงปลอดภัยให้สอดคล้องกับข้อกำหนดและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

2.2 Cyber Security Operations Center (CSOC)

นอกเหนือจากการให้บริการโซลูชันด้านเทคโนโลยี INET ให้บริการศูนย์เฝ้าระวังและตอบสนองเหตุการณ์ด้านความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์ (Cyber Security Operations Center : CSOC) เพื่อสนับสนุนองค์กรในการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง CSOC ทำหน้าที่ตรวจจับ วิเคราะห์ และตอบสนองต่อเหตุการณ์ด้านความปลอดภัยแบบ Real-time ตลอด 24 ชั่วโมง (24/7) โดยทีมผู้เชี่ยวชาญด้านความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์ ช่วยลดระยะเวลาในการตรวจพบภัยคุกคาม (Detection Time) และระยะเวลาในการตอบสนอง (Response Time) ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการลดผลกระทบทางธุรกิจ

บริการ CSOC สนับสนุนองค์กรในด้านต่าง ๆ ได้แก่

- การเฝ้าระวังเหตุการณ์ด้านความปลอดภัยแบบต่อเนื่อง
- การวิเคราะห์พฤติกรรมผิดปกติและภัยคุกคามขั้นสูง
- การประสานงานและให้คำแนะนำเชิงปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุการณ์ด้านไซเบอร์

2.3 Digital Trusted Infrastructure

INET พัฒนาและให้บริการโครงสร้างพื้นฐานด้านความเชื่อมั่นทางดิจิทัล (Digital Trust Infrastructure) เพื่อรองรับธุรกรรมอิเล็กทรอนิกส์ที่ต้องการความถูกต้องครบถ้วน การยืนยันตัวตน และผลผูกพันทางกฎหมาย ภายใต้เทคโนโลยีโครงสร้างพื้นฐานกุญแจสาธารณะ (Public Key Infrastructure: PKI) และมาตรฐานที่ได้รับการรับรองในระดับประเทศและสากล

โครงสร้างบริการครอบคลุมทั้งมิติของ Digital Identity, Authentication และ Trust Validation ได้แก่

- **Certificate Authority (CA)** บริการออกใบรับรองอิเล็กทรอนิกส์สำหรับบุคคลและนิติบุคคล เพื่อใช้ยืนยันตัวตนในธุรกรรมดิจิทัล
- **Digital Signature Platform** ระบบลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่รองรับคุณสมบัติด้าน Data Integrity และ Non-Repudiation
- **Time Stamping Authority (TSA)** บริการประทับรับรองเวลาอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อยืนยันวันและเวลาของเอกสารตามมาตรฐาน
- **Digital Identity & Access Management (e-KYC และ User Management)** บริการประทับรับรองเวลาอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อยืนยันวันและเวลาของเอกสารตามมาตรฐาน

โครงสร้างดังกล่าวช่วยให้องค์กรสามารถดำเนินธุรกรรมแบบ Paperless ได้อย่างมั่นคง ปลอดภัย และตรวจสอบได้รองรับการใช้งานในระบบสำคัญ เช่น e-Tax Invoice, e-Document, e-Contract และธุรกรรมทางการเงิน ในปี 2568 ความต้องการด้าน Digital Identity และธุรกรรมที่มีผลผูกพันทางกฎหมายมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงวางตำแหน่ง Digital Trusted Infrastructure เป็นรากฐานเชิงกลยุทธ์ของระบบเศรษฐกิจดิจิทัล โดยบูรณาการเข้ากับบริการ Cloud, Cyber Security และ Digital Platforms เพื่อสร้างระบบนิเวศดิจิทัลที่ครบวงจรและยั่งยืนในระยะยาว

3. บริการ Digital Platform

3.1 Digital Transaction & Financial Platforms

INET พัฒนาและให้บริการแพลตฟอร์มด้านธุรกรรม การค้า และการเงินดิจิทัล (Digital Transaction & Commerce Platforms) เพื่อสนับสนุนการค้าและธุรกรรมในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์อย่างครบวงจร ตั้งแต่กระบวนการออกเอกสารภาษี การรับชำระเงิน การซื้อขายออนไลน์ ไปจนถึงการเชื่อมต่อบริษัทองค์กร โดยมุ่งยกระดับความถูกต้อง โปร่งใส ความปลอดภัย และการปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล ภายใต้โครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานและสามารถเชื่อมโยงกับระบบ Cloud และ Digital Trusted Infrastructure ของบริษัท

- 3.1.1 E-Tax Invoice Service INET เป็นผู้ให้บริการระบบใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ (E-Tax Invoice Service Provider) ที่ได้รับการรับรองจากกรมสรรพากร รองรับการจัดทำ ส่งมอบ และจัดเก็บใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ตามรูปแบบและมาตรฐานที่กำหนด ระบบสามารถเชื่อมต่อกับระบบ Enterprise Resource Planning (ERP) ขององค์กรให้รองรับการใช้งานในองค์กรขนาดใหญ่ โดยข้อมูลจัดเก็บบนระบบคลาวด์ที่ได้รับมาตรฐานความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ เช่น PCI DSS ช่วยลดภาระด้านเอกสาร เพิ่มความรวดเร็วในการทำธุรกรรม และสนับสนุนการดำเนินงานแบบ Paperless
- 3.1.2 E-Payment Service บริการรับชำระเงินทางอิเล็กทรอนิกส์ภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รองรับการจัดเก็บเงินหลากหลายช่องทาง เช่น QR Code บัตรเครดิต และช่องทางออนไลน์อื่น ๆ ระบบได้รับมาตรฐานความปลอดภัยระดับสากล(PCI DSS) ช่วยให้ธุรกิจสามารถรับชำระเงินได้แบบ Real-time ลดต้นทุนและระยะเวลาในการระงับยอด เพิ่มประสิทธิภาพกระบวนการทางการเงินขององค์กร
- 3.1.3 E-Commerce Platform (Nex Gen Commerce) INET พัฒนาแพลตฟอร์ม E-Commerce ภายใต้ชื่อ Nex Gen Commerce เพื่อสนับสนุนผู้ประกอบการไทยในการดำเนินธุรกิจออนไลน์อย่างครบวงจร โดยแพลตฟอร์มรองรับระบบ E-Tax Invoice ภายในระบบ เชื่อมโยงบริการรับชำระเงินอิเล็กทรอนิกส์ และระบบโลจิสติกส์อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมระบบยืนยันตัวตน (One ID) เพื่อเพิ่มความปลอดภัยและความน่าเชื่อถือในการทำธุรกรรม แพลตฟอร์มดำเนินธุรกิจภายใต้รูปแบบ Commission-Based Model โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขาย (GP) ในอัตราประมาณ 1% ของมูลค่าธุรกรรม ซึ่งอยู่ในระดับที่แข่งขันได้และเอื้อต่อผู้ประกอบการไทย โดยไม่มีค่าธรรมเนียมแรกเข้า เพื่อส่งเสริมการเข้าถึงตลาดดิจิทัลอย่างเท่าเทียม INET มีวิสัยทัศน์ในการพัฒนา Nex Gen Commerce ให้เป็นแพลตฟอร์มที่ช่วยสนับสนุนธุรกิจไทยให้สามารถแข่งขัน เติบโต และสร้างมูลค่าเพิ่มในระบบเศรษฐกิจดิจิทัลอย่างยั่งยืน

3.2 Digital Workplace & Collaboration Platforms

INET ให้บริการแพลตฟอร์มสนับสนุนการทำงานดิจิทัลเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการสื่อสาร การทำงานร่วมกัน และการบริหารจัดการข้อมูลภายในองค์กร โดยออกแบบให้ทำงานบนโครงสร้างพื้นฐานภายในประเทศ ภายใต้มาตรฐานความมั่นคงปลอดภัยที่เกี่ยวข้องรองรับแนวคิด Data Sovereignty และช่วยลดภาระการดูแลระบบไอทีขององค์กรในระยะยาว

- 3.2.1 OnePlatform แพลตฟอร์มสำหรับบริหารจัดการองค์กรแบบครบวงจร ช่วยลดภาระในการพัฒนาและดูแลระบบ Application ภายในองค์กรประกอบด้วยระบบยืนยันตัวตน (Identity Verification), ระบบสื่อสารภายในองค์กร (Private Chat), พื้นที่จัดเก็บข้อมูล (OneBox) และระบบอีเมลองค์กรรองรับการบริหารจัดการสิทธิ์การเข้าถึงข้อมูลอย่างปลอดภัย
- 3.2.2 One Box ระบบที่ทำให้องค์กรสามารถบริหารจัดการไฟล์ได้อย่างเป็นระบบและปลอดภัย โดยมีการเก็บข้อมูลบนฐานข้อมูลในประเทศไทย และสามารถแชร์ข้อมูล (File Sharing) ได้หลายรูปแบบอุปกรณ์ รวมถึงสามารถควบคุมและจำกัดสิทธิ์การเข้าถึงของแต่ละไฟล์ข้อมูลเพื่อให้มีความปลอดภัยในการเข้าถึงเอกสารได้มากขึ้น
- 3.2.3 Email as a Service INET ให้บริการอีเมลองค์กร (Email as a Service) ภายใต้โครงสร้างพื้นฐานที่มีความมั่นคงปลอดภัย และได้มาตรฐานรองรับการใช้งานขององค์กรทั้งภาครัฐและเอกชน โดย บริการแบ่งออกเป็น 2 รูปแบบ ได้แก่
- Shared Email Service สำหรับองค์กรที่ต้องการใช้ทรัพยากรร่วมกันอย่างคุ้มค่า
 - Private Email (Dedicated) สำหรับองค์กรที่ต้องการความเป็นส่วนตัวและการควบคุมระบบในระดับสูง
- ระบบรองรับมาตรการด้านความมั่นคงปลอดภัย การสำรองข้อมูล และการบริหารจัดการสิทธิ์ผู้ใช้งานช่วยลดภาระการดูแลระบบไอทีภายในองค์กร และเพิ่มความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ
- 3.2.4 One Conference INET ให้บริการระบบประชุมออนไลน์ หรือ One Conference ซึ่งเป็นแพลตฟอร์มการประชุมที่พัฒนาและให้บริการภายใต้โครงสร้างพื้นฐานในประเทศ โดยได้รับมาตรฐานความปลอดภัยสำหรับการประชุมกันจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แพลตฟอร์มดังกล่าวรองรับการประชุมองค์กร การประชุมหน่วยงานภาครัฐ และการประชุมที่ต้องการความปลอดภัยสูง หรือระบบควบคุมสิทธิ์ผู้เข้าร่วม การเข้ารหัสข้อมูล และการจัดเก็บข้อมูลภายในประเทศ เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลระหว่างการประชุม บริการนี้เป็นส่วนหนึ่งของ Digital Platform ที่สนับสนุนการทำงานแบบดิจิทัล (Digital Workplace) อย่างครบวงจร

2.3.4 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารออมสิน โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ผู้ให้กู้	ธนาคารออมสิน
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
วงเงินกู้	เฟสที่ 1 : 928 ล้านบาท เฟสที่ 2 (ส่วนแรก) : 1,000 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	MLR - 1.55%
อายุสัญญาเงินกู้	เฟสที่ 1 : 9 ปี เฟสที่ 2 (ส่วนแรก) : 10 ปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระเงินต้น	ชำระคืนโดยการทยอยชำระตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ เฟสที่ 1 : เริ่มชำระเงินกู้ยืมเป็นรายไตรมาสตั้งแต่เดือนเมษายน 2567 เป็นต้นไป เฟสที่ 2 (ส่วนแรก) : เริ่มชำระเงินกู้ยืมเป็นรายไตรมาสตั้งแต่เดือนเมษายน 2568 เป็นต้นไป
หลักประกันการกู้ยืม	การจดจำนองที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง หลักประกันทางธุรกิจของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 สิทธิเหนือพื้นดินสำหรับการตั้งอาคารที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ภาระค้ำประกันในอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางทรัพย์สินประเภทเฟอร์นิเจอร์ สิ่งติดตั้ง อุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์สำหรับประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 และบัญชีเงินฝากประจำ 36 เดือนของกองทรัสต์

03 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน



3.1 ภาพรวมของเศรษฐกิจประเทศ

เศรษฐกิจประเทศไทยในปี 2568 ยังคงอยู่ในช่วงของการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องเป็นค่อยไป เนื่องจากยังมีผลกระทบทางเศรษฐกิจแบบเรื้อรัง (Long-run Effects) ที่สะสมอยู่ในหลายภาคส่วน โดยภาพรวมการขยายตัวทางเศรษฐกิจอยู่ในระดับต่ำถึงปานกลาง เมื่อเทียบกับศักยภาพของประเทศและระดับการเติบโตในอดีต หลายหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนประเมินว่าอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) อยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 2.0 – 3.0 สะท้อนถึงข้อจำกัดด้านอุปสงค์ภายในประเทศและแรงกดดันจากเศรษฐกิจโลก

ปัจจัยขับเคลื่อนสำคัญของเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ยังคงมาจากภาคการท่องเที่ยวและภาคบริการ ซึ่งมีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากการเปิดประเทศและการเดินทางระหว่างประเทศที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวดังกล่าวยังไม่กลับสู่ระดับก่อนโควิด-19 โดยเฉพาะจำนวนนักท่องเที่ยวจากบางประเทศหลักที่ยังต่ำกว่าขีดคาด ส่งผลให้รายได้จากการท่องเที่ยวยังไม่สามารถเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจได้อย่างเต็มศักยภาพ

ในด้านการบริโภคภาคเอกชน มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่จำกัด เนื่องจากประชาชนยังคงมีฐานะทางการเงินที่เปราะบางในระดับสูง ค่าครองชีพและความไม่แน่นอนด้านรายได้ แม้ว่าภาครัฐจะมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการใช้จ่ายในช่วง แต่ผลกระทบต่อการบริโภคโดยรวมยังอยู่ในระดับจำกัด

ภาคการส่งออกของไทยในปี 2568 มีทิศทางปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของอุปสงค์โลกในบางอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม การส่งออกยังเผชิญกับความไม่แน่นอนจากนโยบายกีดกันทางการค้าและความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ และอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของสินค้าไทยในตลาดต่างประเทศ

ด้านการลงทุน ทั้งการลงทุนภาครัฐและภาคเอกชนยังมีบทบาทสำคัญต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ โดยการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐสามารถช่วยกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจในระยะกลางและระยะยาว อย่างไรก็ตาม ความเชื่อมั่นของนักลงทุนยังขึ้นอยู่กับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ นโยบายภาครัฐ และสถานการณ์เศรษฐกิจโลกเป็นสำคัญ

ในด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจมหภาค อัตราเงินเฟ้อในปี 2568 อยู่ในระดับต่ำ สะท้อนถึงแรงกดดันด้านราคาที่ไม่รุนแรงและอุปสงค์ในประเทศที่ยังไม่ฟื้นเต็มที่ ธนาคารแห่งประเทศไทยมีแนวโน้มดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายอย่างระมัดระวัง เพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจควบคู่กับการรักษาเสถียรภาพทางการเงิน

โดยสรุป เศรษฐกิจไทยในปี 2568 เป็นเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างช้าและเผชิญความท้าทายหลายด้าน ทั้งจากปัจจัยภายในประเทศ เช่น หนี้ครัวเรือนและกำลังซื้อที่จำกัด และปัจจัยภายนอกประเทศ เช่น ภาวะเศรษฐกิจโลกและความไม่แน่นอนระหว่างประเทศ การขับเคลื่อนเศรษฐกิจในระยะต่อไปจึงจำเป็นต้องอาศัยการกระตุ้นการลงทุน การยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขัน และการสร้างความเข้มแข็งให้กับเศรษฐกิจภายในประเทศอย่างยั่งยืน

ที่มาข้อมูล : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2568), ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสหนึ่งเศรษฐกิจ, <https://www.sscd.go.th>
ธนาคารแห่งประเทศไทย (2568), รายงานนโยบายการเงิน และภาวะเศรษฐกิจและการเงินไทย, <https://www.bot.or.th>
กระทรวงพาณิชย์ (2568), รายงานการค้าระหว่างประเทศ, <https://www.doe.go.th>
คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (2568), รายงานสถานการณ์เศรษฐกิจไทย, <https://www.jec.or.th>
World Bank (2023), Thailand economic monitor, <https://www.worldbank.org>
International Monetary Fund (2023), World economic outlook database, <https://www.imf.org>

3.2 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ในปี 2568 อุตสาหกรรม Data Center ถือเป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัลที่มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อระบบเศรษฐกิจโลก และเศรษฐกิจไทย เนื่องจากเป็นฐานรองรับการเติบโตของเศรษฐกิจดิจิทัล เทคโนโลยีคลาวด์ (Cloud) ปัญญาประดิษฐ์ (AI) บิ๊กดาต้า (Big Data) และบริการออนไลน์ในหลากหลายภาคส่วน ส่งผลให้ธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนใน Data Center กลายเป็นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เฉพาะทางที่ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเนื่องจากนักลงทุนทั่วโลก

ตลาด Data Center ในระดับโลก ของ ปี 2568 มีมูลค่าสูงหลายแสนล้านดอลลาร์สหรัฐ และยังคงขยายตัวในอัตราที่สูงเมื่อเทียบกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ปัจจัยหลักที่ขับเคลื่อนการเติบโต ได้แก่ การขยายตัวของบริการคลาวด์แบบ Hyperscale การใช้งาน AI และ Machine Learning ที่ต้องการพลังประมวลผลสูง รวมถึงการเพิ่มขึ้นของข้อมูลดิจิทัลจากผู้ใช้บริการทั่วโลก ซึ่งประเทศสหรัฐอเมริกายังคงเป็นตลาด Data Center ที่ใหญ่ที่สุด ขณะที่ภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิกเป็นภูมิภาคที่เติบโตเร็วที่สุด โดยมีการลงทุนก่อสร้างศูนย์ข้อมูลขนาดใหญ่และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับศูนย์ข้อมูลอย่างต่อเนื่อง

จากมุมมองด้านอสังหาริมทรัพย์ Data Center ถูกจัดเป็นสินทรัพย์เชิงโครงสร้างพื้นฐาน (Digital Infrastructure Asset) ที่มีลักษณะเด่น คือการใช้เงินลงทุนสูง การทำสัญญาเช่าระยะยาว และกระแสรายได้ที่ค่อนข้างมั่นคง นักลงทุนจึงสามารถสร้างผลตอบแทนจากค่าเช่าพื้นที่ การให้บริการโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินในระยะยาว อย่างไรก็ตาม อุตสาหกรรม Data Center ทั่วโลกยังเผชิญความท้าทาย ด้านต้นทุนพลังงาน ความต้องการไฟฟ้าที่เพิ่มสูงขึ้น และแรงกดดันด้านสิ่งแวดล้อมและ ESG ซึ่งส่งผลต่อการเลือกทำเลและการพัฒนาโครงการในอนาคต

สำหรับประเทศไทย ปี 2568 อุตสาหกรรม Data Center มีแนวโน้มเติบโตสอดคล้องกับกระแสโลก โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการขยายตัวของเศรษฐกิจดิจิทัล การให้บริการคลาวด์ของภาคธุรกิจและภาครัฐ รวมถึงนโยบายส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ ประเทศไทยเริ่มถูกมองว่าเป็นหนึ่งในศูนย์กลาง Data Center ที่มีศักยภาพในภูมิภาคอาเซียน เนื่องจากมีโครงสร้างพื้นฐานด้านโทรคมนาคมที่พัฒนาอย่างต่อเนื่อง ทั้งทางภูมิศาสตร์ที่เหมาะสม และระบบนิเวศทางธุรกิจที่เอื้อต่อการลงทุน

ในมิติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนใน Data Center ของไทยส่งผลให้ความต้องการที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เชิงอุตสาหกรรมและเขตเศรษฐกิจสำคัญเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีความพร้อมด้านไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค และการเชื่อมต่อโครงข่ายดิจิทัล นักลงทุนและผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถสร้างรายได้จากการพัฒนาโครงการตามความต้องการของผู้ให้บริการ Data Center รวมถึงการนำสินทรัพย์เข้าสู่กองทุนอสังหาริมทรัพย์หรือกองทุนโครงสร้างพื้นฐานเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs)

อย่างไรก็ตาม อุตสาหกรรม Data Center ในประเทศไทยยังเผชิญข้อจำกัดบางประการ เช่น ต้นทุนพลังงาน ความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐานด้านไฟฟ้าในบางพื้นที่ และความจำเป็นในการปรับตัวให้สอดคล้องกับมาตรฐานสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนในระดับสากล ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการดึงดูดนักลงทุนระยะยาว

โดยสรุป ในปี 2568 ทั้งในระดับโลกและประเทศไทย อุตสาหกรรมธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนใน Data Center ยังคงมีแนวโน้มเติบโตอย่างแข็งแกร่ง และถือเป็นอสังหาริมทรัพย์แห่งอนาคตที่มีบทบาทสำคัญต่อเศรษฐกิจดิจิทัล อย่างไรก็ตาม ความสำเร็จของการลงทุนจะขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการต้นทุนพลังงาน การเลือกทำเลที่เหมาะสม และการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับมาตรฐานเทคโนโลยีและความยั่งยืนในระยะยาว



ที่มาข้อมูลประเทศไทย :

- สำนักงานการพัฒนารัฐวิสาหกิจและสังคม (2568). การลงทุนในศูนย์ข้อมูลในประเทศไทย. <https://www.socg.go.th>
- ธนาคารแห่งประเทศไทย (2568). รายงานนโยบายการเงิน และภาวะเศรษฐกิจและการเงินไทย. <https://www.bot.or.th>
- สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (2568). รายงานแนวโน้มการลงทุนสู่ภาคดิจิทัลและศูนย์ข้อมูล (Data Center). <https://www.boic.go.th>
- Strategy Analytics (2025). Industry outlook: Data center business in Thailand. <https://www.strategy.com>
- SCB Economic Intelligence Center (2024). Data center: Infrastructure of the digital economy. <https://www.scbEIC.com>

ที่มาข้อมูลต่างประเทศ / ระดับโลก :

- World Bank (2025). Thailand economic monitor. <https://www.worldbank.org>
- International Monetary Fund (2025). World economic outlook database. <https://www.imf.org>
- CBRE (2025). Global data center trends 2025. <https://www.cbre.com>
- Grand View Research (2025). Data center market size, share & trends analysis report. <https://www.grandviewresearch.com>
- Precedence Research (2025). Data center market size, share, growth, and forecasts. <https://www.precedenceresearch.com>
- Statista (2025). Data center market worldwide. <https://www.statista.com>

04 ปัจจัยด้านความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

แม้ว่ากองทรัสต์จะมีโครงสร้างรายได้ที่คงที่ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีส่วนสำคัญในการควบคุมการดำเนินงานธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมถึงโอกาสในการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแนวทางการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติงานที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์

ในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ในการบริหารจัดการ หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเนื่องในการลงทุนดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ สามารถที่จะใช้สิทธิหรือยินยอมให้ใช้สิทธิหรือการยินยอมใด ๆ ที่เกี่ยวกับบริษัทฯ หรือธุรกิจของบริษัทฯ หรือใช้สิทธิหรือยินยอมให้ใช้สิทธิหรือการยินยอมใด ๆ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงให้ความยินยอมในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารสัญญาโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เอง (นอกเหนือจากเรื่องที่จะระบุว่าต้องได้รับความเห็นชอบหรือความยินยอมจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์) ซึ่งจะผูกพันผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกราย แม้ว่าจะไม่สอดคล้องกับผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย อย่างไรก็ตาม การใช้สิทธิใด ๆ ของบริษัทฯ ดังกล่าวข้างต้นจะเป็นไปตามกฎและระเบียบการปฏิบัติงานของกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้บรรลุผลความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ โดยหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์อย่างทั่วถ้วนได้ อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์สูญเสียบุคลากรหลักไป อาจเป็นการสูญเสียผู้มีส่วนได้ส่วนเสียความรู้ ความชำนาญ และสายสัมพันธ์ทางธุรกิจ ซึ่งการหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกองทรัสต์ลดลง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อ การปฏิบัติงานที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนดำรงจำนวนบุคลากรให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง

4.1.2 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ปัจจุบันกองทรัสต์ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาววงเงิน 1,708.90 ล้านบาทหรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 17.03 ของมูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันกับสถาบันการเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้และการเปลี่ยนแปลงในราคาของสัญญาเงินกู้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

หากกองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่กำหนดชำระหรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้กู้ยืมอาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิม หรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมามีทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ข้อกำหนดดังกล่าวอาจจำกัดความสามารถของกองทรัสต์ในการลงทุนเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะพิจารณาถึงความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นเกี่ยวกับประโยชน์ที่จะได้รับจากการกู้ยืมเงิน และแนวทางหรือมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ รวมทั้งบริษัทฯ จะมีการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาเจรจากับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอย่นหนี้เนื่องให้เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.2.1 ความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่มาดำเนินการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทน INET

ในกรณี INET ปฏิบัติผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์และ INET ทำให้กองทรัสต์ต้องเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการค้าบริการหรือในการดำเนินงานเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการครบกำหนดระยะเวลาเช่าและโดยไม่ได้ดำเนินการต่อสัญญาเช่า กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาบุคคลที่เข้ามาดำเนินการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทน INET ได้ภายในระยะเวลาอันสั้น เนื่องจากผู้ที่จะสามารถดำเนินการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) มีจำนวนจำกัดและบุคคลดังกล่าวจำเป็นต้องมีใบอนุญาตและได้รับการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจากคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ หรือ กสทช. โดยในปัจจุบันผู้ที่สามารถดำเนินการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) มีทั้งหมดประมาณ 70 ราย

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งได้เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้วในปัจจุบัน ได้รับการออกแบบศูนย์ข้อมูลตามมาตรฐาน Tier Standard Topology ในระดับ Tier-III จาก Uptime Institute ในปี 2560 ในด้านการออกแบบของระบบทางวิศวกรรม ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล และรองรับผู้เช่าได้หลายประเภท รวมถึง บริษัทธุรกิจสื่อสาร โทรคมนาคม ผู้ขายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์สำหรับศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ทั้งในประเทศและต่างประเทศ นอกจากนี้ โครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติต่ำ และมีความพร้อมในด้านระบบสาธารณูปโภค อีกทั้งในปัจจุบันมีผู้ที่มีใบอนุญาตนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) หลายราย ประกอบกับธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) เป็นธุรกิจที่อยู่ในช่วงที่กำลังขยายตัว ซึ่งหากผู้สนใจลงทุนที่ต้องการความรวดเร็วในการเปิดดำเนินการ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีความพร้อมในการดำเนินการก็อาจเป็นทางเลือกให้แก่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ ดังนั้นปัจจัยดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมให้ผู้สนใจเช่ามาดำเนินการ หรือเป็นผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

4.3.1 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีอายุการใช้งานที่สั้นกว่าอายุการใช้งานที่ออกแบบไว้โดยมีนัยสำคัญ

การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ ได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางเทคนิค โดยที่ปรึกษาทางเทคนิคได้ทำการประเมินอายุการใช้งานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยอิงอายุการใช้งานตามมาตรฐานโดยทั่วไปของทรัพย์สินแต่ละประเภท ซึ่งการประเมินดังกล่าวอยู่บนสมมติฐานเพิ่มเติมที่ว่า ผู้ใช้ทรัพย์สินจะจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ของการใช้งาน และมีการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินตามมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อยู่ในฐานะของเจ้าของกรรมสิทธิ์และเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินเพียงเท่านั้น จึงมีความเสี่ยงที่ว่าผู้เช่าดำเนินการของกองทรัสต์อาจมีการนำทรัพย์สินไปใช้จัดหาประโยชน์ในลักษณะที่ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์การใช้งาน หรือมีการดูแลและบำรุงรักษาที่ไม่ถูกต้อง อันจะส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสภาพเร็วกว่ามาตรฐานหรือในการดำเนินงานไม่สามารถจัดหาอุปกรณ์มาเปลี่ยนแทน

อุปกรณ์ที่ชำรุด เสียหาย เสื่อมสภาพ หรือหมดอายุการใช้งาน เพื่อคงมาตรฐานเช่นเดียวกับวันแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทำให้อาจกระทบต่อมาตรฐานการให้บริการในการนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ออกจัดหาประโยชน์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโอกาสความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดำเนินงานกับกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ ได้กำหนดให้ INET ในฐานะผู้เช่าดำเนินงาน มีหน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับเปลี่ยน และบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ตามมาตรฐานการใช้งานตลอดระยะเวลาเช่า ตลอดจนรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนอะไหล่ต่าง ๆ ที่เสื่อมหรือหมดอายุการใช้งาน (โดยกรณีสิทธิในทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นของกองทรัสต์) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของผู้เช่าดำเนินงานนั้นจะเป็นไปตามวัตถุประสงค์และมาตรฐานการใช้งาน รวมถึงมีการดูแล ซ่อมแซม และบำรุงรักษาเป็นไปตามมาตรฐานอย่างเพียงพอ จะส่งผลให้เกิดการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งนี้ หาก INET ต้องซ่อมหรือปรับเปลี่ยนอุปกรณ์เป็นจำนวนมาก อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของ INET ให้แก่กองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะกำหนดให้ INET นำส่งแผนการงบประมาณประจำปี รวมถึงแผนการซ่อมบำรุงทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์เพื่อเสนอให้กองทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบ รวมทั้งกองทรัสต์จะจัดให้มีการปรึกษาทางเทคนิคเพื่อดำเนินการตรวจสอบแผนการ และการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว

4.3.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 จะลดลงตามระยะเวลาการได้สิทธิเหนือที่ดินที่ลดลงตามส่วนไปด้วย

ปัจจุบัน กองทรัสต์ได้สิทธิเหนือที่ดินบนที่ดินแปลง 70455 ในส่วนที่ตั้งอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยไม่มีค่าตอบแทน มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588

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

ทั้งนี้ ณ วันที่ครบกำหนดระยะเวลาของสิทธิเหนือที่ดิน กองทรัสต์อาจมีหน้าที่ต้องรื้อถอนอาคารดังกล่าว ซึ่งมูลค่าของอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะลดลงตามระยะเวลาของสิทธิเหนือที่ดินที่เหลืออยู่ โดยกองทรัสต์จะไม่มีการสำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนในอาคารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือทรัพย์สิน แต่จะทยอยจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือทรัพย์สินโดยการลดทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจจะลดลงจากการประเมินค่าของสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่เหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

- 4.3.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม หรือเหตุการณ์ความเสียหายที่อาจกระทบต่อการประกอบกิจการ ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงประกันภัยสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่ได้ทำไว้อาจไม่เพียงพอที่จะเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด จึงอาจส่งผลกระทบต่อค่าประเมินงานของกองทรัสต์ในทางลบที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดความเสียหายระหว่างการดำเนินการได้จากหลายสาเหตุ เช่น ไฟไหม้ การระเบิด ภัยธรรมชาติ รวมถึงเหตุที่เกิดจากการกระทำของบุคคลภายนอกและเหตุอันตรายอื่นที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ แม้เหตุดังกล่าวจะมีความเสี่ยงเกิดขึ้นได้ไม่บ่อยครั้งนัก แต่อาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ หรือสินเชิงแวดล้อม การดำเนินธุรกิจ ชื่อเสียงฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของ INET และอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการหาประกันภัยในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.7 “การประกันภัยของทรัพย์สินหลัก”) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีเหตุการณ์ที่กรมธรรม์ประกันภัยบางกรมธรรม์มิได้ให้ความคุ้มครองความเสียหายเต็มจำนวนหรือความเสียหายบางรายการที่อาจเกิดขึ้น จึงอยู่นอกเหนือจากการคาดการณ์โดยกรมธรรม์ประกันภัยไม่ครอบคลุม ดังนั้นวงเงินประกันภัยหรือสินไหมทดแทนที่จะได้รับอาจมีจำนวนไม่เพียงพอสำหรับการซ่อมแซมหรือก่อสร้าง และ/หรือเกิดความล่าช้า ทำให้กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้างเพื่อให้หลังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ หรืออาจมิได้รับเงินประกันภัยใด ๆ เลย

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) เพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดรายได้ในระหว่างการก่อสร้างในกรณีที่เกิดความเสียหายกับทรัพย์สิน

อนึ่ง เพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวทางบริษัทฯ อาจมีการพบทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอและจะมีการพิจารณาจัดท้าวเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

- 4.4.1 การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายกฎระเบียบหรือนโยบาย การบังคับตามกฎหมายของประเทศไทยในอนาคตอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

กฎหมายกฎระเบียบและนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทยซึ่งรวมถึงกฎหมายที่ใช้บังคับกับการประกอบกิจการ การให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศอาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อีกทั้งองค์กรที่มีหน้าที่กำกับดูแลแต่ละองค์กรอาจตีความกฎหมาย และมีแนวปฏิบัติในการบังคับตามกฎหมายที่แตกต่างกัน โดยการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ นโยบาย และแผนงานของรัฐบาลเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์หรือธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายเพิ่มเติม ถูกจำกัดขอบเขตในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการประกอบกิจการของตนมีผลทำให้ต้นทุนในการดำเนินกิจการสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหรืออาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนได้อีกต่อไป ซึ่งการใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

- 4.4.2 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานธุรกิจต่อไปได้ และทำให้ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนจะไม่เป็นไปตามประมาณการรายได้จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้

ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องหรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืนเนื่องจากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจงทั้งนี้บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต



4.4.3 การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานหรือความสามารถ ในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

งานการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ ซึ่งได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) โดยปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดเดาได้

อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีซึ่งอาจมีได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นแต่ละราย

นอกจากนี้ การแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ นโยบาย การตีความ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและกองทรัสต์ หรือผลประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ถือเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่อาจควบคุมหรือคาดการณ์ได้ ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวได้และไม่สามารถรับประกันได้ว่าเหตุการณ์ใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน สถานะ รายได้ ผลกำไร และสภาพคล่องทางการเงินของกองทรัสต์รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์หรือราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

4.4.4 ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงานในฐานะ การเงินผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่เกิดเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

4.4.5 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับ การประกอบกิจการโทรคมนาคม

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินประเภทศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ซึ่งแม้ว่ากรมประกาศสำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียงกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ เรื่องการให้คำทรัพย์สินของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมหรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ได้วางหลักเกณฑ์ไว้ว่ากรณีการให้คำทรัพย์สินของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมหรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และมีวัตถุประสงค์เพื่อการระดมทุนไม่ถือเป็นการประกอบกิจการโทรคมนาคมตามพระราชบัญญัติการจัดสรรคลื่นความถี่และกำกับการประกอบกิจการ

วิทยุกระจายเสียง วิทยุโทรทัศน์และกิจการโทรคมนาคม พ.ศ. 2553 และพระราชบัญญัติการประกอบกิจการโทรคมนาคม พ.ศ. 2544 อย่างไรก็ตาม อาจมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ นโยบายการกำกับดูแล และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานที่กำกับดูแล รวมถึงแผนงานของรัฐบาลเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์หรือธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในอนาคต ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายเพิ่มเติม เช่นหน้าที่ของกองทรัสต์ในการรายงานข้อมูลต่าง ๆ แก่ กสทช. หรืออาจรวมถึงกรณีที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่หนึ่ง (“ใบอนุญาต”) จาก กสทช.

ทั้งนี้ เนื่องจากคุณสมบัติของผู้รับใบอนุญาตภายใต้กฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันผู้ขอรับใบอนุญาตจะต้องเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย และมีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการโทรคมนาคมแต่กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล กองทรัสต์จึงยังไม่สามารถขอรับใบอนุญาตดังกล่าวได้ ซึ่งหากมีการกำหนดให้กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องขอรับใบอนุญาต กสทช. อาจพิจารณาให้กองทรัสต์สามารถมอบหมายให้นิติบุคคลอื่นที่มีอำนาจในการบริหารจัดการทรัพย์สินแทน (กล่าวคือ INET ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลักจากกองทรัสต์เพื่อประกอบกิจการ) เป็นผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตดังกล่าวแทนกองทรัสต์

อนึ่ง ในกรณีดังกล่าวนิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์จะมีหน้าที่ขอรับใบอนุญาตที่ต้องปฏิบัติตามภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน (ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงหรือระบุเป็นอย่างอื่นสำหรับกรณีที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือใบอนุญาต) เช่น ต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตลอดระยะเวลา และปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง มาตรการ และ เงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งอาจรวมถึง

- ไม่โอนสิทธิในใบอนุญาต หรือ ให้อนุญาตแก่คนอื่น
- ต้องชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาตตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดอีกประการด้วยค่าธรรมเนียมการพิจารณาคำขอใบอนุญาต (“ค่าธรรมเนียมการขอใบอนุญาต”) ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมภายใน (“ค่าธรรมเนียมรายปี”) และค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องรวมถึงการนำส่งเงินรายปีถึงกองทุนวิจัยและพัฒนากิจการกระจายเสียงกิจการโทรคมนาคมและกิจการโทรคมนาคมเพื่อประโยชน์สาธารณะ (“กองทุน USO”) ตามรายละเอียดที่ปรากฏด้านล่าง
- หากการประกอบกิจการโทรคมนาคมต้องใช้เลขหมาย โทรคมนาคมจะต้องขออนุญาตใช้เลขหมายโทรคมนาคมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด
- ต้องเริ่มให้บริการภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับอนุญาต และต้องรายงานผลการดำเนินการทุก 3 (สาม) เดือนจนกว่าจะเริ่มให้บริการ
- สามารถให้บริการโทรคมนาคมได้ตามระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการโทรคมนาคม และหากประสงค์จะพักหรือหยุดการให้บริการจะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด

- กรณีประสงค์จะเลิกกิจการ ต้องแจ้งให้ กสทช. ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) เดือนก่อนวันที่ประสงค์จะเลิกกิจการ
- จัดให้มีโครงสร้างทางการเงินและโครงสร้างการจัดการเงินทุนที่เหมาะสมและจะต้องบริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เกินที่ยอมรับโดยไม่ก่อให้เกิดหรือย่นนำมาซึ่งความเสี่ยงต่อการประกอบกิจการของผู้รับใบอนุญาตโดยหากมีเหตุที่ผู้รับใบอนุญาตทราบหรือควรทราบว่าจะมีปัจจัยหรือเหตุการณ์ใดที่อาจก่อให้เกิดหรือนำมาซึ่งความเสี่ยงทางการเงินดังกล่าว ให้แจ้ง กสทช. ทราบโดยไม่ชักช้า
- รายงานผลการประกอบกิจการที่ได้รับอนุญาตในรอบปีที่ผ่านมา ได้แก่ ลักษณะและประเภทบริการที่เปิดให้บริการ วันที่เปิดให้บริการ ทรัพยากรโทรคมนาคมที่ใช้ในการให้บริการ ฐานะและผลดำเนินการด้านการเงินรายละเอียดการลงทุนอัตราการจัดงานจำนวนผู้ให้บริการของผู้รับใบอนุญาตปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ ตลอดจนแผนการให้บริการ และข้อมูลอื่น ๆ ตามที่ กสทช. กำหนด
- รายงานให้ กสทช. ทราบทันที กรณีผู้รับใบอนุญาตที่ขายหรือให้เช่าบริการโทรคมนาคม หรือ โครงข่ายโทรคมนาคม มีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้รับใบอนุญาตที่เป็นคู่สัญญาของตน มีแนวโน้มที่จะผิดเงื่อนไขตามสัญญา หรือไม่สามารถให้บริการได้ต่อไป เช่น ติดขัดชำระหนี้สองคราวติดต่อกัน
- อำนาจความสะดวกในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวกับการกำกับดูแลการประกอบกิจการโทรคมนาคม และเพื่อให้การกำกับดูแลมีประสิทธิภาพ และให้ส่งข้อมูลการประกอบกิจการโทรคมนาคมข้อมูลการใช้ทรัพยากรโทรคมนาคม และข้อมูลอื่น ๆ ที่จำเป็นในการกำกับดูแลกิจการโทรคมนาคมตามที่ กสทช. ร้องขอและต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เกี่ยวกับการตรวจสอบและรายงานข้อมูลอันเกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโทรคมนาคมตามที่ กสทช. กำหนด
- ต้องพิจารณาที่จะแจ้งให้เป็นที่เปิดเผยในเชิงเทคโนโลยีให้ผู้ใดนำโครงข่ายโทรคมนาคมหรือนำเครือข่ายอินเทอร์เน็ตของผู้รับใบอนุญาตไปใช้ในการประกอบธุรกิจโดยมิชอบด้วยกฎหมาย หรือ เผยแพร่ซึ่งข้อมูลอันอาจขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนและต้องสนับสนุนหน่วยงานของรัฐและเอกชนในการดำเนินการใด ๆ เพื่อปกป้องสิทธิของผู้บริโภคเพื่อความปลอดภัยของสังคม และความมั่นคงของรัฐ
- ไม่นำบริการโทรคมนาคมที่ได้รับอนุญาตไปแสวงหาผลประโยชน์อันใดนอกเหนือจากการให้บริการโทรคมนาคมตามที่ได้รับอนุญาตโดยตรงแก่ผู้ให้บริการ หรือจะจัดให้ผู้ให้บริการให้บริการของตน โดยการมอบผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ให้บริการในลักษณะของธุรกิจเครือข่าย (Single Level Marketing/Multi-level Marketing) หรือลักษณะอื่นใด
- หากมีเปลี่ยนแปลงแผนธุรกิจ อันมีผลให้การดำเนินการประกอบกิจการโทรคมนาคมของผู้รับใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงไปจากแผนการให้บริการที่ กสทช. ให้ความเห็นชอบอย่างมีนัยสำคัญ จะต้องชี้แจงสาเหตุและแนวทางแก้ไขปรับปรุงพร้อมประเมินผลกระทบเพื่อให้เป็นข้อมูลประกอบการกำกับดูแลของ กสทช. ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันที่ทราบหรือควรทราบว่าจะสามารถดำเนินการตามแผนการให้บริการหรือมีการเปลี่ยนแปลงแผนการให้บริการอย่างมีนัยสำคัญ
- กรณีต้องการเปลี่ยนแปลงขอบเขตพื้นที่ให้บริการผู้รับใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอต่อ กสทช. เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) เดือนก่อนเริ่มดำเนินการ
- ต้องชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคม ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการใช้งานทรัพยากรโทรคมนาคม จัดสรรเงินรายได้จากการให้บริการโทรคมนาคม เพื่อนำไปใช้ในการจัดให้มีบริการโทรคมนาคมพื้นฐานโดยทั่วถึงและบริการเพื่อสังคมแก่กองทุนวิจัยและพัฒนากิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคม เพื่อประโยชน์สาธารณะ และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามอัตรา หลักเกณฑ์ และวิธีการที่ กสทช. กำหนด
- นำส่งข้อมูลรายงานผลการดำเนินงานของผู้รับใบอนุญาตประจำปีตามระยะเวลาที่ กสทช. กำหนด โดยรายงานผลการดำเนินการของผู้รับใบอนุญาตประจำปี ได้แก่ ลักษณะและประเภทบริการที่เปิดให้บริการ วันที่เปิดให้บริการ ทรัพยากรโทรคมนาคมที่ใช้ในการให้บริการ ฐานะและผลดำเนินการด้านการเงิน รายละเอียดการลงทุนอัตราการจัดงานจำนวนผู้ให้บริการของผู้รับใบอนุญาต ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ ตลอดจนแผนการให้บริการ และข้อมูลอื่นตามที่ กสทช. กำหนด
- ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับประกาศคำสั่งมาตรการหรือเงื่อนไขใด ๆ ที่ กสทช. กำหนดเกี่ยวกับมาตรฐานสัญญาและคุณภาพการให้บริการโทรคมนาคม
- จัดทำแผนรักษาความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์และแผนการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลเพื่อสามารถให้บริการได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ โดยจัดให้มีกลไกในการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลเพื่อสร้างความปลอดภัยและความน่าเชื่อถือของข้อมูลและโครงข่ายโทรคมนาคม
- จัดให้มีระบบที่สามารถทำงานแทนหรือเป็นระบบสำรองในกรณีเกิดเหตุขัดข้องที่ทำให้ระบบหลักไม่สามารถให้บริการได้อย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งต้องจัดให้มีหน่วยงานซ่อมบำรุงเข้าปฏิบัติการแก้ไขเหตุขัดข้องเพื่อให้การบริการยังคงดำเนินการต่อไปได้
- ปฏิบัติตามข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของสหภาพโทรคมนาคมระหว่างประเทศ (International Telecommunication Union) และข้อเสนอแนะที่จำเป็นต่อการให้บริการ
- เครื่องโทรคมนาคมและอุปกรณ์ที่ใช้ในกิจการโทรคมนาคม ต้องมีมาตรฐานทางเทคนิค และต้องได้รับการตรวจสอบ

และรับรองมาตรฐานก่อนนำมาใช้งาน และต้องยินยอมให้ กสทช. หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจาก กสทช. ทำการตรวจสอบมาตรฐานทางเทคนิค การใช้งาน หรือการทำงานของโครงข่ายโทรคมนาคม เครื่องโทรคมนาคม และอุปกรณ์ที่ใช้ในกิจการโทรคมนาคม

- กรณีสิ้นสุดการอนุญาต ผู้รับใบอนุญาตต้องจัดให้มีมาตรการเยียวยาผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับผู้ให้บริการภายหลังการสิ้นสุดการอนุญาต และให้รวมถึงกรณีที่มีการพักหรือหยุดการให้บริการไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และการเลิกกิจการ ทั้งนี้ กสทช. อาจกำหนดเงื่อนไขให้ผู้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามสิ้นสุดการอนุญาต

ตัวอย่างหน้าที่ของผู้รับใบอนุญาตที่ระบุข้างต้นเป็นหน้าที่ตามกฎหมายที่บังคับให้อยู่ในปัจจุบันและอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมในอนาคต

ทั้งนี้ หาก INET ซึ่งเป็นนิติบุคคลอื่นซึ่งเป็นผู้ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้รับใบอนุญาต (สำหรับที่ได้ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ที่เพิ่มเติมจากที่ได้รับอนุญาตของการประกอบธุรกิจของ INET เอง) ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ก็จะถือว่ากองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องของ กสทช. แล้วเช่นกัน

อย่างไรก็ดี หากกองทรัสต์หรือ INET ซึ่งเป็นนิติบุคคลอื่นผู้ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ไม่สามารถขอรับดำรง หรือ ต่ออายุใบอนุญาต หรือ ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดข้างต้น จะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถถือครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประกอบการเป็นศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ได้ หรือ อาจต้องจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.5.1 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเท่ากับหรือมากกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ทำการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ/ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุน ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองและขาดอุปสงค์โดยทั่วไปของผู้ลงทุน รวมทั้งอาจส่งผลให้ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่สะท้อนผลประกอบการที่แท้จริงของกองทรัสต์

ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยการเปรียบเทียบกับกองทรัสต์อื่น ๆ ทั้งในประเทศไทยหรือต่างประเทศได้

นอกจากนี้ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายครั้งนี้ ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในประเทศไทย
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยผู้ลงทุนและนักวิเคราะห์
- การออกบทวิเคราะห์ใหม่ หรือ การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจ การเมือง หรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภททุนอื่น ๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในประเทศไทยหรือตลาดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้างหลักเกณฑ์รวมถึงการภาษีทั้งในกรณีทั่วไปและโดยเฉพาะในกรณีที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- ศักยภาพและการสนับสนุนโดยหน่วยงานราชการ
- ความผันผวนของตลาด ซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุน และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น
- การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ เป็นต้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้นอาจทำให้ราคาตลาดและอุปสงค์ของหน่วยทรัสต์มีความผันผวนอย่างมากหรือทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่ต่ำกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและผลตอบแทนอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจจำกัดหรือทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้อย่างทันทั่วถึง และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสภาพคล่องของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.5.2 กองทรัสต์ไม่อาจรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในหน่วยทรัสต์หรือรักษาระดับของอัตรา การจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เข้าในการชำระค่าเช่า ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้นอกจากนี้ ตามกฎหมายภาษีของประเทศไทยในปัจจุบัน กองทรัสต์ไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคล หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษี กฎหมายหรือกฎระเบียบอื่น ๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีการภาษีเงินได้ โดย INET ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบหรือชดเชยเงินภาษีดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ อาจส่งผลกระทบต่อในทางลบ

อย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ รวมทั้งผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับเงินจากกองทรัสต์น้อยลงหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีการภาษีเพิ่มขึ้น

4.5.3 กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืน หน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งราคาของหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

4.5.4 กองทรัสต์อาจต้องเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ซึ่งทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยเงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

หลังจากวันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ อาจทำให้บริษัทฯ ต้องเลิกกองทรัสต์

- จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย
- เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว
- เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนเต็มจำนวน หรือ ไม่ได้รับคืนเลย เนื่องจากกองทรัสต์ต้องดำเนินการชำระบัญชี ซึ่งค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์จะถูกหักก่อนที่จะคืนเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.5.6 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นได้หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

05 ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายและไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ
ในทางลบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

06 ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของ กองทรัสต์
เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ www.inetreit.com หรือ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th



03

การจัดการ และกำกับดูแลกองทรัสต์



0.00 % 15.00 %

46.50



07 ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์

ทุนจดทะเบียนและทุนที่ชำระแล้ว	7,344,760,000 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	734,476,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้อ่อนหน่วยทรัสต์
ราคาปิดของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	11.40 บาทต่อหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	8,127 ล้านบาท

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ปัจจุบันกองทรัสต์ไม่มีการออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสาร

7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรกตามสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
1	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	147,987,429	20.15
2	บริษัท อคาเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	42,171,600	5.74
3	มหาวิทยาลัยศรีปทุม	24,265,485	3.30
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,817,000	2.56
5	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	17,078,492	2.33
6	สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล	14,478,195	1.97
7	บริษัท หิฟายประกันภัย จำกัด (มหาชน)	13,871,000	1.89
8	บริษัท เอ เอช เอ็ม จำกัด	13,789,265	1.88
9	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีวีเดนด ฟินด์	11,081,040	1.51
10	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,843,200	1.34
รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก		313,382,706	42.67
ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น		421,093,294	57.33
รวม		734,476,000	100.00

7.4 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์และข้อจำกัด

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ โดยนโยบายการจ่ายผลประโยชน์และข้อจำกัดของกองทรัสต์มีดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น แบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเงื่อนไขให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
 - 1) การเพิ่มกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ (1) ในรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมีอัตรากำไรสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 4) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี เว้นแต่จะเพิ่มเติม เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ของสวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ 8.3.(1) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล เว้นแต่จะเพิ่มเติมในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ของสวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไปสำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่สำคัญ ก.ล.ด. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- 5) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ต่อไปนี้
 - 1) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน ต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
 - 2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
 - 2.1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) หรือ
 - 2.2) ประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ

- 2.3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือเว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ
- 2.4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราตามที่กฎหมายกำหนดของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คหรือเช็คพร้อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนเพื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้
- 5) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

7.5 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

วันที่กรรมการมีมติ	วันที่สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน	ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	รอบผลประกอบการ
05 พ.ย. 2564	19 พ.ย. 2564	03 ธ.ค. 2564	0.1289	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 และกำไรสะสม
03 พ.ค. 2566	16 พ.ค. 2566	01 มิ.ย. 2566	0.2007	01 ม.ค. 2566 - 31 มี.ค. 2566 และกำไรสะสม
04 ส.ค. 2566	18 ส.ค. 2566	01 ก.ย. 2566	0.1831	01 เม.ย. 2566 - 30 มิ.ย. 2566 และกำไรสะสม
09 พ.ย. 2566	22 พ.ย. 2566	07 ธ.ค. 2566	0.2007	01 ก.ค. 2566 - 30 ก.ย. 2566 และกำไรสะสม
14 ก.พ. 2567	28 ก.พ. 2567	13 มี.ค. 2567	0.2007	01 ต.ค. 2566 - 31 ธ.ค. 2566 และกำไรสะสม
10 พ.ค. 2567	24 พ.ค. 2567	10 มิ.ย. 2567	0.2000	01 ม.ค. 2567 - 31 มี.ค. 2567 และกำไรสะสม
05 ส.ค. 2567	19 ส.ค. 2567	03 ก.ย. 2567	0.2000	01 เม.ย. 2567 - 30 มิ.ย. 2567 และกำไรสะสม
05 พ.ย. 2567	20 พ.ย. 2567	04 ธ.ค. 2567	0.2000	01 ก.ค. 2567 - 30 ก.ย. 2567 และกำไรสะสม
13 ก.พ. 2568	27 ก.พ. 2568	13 มี.ค. 2568	0.2000	01 ต.ค. 2567 - 31 ธ.ค. 2567
12 มี.ค. 2568	25 มี.ค. 2568	09 เม.ย. 2568	0.0666	01 ม.ค. 2568 - 31 มี.ค. 2568
18 เม.ย. 2568	30 เม.ย. 2568	16 พ.ค. 2568	0.0667	01 ก.พ. 2568 - 28 ก.พ. 2568
07 พ.ค. 2568	22 พ.ค. 2568	05 มิ.ย. 2568	0.0667	01 มี.ค. 2568 - 31 มี.ค. 2568
11 มิ.ย. 2568	25 มิ.ย. 2568	09 ก.ค. 2568	0.0666	01 เม.ย. 2568 - 30 เม.ย. 2568 และกำไรสะสม
10 ก.ค. 2568	23 ก.ค. 2568	06 ส.ค. 2568	0.0667	01 พ.ค. 2568 - 31 พ.ค. 2568 และกำไรสะสม
08 ส.ค. 2568	22 ส.ค. 2568	05 ก.ย. 2568	0.0667	01 มิ.ย. 2568 - 30 มิ.ย. 2568 และกำไรสะสม
10 ก.ย. 2568	24 ก.ย. 2568	08 พ.ค. 2568	0.0666	01 ก.ค. 2568 - 31 ก.ค. 2568 และกำไรสะสม
11 ต.ค. 2568	29 ต.ค. 2568	12 พ.ย. 2568	0.0667	01 ส.ค. 2568 - 31 ส.ค. 2568 และกำไรสะสม
07 พ.ย. 2568	21 พ.ย. 2568	04 ธ.ค. 2568	0.0667	01 ก.ย. 2568 - 30 ก.ย. 2568 และกำไรสะสม
15 ธ.ค. 2568	29 ธ.ค. 2568	13 ม.ค. 2569	0.0666	01 ต.ค. 2568 - 31 ต.ค. 2568 และกำไรสะสม
17 ม.ค. 2569	2 ก.พ. 2569	16 ก.พ. 2569	0.0675	01 พ.ย. 2568 - 30 พ.ย. 2568 และกำไรสะสม
12 ก.พ. 2569	26 ก.พ. 2569	12 มี.ค. 2569	0.0675	01 ธ.ค. 2568 - 30 ธ.ค. 2568 และกำไรสะสม

08 โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อินเทอร์เน็ต รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ") ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2563 โดยมีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ("INET") เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยถือหุ้นเป็นจำนวนร้อยละ 99.997 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศ สช.29/2555 เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2564 โดยมีข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท อินเทอร์เน็ต รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0105563143111
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	29 กันยายน 2563
ที่ตั้งสำนักงาน	1768 อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้นที่ 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ช่องทางการติดต่อ	โทรศัพท์: 02-257-7000 โทรสาร: 02-257-1379 เว็บไซต์: www.inetreit.com E-mail: ir@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 วรเศรษฐ์ธรรม 4. นายอภิรักษ์ น้อยอ่ำ 2. นายสหัส ศรีพิชญ์บุตร 5. นายศิริโชค สวัสดิ์พาณิชย์ 3. นางมรกต กุลธรรมโยธิน
รายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาววิลาวรรณ วรเศรษฐ์ธรรม หรือ นายสหัส ศรีพิชญ์บุตร หรือ นางมรกต กุลธรรมโยธิน กรรมการสองในสามคนมีลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

หมายเหตุ : นายศิริโชค สวัสดิ์พาณิชย์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระแทน นายวิสุทธิ์ มบศิริวัฒน์ มีผลตั้งแต่วันที่ 7 พฤษภาคม 2568

8.1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

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

กลุ่มผู้อื้อหุ้นรายใหญ่ได้โดยพฤตินัยถือสิทธิ์ต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญได้แก่ INET ซึ่งถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ INET เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดให้บริการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตและการให้บริการครบวงจรที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร (ต่อไปนี้จะรวมเรียก INET และบริษัทย่อยของ INET ว่า "กลุ่ม INET") โดยมีข้อมูลสำคัญปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)																											
เลขทะเบียนบริษัท	0107544000094																											
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	14 กันยายน 2544																											
ประเภทธุรกิจ	ผู้ให้บริการเชื่อมต่อโครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารครบวงจร																											
ที่ตั้งสำนักงาน	1768 อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้น 10-12 และชั้นไอที ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310																											
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	596,740,267 บาท																											
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 1.00 บาท																											
รายชื่อกรรมการ	<table><tr><td>1. ดร.ทวีศักดิ์ กออนันตกูล</td><td>ประธานกรรมการ</td></tr><tr><td>2. รศ.ดร.วีระพงษ์ แพสุวรรณ</td><td>รองประธานกรรมการ คนที่ 1</td></tr><tr><td>3. นางสาววรรณยา ปิยะพานิชกุล</td><td>รองประธานกรรมการ คนที่ 2</td></tr><tr><td>4. ศ.กิตติคุณ ดร.อรรถา จันทระ</td><td>กรรมการอิสระ</td></tr><tr><td>5. นางสาวนงนุช วงศ์อรอนคุณ</td><td>กรรมการอิสระ</td></tr><tr><td>6. ผศ.ดร.ธวัชชัย จิตร์ภาณุวัฒน์</td><td>กรรมการอิสระ</td></tr><tr><td>7. ผศ.ดร.ทิพวรรณ ปิรมณียกุล</td><td>กรรมการอิสระ</td></tr><tr><td>8. รศ.ดร.พสุ เดชะรินทร์</td><td>กรรมการอิสระ</td></tr><tr><td>9. นายสหัส ศรีทิพย์บุตร</td><td>กรรมการ</td></tr><tr><td>10. นายแพทย์โสภณ เมฆธน</td><td>กรรมการ</td></tr><tr><td>11. ศ.ดร.ชูกิจ สิมปิจำนงค์</td><td>กรรมการ</td></tr><tr><td>12. นายเอกชัย กองเกิด</td><td>กรรมการ</td></tr><tr><td>13. นางมรกต กุลธรรมโยธิน</td><td>กรรมการ</td></tr></table>		1. ดร.ทวีศักดิ์ กออนันตกูล	ประธานกรรมการ	2. รศ.ดร.วีระพงษ์ แพสุวรรณ	รองประธานกรรมการ คนที่ 1	3. นางสาววรรณยา ปิยะพานิชกุล	รองประธานกรรมการ คนที่ 2	4. ศ.กิตติคุณ ดร.อรรถา จันทระ	กรรมการอิสระ	5. นางสาวนงนุช วงศ์อรอนคุณ	กรรมการอิสระ	6. ผศ.ดร.ธวัชชัย จิตร์ภาณุวัฒน์	กรรมการอิสระ	7. ผศ.ดร.ทิพวรรณ ปิรมณียกุล	กรรมการอิสระ	8. รศ.ดร.พสุ เดชะรินทร์	กรรมการอิสระ	9. นายสหัส ศรีทิพย์บุตร	กรรมการ	10. นายแพทย์โสภณ เมฆธน	กรรมการ	11. ศ.ดร.ชูกิจ สิมปิจำนงค์	กรรมการ	12. นายเอกชัย กองเกิด	กรรมการ	13. นางมรกต กุลธรรมโยธิน	กรรมการ
1. ดร.ทวีศักดิ์ กออนันตกูล	ประธานกรรมการ																											
2. รศ.ดร.วีระพงษ์ แพสุวรรณ	รองประธานกรรมการ คนที่ 1																											
3. นางสาววรรณยา ปิยะพานิชกุล	รองประธานกรรมการ คนที่ 2																											
4. ศ.กิตติคุณ ดร.อรรถา จันทระ	กรรมการอิสระ																											
5. นางสาวนงนุช วงศ์อรอนคุณ	กรรมการอิสระ																											
6. ผศ.ดร.ธวัชชัย จิตร์ภาณุวัฒน์	กรรมการอิสระ																											
7. ผศ.ดร.ทิพวรรณ ปิรมณียกุล	กรรมการอิสระ																											
8. รศ.ดร.พสุ เดชะรินทร์	กรรมการอิสระ																											
9. นายสหัส ศรีทิพย์บุตร	กรรมการ																											
10. นายแพทย์โสภณ เมฆธน	กรรมการ																											
11. ศ.ดร.ชูกิจ สิมปิจำนงค์	กรรมการ																											
12. นายเอกชัย กองเกิด	กรรมการ																											
13. นางมรกต กุลธรรมโยธิน	กรรมการ																											
รายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายวีระพงษ์ แพสุวรรณ หรือ นายชูกิจ สิมปิจำนงค์ คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อร่วมกับ นางมรกต กุลธรรมโยธิน หรือ นางสาววรรณยา ปิยะพานิชกุล หรือ นายเอกชัย กองเกิด คนใดคนหนึ่งรวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ นางมรกต กุลธรรมโยธิน ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางสาววรรณยา ปิยะพานิชกุล หรือ นายเอกชัย กองเกิด คนใดคนหนึ่งรวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท																											
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม																											
เว็บไซต์	www.inet.co.th																											

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกของ INET ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	สำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ	124,504,000	20.864
2	บริษัท โทรคมนาคมแห่งชาติ จำกัด (มหาชน)	120,496,000	20.192
3	นางสาวนา อังธราวรรณ	10,128,900	1.697
4	บริษัท วัน อีเมจ จำกัด	9,620,900	1.612
5	นายบุญเกียรติ เอื้อสุทธิ	8,100,000	1.357
6	นายวันชัย กัมพรพิสัย	7,675,000	1.286
7	วัน เซ็นทริค จำกัด	7,558,000	1.267
8	บริษัท วัน ออเพน จำกัด	6,714,000	1.125
9	นายวัลลภ อังธราวรรณ	6,559,000	1.099
10	นายชัยวัฒน์ สิริบรรธรรม	5,573,500	0.934

8.1.3 โครงสร้างการบริหาร

โครงสร้างการบริหารของบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างการบริหารงานดังนี้



การจัดโครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต นวัตกรรม ความชัดเจนทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต รมิตรระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้เกี่ยวข้องก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง

คณะกรรมการ

บริษัทฯ มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการบริษัท อย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการและบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศ ส.ช.29/2555 และจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

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

ทั้งนี้ รายชื่อกรรมการ พร้อมด้วยวุฒิการศึกษาและประสบการณ์มีดังนี้



นางสาววิลาวรรณ วนดงค์วรรณ ประธานกรรมการ

วุฒิการศึกษา/การฝึกอบรม

- ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- RISK MANAGEMENT COMMITTEE PROGRAM รุ่นที่ 6/2558 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- DIRECTORS ACCREDITATION PROGRAM (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

- 2563 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ, บริษัท ไอเน็ต รีท แอแนจเม้นท์ จำกัด
- 2557 - ปัจจุบัน กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน, บริษัท ศรีวิชัยแอสซีเรียส จำกัด (มหาชน)
- 2557 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการวางแผนการเงินและลงทุน, บริษัท ศรีวิชัยแอสซีเรียส จำกัด (มหาชน)
- 2555 - ปัจจุบัน กรรมการ, บริษัท ศรีวิชัยแอสซีเรียส จำกัด (มหาชน)
- 2555 - ปัจจุบัน กรรมการ, บริษัท สายวิชัยพัฒนา จำกัด



นายสหัส ตริทิพบุตร กรรมการ

วุฒิการศึกษา/การฝึกอบรม

- ปริญญาโท สาขา COMPUTER AND INFORMATION SCIENCE SYRACUSE UNIVERSITY สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี (สอวช) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

- 2566 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการประเมินผลการทำงานของกรรมการผู้จัดการ, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ, บริษัท ไอเน็ต รีท แอแนจเม้นท์ จำกัด
- 2562 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการสรรหา กำหนดค่าตอบแทน กำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร, บริษัท ไทย ดอท คอม จำกัด
- 2557 - ปัจจุบัน กรรมการบริหารความเสี่ยง, บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 2557 - ปัจจุบัน กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน, บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 2557 - 2566 กรรมการอิสระ, บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 2557 - 2566 ประธานกรรมการตรวจสอบ, บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 2551 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
- 2544 - ปัจจุบัน กรรมการ, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
- 2549 - 2562 กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)



นางมรกต กุลธรรมโยธิน

กรรมการ

วุฒิการศึกษา/การฝึกอบรม

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท สาขา COMPUTER SCIENCE
UNIVERSITY OF MISSOURI COLUMBIA สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาคณิตศาสตร์ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

- 2567 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ, บริษัท วัน ออเพน จำกัด
- 2567 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ, บริษัท จีเคทีวีดี โกลด์ โกลด์ จำกัด
- 2567 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ, บริษัท นอร์ทเทิร์น โอเคิล โกลด์ แพลตฟอร์ม จำกัด
- 2567 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ, บริษัท ซอฟต์แวร์ คอนโซลติง จำกัด
- 2566 - ปัจจุบัน กรรมการ, บริษัท โอเพ่นแอนด์สเคป จำกัด (มหาชน)
- 2566 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ, บริษัท เล็กเทลแลนด์ เอลดี แพลตฟอร์ม จำกัด
- 2566 - ปัจจุบัน คณะกรรมการ ESG and Sustainability,
บริษัท ไทยโคโคไนท์ จำกัด (มหาชน)
- 2565 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ,
บริษัท ไทยโคโคไนท์ จำกัด (มหาชน)
- 2565 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริหาร,
บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
- 2565 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ, บริษัท โกลด์ โกลด์ แพลตฟอร์ม จำกัด
- 2564 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ, บริษัท แมเนจ เอโอ โซลูชั่น จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ, บริษัท โอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2562 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ, บริษัท บลิซเทค จำกัด
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ, บริษัท ไทยยูเนี่ยน
ฟิสิกส์ จำกัด (มหาชน)
- 2561 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ, บริษัท วันสเปซ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- 2561 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ, บริษัท วัน อีเล็กทรอนิกส์ บิโอส จำกัด (มหาชน)
- 2561 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ, บริษัท ทรานส์ฟอร์ม ยู จำกัด
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ, บริษัท ดี โซลูชั่น คลาวด์ จำกัด
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ, บริษัท ไทย คอฟ คอม เทคโนโลยี จำกัด
- 2560 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ, บริษัท ทอส์คูลมี จำกัด
- 2560 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ, บริษัท เน็กซ์พาส จำกัด
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ, บริษัท โอวีกรุ๊ป จำกัด
- 2560 - 2568 ประธานกรรมการ, บริษัท ดีจีพีแอล เมอร์เคอร์ โซลูชั่นส์ จำกัด
- 2560 - 2565 กรรมการ, บริษัท โอเน็กซ์ บรอดแบนด์ จำกัด
- 2559 - 2562 กรรมการกำกับดูแลกิจการ,
บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
- 2556 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
- 2556 - ปัจจุบัน รักษาการเลขาธิการบริษัท,
บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
- 2551 - ปัจจุบัน กรรมการบริหารความเสี่ยง,
บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
- 2551 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ, บริษัท แมเนจ เอโอ โซลูชั่น จำกัด
- 2551 - 2565 กรรมการบริหาร, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)



นายอภิมรณ น้อยอำ กรรมการอิสระ

วุฒิการศึกษา/การฝึกอบรม

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ UNIVERSITY OF NORTH TEXAS สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

- 2563 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษาพัฒนาระบบดิจิทัล, มูลนิธิช่วยคนตาบอดแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, บริษัท โอเน็ต รีท แอเมจเมนต์ จำกัด
- 2560 - 2565 กรรมการและประธานศูนย์เทคโนโลยีการศึกษาเพื่อคนตาบอด, มูลนิธิช่วยคนตาบอดแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์



นายโรตม์ สวัสดิ์พานิชย์ กรรมการอิสระ

วุฒิการศึกษา/การฝึกอบรม

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยวิสคอนซิน สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

- 2568 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, บริษัท โอเน็ต รีท แอเมจเมนต์ จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ, บริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน)
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ, บริษัท ฝ้ายใจ จำกัด (มหาชน)
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ, บริษัท เอส เอ็น ซี ฟู้ดแมอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2559 - ปัจจุบัน คณะกรรมการการประเมินผลการดำเนินงานทุนหมุนเวียน, กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง
- 2546 - ปัจจุบัน กรรมการมูลนิธิสถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง
- 2545 - ปัจจุบัน กรรมการและเลขาธิการ, มูลนิธิชุมชนไทย-พันธุ์ทิพย์
- 2537 - ปัจจุบัน กรรมการและผู้จัดการมูลนิธิศาสตราจารย์ ดร.ก่อ สวัสดิ์พานิชย์ เพื่อส่งเสริมการอ่าน

ผู้บริหาร

บริษัทฯ แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่าย โดยปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของกรรมการผู้จัดการ ได้แก่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง โดยที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน จะแบ่งออกเป็น 2 ส่วนงาน ได้แก่ ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ และส่วนงานสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ทั้งนี้ รายชื่อผู้บริหาร พร้อมด้วยวุฒิการศึกษาและประสบการณ์ มีดังนี้



นายสุตกานต์ แน่นหนา กรรมการผู้จัดการ

วุฒิการศึกษา/การฝึกอบรม

- ปริญญาโท การจัดการเชิงกลยุทธ์ วิทยาลัยการจัดการมหาวิทยาลัยมหิดล
- มิโมเอมเปโอ พลัส The keep walking fund รุ่นที่ 2 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

- 2565 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2567 รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2565 - 2567 รักษาการผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2564 - 2568 รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2563 - 2565 ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2558 - 2563 ผู้อำนวยการฝ่ายวิเคราะห์ลงทุน, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)



นายภพ ดำรงค์สุวรรณ

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการและผู้จัดการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

วุฒิการศึกษา/การฝึกอบรม

- ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

- 2568 - ปัจจุบัน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการและผู้จัดการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2566 - 2567 ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2564 - 2565 รองผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2560 - 2564 เจ้าหน้าที่วิเคราะห์การลงทุนอาวุโส, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)



นางสาววิริญ จุฬี

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการและผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์

วุฒิการศึกษา/การฝึกอบรม

- ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

- 2568 - ปัจจุบัน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการและผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์, บริษัท ไอเน็ต รีท แลนด์เม้นท์ จำกัด
- 2567 - ปัจจุบัน ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์, บริษัท ไอเน็ต รีท แลนด์เม้นท์ จำกัด
- 2566 - 2567 ผู้จัดการ ฝ่าย Treasury และ ส่วนงานบริหารความเสี่ยงองค์กร, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
- 2564 - 2566 รองผู้จัดการ ฝ่าย Treasury และ ส่วนงานบริหารความเสี่ยงองค์กร, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
- 2561 - 2564 เจ้าหน้าที่วิเคราะห์และบริหารกระแสเงินสดอาวุโส, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)



นางสาวสุพรรณิการ์ เกียรติคุริกุล

ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง

วุฒิการศึกษา/การฝึกอบรม

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน Clark University
- ปริญญาตรีบัญชีบัณฑิต สาขาบริหารต้นทุน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

- 2567 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง, บริษัท ไอเน็ต รีท แลนด์เม้นท์ จำกัด
- 2565 - 2567 ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ, บริษัท ไอเน็ต รีท แลนด์เม้นท์ จำกัด
- 2563 - 2565 ผู้อำนวยการส่วนงานฝึกอบรมสัมพันธ์, บริษัท ไอเน็ต รีท แลนด์เม้นท์ จำกัด
- 2559 - 2563 ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารเงินทุน, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)



นางสาวนึ่งนุข สังข์ธรรม

ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

วุฒิการศึกษา/การฝึกอบรม

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (การจัดการ) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี (เทคโนโลยี)

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

- 2567 - ปัจจุบัน ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน, บริษัท ไอเน็ต รีท แลนด์เม้นท์ จำกัด
- 2565 - 2567 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี, บริษัท ไอเน็ต รีท แลนด์เม้นท์ จำกัด
- 2560 - 2565 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี, บริษัท แมนดาสา คอนสตรัคชั่น จำกัด
- 2556 - 2560 ผู้จัดการฝ่ายบัญชี, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)

8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่โดยทั่วไปของบริษัทฯ มีดังนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่สุดของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ หน้าที่ของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- 3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- 4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ
- 5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ หน้าที่ของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างที่ไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- 7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

- 1) จัดทำแผนการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- 2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
- 3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
- 4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใดตามที่ทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ร้องขอ
- 5) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอต่อการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือเอกสารต่าง ๆ ให้แก่ ทรัสต์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุน หรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความเหมาะสมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนสิทธิหรือทรัพย์สินหรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสิทธิหรือทรัพย์สินของกองทรัสต์มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีเสถียรภาพได้ตามกฎหมาย
- 3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) ของสิทธิหรือทรัพย์สิน และประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- 4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลาโดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุงและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- 6) จัดให้มีการประเมินมูลค่าเพียงพอต่อระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักในเมื่อครบรอบครบถ้วนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับสิทธิหรือทรัพย์สินและการประเมินมูลค่าความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากสิทธิหรือทรัพย์สิน หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งจะประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
- 7) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- 1) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่อยืนยันความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดตามเงินของกองทรัสต์
- 3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นกรณีการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 5) จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ดีประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- 7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

หน้าที่ในการดำเนินการเข้าทำธุรกรรม ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว บริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากนี้ยังได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้วหากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นกรจัดตั้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน และดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่อื่น ๆ ของบริษัทฯ

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- 1) ให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้ส่วนเสียกับธุรกรรมเพื่อประกอบการพิจารณา
- 2) หากที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่ให้เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ

- 1) พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณาอนุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลทรัพย์สินที่ทราบ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3) พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปสิ่งที่มีสิทธิหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบาย ของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลทรัพย์สินที่ทราบ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) พิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

- 5) พิจารณานโยบายวินัยภายในระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 6) พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 7) พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- 9) พิจารณานโยบายการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 10) พิจารณานโยบายที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- 11) พิจารณานโยบายการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- 12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาจ้างกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
- 13) พิจารณานโยบายงบประมาณประจำปี
- 14) พิจารณานโยบายแผนธุรกิจประจำปีของกองทรัสต์
- 15) พิจารณาเห็นชอบแผนธุรกิจประจำปีของบริษัทฯ แผนซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงทรัพย์สินประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Maintenance Plan) แผนซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงประสิทธิภาพและความสามารถในการทำงานของทรัพย์สินหลักใหญ่ของกองทรัสต์ (Major Overhaul & Capacity Improvement Plan) ซึ่งจัดทำเตรียมโดยผู้เช่าทรัพย์สินหลัก
- 16) พิจารณาการรับทราบความเสียหายและผลกระทบการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 17) พิจารณานโยบายจัดการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 18) พิจารณานโยบายการจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 19) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด

- 20) พิจารณานโยบายผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 21) พิจารณานโยบายการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าถือหุ้นทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 22) พิจารณานโยบายแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สัญญาจ้างกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- 23) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นกรณีที่การมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจข้างมีผลทำให้ (1) กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสีย หรือ (2) บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดอันขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ สามารถอนุมัติรายการดังกล่าว
- 24) พิจารณานโยบายวิธีการดำเนินการหากฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น
- 25) พิจารณานโยบายแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี (Compliance Plan) รวมทั้งพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ



- (3) จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อการหนี้ของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการบริหารฯ พิจารณา
 - (4) พิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ
 - (5) พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก
 - (6) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป รวมถึงจัดให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 3) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน
- (1) ควบคุมและประสานงานการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกปี หรือกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญหรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์กฎหมาย และประกาศกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
 - (2) ตรวจสอบผลประกอบการของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริหารฯ
 - (3) ควบคุมและประสานงานการจัดทำคำขออนุญาตยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมายและประกาศกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดเพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการ และ/หรือคณะกรรมการบริหารฯ พิจารณายกยัติ
 - (4) ตอบข้อซักถาม และรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข
 - (5) คำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ("NAV") และมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และดำเนินการจัดส่งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์กฎหมายกำหนด
 - (6) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ทุกสิ้นเดือนทุกไตรมาส และทุกสิ้นปีโดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป สำหรับการทำการธุรกรรมในแต่ละลักษณะและจัดให้มีงบการเงินของกองทรัสต์ทุกไตรมาส และทุกสิ้นปี ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.
 - (7) จัดทำงบประมาณ (Budget) ของกองทรัสต์
 - (8) จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือรายจ่ายนอกงบประมาณการลงทุนประจำปีของกองทรัสต์
 - (9) วางแผนการเงิน จัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมถึงการจัดเก็บค่าเช่า ให้มีประสิทธิภาพ และบริหารเงินสดของกองทรัสต์
- 4) ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง
- (1) ให้ความรู้ คำแนะนำ และคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่าง ๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมายที่กำหนด

- (2) ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน กฎหมาย และประกาศกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริหารฯ
- (4) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัทฯ และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกย้ายกับผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริหารฯ
- (6) จัดทำแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกย้ายกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริหารฯ
- (7) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ
- (8) ดูแลคิดค่าธรรมเนียมการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (9) ตรวจสอบ ควบคุมดูแลการจัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (10) ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่มีเกี่ยวข้องและ/หรือผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในการที่ผู้จัดการฝ่ายงานต่าง ๆ เห็นสมควร ผู้จัดการฝ่ายงานนั้นอาจพิจารณาเสนอวาระต่าง ๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือกรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงานโดยทั่วไปของฝ่ายงานนั้นได้

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

ในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์มีวิธีการและเงื่อนไขในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้
 - เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ที่ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช.29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ด. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ด. สิ้นสุดลงและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.ตามประกาศ สช.29/2555และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 วัน
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- 4) สำนักงาน ก.ล.ด. สิ่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลานานเกินกว่า 90 วัน ตามประกาศ สช.29/2555
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

การลาออกและหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลบังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่ส่งผลให้บังคับ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่(ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์ แทนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) หน้าที่ภายหลังการลาออก

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

 - สละมอบระบบงานรายชื่อลูกค้าบัญชีเอกสารและข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใดก็ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
 - ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย



วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขออนุมัติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติทั้งนี้ ในการมีมติขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

8.2 ผู้บริหารสหหาทรัพย์

- ไม่มี -

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

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

8.3.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1 ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	100.00
2 นายประทาน อัครารวรรณ	1	0.00
3 นางสาวศรัญญา ศิริวันสานนท์	1	0.00
รวม	27,154,274	100.00

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลพันธที่ใดไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแผนที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควรเนื่อง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์สังเกตว่าการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่นเว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน

ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศ สร.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.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก
- 2 การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 2.1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
 - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายในโดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
 - 2.2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในสาขาที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

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

- 1 การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- 2 การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 3 การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ราวได้ราชจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- 4 การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- 5 การควบคุมตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- 6 จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 1 ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามต่อไปนี้
 - ตยบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาสถิติประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- 2 ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- 3 ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- 4 ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เจ้าช้อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้

- 5 ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์หน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เรื่องการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และการออกเอกสารสิทธิและเรื่องการโอนหน่วยทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์วันแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- 6 ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 7 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายสิ้นหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือในหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร
- 8 ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้นให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการ ของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- 9 ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น นอกจากนี้ ทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนดเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้อง ของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย
- 10 ทรัสต์อาจก่อหนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- 11 ทรัสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด
- 12 เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลงให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวมเจ้าหนี้และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดใน พ.ร.บ. ทรัสต์ให้ทรัสต์แยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่นหรือของทรัสต์โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็น โดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศกำหนดทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมการพนักงานหรือลูกจ้างของทรัสต์
- 13 ให้ทรัสต์แจ้งแผนการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในหน้าที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น หมายความว่ารวมถึง การทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

1. ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
2. ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิมและการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
3. ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อของทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้อิทธิพลทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้อิทธิพลทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
6. ในกรณีจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้อิทธิพลทรัสต์โดยรวมทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควรและไม่เป็นการก่อการให้แก่มูลนิธิผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องในเรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและเหตุการณ์ดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไปจนสมควรทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป

ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้

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

ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์แจ้งผู้จัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ ก.ร.14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้อิทธิพลทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่มีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้อิทธิพลทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้อิทธิพลทรัสต์โดยรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใด ๆ ที่มีผลกระทบ แก่สิทธิ หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจาก ทรัสต์ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

8.4 ข้อมูลบุคคลที่เกี่ยวข้อง

8.4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	1875 อาคาร วัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 ชั้น 34 - 37 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ช่องทางการติดต่อ	โทรศัพท์ : 0-2264-9090 โทรสาร : 0-2264-0789

8.4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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



09 การกำกับดูแลกองทรัสต์

บริษัทฯ มีการกำกับดูแลกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน เพื่อกำหนดหน้าที่และขอบเขตในการปฏิบัติงานของบริษัทในแต่ละฝ่ายงาน อีกทั้งยังตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงาน โดยคณะกรรมการบริษัทจำนวน 1 ชุด ประกอบไปด้วย กรรมการบริษัทจำนวน 5 คน โดยจำนวน 2 คนเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ บริษัทไม่ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย

9.1 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

9.1.1 ข้อกำหนดในการประชุม

กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัท แต่ละครั้ง จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือความเสี่ยงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะต้องงดเข้าร่วมพิจารณาและไม่มีสิทธิออกเสียง การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปีต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ รวมถึงจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

9.1.1 การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ในรอบบัญชีที่ผ่านมา

วันที่	เหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์
14 พฤษภาคม 2568	แจ้งรับทราบมติคณะกรรมการบริษัทของบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ INETREIT
16 พฤษภาคม 2568	แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568
29 ตุลาคม 2568	แจ้งแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองมีผลบังคับใช้ และแจ้งข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง
12 พฤศจิกายน 2568	แจ้งสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
28 พฤศจิกายน 2568	แจ้งราคาเสนอขายสุดท้ายของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ตสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง
8 ธันวาคม 2568	รายงานการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่สองของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
12 ธันวาคม 2568	หน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของ INETREIT เริ่มซื้อขายวันที่ 12 ธันวาคม 2568

9.2 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ จะกำหนดแนวทางการป้องกันการล่อลวงและการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของ บริษัทฯ ฝ่ายงานภายในบริษัทฯ รวมไปถึงบุคลากรที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีข้อมูลที่อาจรับรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่อันเป็น ข้อมูลภายใน โดยสามารถแบ่งได้ดังต่อไปนี้

การแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัทฯ ฝ่ายงานภายในบริษัทฯ และบุคลากรเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน (Chinese wall)

- 1) จัดให้มีพื้นที่หรืออาณาบริเวณในการปฏิบัติงาน โดยมีการควบคุมและตรวจสอบการเข้าออกพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งสำนักงาน ที่มีระบบบันทึกข้อมูลการเข้าออกพื้นที่ รวมถึงพื้นที่ที่ใช้ปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงาน โดยแยกเป็นอิสระจากกัน และจัดให้มีระเบียบการห้ามการเปิดเผย และการใช้รหัสผ่านระหว่างผู้ปฏิบัติงานด้วย เช่น การใช้บัตรผ่านเข้า-ออก (Keycard)
- 2) แบ่งแยกฝ่ายงาน และบุคลากรในฝ่ายงานที่มีโอกาสได้รับข้อมูลจากการปฏิบัติงาน (ข้อมูลภายใน) ออกจากกัน โดยเฉพาะฝ่ายงานที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ซึ่งได้แก่ ฝ่ายงานที่รับผิดชอบด้านการลงทุน เช่น ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ เป็นต้น โดยแบ่งแยกออกจากฝ่ายงานอื่นอย่างชัดเจน
- 3) นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันการรั่วไหล Over The Wall เช่น กรณีที่มีการยืมตัวผู้ปฏิบัติงานระหว่างฝ่ายงาน ให้ถือว่าผู้ปฏิบัติงานรายดังกล่าวเป็นผู้ปฏิบัติงานของฝ่ายงานที่ยืมตัว และมีการปฏิบัติตามมาตรฐาน Chinese wall ของฝ่ายงานที่ยืมตัวตลอดระยะเวลาที่ยืมตัวและจนกว่าข้อมูลภายในที่อาจได้รับทราบจากการปฏิบัติงานได้ถูกเปิดเผยเป็นข้อมูลสาธารณะแล้ว

การบริหารจัดการและการจำกัดการใช้ข้อมูลภายใน

- 1) กำหนดระเบียบปฏิบัติสำหรับฝ่ายงานที่อาจได้รับข้อมูลภายใน และข้อจำกัดของสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลภายใน เพื่อจำกัดขอบเขตการใช้ข้อมูลภายในเฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การปฏิบัติงาน (หลัก Need To Know Basis) โดยกำหนดให้ข้อมูลที่ล่วงรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุนเพื่อกองทรัสต์ เป็นข้อมูลที่เป็นความลับ ซึ่งบุคลากรและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องต้องเก็บรักษาข้อมูลนั้นไว้ให้ปลอดภัยและไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นใดที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง หรือนำข้อมูลไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือบุคคลอื่น
- 2) กำหนดบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในในแต่ละด้าน (Access Person) ควบคุมและตรวจสอบการติดต่อสื่อสารการใช้ข้อมูลภายในของบุคคลดังกล่าวโดยใกล้ชิดมากกว่าบุคคลอื่น โดยกำหนดให้กลุ่มบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ โดยเคร่งครัด
- 3) จัดให้มีการพบพจนานุกรมบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูล และสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลภายในประจำปี เพื่อปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่อาจเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ การเข้าถึงข้อมูลในแต่ละด้านดังกล่าว จะแบ่งแยกเป็นส่วนตามประเภทของข้อมูล ให้เข้าถึงได้เฉพาะส่วนที่ฝ่ายงานหรือบุคคลนั้น ๆ มีความเกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ข้อมูลเพื่อดำเนินการเท่านั้น

ดังนั้น การเข้าถึงข้อมูลในแต่ละด้าน จะแบ่งแยกเป็นส่วนตามประเภทของข้อมูลให้เข้าถึงได้เฉพาะส่วนที่ฝ่ายงาน หรือบุคคลนั้น ๆ มีความเกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ข้อมูลเพื่อดำเนินการเท่านั้น

การเก็บรักษาข้อมูลภายในรวมถึงข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์

บริษัทฯ จะใช้ระบบที่มีประสิทธิภาพในการเก็บรักษาข้อมูลเพื่อป้องกันมิให้ฝ่ายงานและ/หรือบุคลากรอื่นที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง รั่วหรือเข้าถึงข้อมูลที่อยู่ในความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานได้ โดยจะจัดให้มีมาตรการ ดังนี้

- 1) กรณีข้อมูลที่อยู่ในรูปเอกสารบริษัทฯ จะจัดให้มีการจัดเก็บในสถานที่ปลอดภัย เช่น มีการจัดเก็บในตู้เอกสาร หรือห้องที่ล็อกกุญแจ โดยฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีคุมเอกสารและจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยต้องมีผู้ควบคุมและมีบัญชีคุมเอกสารบันทึกการเบิกใช้เอกสารนั้นอย่างเข้มงวด โดยมีการจัดเก็บเอกสารอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้
 - การจัดตั้งกองทรัสต์ หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
 - การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
 - การลดทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
 - การดำเนินการใด ๆ ที่อาจส่งผลต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญเช่นข้อพิพาทหรือข้อร้องเรียนจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือบุคคลภายนอก

- 2) กรณีข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์จะจัดให้วิธีที่ผ่านเครื่องคอมพิวเตอร์เพื่อป้องกันบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปใช้งาน มีระบบบันทึกการใช้งาน (Log File) การเรียกดูการแก้ไข โดยจัดเก็บการบันทึกการใช้งาน (Log File) ให้เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน นอกจากนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีมาตรการในการควบคุมการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ในกรณีที่มีการทำสำเนาเอกสารหรือเรียกพิมพ์ข้อมูลซึ่งเป็นข้อมูลภายในจากระบบคอมพิวเตอร์ เช่น กำหนดให้ผู้ใช้อ้างอิงข้อมูลทำสำเนาเอกสารข้อมูลภายในที่ไม่ใช้งานแล้ว เป็นต้น

แนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน และแนวทางในการดำเนินการกรณีที่มีการฝ่าฝืน

- 1) บริษัทฯ จะรวบรวม และประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ต้องควบคุมดูแลการซื้อขายของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ หลักทรัพย์ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ จัดการ รวมทั้งตราสารที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ดังกล่าว ภายหลังจากที่หลักทรัพย์นั้นได้จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว
- 2) บริษัทฯ จะประกาศให้กรรมการผู้บริหารและพนักงานทุกท่านของบริษัทฯ รับทราบถึงกำหนดระยะเวลาที่ห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าวตั้งแต่ช่วงที่บริษัทฯ ได้รับหรือมีโอกาสดังกล่าวจะได้รับข้อมูลภายในเกี่ยวกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว หรือ กรณีที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างเตรียมกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่ทางการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของกองทรัสต์ (ซึ่งข้อมูลดังกล่าวยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ) จนกว่าข้อมูลดังกล่าวจะถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ
- 3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่าน จะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามข้อ (1) ข้างต้นของตนเอง รวมถึงคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และผู้ที่อยู่ด้วยกันฉันสามีภรรยาต่อฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง ตามแบบแจ้งข้อมูลการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งแบบดังกล่าวจะต้องสอดคล้องและเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องเมื่อเริ่มเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และจะต้องแจ้งความประสงค์ซื้อขายหลักทรัพย์ล่วงหน้าอย่างน้อย 3 (สาม) วันทำการและรายงานให้ทราบทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ดังกล่าว ภายใน 3 (สาม) วันทำการ
- 4) บริษัทฯ อาจมีการประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ห้ามการซื้อขายเพิ่มเติมได้ หากเป็นหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ มีโอกาสได้รับข้อมูลภายในของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น จากการศึกษาเพื่อเข้าทำรายการกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้น ๆ โดยฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง จะนำเสนอรายชื่อหลักทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณานุมัติก่อนการประกาศรายชื่อหลักทรัพย์นั้น ๆ ต่อไป
- 5) ติดตามตรวจสอบการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน บริษัทฯ จะมีการตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบภายในของบริษัทฯ รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่พนักงานอาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์

9.3 การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

9.3.1 ปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ พ.ร.ก. 49/2555 ตลอดจนประกาศและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป โดยนโยบายการลงทุนมีดังต่อไปนี้

1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

กองทรัสต์นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- (1.1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
 - เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
- (1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้น ไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยรวม
- (1.3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจส่งผลให้กองทรัสต์มีหนี้สินมากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เข้าพินิจเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

- (1.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงให้เห็นว่ามีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วยอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย
 - ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ส.ท.
- (1.5) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่มีจำนวนเงิน ที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้ขออนุญาตต้องแสดงให้เห็นแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (1.6) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเช่าอาคารหรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ
- (1.7) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่า (ทั้งในส่วนราคาค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่า) ที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่เกี่ยวกับการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

2) การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นบริษัทเดียวหรือหลายบริษัทโดยวิธีการถือหุ้นหรือหาสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าวหรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ พ.ร.ก./2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องโดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(2.1) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2.1.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly owned subsidiary)

- 1) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่ายจ่ายโอนให้เข้าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- 2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม 1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- 3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ 1) หรือ 2) การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการมามติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้วต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

(2.1.2) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม (2.1.1) หรือ (2.1.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (2.1.1) หรือ (2.1.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าวซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงให้เห็นว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

3) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(3.1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังนี้

- ตรวจสอบและสอบถาม (การทำ due diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้
 - สภาพของอสังหาริมทรัพย์เช่นสภาพที่ตั้งทางเข้าออกโอกาสในการจัดการรายได้และภาระผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
 - ความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรมตลอดจนความครบถ้วนถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
 - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - ในกรณีที่ยอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบถาม
 - ความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีความเห็นของทนายความที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบถามด้วย
- กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการปรึกษาทางกฎหมายให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วยทั้งนี้การตรวจสอบและสอบถามทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง
- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนด
- ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วงจะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(3.2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ไม่มีส่วนได้ส่วนเสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่เป็นการเพิ่มมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่เป็นการเพิ่มมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาท ขึ้นไปหรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการอนุมัติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณีแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

4) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(4.1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อกำหนด

(4.2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการตามที่กำหนดมีระบบการอนุมัติตามที่ กำหนดและมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิมการจัดหาประโยชน์ จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

5) การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (5.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักโดยการให้เช่าให้เข้าช่วงการให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็น อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราว ผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเปิดเผยรายงานเพื่อชี้แจงสาเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมทั้งแจ้งแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่และรายงานความคืบหน้าของการดำเนินการดังกล่าวตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (5.2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมิใช่ข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอนและอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ โดยจะต้องเปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี

- (5.3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

- (5.4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดการรายได้ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ในการบริหารจัดการและหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่าง ๆ กองทรัสต์จะพิจารณาให้มีการปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจใช้เงินประกันการเช่าและ/หรือเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ การบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่าง ๆ กองทรัสต์ การปรับปรุงซ่อมแซม หรือบำรุงรักษาทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ดังกล่าว แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และกองทรัสต์ต้องมีระบบ การบริหารจัดการเงินประกันการเช่าให้พร้อมเมื่อผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิเรียกคืนเงินประกันการเช่าดังกล่าว

- ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้กับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเต็มตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแปลงแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมทั้งนี้ในการพิจารณาวงเงินประกันภัยข้างต้น ที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

- (5.5) ในกรณีในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิมผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคาเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมนิยมหาการค้ำประกันเหมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

(5.6) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาภายใต้สัญญาจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์ (ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์) มีอำนาจพิจารณา เจริญ และ/หรือผ่อนปรนการปฏิบัติตามสัญญาที่ กระทั่งจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการยกเว้นค่าเช่า การเลื่อนชำระค่าเช่า และ/หรือการผ่อนปรนหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์กับคู่สัญญา และ/หรือสัญญากับบรรดาผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่ารายใด

9.4 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

9.5 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

9.6 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์เพื่อรักษาผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยจะจัดให้มีแนวทางดังนี้

- 1) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- 3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชีและเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4) เบิกค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่มีการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินการประจำวันหรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 5) จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) กรณีต้องขอยกเว้นจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินกิจการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- 7) จัดให้มีการับรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

9.7 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน
- 2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

(2.1) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition fee) ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนครั้งแรก

- กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ได้มา
- กรณีทรัพย์สินอื่นในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ได้มา

โดยทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ไปหักกลบลบหนี้กันใดไม่ได้ ทั้งนี้ ทรัสต์จะชำระค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อกองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าของทรัพย์สินดังกล่าว

(2.2) ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal fee) : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ ทั้งนี้อัตราค่าธรรมเนียมเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

9.8 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

บริษัทฯ มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุน ทั้งในรูปของรายงาน ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งบริษัทฯ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ ได้แก่ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของบริษัท เอกสารส่งถึงผู้ถือหุ้นรายไตรมาส รวมทั้ง การรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระบือ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลผ่านการจัดทำและสอบทานตามขั้นตอนของบริษัทฯ แล้วต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเป็นประจำ

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
งบการเงินรายไตรมาส* (สอบทาน) รายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ว่าด้วยการให้ความเห็นของผู้สอบบัญชี หนังสือรับรองงบการเงิน (56-REIT3)	นำส่งพร้อมกันภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส
รายงานสถานการณ์ลงทุนของกองทรัสต์	ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาสผ่านระบบ OFAR
รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินรวม และรายละเอียดการจัดการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)	ส่งให้ทรัสต์เพื่อตรวจสอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาสและส่งรายงานที่ได้รับการรับรองจากทรัสต์ให้สำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส
งบการเงินรายปี*(งบปี) (ผู้สอบบัญชีตรวจสอบพร้อมแบบนำส่งงบการเงิน รายงานของผู้สอบบัญชีตาม ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ว่าด้วยการ ให้ความเห็นชอบ ผู้สอบบัญชี, หนังสือรับรอง งบการเงิน (56-REIT3))	ภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีกรณีส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่) หรือภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่)
รายงานสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
รายงานที่แจ้งผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) จากงวดเดียวกันของปีก่อน	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
การส่งงบการเงินผ่านระบบ FSCOMP	ภายใน 1 (หนึ่ง) วันทำการนับจากวันที่นำส่งงบการเงิน
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี	ภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
รายงานประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Report)	พร้อมกับหนังสือนัดประชุมประจำปีผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
รายงานการกระจายการถือครองหน่วยทรัสต์ (Free Float)	ภายใน 14 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อให้สิทธิใด ๆ
รายงานการดำรงเงินกองทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ (CAR)	ภายใน 5 (ห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

หมายเหตุ : *การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะจัดการกองทรัสต์ (CAR)

(2) ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
รายงานการกระจายการถือครองหน่วยทรัสต์ (Free Float)	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียน เพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สิทธิใด ๆ
กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อการโอนหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	ทันทีโดยไม่ชักช้า และไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน (และไม่ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในการมีมติมีการเปลี่ยนแปลง) ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใด ๆ 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 หรือหลังเวลา การซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อน เวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบภายใน 9 (เก้า) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง
	รายงานข้อมูลต่อ ตลท. ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง
รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสิ่งหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	รายงานต่อ ตลท. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสิ่งหาริมทรัพย์นั้น
รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้าง กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ (ถ้ามี)	ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปหาผลประโยชน์ ให้จัดทำและส่งรายงานภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

ประเภทข้อมูล

ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล

รายงานความคืบหน้ากรณีที่มีการขายหลักทรัพย์หลัก และ ทำให้มีมูลค่าหลักทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนน้อยกว่า 500 (ห้าร้อย) ล้านบาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของทรัพย์สินรวม

รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน คสท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน คสท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง เมื่อมีการขายหลักทรัพย์หลักในลักษณะดังกล่าว และนำส่งรายงานความคืบหน้าต่อตลาดหลักทรัพย์ พร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง

รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วเสร็จ

รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับกองทรัสต์ และ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่

- การกำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
- การจ่ายหรือไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทน
- กองทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุนจัดสรรหน่วยทรัสต์หรือลดทุนชำระแล้ว
- การออกหน่วยทรัสต์ชนิดใหม่ (Tranche)
- การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (Tranche)
- การได้มาหรือเสียไปซึ่งสัญญาทางการค้าที่สำคัญ (เช่น สัญญาเช่าที่ทำกับคู่เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์)
- การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักการกู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือมีการออกตราสารหนี้เป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน กองทรัสต์มีการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ที่สำคัญ
- การเลิกกองทรัสต์หรือกิจการของทรัพย์สินหลักและมีการชำระบัญชีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในโครงการจ่ายลงทุน

โดยไม่ชักช้า คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน คสท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน คสท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง

การผิดนัดชำระหนี้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามนิติกรรมเกี่ยวกับการรับความช่วยเหลือทางการเงินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในงบการเงินหรืองบการเงินรวมล่าสุด

ทันทีโดยไม่ชักช้า คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน คสท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน คสท. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง และรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดของไตรมาสหรือเมื่อมีความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้ แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน

การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

ทันทีโดยไม่ชักช้า คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน คสท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน คสท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง

ประเภทข้อมูล

ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล

ข้อพิพาทที่สำคัญที่มีผลกระทบเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ข้อพิพาทเกี่ยวกับแรงงาน ผู้รับเหมาช่วง หรือผู้ขายสินค้า ให้กองทรัสต์

ทันทีโดยไม่ชักช้า คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลาด. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรืองบการเงินของกองทรัสต์

ข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญ

ทันทีโดยไม่ชักช้า คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลาด. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรืองบการเงินของกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ทันทีโดยไม่ชักช้า คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลาด. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง

ข้อมูลอื่นใดที่มี หรือจะมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์หรือการตัดสินใจของผู้ลงทุนหรือต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์และข้อมูลอื่น ๆ

ทันทีโดยไม่ชักช้า คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลาด. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมงและรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ด. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ตลาด. แล้ว

รายงานเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้

- การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์
- การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์การเปลี่ยนแปลงนายทะเบียนหลักทรัพย์หรือมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่ตั้งของนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกองทรัสต์

ภายใน 3 (สาม) วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ด. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ตลาด. แล้ว

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรูปแบบ

ทันทีโดยไม่ชักช้า

รายงานสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ซึ่งต้องกระทำทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าในรูปแบบครั้งสุดท้าย)

ทันทีโดยไม่ชักช้า

นอกจากนี้บริษัทฯ จะดำเนินการจัดเตรียมเอกสารหลักฐานรวมถึงข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและรายงานตามที่สัญญาต่อกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยการส่งรายงานให้สำนักงาน ก.ล.ด. ในรูปแบบเอกสารสิ่งพิมพ์และส่งรายงานดังกล่าวในรูปแบบสำเนาเอกสารสิ่งพิมพ์ และ/หรือข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ผ่านระบบส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ตามที่ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

9.9 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสน้อยดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งถือหุ้นรายไตรมาสรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้เมื่อมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 45 วัน นับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นการจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ขัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นการจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ขัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

9.9.1 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการเรียกประชุม ระเบียบวาระการประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นรายไตรมาสล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
 - (1.1) 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - (1.2) 7 วัน ในกรณีอื่น
- (2) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม
- (3) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้ โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ขอยกข้อยนี้ โดยอนุโลมและทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

9.9.2 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

- (1) องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสต้องมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสดังกล่าว เมื่อล่วงเวลาคืบไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งมาเข้าร่วมประชุม ไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นรายไตรมาสร้องขอ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นรายไตรมาสร้องขอให้นัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุมโดยในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุมประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ทั้งนี้ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสดังกล่าวที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสนั้นในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีส่วนได้เสียให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้นและให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสดังกล่าวแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสนั้น

ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสดังกล่าวแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสนั้นในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสดังกล่าวแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่ง ขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสนั้นในวาระนั้น ๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ มีส่วนได้เสียให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียง ในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- กำหนดให้ใช้วิธีอื่นใดในการดำเนินกิจการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควรหรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อย และมีประสิทธิภาพ
- เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยประธานอาจยุติการอภิปรายหรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้
- ในกรณีคะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

9.9.3 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุมให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุม

- (1) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จแล้วผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
- (2) ในกรณีที่ ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณาให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลา ที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุด่วนที่ วัน เวลา และระเบียบ วาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุมทั้งนี้ให้โฆษณาด้วยออกเสียงนัด ประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย

9.9.4 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

9.9.5 มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่ผู้ลงคำใดจะสูงกว่า
 - การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์

- การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- การเลิกกองทรัสต์
- การปฏิบัติแตกต่างจากข้อมูลพื้นที่ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร.26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

9.9.6 การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

9.9.7 การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(1) วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น

(2) เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้
- การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้า
- การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- การเลิกกองทรัสต์
- กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมิตินในเรื่องดังกล่าว
- การขยายระยะเวลาการจัดส่งหรือเผยแพร่สำเนาเอกสารและสำเนางบการเงินของกองทรัสต์ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงที่ผู้ชำระสละกองทรัสต์ไม่สามารถขายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- การปฏิบัติแตกต่างจากข้อมูลพื้นที่ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

9.9.8 ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

- (1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ.49/2555 ประกาศ กร.14/2555 และประกาศ สช.29/2555 แล้วแต่กรณีหรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไป ตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว
- (2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

9.10 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

9.10.1 การคัดเลือกการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์ระบบการคัดเลือกและตรวจสอบด้วยว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

- (1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- (2) เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปี
- (3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากร ในธุรกิจ ตลาดทุนรวมทั้งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9.10.2 การคัดเลือกคณะกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากร ในธุรกิจ ตลาดทุนรวมทั้งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำหรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะพ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะพ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่บริษัทย่อยบริษัทร่วมผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะพ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะพ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน
- (9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ที่ สช.29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานและที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ด. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- (10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทางองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- (11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

9.11 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ได้ใช้บริการสอบบัญชีและบริการอื่นจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และบริษัทในเครือ โดยมีค่าใช้จ่ายตอบแทนที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- ❶ ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชีของทรัสต์มีค่าใช้จ่ายค่าตอบแทนจากการสอบบัญชีที่จ่ายให้แก่บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จำนวน 1,100,000 บาท
- ❷ ค่าบริการอื่น

กองทรัสต์ได้มีค่าใช้จ่ายค่าตอบแทนงานบริการอื่น ซึ่งได้แก่ ค่าตรวจสอบข้อมูลทางการเงินตามสถานะการเงินสมมติจำนวน 800,000 บาท นอกจากนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายค่าตอบแทนเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะในการให้บริการที่ปรึกษาด้านภาษีที่จ่ายให้แก่บริษัทในเครือจำนวน 445,000 บาท

10 ความรับผิดชอบต่อสังคมและความยั่งยืน

บริษัท อินเทอร์เน็ต ประเทศไทย จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และหลักธรรมาภิบาล (ESG) ควบคู่กับการสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างยั่งยืน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้กรอบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแนวปฏิบัติที่ดี เพื่อสนับสนุนให้การดำเนินงานของทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

มิติด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental)

ผู้จัดการกองทรัสต์มีบทบาทในการสนับสนุนและติดตามการดำเนินงานของทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับแนวคิดด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) ภายใต้กรอบ ESG โดยมุ่งเน้นการให้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการส่งเสริมมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมและการบริหารจัดการความเสี่ยงทางกายภาพที่อาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สิน รวมถึงการยกระดับมาตรฐานการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยเสริมสร้างความมั่นคงและความยั่งยืนของทรัพย์สินในระยะยาว รายละเอียดดังนี้

• การส่งเสริมการจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ และ การใช้พลังงานหมุนเวียน

โครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลคอมพิวเตอร์อินเทอร์เน็ตแห่งที่ 3 (INET - IDC 3) มีการบริหารจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพและความยั่งยืน เพื่อให้การใช้พลังงานเป็นไปอย่างคุ้มค่าและสอดคล้องกับเป้าหมายด้านความยั่งยืนในระยะยาว โดยการนำพลังงานสะอาดผ่านโครงการ Solar Farm เพื่อผลิตพลังงานสะอาดจากแสงอาทิตย์สำหรับจ่ายไฟฟ้าให้กับ INET-IDC3 อันเป็นการลงทุนด้านพลังงานหมุนเวียนที่ช่วยลดการพึ่งพาไฟฟ้าจากแหล่งที่ก่อให้เกิดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เพิ่มประสิทธิภาพการบริหารต้นทุนพลังงานในระยะยาว และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้ ยังดำเนินการควบคุมค่า Power Usage Effectiveness (PUE) ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ซึ่งเป็นตัวชี้วัดประสิทธิภาพการใช้พลังงานของศูนย์ข้อมูล พร้อมทั้งมีการตรวจสอบและวิเคราะห์ข้อมูลการใช้พลังงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำผลไปปรับปรุงและพัฒนาให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดอย่างยั่งยืน และการดำเนินการควบคุมการทำงานของอุปกรณ์ต่างๆ ภายใน INET-IDC 3 ให้สอดคล้องกับโหลดและเหมาะสมกับการใช้งาน ณ ขณะนั้น เช่น การควบคุมอุณหภูมิและความชื้นภายในห้องให้เหมาะสม เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของระบบ รวมถึงการใช้อุปกรณ์ที่มีอัตราการใช้พลังงานต่ำและอุปกรณ์ที่ช่วยประหยัดพลังงาน ทั้งในขั้นต้นปฏิบัติการข้อมูลอินเทอร์เน็ตและพื้นที่สำนักงาน

• การส่งเสริมมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมและการจัดการความเสี่ยงทางกายภาพ

โครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลคอมพิวเตอร์อินเทอร์เน็ตแห่งที่ 3 (INET - IDC 3) มีการดำเนินมาตรการ เช่น การจัดทำแนวป้องกันไฟโดยรอบพื้นที่เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากเหตุเพลิงไหม้ การยกระดับพื้นที่และออกแบบระบบระบายน้ำเพื่อรองรับสถานการณ์น้ำ รวมถึงการศึกษาลักษณะทางธรณีวิทยาก่อนการพัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นแนวทางในการลดความเสี่ยงจากปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม แนวทางดังกล่าวสะท้อนถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินที่คำนึงถึงความต่อเนื่องในการดำเนินงาน และช่วยสนับสนุนความยั่งยืนของกองทรัสต์ในระยะยาว

มิติด้านสังคม (Social)

❖ การเคารพสิทธิมนุษยชน

ผู้จัดการกองทุนควรตระหนักถึงความสำคัญของการเคารพสิทธิมนุษยชน ซึ่งเป็นรากฐานของการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยยึดถือหลักความเสมอภาคและการปฏิบัติต่อบุคคลอย่างเป็นธรรม ไม่เลือกปฏิบัติ ไม่ว่าจะเป็นด้านเชื้อชาติ ศาสนา เพศ หรือสถานะทางสังคม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนควรส่งเสริมให้มีสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เปิดกว้างต่อการแสดงความคิดเห็น เคารพซึ่งกันและกัน และดำเนินการคัดเลือกบุคลากรโดยยึดหลักความเหมาะสมของคุณสมบัติและความสามารถเป็นสำคัญ

❖ การส่งเสริมการสนับสนุนลูกค้า (SMEs และผู้เช่า)

ผู้จัดการกองทุนควรมีบทบาทในการสนับสนุนการเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐานด้านดิจิทัลผ่านการลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเอื้อต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าและผู้ให้บริการ รวมถึงผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็ (SMEs)

ทรัพย์สินที่ลงทุนมีส่วนสนับสนุนการให้บริการด้านดิจิทัล เช่น โครงสร้างพื้นฐานคลาวด์ ระบบสำรองข้อมูล และบริการที่เกี่ยวข้องกับความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูล ซึ่งช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ และรองรับการเปลี่ยนผ่านสู่ดิจิทัลของผู้ประกอบการ แนวทางดังกล่าวช่วยส่งเสริมศักยภาพในการแข่งขันของผู้ประกอบการ และสนับสนุนการเติบโตของเศรษฐกิจดิจิทัลโดยรวม

❖ การส่งเสริมการมีส่วนร่วมกับสังคมและชุมชน

ผู้จัดการกองทุนควรมุ่งเน้นผลกระทบต่อชุมชนและสังคมโดยรอบจากการลงทุนในทรัพย์สิน และสนับสนุนให้การดำเนินงานของทรัพย์สินเป็นไปอย่างเหมาะสมกับบริบทของพื้นที่ ทั้งนี้ การเลือกใช้เทคโนโลยีและแนวทางการดำเนินงานที่ช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น การลดการใช้ไฟฟ้า หรือการบริหารจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ มีส่วนช่วยส่งเสริมการอยู่ร่วมกับชุมชนอย่างยั่งยืน

มิติด้านการกำกับดูแลกิจการ (Governance)

❖ การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทุนควรมุ่งมั่นในการดำเนินงานตามหลักธรรมาภิบาล โดยคำนึงถึงความเป็นธรรม โปร่งใส และความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

การบริหารจัดการกองทุนควรเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแนวปฏิบัติที่ดีในอุตสาหกรรม โดยผู้จัดการกองทุนควรปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตในฐานะผู้มีวิชาชีพ (Fiduciary Duty) และคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทุนควรมีโครงสร้างการกำกับดูแลที่เหมาะสม รวมถึงคณะกรรมการชุดย่อยที่เกี่ยวข้อง เพื่อสนับสนุนการกำกับดูแล การบริหารความเสี่ยง และการตรวจสอบอย่างมีประสิทธิภาพ

❖ การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

ผู้จัดการกองทุนให้ความสำคัญต่อการดำเนินงานอย่างโปร่งใสและปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน โดยยึดถือหลักจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และไม่สนับสนุนการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนควรมีการกำหนดแนวปฏิบัติและมาตรการที่เกี่ยวข้อง เพื่อป้องกันการทุจริต เช่น การกำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง การกำหนดอำนาจอนุมัติอย่างเหมาะสม และการส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในความซื่อสัตย์สุจริต

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทุนได้ร่วมประกาศเจตนารมณ์ในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยการเข้าร่วมเป็นสมาชิกของ Thai Private Sector Collective Action Against Corruption (CAC) และดำเนินการให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสริมสร้างมาตรฐานด้านธรรมาภิบาลและความโปร่งใสในการดำเนินงาน แนวทางดังกล่าวมีส่วนช่วยเสริมสร้างระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้มีส่วนได้เสีย

11 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ กำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กร และแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

นอกจากนี้ทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ และบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่จะต้องมีจำนวนครบถ้วนและมีประสิทธิภาพการทำงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องตามที่กำหนดไว้ใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการเตรียมความพร้อมและการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะไม่มีการมีที่กองทรัสต์ขาดบุคลากรเข้าปฏิบัติหน้าที่เกิดขึ้น

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบการทำงานทั้ง 10 ระบบและระบบควบคุมภายในและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์หราชและปฏิบัติตามกฎหมายกฎระเบียบที่มีอยู่หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง



12

รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความซื่อสัตย์และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง และดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีนโยบายหลีกเลี่ยงการทำรายการเกี่ยวโยงกัน ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจจะมีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดการขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติตามที่เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนกฎหมายหลักทรัพย์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง และภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง บริษัทฯ คาดว่าจะมีรายการระหว่างกัน ซึ่งรายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

12.1 บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1 บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของไอเน็ต โดยไอเน็ตถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ
2 บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“ไอเน็ต”)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ 2 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนกลางของอาคารโครงการ INET-IDC3 และที่ดินบนส่วนกลางภายในแปลง 997 เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไอเน็ตถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยคิดเป็นประมาณร้อยละ 20.15 ของจำนวนทรัสต์ที่ออกและชำระแล้วของกองทรัสต์ เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
3 บริษัท แมนดารา คอมมูนิเคชั่น จำกัด (“แมนดารา”)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของไอเน็ต โดยไอเน็ตถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของแมนดารา เป็นผู้ให้สิทธิจดทะเบียนแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือที่ดินให้แก่กองทรัสต์ โดยไม่มีค่าตอบแทน บนที่ดินที่ตั้งอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1
4 บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด (“KASSET”)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“KBANK”) โดย KBANK ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ KASSET

12.2 รายละเอียดธุรกรรมรายการระหว่างกันของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

12.2.1 รายการระหว่างกองทรัพย์สินกับผู้จัดการกองทรัพย์สิน

12.2.1.1 การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

[illegible]

12.2.1.2 การเข้าถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ของทางทรัพย์สิน

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
ไอเน็ต	กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินงาน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย) กับไอเน็ตเพื่อใช้ประโยชน์ที่ดินที่เพิ่มเติมภายในอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 2, งานระบบที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการของโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย (อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)) และตู้ Rack จำนวน 246 Rack พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งไม่โครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย มีกำหนดระยะเวลา 28 ปี 5 เดือน ² เพื่อดำเนินการจัดการประโยชน์ของไอเน็ตต่อไป (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2.3.3 “สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินงาน”)	การนำพื้นที่บางส่วนของอาคารและส่วนความของอาคารและงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการของโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย (อาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center)) และทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป ออกให้เช่าแก่ไอเน็ต มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากไอเน็ตมีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง เป็นผู้เช่าเช่าจากและมีความเข้าใจในโครงสร้างต้นทุนของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี โดยกองทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการได้รับค่าเช่าจากไอเน็ต	ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าควรให้ทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ไอเน็ต ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์มีความเหมาะสม เนื่องจากเช่าทรัพย์สินและลงทุนเพิ่มเติมในอาคารโครงการทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับไอเน็ตนี้ ซึ่งรายได้ส่วนที่กองทรัสต์จะได้รับนับเป็นค่าเช่า และเป็นการค้าขายพื้นฐานที่กำหนดไว้ในจำนวนที่แน่นอน (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.3.6 “รวมต้นทุนของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติงานสัญญาเช่า”, ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.3.8 “การกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับค่าเช่า” และ ส่วนที่ 2 ข้อ 4 “ภาวะฉุกเฉินของการจัดการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์”)

12.2.1.3 การเข้าถึงสัญญาตกลงระทำการ

ไอเน็ต	กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาตกลงระทำการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย) กับไอเน็ต ซึ่งมีข้อตกลงในการทำกำไรที่จำกัดต่อไปนี้ 1 การดำเนินการส่วนการถือหุ้นในบริษัท 2 การลงทุนของกองทรัสต์กับโครงการในอนาคต โทไม่ให้สิทธิในการปฏิเสธ (Right of First Refusal)	ข้อตกลงจะทำการต่าง ๆ ดังกล่าว เป็นข้อตกลงเพื่อแสดงความชัดเจนเกี่ยวกับผลประโยชน์และเพิ่มความเสี่ยงของกองทรัสต์ในการลงทุน รวมกันเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม สิ่งนี้ถือได้ว่าเป็นความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น	ข้อตกลงการกระทำต่าง ๆ โดยรวมเป็นเงื่อนไขเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งไอเน็ตได้เข้าร่วมแล้ว ผู้จัดการและที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าข้อตกลงจะทำการดังกล่าวเป็นข้อตกลงปกติที่มีมีการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์
--------	---	---	---

² กำหนดระยะเวลาประมาณ 28 ปี 5 เดือน นับจากวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเริ่มลงทุนวันที่ 1 พฤศจิกายน 2568 สิ้นสุดวันที่ 24 มีนาคม 2597

12.3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในช่วงที่ผ่านมา

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
ไอเน็ต	จัดจ้าง ไอเน็ต ในการออกแบบ Annual Report ประจำปี 2567	เนื่องจากบริษัท อินเตรีทเนตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เคยมีประสบการณ์การจัดทำรายงานประจำปีไม่น้อยกว่า 25 ปี อีกทั้งยังเป็นผู้เสนอราคาที่ดีที่สุดเป็นผลให้กองทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้เหตุผลดังกล่าวในการประกอบการตัดสินใจ

(หน่วย: พันบาท)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
บริษัท อินเตรีทเนตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)				
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,468,774	2,345,037
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	397,286	398,833	606,700	693,438
รายได้ค่าเช่า	-	-	5,697	26,932
เงินปันผลจ่าย	74,093	64,779	94,194	106,206
บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด				
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,121	19,791	47,392	49,903

12.4 ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

(หน่วย: พันบาท)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
บริษัท อินเตรีทเนตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	4,432,884	4,430,766	7,177,344	7,182,409
ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินมัดจำค่าเช่า	21,723	24,598	48,817	52,030
ลูกหนี้	-	-	1,521	3,355
เงินปันผลค้างจ่าย	-	-	-	9,856
บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด				
ลูกหนี้	-	530	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	1,719	1,718	2,763	2,562

12.5 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะดังนี้
 - (1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (1.3) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

(2) ด้านระบบในการอนุมัติ

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

- (2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (2.2) ในกรณีที่เป็นการอนุมัติที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- (2.3) ในกรณีที่เป็นการอนุมัติที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (2.4) ในกรณีที่เป็นการอนุมัติที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (2.5) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการอนุมัติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการอนุมัติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

12.6 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

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

12.7 กระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต

ในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต ทรัสต์จะต้องเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนี้

- (1) เป็นการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงความคิดเห็นที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหรือหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้น เพื่อให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นหรือหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้น
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยงานที่แสดงความคิดเห็นอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือคณะกรรมการหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้



04

ฐานะทางการเงิน ที่สำคัญ



13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะ 2 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2567	นางสาว สุชาดา คันติโอฬาร	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2568	นางสาว สุชาดา คันติโอฬาร	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า “งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอนีต โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”



13.1 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	9,504,214,874	7,177,343,992	4,430,765,584
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	55,961,927	55,969,890	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ารวม	200,757,505	88,560,157	26,406,490
เงินฝากธนาคาร	266,228,185	294,797,733	262,456,724
เงินฝากประจำธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	3,500,000	3,500,000	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	-	-	5,571,897
ตอกเบี้ยค้างรับ	971,191	1,113,613	357,620
ลูกหนี้อื่น	3,358,961	1,521,467	529,559
ลูกหนี้กรรมสรรพากร-ภาษีมูลค่าเพิ่ม	278,355	214,305	91,213
รวมสินทรัพย์	10,035,270,998	7,623,021,157	4,726,179,087
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	84,454,546	15,612,753	9,669,658
เงินปันผลค้างจ่าย	48,831,248	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,708,897,972	1,884,957,523	922,798,736
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	65,313,837	48,817,005	24,598,058
รวมหนี้สิน	1,907,497,603	1,949,387,281	957,066,452
สินทรัพย์สุทธิ	8,127,773,395	5,673,633,876	3,769,112,635
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์สุทธิ	7,100,946,758	4,734,750,019	3,233,620,577
กำไรสะสม	1,026,826,637	938,883,857	535,492,058
สินทรัพย์สุทธิ	8,127,773,395	5,673,633,876	3,769,112,635
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.0660	11.2465	11.4215
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	734,476,000	504,476,600	330,000,000

13.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	693,437,556	606,699,898	398,832,651
รายได้ค่าเช่า	26,931,730	5,697,436	-
รายได้อื่น	4,485,402	5,530,829	1,594,632
รวมรายได้	724,854,688	617,928,163	400,427,283
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	49,903,247	47,391,742	19,791,079
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	15,546,071	13,829,562	9,114,476
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,656,157	2,141,327	1,545,024
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	8,189,410	7,483,039	3,162,656
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,936,417	1,808,891	4,564,265
ต้นทุนทางการเงิน	91,972,649	109,304,864	52,235,650
รวมค่าใช้จ่าย	173,203,951	181,959,425	90,413,150
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	551,650,737	435,968,738	310,014,133
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	1,150,823	-	570,339
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(13,028,476)	336,319,452	(15,646,799)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(11,877,653)	336,319,452	(15,076,460)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	539,773,084	772,288,190	294,937,673

13.3 งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	539,773,884	712,288,190	294,938,673
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งทาวินทรัพย์	(2,345,036,949)	(2,468,774,383)	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(200,128,168)	(61,643,666)	(1,945,792)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	87,626,619	-	99,235,383
การลดจำหน่ายเงินลงทุนในสิ่งทาวินทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	-	743,136	-
ปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนลดจำหน่าย	(10,824,274)	(35,459,506)	(12,702,757)
รับเงินมัดจำค่าเช่า	123,581,662	120,010,649	1,892,794
จ่ายคืนเงินมัดจำค่าเช่า	(60,220,800)	(59,040,000)	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	5,571,897	(5,571,897)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	68,133,845	6,261,920	3,023,468
ดอกเบี้ยค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	142,422	(755,993)	(344,196)
ลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	(1,837,896)	(991,908)	(528,881)
ลูกหนี้กรมสรรพากร (ลดลง) เพิ่มขึ้น	64,050	(123,092)	109,540,381
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	91,972,649	109,304,864	109,304,864
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	13,028,476	(336,319,452)	52,235,650
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,724,442,980)	(1,948,927,140)	557,418,625
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินฝากประจำธนาคารที่ติดภาระผูกพันเพิ่มขึ้น	-	(3,500,000)	-
เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	2,415,000,000	1,535,388,800	-
เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์	(47,577,426)	(34,259,358)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายลงทุน	(402,999,956)	(348,896,391)	(259,105,998)
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิค่าธรรมเนียม)	-	1,918,497,260	-
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(177,135,321)	(972,318,647)	(50,000,000)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(90,816,765)	(93,643,515)	(49,139,137)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,695,873,432	1,981,268,149	(358,245,133)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(28,569,548)	32,341,009	199,173,490
เงินฝากธนาคารต้นปี	294,797,733	262,456,724	63,283,234
เงินฝากธนาคารปลายปี	266,228,185	294,797,733	262,456,724

14 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 10,035.27 ล้านบาท และมีผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว สำหรับปี 2568 มีรายได้รวม จำนวน 724.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 106.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.30 เนื่องจากกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ใน INET-HDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย ทำให้รายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาที่เพิ่มขึ้น รวมถึงดอกเบี้ยรับเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นจากการนำสภาพคล่องที่มีไปหาผลตอบแทนที่มากขึ้นส่งผลให้รายได้รวมเพิ่มขึ้น และรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 13.03 ล้านบาท เนื่องจากเมื่อระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาลดลง จำนวนกระแสเงินสดในอนาคตที่นำมาคำนวณจะลดลง ส่งผลให้มูลค่าที่ประเมินมีแนวโน้มลดลง

ค่าใช้จ่ายรวมในปี 2568 จำนวน 173.20 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 8.76 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.81 โดยมีปัจจัยหลักจากต้นทุนทางการเงินที่ปรับตัวลงเมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งเป็นผลจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายของคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.)

ในปี 2568 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 551.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 115.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.53 โดยมีปัจจัยหลักจากรายได้ค่าเช่าเคมปีจากโครงการเฟส 2 ส่วนแรกในปี 2568 รวมถึงการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการเฟส 2 ส่วนขยาย ได้แก่ ค่าเช่า White Space และรายได้ค่าเช่าในเดือนธันวาคม 2568

เนื่องจากกองทรัสต์ยังไม่ได้รับรู้มูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในโครงการเฟส 2 ส่วนขยาย จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยระยะเวลาในการเช่าลงทุนใกล้เคียงกับระยะเวลาการจัดทำรายงานการเงินประจำปี 2568 ส่งผลให้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 539.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 232.52 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 30.11 และกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ดังนี้

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

(หน่วย: บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	YoY%
รายได้จากการลงทุน				
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	693,437,556	606,699,898	398,832,651	14.30%
รายได้ค่าเช่า	26,931,730	5,697,436	-	372.70%
รายได้อื่น	4,485,402	5,530,829	1,594,632	(18.90%)
รวมรายได้	724,854,688	617,928,163	400,427,283	17.30%
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	78,294,885	70,845,670	33,613,235	10.51%
ต้นทุนทางการเงิน	91,972,649	109,304,864	52,235,650	(15.86%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,936,417	1,808,891	4,564,265	62.33%
ค่าใช้จ่ายรวม	173,203,951	181,959,425	90,413,150	(4.81%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	551,650,737	435,968,738	310,014,133	26.53%
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	1,150,823	-	570,339	100.00%
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	(13,028,476)	336,319,452	(15,646,799)	(103.87%)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	539,773,084	772,288,190	294,937,673	(30.11%)

ในปี 2568 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 551.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 115.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.53 โดยมีปัจจัยหลักจากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นตามเงื่อนไขของสัญญาและรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 13.03 ล้านบาท เนื่องจากเมื่อระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาลดลง จำนวนกระแสเงินสดในอนาคตที่นำมาคำนวณจะลดลง ส่งผลให้มูลค่าที่ประเมินมีแนวโน้มลดลงรวมถึงการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการเฟส 2 ส่วนขยาย ได้แก่ ค่าเช่า White Space และรายได้ค่าเช่าใน INET-DC3 เฟส 2 ส่วนขยายของเดือนธันวาคม 2568

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 539.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 232.52 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.11 เนื่องจากกองทรัสต์ยังไม่ได้รับรู้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในโครงการเฟส 2 ส่วนขยาย จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยระยะเวลาในการเข้าลงทุนใกล้เคียงกับระยะเวลาการจัดทำรายงานการเงินประจำปี 2568 ส่งผลให้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 539.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 232.52 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 30.11 และกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนี้

2) ค่าใช้จ่าย

(หน่วย: บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	YoY%
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนทางการเงิน	91,972,649	109,304,864	52,235,650	(15.86%)
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทรัสต์	49,903,247	47,391,742	19,791,079	5.30%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	15,546,071	13,829,562	9,114,476	12.41%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	8,189,410	7,483,039	3,162,656	9.44%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,656,157	2,141,327	1,545,024	117.44%
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,936,417	1,808,891	4,564,265	62.33%
รวมค่าใช้จ่าย	173,203,951	181,959,425	90,413,150	(4.81%)

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 173.20 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 8.76 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.81 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงินที่ลดลงจากปัจจัยการปรับลดของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ส่งผลให้การจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 91.97 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 49.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.30 ค่าธรรมเนียมทรัสต์ จำนวน 15.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.41 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ จำนวน 8.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.44 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จำนวน 4.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 117.44 เนื่องจากกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และเปลี่ยนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นรายเดือนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จำนวน 2.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.33

14.1.2 สถานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

(หน่วย: บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	YoY%
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	9,504,214,874	7,177,343,992	52,235,650	(15.86%)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	55,961,927	55,969,890	-	5.30%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่าสุทธิรวม	200,757,505	88,560,157	9,114,476	12.41%
เงินฝากธนาคาร	266,228,185	294,797,733	3,162,656	9.44%
เงินฝากประจำธนาคารที่คิดดอกเบี้ยประกัน	3,500,000	3,500,000	-	117.44%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	-	-	4,564,265	62.33%
ดอกเบี้ยค้างรับ	971,191	1,113,613	3,162,656	9.44%
ลูกหนี้อื่น	3,358,961	1,521,467	1,545,024	117.44%
ลูกหนี้กรมสรรพากร - ภาษีมูลค่าเพิ่ม	278,355	214,305	4,564,265	62.33%
รวมสินทรัพย์	10,035,270,998	7,623,021,157	4,726,179,087	31.64%

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 173.20 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 8.76 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.81 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงินที่ลดลงจากปีจ่ายการปรับลดของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ส่งผลให้การจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 91.97 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 49.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.30 ค่าธรรมเนียมทรัสต์ จำนวน 15.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.41 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ จำนวน 8.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.44 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จำนวน 4.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 117.44 เนื่องจากกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และเปลี่ยนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นรายเดือนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จำนวน 2.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.33

2) หนี้สิน

(หน่วย: บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	YoY%
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	84,454,546	15,612,753	9,669,658	440.93%
เงินปันผลค้างจ่าย	48,831,248	-	-	100.00%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,708,897,972	1,884,957,523	922,798,736	(9.34%)
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	65,313,837	48,817,005	24,598,058	(33.79%)
รวมหนี้สิน	1,907,497,603	1,949,387,281	957,066,452	(2.15%)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สิน จำนวน 1,907.50 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,708.90 ล้านบาท ซึ่งเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ และเงินมัดจำรับของผู้เช่า เป็นเงินประกันค่าเช่าและบริการของผู้เช่า ซึ่งหนี้สินประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 84.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 68.84 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 440.93 เนื่องจากภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายจากการเช่าลงทุนในเฟส 2 ส่วนขยายเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,708.90 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 176.06 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.34 และเงินมัดจำค่าเช่ารับ จำนวน 65.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 16.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.79

3) สินทรัพย์สุทธิ

รายการ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	YoY%
สินทรัพย์สุทธิ				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายย่อย	7,100,946,758	4,734,750,019	3,233,620,577	49.98%
กำไรสะสม	1,026,826,637	938,883,857	535,492,058	9.37%
รวมสินทรัพย์	8,127,773,395	5,673,633,876	3,769,112,635	43.26%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.0660	11.2465	11.4215	(1.60%)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ จำนวน 8,127.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2,454.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.26 เนื่องจากทางกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 จึงทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ในปี 2568 เท่ากับ 11.0660 บาท

14.1.3 งบกระแสเงินสด

รายการ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	YoY%
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,724,442,980)	(1,948,927,140)	557,418,625	(11.52%)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	1,695,873,432	1,981,268,149	(358,245,135)	(14.40%)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(28,569,548)	32,341,009	199,173,490	(188.34%)
เงินฝากธนาคารต้นปี	294,797,733	262,456,724	63,283,234	12.32%
เงินฝากธนาคารปลายปี	266,228,185	294,797,733	262,456,724	(9.69%)

(หน่วย: บาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด จำนวน 266.23 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

1 กิจกรรมการดำเนินงาน (Operating Activities)

- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงาน: จำนวน 1,724.44 ล้านบาท
- ปัจจัยสำคัญ : สาเหตุหลักที่กระแสเงินสดติดลบ (Net Cash Used) เกิดจากการขยายการลงทุนเพิ่ม โดยมีการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นมูลค่า 2,345 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลงทุนใน INET-IDC3 ส่วนขยาย

2 กิจกรรมการจัดหาเงิน (Financing Activities)

- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการจัดหาเงิน: จำนวน 1,695.87 ล้านบาท
- ปัจจัยสำคัญ : มาจากการระดมทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายย่อยเพื่อเพิ่มทุนครั้งที่ 2 จำนวน 2,415 ล้านบาท และนำไปซื้อสินทรัพย์ในกิจกรรมการดำเนินงานตามข้างต้น
- รายการใช้ไป: มีการจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว 177.74 ล้านบาท, จ่ายดอกเบี้ย 90.81 ล้านบาท และ การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น (ปันผล/ลดทุน) 403.00 ล้านบาท

14.2 ปัจจัยหรือสาเหตุที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (“กองทรัสต์”) ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงและเหตุการณ์ในอนาคตที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการสร้างผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวเป็นการประเมินตามสถานการณ์และสมมติฐาน ณ วันที่จัดทำรายงาน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตจากปัจจัยภายนอกและภายในที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมระยะยาวมาเป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างเงินทุนในการดำเนินงานและการลงทุน ซึ่งต้นทุนทางการเงินมาจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัว หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงินปรับตัวเพิ่มขึ้น หรืออยู่ในระดับสูงเป็นระยะเวลานาน อาจส่งผลกระทบต่อให้ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น และอาจส่งผลต่อกำไรสุทธิ กระแสเงินสด รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ความผันผวนของภาวะตลาดการเงินและตลาดทุน ที่เกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์และผลตอบแทนจากการลงทุนเมื่อเปรียบเทียบกับเครื่องมือทางการเงินประเภทอื่น ทำให้ความน่าสนใจของนักลงทุนที่มีต่อกองทรัสต์ลดลง

ขณะเดียวกัน การดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินประเภทศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) จำเป็นต้องปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบ และนโยบายของภาครัฐที่เกี่ยวข้องหลายด้าน อาทิ กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล กฎหมายด้านความมั่นคงปลอดภัยทางไซเบอร์ และกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงหรือการบังคับใช้กฎหมายและข้อบังคับดังกล่าวที่มีความเข้มงวดมากขึ้นในอนาคต อาจทำให้กองทรัสต์หรือผู้เช่าต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ซึ่งอาจส่งผลให้ต้นทุนการดำเนินงานเพิ่มขึ้น และกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต



15

ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568



หลักทรัพย์จัดการกองทุนหลักทรัพย์ไทย
KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ รท.บ014/2568

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ขอแสดงความเห็นต่อการดำเนินงานของทรัสต์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใน

ตามนี้ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน หลักทรัพย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์มีหน้าที่จัดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ทำกับคู่สัญญาจัดการทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ไอเน็ต รีท แอแนจเม้นท์ จำกัด ด้วยระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ไอเน็ต รีท แอแนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ให้เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2560

ขอแสดงความนับถือ

(นางพศพรธช ช.สุโขภรณ์)

ผู้อำนวยการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ #2

16 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต



ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (“กองทรัสต์ฯ”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ตโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้ ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการหลงเหลือข้อผิดพลาดที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

➤ เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ตามที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวนรวม 9,659 ล้านบาท เงินลงทุนดังกล่าวเป็นสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ และมีมูลค่าที่มีสาระสำคัญเป็นอย่างยิ่ง โดยลักษณะของทรัพย์สินทำให้ไม่สามารถอ้างอิงราคาจากตลาดที่มีสภาพคล่องหรือทรัพย์สินที่เทียบเคียงได้โดยตรง การกำหนดมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นงวดสำหรับทรัพย์สินโครงการที่กองทรัสต์ฯ เช่าลงทุนในเดือนธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้ราคาซื้อขายล่าสุดเป็นฐานสำหรับมูลค่ายุติธรรม ส่วนทรัพย์สินอีกสองโครงการ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดมูลค่ายุติธรรม โดยอ้างอิงราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีประเมินตามรายได้และต้องให้ข้อมูลที่น่าเชื่อถืออย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับข้อสมมติที่ใช้ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าว ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่อ้างอิงราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ดังนี้

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของเงินลงทุนและการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยการอ่านสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ่านรายงานการประเมินมูลค่า และสอบถามฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯ
- พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมและความรู้ความสามารถของผู้ประเมินราคาอิสระ ประเมินเทคนิคที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินว่าเป็นวิธีที่สอดคล้องกับแนวปฏิบัติการประเมินมูลค่าในอุตสาหกรรม
- สอบทานข้อสมมติที่สำคัญที่ผู้ประเมินและฝ่ายบริหารใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ได้แก่ สอบทานอัตราคิดลด โดยการพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ในอุตสาหกรรมเดียวกันและอ้างอิงได้จากข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป
- สอบทานประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าตามสัญญาให้เช่าระยะยาวโดยการเปรียบเทียบค่าเช่ากับอัตราในสัญญาเช่าและสอบถามมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินหลังสัญญาให้เช่าระยะยาวของทรัพย์สินโครงการที่กองทรัสต์ฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยการอ่านข้อมูลผู้เช่ารายอื่นด้านเทคนิคที่ฝ่ายบริหารใช้พิจารณาประมาณการราคาคืนทุนทดแทนสุทธิและต้นทุนคงเหลือของทรัพย์สิน
- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น

➤ ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้น มีความชัดเจนที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ ตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

➤ ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าวและการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเงินแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

➤ ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่าความเสี่ยงที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนอง ต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่เฝ้าพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่วางตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

“ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดที่อาจกระทบต่อความน่าเชื่อถือของข้าพเจ้า (ถ้ามี) จากเรื่องทั้งหมดที่ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ข้าพเจ้าจะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถลดการได้ตัวอย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้อาจจากการสื่อสารดังกล่าวข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้”

สุชาดา ดันดีโอหาร
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7138
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ : 12 กุมภาพันธ์ 2569

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	7	9,504,214,874	7,177,343,992
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7	55,961,927	55,969,890
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	200,757,505	88,560,157
เงินฝากธนาคาร	8	266,228,185	294,797,733
เงินฝากประจำธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	9	3,500,000	3,500,000
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ		971,191	1,113,613
ลูกหนี้อื่น		3,358,961	1,521,467
ลูกหนี้กรมสรรพากร - ภาษีมูลค่าเพิ่ม		278,355	214,305
รวมสินทรัพย์		10,035,270,998	7,623,021,157
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น		84,454,546	15,612,753
เงินปันผลค้างจ่าย	12	48,831,248	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9	1,708,897,972	-
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	7	65,313,837	3,500,000
รวมหนี้สิน		1,907,497,603	1,949,387,281
สินทรัพย์สุทธิ		8,127,773,395	5,673,633,876
สินทรัพย์สุทธิ			
หุ้นที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สินสุทธิ	10	7,100,946,758	4,734,750,019
กำไรสะสม	11	1,026,826,637	938,883,857
สินทรัพย์สุทธิ		8,127,773,395	5,673,633,876
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		11.0660	11.2465
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		734,476,000	504,476,600

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนแยกตามประเภทของเงินลงทุน

(หน่วย: บาท)

2568			2567		
ราคาทุนหักจำหน่าย / ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม* (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (บาท)	ราคาทุนหักจำหน่าย / ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม* (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ ทางการเงิน (หมายเหตุ 7)					
ในรูปแบบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารและอุปกรณ์โครงการ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่าที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2588 ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในอำเภอแม่สอด จังหวัดกระบี่					
4,077,823,272	4,243,052,104	43.47	4,078,828,871	4,255,449,112	58.12
2,434,124,846	2,963,256,619	30.36	2,392,030,241	2,921,894,880	39.91
2,297,906,151	2,297,906,151	23.54	-	-	-
8,809,854,269	9,504,214,874	97.37	6,470,859,112	7,177,343,992	98.03
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่า					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 7)					
55,961,927	55,961,927	0.57	55,969,890	55,969,890	0.76
ที่ดินโครงการตั้งอยู่ในอำเภอแม่สอด จังหวัดกระบี่					
55,961,927	55,961,927	0.57	55,969,890	55,969,890	0.76
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์					

(หน่วย: บาท)

2568		2567	
ราคาทุนที่จำหน่าย / ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม* (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (บาท)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 7)			
เงินฝากธนาคาร ประเภทบัญชีฝากประจำ 12 เดือน**			
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	-	-	0.84
เงินฝากธนาคาร ประเภทบัญชีฝากประจำ 5 เดือน**			
ธนาคารออมสิน	200,728,168	2.06	-
กองทุนเปิด			
กองทุนเปิด บริหารเงิน (K-CASH)	27,955	-	0.37
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ต่อมูลค่ายุติธรรม	200,756,123	2.06	1.21
รวมเงินลงทุน	9,760,934,306	100.00	100.00

* มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์แสดงด้วยวิธีที่ส่วนต่างเงินได้เข้าได้รับ (หมายเหตุ 7)

** เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร ประเภทบัญชีฝากประจำแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณโดยใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยที่ได้รับจนถึงวันตัดค่าเงินลงทุน ทั้งนี้ ดอกเบี้ยที่ได้รับได้ถูกแยกแสดงไว้ในรายการ "ดอกเบี้ยค้างรับ" ในงบแสดงฐานะการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ		2568	2567
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		693,437,556	606,699,898
รายได้ค่าเช่า		26,931,730	5,697,436
รายได้อื่น		4,485,402	5,530,829
รวมรายได้		724,854,688	617,928,163
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13	49,903,247	47,391,742
ค่าธรรมเนียมทวิสตี	13	15,546,071	13,829,562
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13	4,656,157	2,141,327
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		8,189,410	7,483,039
ค่าใช้จ่ายอื่น		2,936,417	1,808,891
ต้นทุนทางการเงิน		91,972,649	109,304,864
รวมค่าใช้จ่าย		173,203,951	181,959,425
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		551,650,737	435,968,738
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน		1,150,823	-
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	7	(13,028,476)	336,319,452
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		(11,877,653)	336,319,452
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		539,773,084	772,288,190

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	2568	2567
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงานในระหว่างปี		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	551,650,737	435,968,738
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	1,150,823	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(13,028,476)	336,319,452
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	539,773,084	772,288,190
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	10	2,366,196,739
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	12	(451,830,304)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	2,454,139,519	1,904,521,241
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	12	5,673,633,876
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	8,127,773,395	5,673,633,876

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ		2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		539,773,084	772,288,190
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	(2,345,036,949)	(2,468,774,183)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	(200,728,168)	(61,643,664)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	87,626,619	-
การตัดจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน			743,136
ปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	7	(40,824,276)	(35,459,504)
รับเงินมัดจำค่าเช่า		123,591,662	120,010,649
จ่ายคืนเงินมัดจำค่าเช่า		(60,220,800)	(59,040,000)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าลดลง		-	5,571,897
ดอกเบี้ยค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง		142,422	(755,993)
ลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น		(1,837,494)	(991,908)
ลูกหนี้กรมสรรพากรเพิ่มขึ้น		(64,050)	(123,092)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		68,133,845	6,261,920
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย		91,972,649	109,304,864
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	7	13,028,476	(336,319,452)
เงินสดสุทธิจากใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(1,724,442,980)	(1,948,927,140)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินฝากประจำธนาคารที่ติดภาระค่าประกันเพิ่มขึ้น		-	(3,500,000)
เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10	2,415,000,000	1,535,388,800
เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์		(47,577,426)	(34,259,358)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	12	(402,999,056)	(368,896,391)
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิค่าธรรมเนียม)	9	-	1,918,497,260
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9	(177,735,321)	(972,318,647)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(90,814,765)	(93,643,515)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน		1,695,873,432	1,981,268,149
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		(28,569,548)	32,341,009
เงินฝากธนาคารต้นปี		294,797,733	262,456,724
เงินฝากธนาคารปลายปี		266,228,185	294,797,733

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต ("กองทรัสต์") เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 ระหว่างบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้ง เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุของทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนและเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนเริ่มแรกในโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ตแห่งที่ 3 เฟส 1 ("INET-IDC3 เฟส 1") ในรูปแบบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารและอุปกรณ์ของโครงการ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีสัญญาเช่าระยะยาว INET-IDC3 เฟส 1 ตั้งอยู่ที่อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ลงทุน ในโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล INET แห่งที่ 3 เฟส 2 ("INET-IDC3 เฟส 2") และเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ได้ลงทุน ในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อใช้ลงทุนในโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล INET แห่งที่ 3 เฟส 2 เพิ่มเติม ("INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนเพิ่ม")

กองทรัสต์ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกองทรัสต์จากเดิมชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไอเน็ต เป็นทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ตเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ มีนโยบายในการ ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในรูปแบบสัญญาให้เช่าระยะยาว นอกเหนือไปจากการให้เช่าทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์ อาจดำเนินกิจกรรมอื่น ๆ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมถึงการลงทุนใน ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2564 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและ ได้รับซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2564 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ มีบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุน ร้อยละ 20.15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่ออกและจำหน่ายแล้ว

2. เกณฑ์ในการจัดหางบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุน รวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปล จากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

3. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปี บัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น แบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรก ของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าวกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ มีกำไรสะสม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมได้
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ มีสภาพคล่องส่วนเกิน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยการลงทุน

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมี มูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์จะงดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

| 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

► รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์

รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์ (ดูหมายเหตุ 4.2) ถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

► รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

► ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน บันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

► ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

► สิทธิทางการเงิน

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสิทธิทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

► เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสิทธิทางการเงิน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ซื้อและให้เช่าทรัพย์สินกลับแก่ผู้เช่าเป็นเวลาทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดของอายุการให้ประโยชน์ของทรัพย์สิน เงินลงทุนดังกล่าวจะถูกจัดประเภทเป็นสิทธิทางการเงิน โดยวัดมูลค่าเริ่มแรกของเงินลงทุนโดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ มีสิทธิในเงินลงทุน โดยพิจารณาว่าราคดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุดเนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุดตามกลไกตลาด และหลังจากนั้นกองทรัสต์จะวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมตามรายการประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

► เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินแสดงในงบการเงินด้วยราคายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน โดยมูลค่ายุติธรรมอ้างอิงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ทำการสุดท้ายของวันสิ้นรอบรายงานของกองทุนรวมที่จัดทำและเผยแพร่โดยวิธีจัดการกองทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

► เงินลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทเงินฝากประจำ

เงินลงทุนในเงินฝากประจำธนาคารซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนเกิน 3 เดือนใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ดอกเบี้ยค้างรับ” ในงบแสดงฐานะการเงิน

► หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนคิดจำหน่าย โดยกองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรง

► การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สิทธิทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการขายหรือโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ จัดประเภทเป็นรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงต้นทุนในการทำรายการ และจะแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นงวดรายงานโดยไม่มีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.5 ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายส่วนที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ฯ จะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย

4.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.7 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.8 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึง ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

4.9 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.10 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่ผลการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

| 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

► มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดโดยใช้มูลค่าตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยในการประเมินค่าของเงินลงทุนดังกล่าวจำเป็นต้องมีการกำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสม การใช้ข้อสมมติเพื่อการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สินระยะยาว และมีการประมาณการมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินโครงการหลังจบสัญญาที่กองทรัสต์ฯ ให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวแก่ผู้เช่าสำหรับกรณีเงินลงทุนอยู่ในรูปแบบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold) (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7)

► การจัดประเภทเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการกำหนดมูลค่าเงินลงทุนเริ่มแรก

ในระหว่างปี 2568 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนเพิ่มโดยกองทรัสต์ฯ จ่ายชำระค่าซื้อทั้งสิ้น 2,345 ล้านบาท กองทรัสต์ฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการจัดประเภทเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน (ดูนโยบายบัญชีของเงินลงทุนที่หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2)

ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการบันทึกการรับรู้รายได้ด้วยวิธีต้นทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost) ของเงินลงทุนประเภทสินทรัพย์ทางการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารต้องกำหนดผลตอบแทนที่แท้จริงของเงินลงทุน จึงต้องมีการประมาณการมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินสุดท้ายของทรัพย์สินโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนเพิ่มหลังจบสัญญาที่กองทรัสต์ฯ ให้เช่าทรัพย์สินระยะยาว โดยฝ่ายบริหารพิจารณาจากข้อมูลที่เกี่ยวข้องทางด้านเทคนิคเพื่อประมาณการราคาคืนทุนทดแทนสุทธิและต้นทุนคงเหลือ สำหรับกำหนดมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินหลังจากจบสัญญาให้เช่าระยะยาว

| 6. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ปัจจุบันกองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในทรัพย์สินศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลและดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้น รายได้ กำไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้ ปัจจุบันกองทรัสต์ฯ มีสัญญาให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวและได้รับเงินค่าเช่าจากผู้เช่ารายเดียว

| 7. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม

7.1 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน

► INET-IDC3 เฟส 1

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2564 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีสัญญาเช่าระยะยาวที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 และกองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินโครงการดังกล่าวแก่ผู้เช่าโดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 ทั้งนี้ สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงทดแทนอุปกรณ์ที่ให้เช่าหรืออะไหล่ต่าง ๆ ค่าเบี้ยประกันภัยในทรัพย์สิน ภาษีป้าย ภาษีโรงเรือนและที่ดิน อากรแสตมป์ รวมถึงภาษีอื่น ๆ ที่เรียกเก็บบนทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่า รวมทั้งการดำเนินการรื้อถอนทรัพย์สินที่เช่า ปรับปรุงที่ดิน และขนย้ายอุปกรณ์ที่ติดตั้งออกจากที่ดินดังกล่าวเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า

► INET-IDC3 เฟส 2

เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดินและอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ที่ดินที่อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) และสัญญาซื้อขายอุปกรณ์ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยกองทรัสต์ฯ จ่ายชำระค่าซื้อทั้งสิ้น 2,469 ล้านบาท แก่ผู้ขายแล้วเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ปันส่วนราคาขายการดังกล่าวเป็นมูลค่าเงินลงทุนในที่ดินจำนวน 57 ล้านบาท (หมายเหตุ 7.2) อ้างอิงตามมูลค่าประเมินของที่ดินตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ และมูลค่าเงินลงทุนในอาคารและอุปกรณ์จำนวน 2,412 ล้านบาท โดยผู้ขายตกลงเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์

ภาษีมูลค่าเพิ่มของรายการขายอุปกรณ์ และค่าปรับการโอนสินเชื่อก่อนกำหนดของกองทรัสต์ฯ และในวันเดียวกันนั้น กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินโครงการดังกล่าวแก่ผู้ขายโดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 24 มีนาคม 2597 ทั้งนี้ สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงทดแทนอุปกรณ์ ที่ให้เช่าหรืออะไหล่ต่าง ๆ ค่าเบี้ยประกันภัยในทรัพย์สิน ภาษีป้าย ภาษีโรงเรือนและที่ดิน อากรแสตมป์ รวมถึงภาษีอื่น ๆ ที่เรียกเก็บบนทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าดังกล่าว รวมถึงต้องส่งมอบสินทรัพย์ที่จัดหาทดแทนให้เป็นกรรมสิทธิ์ของ กองทรัสต์ฯ โดยกองทรัสต์ฯ ให้สิทธิผู้เช่าในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวตลอดระยะเวลาเช่า

ทั้งนี้ เงินลงทุนในสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนและให้เช่าทรัพย์สินกลับแก่ผู้ขายตลอดหรือเกือบตลอดอายุ การให้ประโยชน์ทั้งหมดของสังหาริมทรัพย์ เงินลงทุนดังกล่าวถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน

▶ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนเพิ่ม

เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายสินทรัพย์ ประกอบด้วยตู้ Rack พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในชั้นที่อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 รวมถึงอุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network) หน่วยประมวลผลข้อมูล และหน่วยจัดเก็บข้อมูล จำนวน 246 Rack พร้อมซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้องกับอุปกรณ์ต่าง ๆ กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยกองทรัสต์ฯ จ่ายชำระค่าซื้อทั้งสิ้น 2,345 ล้านบาทแก่ผู้ขายแล้วเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2568 โดยผู้ขายตกลงเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ภาษีมูลค่าเพิ่มของรายการขายอุปกรณ์ และในวันเดียวกันนั้น กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินโครงการดังกล่าวแก่ผู้ขายโดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 24 มีนาคม 2597 ทั้งนี้ สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงทดแทนอุปกรณ์ ที่ให้เช่าหรืออะไหล่ต่าง ๆ ค่าเบี้ยประกันภัยในทรัพย์สิน ภาษีป้าย ภาษีโรงเรือนและที่ดิน อากรแสตมป์ รวมถึงภาษีอื่น ๆ ที่เรียกเก็บบนทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าดังกล่าว รวมถึงต้องส่งมอบสินทรัพย์ที่จัดหาทดแทนให้เป็นกรรมสิทธิ์ของ กองทรัสต์ฯ โดยกองทรัสต์ฯ ให้สิทธิผู้เช่าในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวตลอดระยะเวลาเช่า

ทั้งนี้ เงินลงทุนในสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนและให้เช่าทรัพย์สินกลับแก่ผู้ขายตลอดอายุการให้ประโยชน์ ทั้งหมดของสังหาริมทรัพย์ เงินลงทุนดังกล่าวถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน

▶ เงินมัดจำสัญญาเช่า

ภายใต้สัญญาให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวมีเงื่อนไขว่าผู้เช่าต้องนำเงินมัดจำโดยมีมูลค่าเท่ากับค่าเช่าของ 6 เดือนถัดไป และกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำดังกล่าวเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าสามารถนำหนังสือ ค่าประกันธนาคารมาวางทดแทน ได้ในมูลค่าไม่เกินจำนวนค่าเช่าล่วงหน้า 3 เดือน ในการบันทึกบัญชี เงินมัดจำรับกองทรัสต์ฯ ได้คำนึงถึงผลต่างเนื่องจาก มูลค่าเงินตามเวลา (Time value of money) ของเงินมัดจำรับดังกล่าวในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับการรับรู้เริ่มแรก ของเงินมัดจำค่าเช่ารับและ แสดงเป็นรายการปรับปรุงส่วนต่าง (Day-1 difference) โดยบันทึกหักกับบัญชีเงินลงทุนใน สิทธิการเช่า และจะทยอยตัดจำหน่ายตลอดอายุสัญญาเช่า

เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2568 ผู้เช่าได้วางเงินมัดจำค่าเช่ารับเป็นจำนวนเงิน 128.7 ล้านบาท และวันถัดมาผู้เช่าได้นำหนังสือ ค่าประกันธนาคารจำนวน 64.3 ล้านบาท มาวางทดแทนเงินมัดจำที่เป็นเงินสด ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงบันทึกการรับเงินมัดจำ และคืนเงินมัดจำที่เป็นเงินสด และได้กลับรายการส่วนต่างเงินมัดจำค่าเช่ารับที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในสังหาริมทรัพย์ที่ จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน (หมายเหตุ 7.1) เป็นจำนวน 47.2 ล้านบาทออกในระหว่างงวด

องค์ประกอบของเงินมัดจำค่าเช่ารับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568	2567
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	220,874	157,503
การปรับปรุงส่วนต่าง (Day-1 difference) รอดักบัญชี	(155,560)	(108,686)
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	65,314	48,817

การเคลื่อนไหวของรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า	ส่วนต่าง เงินมัดจำค่าเช่ารับ	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	4,502,700	(71,934)	4,430,766
ซื้อเงินลงทุนระหว่างปี	2,411,674	-	2,411,674
ตัดจำหน่ายเงินลงทุน	(743)	-	(743)
ปรับปรุงส่วนต่างของเงินมัดจำค่าเช่ารับ (Day-1 difference)	-	(85,009)	(85,009)
การคืนเงินมัดจำ	-	48,347	48,347
ปรับปรุงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	35,460	1,040	36,500
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	335,809	-	335,809
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	7,284,900	(107,556)	7,177,344
ซื้อเงินลงทุนระหว่างปี	2,345,037	-	2,345,037
ปรับปรุงส่วนต่างของเงินมัดจำค่าเช่ารับ (Day-1 difference)	-	(94,346)	(94,346)
การคืนเงินมัดจำ	-	47,173	47,173
ปรับปรุงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	40,824	307	41,131
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(12,124)	-	(12,124)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	9,658,637	(154,422)	9,504,215

7.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ที่ดิน	ส่วนต่าง เงินมัดจำค่าเช่ารับ	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	-	-
ซื้อเงินลงทุนระหว่างงวด	57,100	-	57,100
ปรับปรุงส่วนต่างของเงินมัดจำค่าเช่ารับ (Day-1 difference)	-	(2,282)	(2,282)
การคืนเงินมัดจำ	-	1,139	1,139
ปรับปรุงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	-	13	13
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	57,100	(1,130)	55,970
ปรับปรุงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	-	(8)	(8)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	57,100	(1,138)	55,962

7.3 เงินลงทุนในหลักทรัพย์

กองทรัสต์ค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เงินฝากประจำธนาคารและกองทุนรวมตลาดเงินโดยมียอดเคลื่อนไหวในระหว่างปี 2568 และ 2567 ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	88,560	26,406
ลงทุนเพิ่ม	200,728	61,644
จำหน่ายระหว่างปี	(87,627)	-
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่ายุติธรรม	(904)	510
ยอดคงเหลือปลายปี	200,757	88,560

7.4 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

▶ INET-IDC3 เฟส 1

กองทรัสต์ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) สมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คือ อัตราคิดลดร้อยละ 9.0 ต่อปี (2567: ร้อยละ 9.0 ต่อปี) โดยหากอัตราคิดลดความสมมติฐานเพิ่มขึ้นจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนลดลง

▶ INET-IDC3 เฟส 2

กองทรัสต์ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ที่ลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ (Freehold) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) สมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนประกอบด้วยอัตราคิดลดร้อยละ 9.0 ต่อปี (2567: ร้อยละ 9.0 ต่อปี) และประมาณการมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะได้รับเพื่อไปใช้จัดหาประโยชน์หลังสัญญาให้เช่าระยะยาว 30 ปีสิ้นสุดลง โดยใช้เกณฑ์ต้นทุนทดแทนสุทธิและต้นทุนคงเหลือของทรัพย์สิน เพื่อกำหนดมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับหรือมีอยู่ ณ วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด ในการกำหนดประมาณการมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ฝ่ายบริหารได้พิจารณาจากงานของผู้เชี่ยวชาญด้านเทคนิค ทั้งนี้ หากอัตราคิดลดความสมมติฐานเพิ่มขึ้น จะทำให้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนลดลง ในขณะที่มูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินเพิ่มขึ้น จะทำให้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพิ่มขึ้น

▶ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนเพิ่ม

กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามูลค่าดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุดเนื่องจากเป็นราคาที่มีพื้นฐานมาจากราคาการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุดที่เป็นไปตามกลไกตลาด และเกิดขึ้นไม่ห่างจากรวันสิ้นรอบระยะเวลา

▶ เงินลงทุนในหลักทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร ประเภทบัญชีฝากประจำ คำนวณโดยใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุน ซึ่งได้แยกแยะดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ดอกเบี้ยค้างรับ” ในงบแสดงฐานะการเงินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน (เงินลงทุนในหลักทรัพย์) อ้างอิงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ทำการสุดท้ายของวันสิ้นรอบรายงานของกองทุนรวมที่จัดทำและเผยแพร่โดยบริษัทจัดการกองทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	ระดับ 4
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็น				
สินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	9,658,637	9,658,637
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	57,100	57,100
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	200,757	-	200,757

(หน่วย: พันบาท)

	2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	ระดับ 4
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็น				
สินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	7,284,900	7,284,900
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	57,100	57,100
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	88,560	-	88,560

ในระหว่างปีไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมและไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคในการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

| 8. เงินฝากธนาคาร

	2568		2567	
	เงินต้น (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	เงินต้น (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
กระแสรายวัน	6	-	68	-
ออมทรัพย์	23,693	0.40	202,620	0.20
ธนาคารออมสิน				
ออมทรัพย์	54,421	0.55	699	0.25
เงินฝากประจำ 3 เดือน	216,678	1.80	-	-
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา				
เงินฝากประจำ 3 เดือน	-	-	62,841	0.85
รวมเงินฝากธนาคาร	294,798	-	266,228	-

| 9. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,715,943	1,893,679
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดบัญชี	(7,045)	(8,721)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,708,898	1,884,958

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	1,884,958	922,799
กู้เพิ่ม	-	1,928,497
จ่ายคืนเงินกู้	(177,735)	(972,318)
จ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	-	(10,000)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	1,675	15,980
ยอดคงเหลือปลายปี	1,708,898	1,884,958

กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวภายใต้สัญญาเงินกู้ 2 ฉบับกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง โดยเงินกู้ยืมทั้งสองสัญญาเมื่ออัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา โดยสัญญาแรกมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืม (มีนาคม 2567) และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาสจำนวน 36 งวด งวดละ 11.6 ถึง 27.6 ล้านบาทตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ซึ่งต้องเริ่มชำระงวดแรกตั้งแต่เดือนเมษายน 2567 เป็นต้นไป และอีกสัญญาหนึ่ง มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืม (มีนาคม 2567) และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาสจำนวน 36 งวด งวดละ 27.8 ล้านบาทซึ่งต้องเริ่มชำระงวดแรกตั้งแต่เดือนเมษายน 2568 เป็นต้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีเงินต้นของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวนทั้งสิ้น 221.5 ล้านบาท (2567: 177.6 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีหลักประกัน คือ การจดจำนองที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง หลักประกันทางธุรกิจของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 สิทธิเหนือพื้นดินสำหรับการตั้งอาคารที่กองทรัสต์ฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์การติดพันในอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง ทรัพย์สินประเภทเฟอร์นิเจอร์ สิ่งติดตั้ง อุปกรณ์ และสังหาริมทรัพย์สำหรับประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 และบัญชีเงินฝากประจำ 36 เดือนของกองทรัสต์ฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ระยะยาวดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ เพิ่มทุนโดยการออกหน่วยเพิ่มทุนจำนวน 174,476,600 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.00 บาท โดยเสนอขายมูลค่าหน่วยละ 8.80 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1,535 ล้านบาท ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์แสดงหักกับทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย

| 10. ทุนจากผู้ถือหุ้น

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์สุทธิดังนี้

	จำนวนหน่วย (หน่วย)	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น ทรัสต์สุทธิ (ล้านบาท)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	330,000,000	3,234
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	174,476,000	1,535
หัก : ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์	-	(34)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	504,476,000	4,735
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	230,000,000	2,415
หัก : ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์	-	(49)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	734,476,000	7,101

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ เพิ่มทุนโดยการออกหน่วยเพิ่มทุนจำนวน 174,476,600 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.00 บาท โดยเสนอขายมูลค่าหน่วยละ 8.80 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1,535 ล้านบาท ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์แสดงหักกับทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น

| 11. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	2568	2567
กำไรสะสมต้นปี	938,884	535,492
บวก : รายได้จากการลงทุนสุทธิ	551,650	435,969
กำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	1,151	-
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(13,028)	336,319
หัก : การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นลงทุน (หมายเหตุ 12)	(451,830)	(368,896)
กำไรสะสมปลายปี	1,026,827	938,884

| 12. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทรัสต์ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา		อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (ล้านบาท)
13 กุมภาพันธ์ 2568	1 ตุลาคม 2567	ถึง 31 ธันวาคม 2567	0.2000	100,895
12 มีนาคม 2568	1 มกราคม 2568	ถึง 31 มกราคม 2568	0.0666	33,598
18 เมษายน 2568	1 กุมภาพันธ์ 2568	ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2568	0.0667	33,648
7 พฤษภาคม 2568	1 มีนาคม 2568	ถึง 31 มีนาคม 2568	0.0667	33,625
11 มิถุนายน 2568	1 เมษายน 2568	ถึง 30 เมษายน 2568 และกำไรสะสม	0.0666	33,514
9 กรกฎาคม 2568	1 พฤษภาคม 2568	ถึง 31 พฤษภาคม 2568 และกำไรสะสม	0.0667	33,569
8 สิงหาคม 2568	1 มิถุนายน 2568	ถึง 30 มิถุนายน 2568 และกำไรสะสม	0.0667	33,571
10 กันยายน 2568	1 กรกฎาคม 2568	ถึง 31 กรกฎาคม 2568 และกำไรสะสม	0.0666	33,482
15 ตุลาคม 2568	1 สิงหาคม 2568	ถึง 31 สิงหาคม 2568 และกำไรสะสม	0.0667	33,540
7 พฤศจิกายน 2568	1 กันยายน 2568	ถึง 30 กันยายน 2568 และกำไรสะสม	0.0667	33,557
15 ธันวาคม 2568	1 ตุลาคม 2568	ถึง 31 ตุลาคม 2568 และกำไรสะสม	0.0666	48,831
รวมปี 2568			0.8666	451,830

กองทรัสต์ฯ มีกำหนดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของงวดวันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2568 และกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้นในวันที่ 13 มกราคม 2569 กองทรัสต์ฯ จึงแสดงรายการดังกล่าวเป็นเงินปันผลค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในงบแสดงฐานะการเงิน

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา		อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (ล้านบาท)
13 กุมภาพันธ์ 2568	1 ตุลาคม 2566	ถึง 31 ธันวาคม 2566 และกำไรสะสม	0.2007	66,229
10 พฤษภาคม 2567	1 มกราคม 2567	ถึง 31 มีนาคม 2567 และกำไรสะสม	0.2000	100,895
5 สิงหาคม 2567	1 เมษายน 2567	ถึง 30 มิถุนายน 2567 และกำไรสะสม	0.2000	100,877
5 พฤศจิกายน 2567	1 กรกฎาคม 2567	ถึง 30 กันยายน 2567 และกำไรสะสม	0.2000	100,895
รวมปี 2568			0.8007	451,830

| 13. ค่าใช้จ่าย

13.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ในการมีรายได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่เข้ามา กรณีทรัพย์สินอื่นคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่เข้ามา และคิดค่าธรรมเนียมเมื่อมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ฯ อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

13.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.2 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ณ วันเข้าลงทุน ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 8.0 ล้านบาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทางเองเดียวกัน) และหากกองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมหรือมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ที่ใช้คำนวณจะเป็นไปตามมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมหรือมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ที่ใช้คำนวณจะเป็นไปตามมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมหรือมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

13.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คิดเป็นรายปีในอัตราร้อยละ 0.025 - 0.035 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทางเองเดียวกัน) ทั้งนี้จะไม่เกินกว่า 4.0 ล้านบาทต่อปี

| 14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ภิสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์
บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์
ธนาคารภิสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ เพิ่มทุนโดยการออกหน่วยเพิ่มทุนจำนวน 174,476,600 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.00 บาท โดยเสนอขายมูลค่าหน่วยละ 8.80 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1,535 ล้านบาท ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์แสดงหักกับทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น

(หน่วย : ล้านบาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	2,345,037	2,468,774
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	693,438	606,700
รายได้ค่าเช่า	7	26,932	5,697
เงินปันผลจ่าย	12	106,206	94,194
ผู้จัดการกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13	49,903	47,392
ทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13	15,546	13,830
ขายเงินลงทุนในกองทุนที่บริหารจัดการโดยกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	25,983	-
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์			
จ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	9	-	937,500
ดอกเบี้ยจ่าย	9	-	12,213
ดอกเบี้ยรับ	8	270	622

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	2568	2567
ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	9,504,215	7,177,344
ลูกหนี้	3,355	1,521
เงินมัดจำค่าเช่า	65,314	48,817
เงินปันผลค้างจ่าย	9,856	-
ผู้จัดการกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	3,562	2,763
ทรัสต์		
เงินลงทุนในกองทุนที่บริหารจัดการโดยกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29	26,916
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	1,725	2,611
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์		
เงินฝากธนาคาร	202,688	23,699
ดอกเบี้ยค้างรับ	16	4

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 2,633 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 44.48 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2567: 2,530 ล้านบาท และร้อยละ 50.32)

16. การระดมทุน

กองทรัสต์ฯ มีการระดมทุนที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

17. เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ มีการระดมทุนที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

17.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร ดอกเบี้ยค้างรับ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และมีเงินมัดจำค่าเช่า กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

• ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนและรายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่ารายเดียว จึงทำให้กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าผู้เช่าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาในระยะสั้น และภายใต้สัญญาเช่าทรัสต์สินกองทรัสต์ฯ ได้รับเงินมัดจำค่าเช่าและหลักประกันต่าง ๆ นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน และดอกเบี้ยของเงินฝากธนาคาร กองทรัสต์ฯ ได้พิจารณาฝากเงินกับธนาคารที่มีฐานะทางการเงินมั่นคงและลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินที่มีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากความเสี่ยงด้านเครดิต

ในระยะสั้น จำนวนสูงสุดที่กองทรัสต์อาจต้องสูญเสียคือมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินหักด้วยมูลค่าหักประกัน (หากมี)

► ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญเกี่ยวกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาว เงินฝากธนาคารทั้งหมดมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในระยะสั้นที่มีการปรับให้ใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน และเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ที่สำคัญจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

2568

	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามอัตราตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน*	-	9,504	9,504	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	201	-	201	-
เงินฝากธนาคาร	266	-	266	หมายเหตุ 8
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	84	84	-
เงินปันผลค้างจ่าย	-	49	49	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,709	-	1,709	หมายเหตุ 9
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	-	65	65	-

*จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากเงินลงทุนมีจำนวนตายตัวและไม่แปรผันตามอัตราดอกเบี้ย

(หน่วย : ล้านบาท)

2567

	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามอัตราตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน*	-	7,177	7,177	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	62	27	89	-
เงินฝากธนาคาร	295	-	295	หมายเหตุ 8
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	-	16	16	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,885	-	1,885	หมายเหตุ 9
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	-	49	49	-

*จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากเงินลงทุนมีจำนวนตายตัวและไม่แปรผันตามอัตราดอกเบี้ย

ทั้งนี้ หากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดมีการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลโดยเพิ่มขึ้นหรือลดลงร้อยละ 0.25 ต่อปีและกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ กรณีดังกล่าวจะมีผลทำให้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับปี 2568 ลดลงหรือเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนประมาณ 4.3 ล้านบาท

► **ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง**

กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง เช่น เงินฝากธนาคาร ที่เพียงพอในการชำระหนี้ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ รวมทั้งประมาณการกระแสรายได้ของกองทรัสต์ฯ มีเพียงพอในการชำระหนี้ต่าง ๆ ที่ถึงกำหนดและแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นของทุน

17.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ ควบคุมค่าเงินลงทุนสิทธิการเช่าสิ่งทาวรริมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ด้วยราคายุติธรรม ส่วนเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

| 18. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ได้มีมติให้อนุมัติจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลา 1 พฤศจิกายน 2568 ถึง 30 พฤศจิกายน 2568 และกำไรสะสม ให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0675 บาท คิดเป็นเงินรวม 49.6 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2569 ได้มีมติให้อนุมัติจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลา 1 ธันวาคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 และกำไรสะสม ให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0675 บาท คิดเป็นเงินรวม 49.6 ล้านบาท

| 19. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569



www.inetreit.com