

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

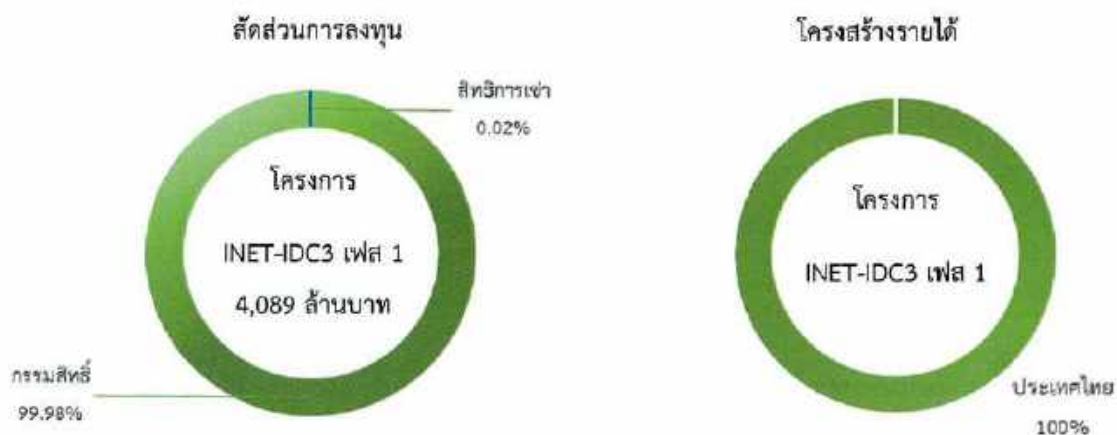
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

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

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

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์			
สินทรัพย์รวม	4,726.18 ล้านบาท	กำไร(ขาดทุน)สะสม	535.49 ล้านบาท
หนี้สินรวม	957.07 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	19.53 % ของสินทรัพย์รวม
ส่วนทุน	3,233.62 ล้านบาท		



ราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน		
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีพิจารณา รายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
กรรมสิทธิ์ในอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง กับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของ อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย	4,503	บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด

76

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ณ วันที่ 31/12/2566)

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

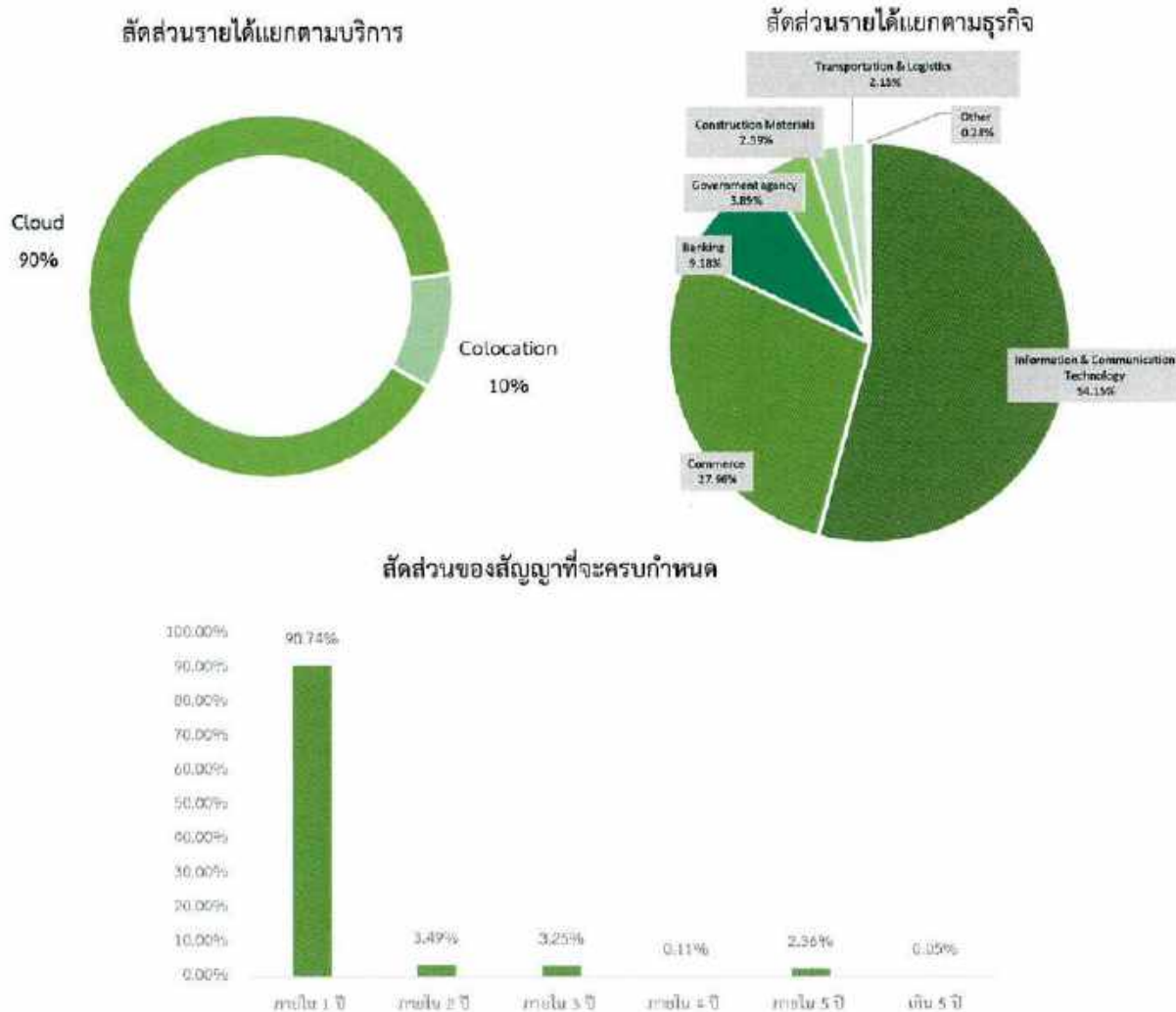
ข้อจำกัดการถือของต่างชาติ	49%
สัดส่วนการถือของชาวต่างชาติปัจจุบัน	0.47%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 และไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

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

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า (INET)



ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2564
รายได้ค่าเช่าและบริการ	398.83	397.29	163.78
รายได้อื่น ๆ	1.59	0.28	0.16
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และ ตัดจำหน่าย (EBITDA)	310.01	323.07	128.11
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงาน	294.94	502.39	335.52
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.8938	1.5222	1.0167
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.7852	0.8717	0.3540
ส่วนของลดทุน (บาท)	-	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.20	0.21	0.23
ดอกเบี้ยไม่เกิน (%)	MLR - 1.75%	MLR - 1.75%	MLR - 1.75%
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ใน กิจกรรมดำเนินงาน	557.42	127.79	(3,873.49)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จาก กิจกรรมจัดหาเงิน	(358.25)	(346.74)	4,155.72
กระแสเงินสดสุทธิ	262.46	63.28	282.23
สินทรัพย์สุทธิ	3,769.11	3,733.28	3,527.26
ราคา / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) ณ สิ้นปีบัญชี	0.85	1.01	1.03
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคา ปิด ณ สิ้นปีบัญชี	2.64%	7.65%	1.48%
มูลค่าตลาด ณ สิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	3,217.50	3,762.00	3,630.00
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท)	9.75	11.40	11.00

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

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

กองทรัสต์ได้มีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

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

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ไม่มีเงื่อนไข -

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินรวมทั้งสิ้นจำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ โดยมีรายละเอียดหลักเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

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

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

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

หมายเหตุ

(1) รายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 310,014,133 บาท

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากบริษัทฯ มีหน้าที่ควบคุมการดำเนินธุรกิจ เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงโอกาสในการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแนวทางการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ

นอกจากนี้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะสูญเสียบุคลากรที่มีความชำนาญ ประสบการณ์ ความรู้ ซึ่งอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกองทรัสต์ลดลง อีกทั้งยังมีความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการที่ INET เป็นผู้บริหารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลแห่งอื่นนอกเหนือจาก INET-IDC3 เฟส 1 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

จากการที่อุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ มีการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีที่รวดเร็ว อาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถของ INET ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์พึ่งพิงรายได้จากผู้เช่าดำเนินงานเพียงรายเดียว และหากเกิดการปฏิบัติผิดสัญญาของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์และ INET กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาบุคคลที่สามารถดำเนินการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทน INET ได้ภายในระยะเวลาอันสั้น รวมไปถึง

56

ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่ได้รับหรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตหรือไม่ได้รับการอนุมัติที่จำเป็นเพื่อใช้ในการดำเนินงานธุรกิจ

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ความเสี่ยงของทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนครั้งแรก อาจมีอายุการใช้ประโยชน์จริงสั้นกว่าอายุการใช้งานที่ออกแบบไว้อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเกิดจากผู้เช่ามีการนำทรัพย์สินไปใช้จัดหาประโยชน์ในลักษณะที่ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์การใช้งาน หรือมีการดูแลและบำรุงรักษาที่ไม่ถูกต้อง จะส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสภาพเร็วกว่ามาตรฐาน ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานไฟฟ้าย่อย และอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วน ความเสี่ยงจากการศึกษารายละเอียดของทรัพย์สินที่ใช้ในการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่อง ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถชดเชยมูลค่าเพิ่มจากกรรมสิทธิ์ที่ได้ตามจำนวนที่ขอคืน หรือได้รับเงินคืนล่าช้า ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม หรือเหตุการณ์ความเสียหายที่อาจกระทบต่อการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 รวมถึงประกันภัยสำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ที่ได้ทำไว้อาจไม่เพียงพอที่จะเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด จึงอาจส่งผลต่อการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทย ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกถูกเวนคืน การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจส่งผลกระทบต่อการทำงาน หรือความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET และลูกค้าของ INET ไม่สามารถชำระค่าเช่าหรือค่าบริการแก่ INET ได้

5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดรองใด ๆ จะมีสภาพคล่องเพียงพอ และราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจมีความผันผวน ซึ่งขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเท่ากับหรือมากกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ การขายหน่วยทรัสต์ในขนาดของ INET หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ ในจำนวนที่มีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ และผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ จึงไม่อาจรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลตอบแทนในหน่วยทรัสต์หรือรักษาระดับของอัตราการจัดจ่ายผลตอบแทนได้ กรณีการเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน กรณีที่กองทรัสต์มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมด้วยราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก ผู้ลงทุนอาจได้รับความเสี่ยงจากการที่ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

ลดลงและผลตอบแทนการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจแตกต่างจากที่ผู้ลงทุนคาดหมาย รวมถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น

ข้อมูลเบื้องต้น

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

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

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

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

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

2.1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ.49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืมเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะโดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ และ/หรือการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ทั้งนี้ การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

2.1.2 กลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ ดังนี้

1) การควบคุมดูแลประสิทธิภาพการดำเนินงาน

จัดให้มีการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต และงบประมาณประจำปี เพื่อประเมินผลและหาแนวทางให้กองทรัสต์มีกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมาย ในกรณีที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ และดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้

2) การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม

กองทรัสต์จะปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้แก่ INET หรือผู้ประกอบการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศรายอื่น เพียงรายเดียว โดยกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นแบบคงที่ ซึ่งอัตราค่าเช่ามีการปรับขึ้นประมาณร้อยละ 2 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าตลาด อีกทั้งทางผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับทรัพย์สินเองทั้งหมด

3) การตรวจสอบและประเมินสถานะของทรัพย์สินในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1

ผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินทั้งหมด อาทิ ค่าประกัน ค่าซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สิน รวมถึง ปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ที่เช่าเพื่อรองรับเทคโนโลยีใหม่เป็นครั้งคราว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะตรวจสอบและประเมินสถานะทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาเช่า

4) การติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่า และแนวโน้มของอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงาน และประเมินความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานของผู้เช่า รวมถึงแนวโน้มของอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาบุคคลอื่นมาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลต่อจากหรือแทน INET หรือเพื่อพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ซึ่งรวมถึงโครงการ INET-IDC3 เฟสอื่น ๆ ที่จะเปิดบริการในอนาคต

5) การลงทุนในอนาคต

จัดให้มีการพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล

2.1.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2564

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

ปี 2565

- วันที่ 19 ตุลาคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ได้มีมติอนุมัติการแก้ไขสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต และเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์และสาระสำคัญ ดังนี้
 - กองทรัสต์ฯ จะได้รับการจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเหนือที่ดินบนที่ดินในส่วนของอาคารของโครงการ INET-IDC3 และจะได้รับการจดทะเบียนแบ่งก่อตั้งการระดมทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ โดยไม่คิดค่าตอบแทน และมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 ซึ่งเป็นวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวที่เดิมกองทรัสต์ฯ ต้องอาศัยสิทธิของบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“INET”) ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวจากบุคคลที่สาม
 - กองทรัสต์ฯ จะได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน ในการลงทุนในที่ดินที่โครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่ หาก INET ซึ่งเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน มีความประสงค์จะขาย ให้เช่า จำหน่าย จ่าย โอน ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของที่ดินแปลงดังกล่าว รวมทั้ง INET และบริษัทย่อยจะดำเนินการในการจัดให้มีทางเข้าออกโครงการเพิ่มเติม

ปี 2566

- 12 ตุลาคม 2566 กองทรัสต์ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ให้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมไม่เกิน 3,200 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ไอเน็ตจะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยมีแหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 220 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน จำนวนไม่เกิน 1,000 ล้านบาท

56

2.1.4 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



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

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

นอกจากนี้ กองทรัสต์ทำการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย เพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยธนาคารกสิกรไทย กับ ทรัสต์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จากการที่ธนาคารกสิกรไทยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของทรัสต์

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญ [ตามเอกสารแนบ 2] และผู้ลงทุนสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่สำนักงานของบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตามช่องทางการติดต่อที่ได้แจ้งไว้

2.2 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.2.1 ภาพรวมโครงการ

ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) คือ สถานที่ที่ถูกออกแบบและสร้างขึ้นมาโดยเฉพาะเพื่อใช้สำหรับติดตั้งอุปกรณ์เครือข่ายและคอมพิวเตอร์เพื่อใช้ในการจัดเก็บรักษาข้อมูล และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ต่าง ๆ ที่จำเป็นในการเข้าถึงข้อมูล เช่น เครื่องเซิร์ฟเวอร์และอุปกรณ์เครือข่าย เพื่อเป็นศูนย์กลางการให้บริการสำหรับหน่วยงานหรือองค์กรธุรกิจที่ต้องการนำเสนอและ/หรือเข้าถึงข้อมูลผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต ทั้งนี้ ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลจะต้องตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม และมีความปลอดภัย มีเสถียรภาพ รองรับการใช้งานของอุปกรณ์เครือข่ายและคอมพิวเตอร์อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถทำงานได้ตลอด 24 ชั่วโมง โดยสิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities) ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้าสำรองพร้อม UPS ระบบทำความเย็นและปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

โครงการ INET-IDC3

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

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

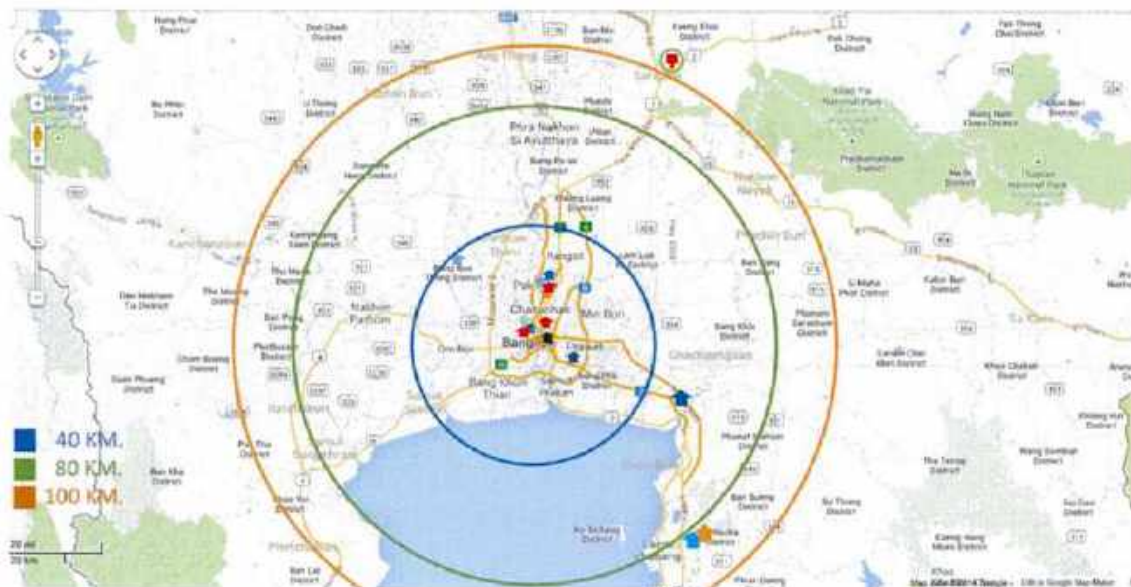


โครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่บนที่ดินแปลง 2877, 70455, 70456, 70457, 70458, 70459 และ 70460 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของแมนตาตา นอกจากนี้ โครงการ INET-IDC3 มีอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เพลต 1 และเพลต 2 ตั้งอยู่บนที่ดินแปลง 70461 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของไอเน็ต โดยตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 อยู่บนถนนทางเข้าโรงงานของปูนซิเมนต์แห่งประเทศไทย ซึ่งห่างจากถนนมิตรภาพ กิโลเมตรที่ 15 ประมาณ 2 กิโลเมตร ความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 42 เมตร ห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 100 กิโลเมตร ซึ่งใช้เวลาเดินทางเพียง 1.30 ชั่วโมง และห่างจากตัวเมืองสระบุรี 20 กิโลเมตร มีโครงข่ายการสื่อสารของผู้ให้บริการโครงข่ายหลายรายเข้าถึง และผู้ให้บริการสามารถเลือกโครงข่ายการสื่อสารได้หลายโครงข่าย นอกจากนี้ โครงการรายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และสามารถเดินทางเข้าถึงได้อย่างสะดวกรวดเร็ว อีกทั้งเป็นพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่ำด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม แผ่นดินไหว ห่างไกลพื้นที่อุตสาหกรรมเคมีและปิโตรเคมี และมีความเพียงพอของระบบไฟฟ้า ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานสากลที่ใช้สำหรับเลือกสถานที่ตั้งของศูนย์ข้อมูล (Data Center)

54



แผนภาพแสดงที่ตั้งโครงการ INET-IDC3 ซึ่งอยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 100 กิโลเมตร



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

1. บริการ Co-location เป็นบริการเช่าพื้นที่วางเครื่องเซิร์ฟเวอร์ โดยจัดเก็บค่าบริการเป็น ค่าเช่าพื้นที่ ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและค่าใช้จ่ายรายเดือน
2. บริการคลาวด์ (Cloud) ซึ่งสามารถแบ่งเป็น 3 ประเภท ดังนี้
 - Infrastructure as a Service (IaaS) เป็นการให้บริการการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ เช่น เซิร์ฟเวอร์ (Server), สตอเรจ (Storage) ซึ่งเป็นระบบปฏิบัติการที่ทำให้สามารถใช้ซอฟต์แวร์เพื่อจำลองการทำงานของคอมพิวเตอร์เครื่องอื่น โดยที่ผู้ใช้งานไม่จำเป็นต้องบำรุงรักษาอุปกรณ์ ช่วยให้ผู้ใช้บริการประหยัดการลงทุนทางด้านไอที และบริหารรายได้ให้สัมพันธ์กับรายจ่าย
 - Platform as a Service (PaaS) เป็นบริการที่ให้ผู้ให้บริการสามารถนำแอปพลิเคชัน (Application) มาทำงานอยู่บนระบบนี้ โดยจะช่วยให้ผู้ใช้บริการใช้งานได้โดยไม่ต้องลงทุนทางด้านฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์ เช่น บริการใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ บริการระบบบริหารจัดการเอกสารดิจิทัล (Paperless) บริการออกใบรับรองอิเล็กทรอนิกส์ และบริการเตรียมความพร้อมทางการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (Cyber Security) เป็นต้น
 - Software as a Service (SaaS) เป็นการให้บริการซอฟต์แวร์ผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต (Internet) ซึ่งผู้ใช้งานไม่ต้องทำการลงซอฟต์แวร์ (Install) ในอุปกรณ์ปลายทาง และไม่ต้องดูแลรักษา (Maintenance) ฮาร์ดแวร์ ซอฟต์แวร์ และข้อมูล เช่น Email on Cloud, Accounting Software on Cloud เป็นต้น

แผนผังโครงการ INET-IDC3 ทั้งโครงการ



2.2.2 ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ดังต่อไปนี้

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

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

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

1.4) ตู้ Rack พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งรวมอุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network) จำนวน 492 Rack

1.5) อุปกรณ์ที่ใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1

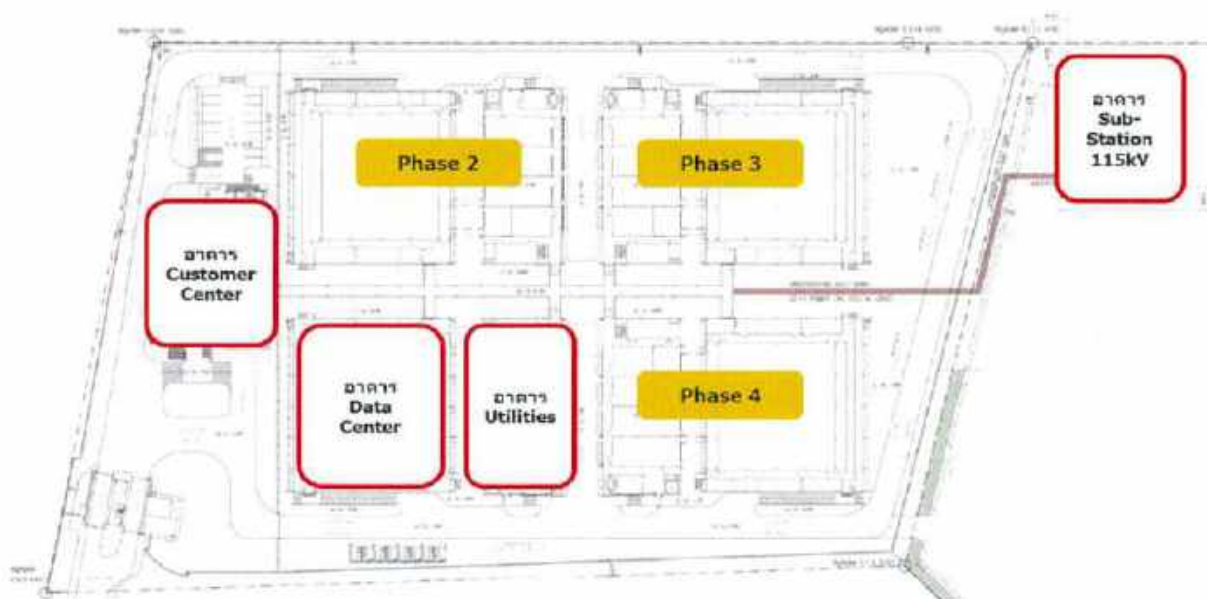
2) สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 9977

ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย พื้นที่ดินประมาณ 1 งาน 31 ตารางวา โดยมีระยะเวลาเช่าประมาณ 25 ปี ซึ่งปัจจุบันมีระยะเวลาเช่าคงเหลือ 22 ปี นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยสัญญาจะสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2588

3) ทรัพย์สินส่วนกลาง ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ถนนส่วนกลาง และทางเข้าออกของโครงการ INET-IDC3 ทรัพย์สินส่วนกลาง ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนส่วนกลาง

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลาง และระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางบางส่วนของโครงการ INET-IDC3 ได้แก่ อาคารรับรองลูกค้า อาคารจอดรถ อาคารห้องน้ำ อาคารถังเก็บน้ำและห้องเครื่องปั๊มน้ำ บัอมยวม และทางเชื่อมซึ่งเชื่อมกับอาคารรับรองลูกค้า กองทรัสต์จึงเป็นผู้มีสิทธิกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลางและระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง

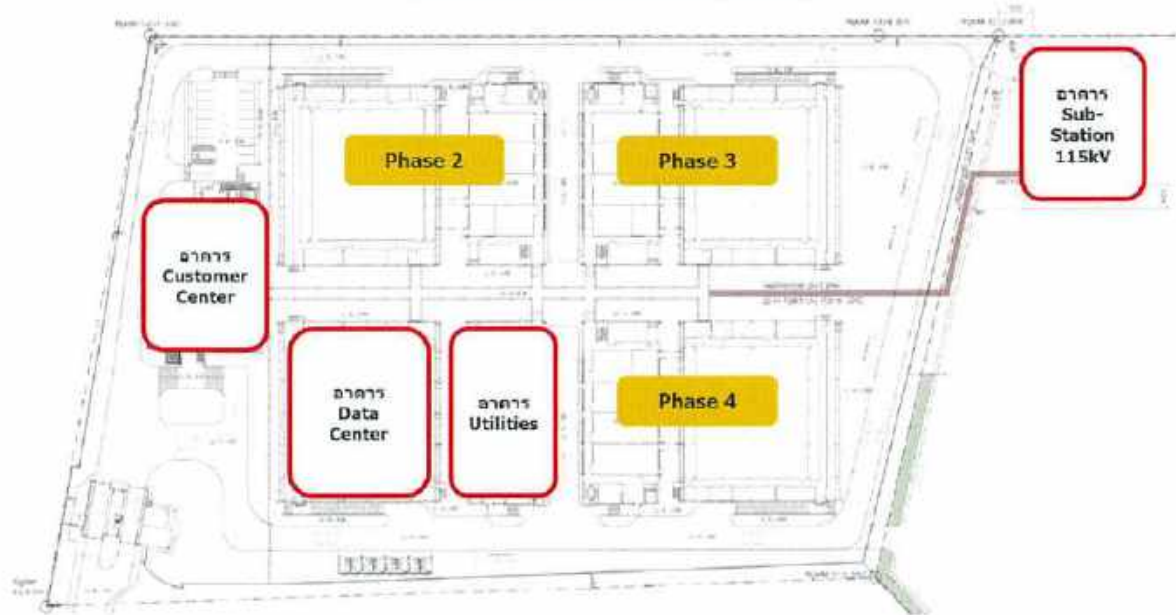
สำหรับถนนส่วนกลางของโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 ซึ่งเป็นที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย และระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางอื่น ๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา โทรศัพท์ และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อยที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน INET ตกลงที่จะให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวตลอดระยะเวลาการเช่าของสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)



26

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

รูปภาพแสดงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน



2.2.3 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยพิจารณาจากรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินทรัพย์สิน ซึ่งจะพิจารณาใช้เฉพาะทรัพย์สินเพื่อการลงทุน (Investment Property) การประเมินมูลค่าโดยวิธีดังกล่าวจะประเมินโดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาในการลงทุน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินงาน แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้องแล้วคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสม (Discount Rate) ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปีคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน จะเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

ผู้ประเมินทรัพย์สิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Method)
ระยะเวลาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	22 ปี (นับจากวันที่กำหนดประเมินมูลค่า 31 ธันวาคม 2566)
วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน	1 พฤศจิกายน 2566
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 มกราคม 2567
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	4,502,700,000 บาท
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	<ol style="list-style-type: none"> 1) <u>อสังหาริมทรัพย์ (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 และ 9977)</u> <ul style="list-style-type: none"> - อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center), อาคารห้องเครื่อง (Utility), ส่วนควบของอาคารและงานระบบที่เกี่ยวข้อง - อาคารรับรองลูกค้า (Customer Center), อาคารห้องน้ำ, อาคารถังเก็บน้ำและห้องเครื่องปั๊มน้ำ, ป้อมยาม และทางเชื่อม - อาคารและส่วนควบของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) 2) <u>สิ่งทวอิมทรัพย์</u> <ul style="list-style-type: none"> - เฟอร์นิเจอร์อุปกรณ์สำหรับดำเนินงานภายในอาคารที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการศูนย์ข้อมูล (Data Center) - ตู้ Rack จำนวน 492 Racks พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่อ, อุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network), หน่วยประมวลผลและจัดเก็บข้อมูลพร้อมซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้อง
อัตราค่าเช่าและบริการ	<ol style="list-style-type: none"> 1) <u>ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์</u> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าเช่าและบริการ 18,927,936 บาทต่อเดือน ในปี 2565 - ปรับค่าเช่าและบริการทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปี 2.00% - อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปีประมาณการ 2) <u>ค่าเช่าสิ่งทวอิมทรัพย์</u> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าเช่าและบริการ 12,618,624 บาทต่อเดือน ในปี 2565 - อัตราการปรับค่าเช่าทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปี ปรับเพิ่มทุกปีที่ 2.00% - อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปีประมาณการ
อัตราคิดลด (Discount Rate)	8.50%

2.3 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.3.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

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

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

รายการ	อัตราค่าเช่ารายเดือน ในปีแรกของสัญญา (บาท/เดือน)	การปรับอัตราค่าเช่า
ค่าเช่าอาคารรับรองลูกค้า (Customer Center) และอุปกรณ์ต่าง ๆ	320,000	ปรับเพิ่มขึ้นทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปีในอัตราร้อยละ 2 ต่อปี
ค่าเช่าอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) และอุปกรณ์ต่าง ๆ	30,258,000	
ค่าเช่าอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) และอุปกรณ์ต่าง ๆ	350,000	
รวม	30,928,000	

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

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	ผู้ให้เช่า: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (“กองทรัสต์”) ผู้เช่า: บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“ไอเน็ต”)
ระยะเวลาการเช่า	กองทรัสต์ตกลงให้ไอเน็ตเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาประมาณ 25 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2588 (“ระยะเวลาการเช่า”)
ค่าเช่า	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ประกอบไปด้วยค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจำนวน 18,556,800 บาท และค่าเช่าทรัพย์สินที่เป็นสิ่งทาสหรัพย์ที่เช่าจำนวน 12,371,200 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
เงินประกันการเช่า	ไอเน็ตตกลงวางเงินประกันการเช่าเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญานับนี้เท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 6 เดือน โดยรูปแบบของเงินประกันกันเช่าดังกล่าวจะต้องเป็นเงินสดไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งจำนวนทั้งหมด
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ไอเน็ตตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเพื่อเป็นทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วนของโครงการ INET-IDC3 (ซึ่งประกอบไปด้วยโครงการ INET-IDC3 เฟส 1, โครงการ INET-IDC3 เฟส 2, โครงการ INET-IDC3 เฟส 3 และ โครงการ INET-IDC3 เฟส 4) ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อตกลงสำหรับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินสำหรับโครงการ INET-IDC3 ร่วมกันที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการเพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) และสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) (ระหว่างแมนดารา และ ไอเน็ตในฐานะผู้ให้เช่าสัญญาไอเน็ตในฐานะผู้ให้เช่า และกองทรัสต์ในฐานะผู้รับสัญญาและผู้เช่า)

หัวข้อ	รายละเอียด
หน้าที่และข้อตกลงของไอเน็ต	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ไอเน็ตตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย 1), สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) (ระหว่างไอเน็ตในฐานะผู้ให้เช่า และกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า) และสัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) (ระหว่าง แมงดาสา ไอเน็ต และกองทรัสต์) ไอเน็ตตกลงจะจัดหาทดแทน (โดยให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์) และ/หรือซ่อมบำรุงรักษา และ/หรือซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท และ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของไอเน็ตตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของไอเน็ตทั้งสิ้น ไอเน็ตจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับกองทรัสต์ และไอเน็ตจะมีสิทธิดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ก่อน โดยกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ที่ได้ก่อสร้างหรือแก้ไขดัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ที่ก่อสร้างหรือแก้ไขดัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวแล้วเสร็จ ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ 3. ข้างต้นก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ไอเน็ตกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ไอเน็ตตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ไอเน็ตจะใช้และจะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใด ๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ไอเน็ตได้รับใบอนุญาตในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินการในทรัพย์สินที่เช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกิจการโทรคมนาคม) และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิกเพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ไอเน็ตได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้อำนาจการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้สัญญา ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและทำให้กองทรัสต์ต้องดำเนินการเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่เช่า ไอเน็ตตกลงดำเนินการ รวมถึงการช่วยประสานงานในการดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด (ในกรณีที่กองทรัสต์มอบหมายให้นิติบุคคลอื่นบริหารจัดการทรัพย์สินแทน) ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมหรือใบอนุญาตอื่นใดที่

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่ซื้อเข้า เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไอเน็ตตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับใบอนุญาตดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ไอเน็ตเป็นนิติบุคคลอื่นผู้ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ให้เป็นผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตแทนกองทรัสต์ ไอเน็ตตกลงจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ปฏิบัติการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา</p> <p>8. ไอเน็ตจะดำรงรักษาการรับรองมาตรฐานต่าง ๆ ที่ไอเน็ตได้รับ (ด้วยค่าใช้จ่ายของไอเน็ตเอง) ไม่ให้ด้อยไปกว่ามาตรฐานที่ไอเน็ตได้รับ ณ วันที่เข้าทำสัญญานี้ ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียงมาตรฐาน ISO) หรือมาตรฐานอื่นใดในอนาคตตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลเป็นไปด้วยดี และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งทางธุรกิจดังกล่าวได้</p> <p>9. เว้นแต่คู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ไอเน็ตจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติมตามเงื่อนไขและรายละเอียดที่จะได้ตกลงกันรวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วงการโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งจะส่งผลกระทบต่อประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>10. ในกรณีที่สัดส่วนผู้ถือหุ้นของไอเน็ตที่ประกอบด้วย (ก) หน่วยงานของรัฐ, (ข) รัฐวิสาหกิจ หรือ (ค) กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยกระทรวงการคลังหรือหน่วยงานอื่นใดของรัฐที่ผ่านการเห็นชอบของมติคณะรัฐมนตรี ("ภาครัฐ") ลดลงต่ำกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของหุ้นทั้งหมดของไอเน็ต กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการดังนี้</p> <p>(1) พิจารณาตรวจสอบอันดับความน่าเชื่อถือ (credit rating) ของ (ก) ไอเน็ต หรือ (ข) ผู้ถือหุ้นที่เข้าถือหุ้นไอเน็ตแทนภาครัฐที่จำหน่ายไป หรือ (ค) บริษัทแม่ของผู้ถือหุ้นตาม (ข) ว่าเทียบเท่ากับเกรด A- (สำหรับบริษัทที่จัดตั้งในประเทศไทย) หรือ เกรด BBB+ (สำหรับบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในต่างประเทศ) หรือ เกรดที่เทียบเคียงได้เป็นอย่างน้อย (หากไม่มีการจัดทำอันดับความน่าเชื่อถือ (credit rating)) หากบุคคลตาม (ก) และ (ข) และ (ค) ไม่สามารถรักษาอันดับความน่าเชื่อถือ (credit rating) ให้อยู่ในเกรดตามที่ระบุดังกล่าวได้ ไอเน็ตให้สิทธิกองทรัสต์ดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ (2)</p> <p>(2) กองทรัสต์จะตรวจสอบและสอบถามผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของภาครัฐต่อการเป็นผู้เช่าของไอเน็ต (เช่น จัดทำ Analysis Report (ถ้ามี)) หากผลจากการตรวจสอบและสอบถามดังกล่าวระบุว่าการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของภาครัฐอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยยะสำคัญต่อความสามารถในการเป็นผู้เช่าของไอเน็ต ไอเน็ตให้สิทธิกองทรัสต์ดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ (3)</p> <p>(3) กองทรัสต์สามารถดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมหรือดำเนินการใด ๆ เพื่อป้องกันผลกระทบในทางลบตามผลการตรวจสอบและสอบถาม</p>

54

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผลกระทบต่อการเป็นผู้เช่าของไอเน็ต (Analysis Report (ถ้ามี)) นั้น และกองทรัสต์จะดำเนินการร่วมกับไอเน็ตในการปฏิบัติตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ใช้สิทธิเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ตามข้อ (3) ในกรณีที่ไอเน็ตยังสามารถปฏิบัติตามข้อ (1) และ (2) ได้</p>
หน้าที่ของกองทรัสต์	<p>ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของไอเน็ต โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่ากองทรัสต์ได้ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ไอเน็ตในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว</p>
การประกันภัย	<p>1. นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ไอเน็ตจะจัดให้มีการทำประกันภัยโดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามที่กองทรัสต์กำหนดกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำการประกันทรัพย์สินที่เช่าอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและฐานราก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับไอเน็ตในกรณีการประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>(2) ประกันภัยความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยจะต้องครอบคลุมผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์สำหรับระยะเวลา 12 เดือนภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับไอเน็ตในกรณีการประกันภัยความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญานี้</p> <p>(3) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันจะไม่ต่ำกว่า 50,000,000 บาท โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมกับไอเน็ตในกรณีการประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก</p> <p>2. ทั้งนี้ ไอเน็ตตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้</p>
การโอนสิทธิการให้เช่าและการเช่าช่วง	<p>1. ภายในระยะเวลาการเช่า ไอเน็ตไม่สามารถโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>2. กองทรัสต์ยินยอมให้ไอเน็ตนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้ผู้ประกอบการภายในโครงการ INET-IDC3 ใช้ประโยชน์ร่วม และ/หรือเช่าช่วงตามการประกอบธุรกิจปกติของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากกองทรัสต์ก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของไอเน็ต เป็นการให้เช่าช่วงแก่กลุ่มบุคคลเดียวกันของไอเน็ตสำหรับพื้นที่ภายในโครงการ INET-IDC3 เท่านั้นและไม่เป็นการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p>

56

หัวข้อ	รายละเอียด
	อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้
ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า	1. โอนีตตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากทรัพย์สินที่เช่านับตั้งแต่ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป 2. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือภาษีอื่นใดที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระแทนโอนีตไปก่อน โอนีตตกลงชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ดังต่อไปนี้ 1. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม: โอนีตจะเป็นผู้รับผิดชอบ 2. ค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้: โอนีตจะเป็นผู้รับผิดชอบ 3. ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง: โอนีตจะเป็นผู้รับผิดชอบ
เหตุผิดนัด	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัด 1. เหตุผิดนัดโดยโอนีต (ก) ในกรณีที่โอนีตฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสัญญาที่แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับใด หรือโอนีตผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสัญญาที่แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับใด (แล้วแต่กรณี) และโอนีตไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่โอนีตได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุการณ์ผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่โอนีตผิดนัดการชำระค่าเช่าและ/หรือเงินค้ำชำระอย่างใด ๆ ที่โอนีตมีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินประกันการเช่าตามจำนวนที่โอนีตผิดนัดชำระได้ทั้งนี้โอนีตจะต้องนำเงินประกันการเช่ามาวางเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ให้ครบตามจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งหากโอนีตไม่นำเงินประกันการเช่ามาวางเพิ่มเติมตามกำหนดระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้หากกองทรัสต์ใช้สิทธิในการหักเงินประกันการเช่าตามวรรคก่อนครบ 2 ครั้งในรอบระยะเวลา 12 เดือนใด ๆ และโอนีตผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้ำชำระอย่างใด ๆ อีกในรอบระยะเวลา 12 เดือน ดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที (ข) ในกรณีที่โอนีตได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์หรือผู้เช่ารายใหม่ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญภายหลังจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (ค) เหตุผิดนัดผิดสัญญาอื่นใดที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1)

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>2. เหตุผิต้นตอโดยกองทรัสต์</p> <p>(ก) ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่ากองทรัสต์เป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ไอเน็ตไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา</p>
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิต้นตอ	<p>1. สิทธิของกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุผิต้นตอโดยไอเน็ต</p> <p>(ก) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. (ก) หรือข้อ 1. (ค) ของหัวข้อเหตุผิต้นตอ กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการเพิ่มเติมสำหรับหน้าที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) และไอเน็ตจะปฏิบัติตามการดำเนินการดังกล่าว(ข) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. (ข) กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที หรือดำเนินการอื่นใดตามมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไอเน็ตตกลงจะปฏิบัติตามมติดังกล่าว</p> <p>2. สิทธิของไอเน็ตเมื่อเกิดเหตุผิต้นตอโดยกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของหัวข้อเหตุผิต้นตอ ไอเน็ตไม่อาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ซึ่งส่งผลกระทบทำให้ไอเน็ตไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ไอเน็ตมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่ไอเน็ตบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น กองทรัสต์จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้รับชำระไปแล้วและเงินประกันการเช่าให้แก่ไอเน็ต นอกจากนี้ กองทรัสต์ตกลงชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการที่ไอเน็ตไม่สามารถใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของไอเน็ตในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p>
การสิ้นสุดของสัญญา	<p>1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า</p> <p>2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>3. มีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญา</p> <p>4. เมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>5. ในกรณีที่พื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ไม่ว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 จะตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนดังกล่าวด้วยหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันทีเมื่อหน่วยงานที่เวนคืนได้จ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนตามที่กำหนดไว้ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>

25

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในกรณีที่โฉนดที่ดินเลขที่ 9977 ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอื่นเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 ไม่ได้ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนดังกล่าว ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดเฉพาะในส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 เท่านั้น และคู่สัญญาจะดำเนินการตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมสำหรับหน้าที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1)</p> <p>6. เมื่อสัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมสำหรับหน้าที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที</p>
ผลของการสิ้นสุดของสัญญา	<p>1. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อผลภายหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่า</p> <p>2. ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงตามข้อ 2. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการตามที่จะได้ตกลงกัน</p> <p>3. ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงตามข้อ 3., ข้อ 4. และข้อ 5. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการตามที่จะระบุไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติม สำหรับหน้าที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) รวมทั้งกองทรัสต์จะดำเนินการคืนค่าเช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้รับชำระไปแล้วและเงินประกันการเช่าให้แก่ไอเน็ต</p> <p>4. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมสำหรับหน้าที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1)</p>
ผลภายหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่า	<p>1. เมื่อสัญญาครบกำหนดระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงให้ไอเน็ตดำเนินการรื้อถอนทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดที่ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 (ซึ่งไม่รวมถึงอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) และปรับปรุงที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และขนย้ายวัสดุอุปกรณ์ทุกชนิดที่ไอเน็ตนำไปติดตั้งในที่ดินดังกล่าวภายใน 90 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร โดยไอเน็ตต้องปรับปรุงที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้อยู่ในสภาพตามที่กองทรัสต์กำหนดด้วยค่าใช้จ่ายของไอเน็ตเอง เว้นแต่ ในกรณีที่คู่สัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมสำหรับหน้าที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) จะตกลงเป็นอย่างอื่น ไอเน็ตตกลงจะดำเนินการตามที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>2. ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนกำหนด (ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม และเมื่อกองทรัสต์ยังคงมีสิทธิการใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 2877 จากเจ้าของที่ดินแปลง 2877) ไอเน็ตจะดำเนินการดังนี้</p> <p>2.1. ให้ความช่วยเหลือแก่กองทรัสต์ในการจัดหาผู้ประกอบการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และทรัพย์สินส่วนกลาง) ภายใน 5 ปีนับตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p>

56

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>2.2. โอนสิทธิในการใช้ซอฟต์แวร์ (Software) ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และ ทรัยพ์สินส่วนกลาง) ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด</p> <p>2.3. ดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการภายในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และทรัยพ์สินส่วนกลาง) เช่น โอน มิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าจากไอเน็ตให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เป็นต้น</p>
เหตุสุดวิสัย	<p>1. เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า</p> <p>ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือกิจการของ ไอเน็ต รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช้ความผิดของไอเน็ต หรือไอเน็ตมิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ไอเน็ตไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ไอเน็ตมีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ไอเน็ต ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ พิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ผลประกอบการของไอเน็ตและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</p> <p>ทั้งนี้ ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณาข้อจากไอเน็ตนั้น หาก</p> <p>1.1. ไอเน็ตมีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน หรือ</p> <p>1.2. เหตุสุดวิสัยนั้นอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือกิจการของผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันในวงกว้างโดยมีข้อมูลผลกระทบที่เกิดขึ้นอย่างชัดเจน</p> <p>การพิจารณาให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือรับข้อเสนออื่นใดดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์</p> <p>อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใดจากไอเน็ตไม่เป็นไปตามเงื่อนไขข้างต้น กองทรัสต์จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือรับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว โดยไอเน็ตจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน (แล้วแต่ขนาดรายการ) โดยไอเน็ตตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาในเรื่องนี้</p> <p>2. เหตุสุดวิสัยในกรณีอื่น ๆ</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 1. คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวโดยเร็ว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดในกรณีที่เหตุสุดวิสัย ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุนัดตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย</p>

2.3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับ INET (ผู้เช่า)

1) ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

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

INET ก่อตั้งเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 ในชื่อของศูนย์บริการอินเทอร์เน็ตประเทศไทย (Internet Thailand Service Center: ITSC) ซึ่งได้ให้บริการอินเทอร์เน็ตในเชิงพาณิชย์ จนกระทั่งเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2539 คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ดำเนินการจัดตั้งเป็นบริษัท และได้จดทะเบียนเป็นบริษัทเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2540 ในวันที่ 9 ตุลาคม 2540 INET ได้รับอนุมัติจากการสื่อสารแห่งประเทศไทย (ในขณะนั้น) ให้ดำเนินการเป็นผู้ให้บริการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตแก่ลูกค้าประเภทนิติบุคคลหรือองค์กรและประเภทบุคคล โดยไม่มีการสิ้นสุดของอายุการได้สิทธิดำเนินการดังกล่าว ต่อมาในวันที่ 28 สิงหาคม 2544 INET ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน และเพิ่มทุนจดทะเบียนตามมติคณะรัฐมนตรี โดยเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 14 พฤศจิกายน 2544 เป็นต้นมา

2) ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

2.1) ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการ

2.1.1) ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

INET เป็นผู้นำการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานด้าน Cloud Service ภายในประเทศไทย มุ่งเน้นที่ความเสถียรภาพในการให้บริการ การป้องกันการคุกคามจากไซเบอร์และมีการพัฒนาแบบการให้บริการ Cloud Service ต่าง ๆ ให้ตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าในแต่ละรูปแบบที่แตกต่างกัน เพื่อให้สอดคล้องกับการทำธุรกิจในยุคดิจิทัลที่ต้องมีการดำเนินการธุรกิจอย่างต่อเนื่องทุกที่ทุกเวลา โดยการให้บริการที่ได้รับมาตรฐานในระดับสากลอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลากว่า 10 ปี

INET พัฒนาศูนย์บริการแบบดิจิทัล (Digital Services) ที่มีเสถียรภาพ ได้มาตรฐานสากล ดังนี้

บริการ Infrastructure as a Service	บริการ Business Platform
<ul style="list-style-type: none"> • ธุรกิจบริการ Cloud Solutions • ธุรกิจบริการ INET Data Center • ธุรกิจบริการ Internet Access 	<ul style="list-style-type: none"> • ธุรกิจบริการ E-Transaction • ธุรกิจบริการ E-Office

1. บริการ Infrastructure as a Service

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

1.1 ธุรกิจบริการ Cloud Solutions

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

54

- Infrastructure as a Service (IaaS) เป็นการให้บริการในโครงสร้างพื้นฐานของระบบคอมพิวเตอร์ เช่น เซิร์ฟเวอร์ (Server), สตอเรจ (Storage) โดยบริษัทได้มีการพัฒนาและแบ่ง Infrastructure as a service ออกเป็นหลายรูปแบบ เพื่อให้ตรงตามความต้องการของแต่ละกลุ่มลูกค้า เช่น ต้องการความปลอดภัยในทางด้านการคุกคามจากไซเบอร์ หรือ ต้องการความปลอดภัยของข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มธุรกิจ บริการสุขภาพ (Healthcare) หรือ กลุ่มธุรกิจที่ต้องการเรื่องการลดค่าใช้จ่ายเป็นปัจจัยหลัก โดยการให้บริการ Infrastructure as a service ผู้ใช้งานไม่จำเป็นต้องลงทุนและบำรุงรักษาอุปกรณ์เองซึ่งช่วยให้ผู้ใช้บริการประหยัดการลงทุนทางด้านไอทีได้เป็นอย่างมาก
- Platform as a Service (PaaS) เป็นบริการที่ให้ผู้ให้บริการสามารถนำแอปพลิเคชัน (Application) มาทำงานอยู่บนระบบนี้ โดยจะช่วยให้ผู้ใช้บริการใช้งานได้โดยไม่ต้องลงทุนทางด้านฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์ เช่น บริการใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ บริการระบบบริหารจัดการเอกสารดิจิทัล (Paperless) บริการออกใบรับรองอิเล็กทรอนิกส์ และบริการเตรียมความพร้อมทางการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (Cyber Security) เป็นต้น
- Software as a Service (SaaS) เป็นการให้บริการแอปพลิเคชัน (Application) และซอฟต์แวร์ (Software) ผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต (Internet) ซึ่งผู้ใช้งานไม่ต้องทำการติดตั้งซอฟต์แวร์ (Install) ในอุปกรณ์ปลายทาง และไม่ต้องดูแลรักษา (Maintenance) ฮาร์ดแวร์ ซอฟต์แวร์และข้อมูล เช่น Email on Cloud, VDI on Cloud เป็นต้น

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

นอกจากนี้ ยังได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO/IEC 27001:2013 ด้านการให้บริการ Cloud Solutions และมาตรฐาน ISO 20000-1:2018 ด้านการบริการจัดการสารสนเทศ และการให้บริการด้าน Cloud Solutions ทั้ง 3 แห่ง (อาคารไทยซัมมิททาวเวอร์ อาคารบางกอกไทยทาวเวอร์ และ INET-IDC3 สระบุรี) อีกทั้งยังได้การรับรองมาตรฐาน Cloud Security Alliance – Security, Trust & Assurance Registry (CSA-STAR) เป็นรายแรกของประเทศไทย ซึ่ง CSA-STAR เป็นมาตรฐานความปลอดภัยทางสารสนเทศสำหรับระบบ Cloud Solutions โดยเฉพาะ ซึ่งเป็นการยืนยันถึงความมุ่งมั่นและใส่ใจของบริษัทที่จะให้บริการ Cloud Solutions เพื่อให้ลูกค้าได้รับบริการที่ดีและมีคุณภาพ

INET ยังมีการพัฒนาบริการใหม่ ๆ บนระบบคลาวด์ เพื่อให้ลูกค้าเลือกใช้บริการได้หลากหลายขึ้น เช่น Infrastructure for Big Data, Chatbot as a Service, Document Management as a Service, E-Meeting Conference เพื่อตอบสนองโจทย์การประชุมออนไลน์ จากสถานการณ์ COVID-19 ที่ได้รับการรับรองมาตรฐานจากสำนักงานพัฒนาธุรกรรมอิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงบริการ Cloud เฉพาะกลุ่มงาน เช่น Cloud สำหรับระบบงานด้านสาธารณสุข ที่ผ่านการรับรอง

มาตรฐาน ISO27799:2016 ด้านการบริหารจัดการความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ ด้านสุขภาพ บริการ Cloud สำหรับระบบงานธุรกรรมทางการเงิน ที่ผ่านการรับรองมาตรฐานการให้บริการความปลอดภัยทางธุรกรรมทางการเงิน PCIDSS ภายใต้ขอบเขต PCI Cloud IaaS สำหรับบริการ Online Payment

ทั้งนี้ INET ได้รับสิทธิประโยชน์การลงทุนบริการ Cloud Solutions จาก BOI ทำให้สามารถยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในส่วนของการบริการ Cloud Solutions เป็นเวลา 8 ปี

1.2 บริการ INET Data Center

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

- Co-Location: บริการแบบรับฝากเซิร์ฟเวอร์ สำหรับองค์กรที่ต้องการความปลอดภัยและมีเสถียรภาพ โดยนำเครื่องที่มีอยู่แล้วมาฝากในพื้นที่ที่จัดไว้
- Business Continuity Planning / Disaster Recovery Center: ศูนย์สำรองข้อมูลเพื่อการบริหารจัดการฐานข้อมูลอย่างมีประสิทธิภาพและปลอดภัย ด้วยพื้นที่การทำงานสำรองพร้อมอินเทอร์เน็ตและอุปกรณ์อำนวยความสะดวก และรองรับการทำงานของพนักงานในทุกสถานการณ์ฉุกเฉิน เช่น วิกฤตน้ำท่วม วิกฤตการเมือง

ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต (INET-IDC) มีทั้งหมด 3 แห่งคือ อาคารบางกอกไทย ทาวเวอร์ (INET-IDC1) อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ (INET-IDC2) และอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี (INET-IDC3) นอกจากนี้การออกแบบมุ่งเน้นให้ทั้ง 3 ศูนย์สามารถเชื่อมต่อถึงกันได้ด้วยความเร็วสูงและมีเสถียรภาพสูง พร้อมระบบรักษาความปลอดภัยตามมาตรฐานสากลและมีบริการอำนวยความสะดวกครบวงจร 24 ชั่วโมง ทั้ง 3 ศูนย์ มีการเชื่อมโยงระหว่างกันในหลายเส้นทางอย่างสมบูรณ์แบบในรูปแบบ Full Redundancy ด้วย Dark Fiber ขนาด 10 Gbps. จำนวน 4 เส้นทาง (Fiber Route) หมายความว่าหากเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉินทำให้เส้นทางใด ๆ ขาดหายไป จะมีเส้นทางเครือข่ายอื่นทำหน้าที่สำรองได้ทันที โดยให้บริการสำหรับองค์กรชั้นนำของประเทศที่ทำการซื้อขายธุรกรรมหลักทรัพย์อินเทอร์เน็ตไปจนถึงผู้ให้บริการเว็บไซต์ที่มีผู้เข้าเยี่ยมชมจำนวนมาก รวมถึงลูกค้าผู้ใช้บริการจากต่างประเทศที่ต้องการเผยแพร่ข้อมูลไว้ในประเทศไทย โดยทั้ง 3 ศูนย์มีแนวคิดการออกแบบและก่อสร้าง โดยอิงมาตรฐานระดับโลกและเน้นเรื่องของความคุ้มค่าและปลอดภัยทั้งต่ออุปกรณ์ มนุษย์และสิ่งแวดล้อม เช่น การสร้าง Substation เองเพื่อสร้างความเสถียรในการให้บริการระบบไฟฟ้าได้มากขึ้นอีกด้วย

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

1.3 บริการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ต (Internet Access)

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

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

2. บริการ Business Platform

2.1 ธุรกิจบริการ E-Transaction

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

• E-Tax Invoice Service

ใบกำกับภาษีที่ปรับเปลี่ยนรูปแบบจากที่เคยเป็นกระดาษสู่ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถจัดทำข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามรูปแบบที่กำหนด ส่งมอบให้ผู้ซื้อสินค้าหรือผู้รับบริการด้วยระบบที่เชื่อมโยงกับกรมสรรพากร ตลอดจนเก็บรักษาข้อมูลใบกำกับอิเล็กทรอนิกส์ด้วยมาตรฐานความปลอดภัยในระบบสารสนเทศ เพื่อช่วยลดภาระและเพิ่มเวลาทำธุรกรรมของตนเองได้มากยิ่งขึ้น โดยข้อมูลของระบบจะถูกจัดเก็บบนคลาวด์ ที่ได้รับรองมาตรฐานความปลอดภัยสารสนเทศ (PCI DSS : Payment Card Industry Data Security Standard), มีฟังก์ชันการทำงานถูกต้องครบถ้วนตามระบบของกรมสรรพากรและมาตรฐานสากล สามารถเชื่อมต่อกับระบบ Enterprise Resource Planning (ERP) ได้ง่าย และใช้งานได้จริงกับองค์กรขนาดใหญ่

และเนื่องจากปี 2563 เกิดสถานการณ์ COVID-19 ทำให้เกิดมาตรการจำกัดการเข้าพื้นที่สาธารณะ (lock down) ธุรกิจหน้าร้านจึงเกิดผลกระทบ ผู้ประกอบการมีการปรับตัวไปเป็นการขายออนไลน์มากขึ้น ทำให้กลุ่มธุรกิจออนไลน์ มีการเติบโตมาก จึงทำให้การออกใบกำกับภาษีและใบเสร็จแบบอิเล็กทรอนิกส์เป็นที่นิยมมากขึ้น ตลอดปี 2563

จึงมีลูกค้าใช้บริการมากขึ้นกว่าร้อยละ 100 เพิ่มขึ้นเท่าตัว นับตั้งแต่ไตรมาส 2 ของปี 2563 เป็นต้นมา

2.2 ธุรกิจบริการ E-Office

ในระบบเศรษฐกิจยุคดิจิทัล ที่มีการปรับตัวใช้ระบบต่าง ๆ บนอิเล็กทรอนิกส์มากขึ้น บริษัทได้เล็งเห็นประโยชน์ดังกล่าวจึงมีบริการหลากหลายรูปแบบ เพื่อให้ทางผู้ให้บริการสามารถปรับตัวสู่ยุคดิจิทัลได้ง่ายขึ้น ได้แก่

- Digital Workflow

ระบบที่ทำให้องค์กรสามารถปรับเปลี่ยนกระบวนการทางธุรกิจเป็นระบบดิจิทัล เพื่อเพิ่มความคล่องตัวสำหรับธุรกิจ เช่น ลดการใช้กระดาษและเพิ่มความรวดเร็วในการจัดการข้อมูล เปลี่ยนเอกสารจากกระดาษเป็นข้อมูล และมีระบบการค้นหาที่ช่วยให้ค้นหาข้อมูลสำคัญได้รวดเร็วยิ่งขึ้น อีกทั้งยังมีระบบที่สามารถปรับเปลี่ยนการลงนามเอกสารผ่านจากกระดาษเป็นระบบ Digital Signature หรือระบบยืนยันตัวตนและสร้างแผนผังองค์กรในรูปแบบดิจิทัล โดยสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบการเข้าใช้งานของระบบต่าง ๆ ให้เหมาะสมกับธุรกิจในแต่ละรูปแบบได้

- E-Meeting (One-Conference)

ระบบ Video Conference ที่ทำให้ผู้ใช้บริการเพิ่มความสะดวกในการติดต่อสื่อสาร หรือประชุมระหว่างหน่วยงาน หรือแผนกต่างๆในองค์กร เพื่อให้ธุรกิจดำเนินได้อย่างต่อเนื่อง และมีความปลอดภัยในการเก็บข้อมูล โดยได้มีการเก็บบันทึกข้อมูลบนคลาวด์ ที่มีมาตรฐานสากลรองรับ โดย ระบบ One-Conference สามารถรองรับการประชุมแบบทั่วไประหว่างหน่วยงาน และสามารถรองรับการประชุมลับที่จะต้องมีการยืนยันตัวตน 2 ชั้น (Two Factor Authentication) และพื้นที่การเก็บข้อมูลการให้บริการอยู่ในประเทศไทยตามมาตรฐานสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (สพธอ.)

- One Box

ระบบที่ทำให้องค์กรสามารถบริหารจัดการไฟล์ได้อย่างเป็นระบบและปลอดภัย โดยมีการเก็บข้อมูลบนฐานข้อมูลในประเทศไทย และสามารถแชร์ข้อมูล (File Sharing) ได้หลายรูปแบบอุปกรณ์ รวมถึงสามารถควบคุมและจำกัดสิทธิ์การเข้าถึงของแต่ละไฟล์ข้อมูลเพื่อให้มีความปลอดภัยในการเข้าถึงเอกสารได้มากขึ้น

2.3.4 ผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนตัวผู้เช่าหรือใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1, อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา บริษัทฯ จะมีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงและผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงและผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวแทน INET ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับ INET รวมทั้งค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจาก INET อาจไม่เทียบเท่ากับค่าเช่าที่เคยได้รับ ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงาน เนื่องมาจากการผิดเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าดำเนินงาน หรือสัญญาอื่น ๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวข้อง นอกเหนือจากการที่กองทรัสต์มีสิทธิฟ้องร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้แล้วนั้น กองทรัสต์ยังมีสิทธิเรียกเก็บเงินมัดจำที่ผู้เช่าได้ให้ไว้กับกองทรัสต์ตามสัญญา เพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการสูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

2.3.5 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

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

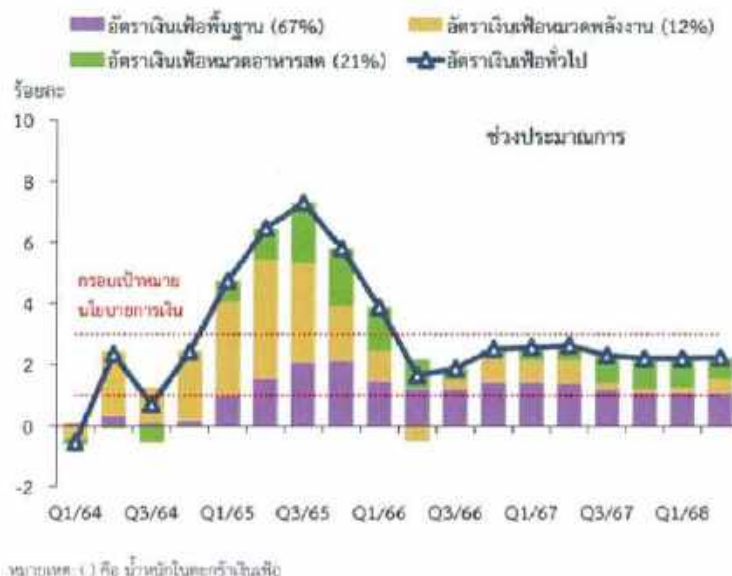
3 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมของเศรษฐกิจประเทศ

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

เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องที่ร้อยละ 3.6 และ 3.8 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ จาก (1) ภาคการท่องเที่ยวที่ดีขึ้นต่อเนื่อง สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องในเกือบทุกสัญชาติ โดยเฉพาะจากมาเลเซียและยุโรป ทั้งนี้ คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ 29.0 และ 35.5 ล้านคนในปี 2566 และ 2567 และ (2) การบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวต่อเนื่อง สอดคล้องกับการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ซึ่งส่งผลให้การจ้างงานและรายได้แรงงานปรับตัวดีขึ้น และกระจายตัวมากขึ้น โดยเฉพาะรายได้ของถูกจ้างในภาคบริการและผู้ประกอบอาชีพอิสระ ทั้งนี้ ภาคการส่งออกสินค้าซึ่งปรับลดลงตั้งแต่ปลายปี 2565 กำลังอยู่ในช่วงทยอยฟื้นตัวและคาดว่า จะฟื้นตัวชัดเจนขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 ด้วยานิสงค์จากการเปิดประเทศของจีนและ การขยายตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า ซึ่งจะเป็นแรงส่งต่อเนื่องไปยังปี 2567 ทั้งนี้ เศรษฐกิจไทย มีโอกาสขยายตัวสูงกว่าที่ประเมินไว้ จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและแรงกระตุ้นเศรษฐกิจจากนโยบายภาครัฐที่อาจมากกว่าที่ประเมินไว้

ที่มาของประมาณการอัตราเงินเฟ้อทั่วไป



ที่มา: รายงานนโยบายการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2566, ธนาคารแห่งประเทศไทย

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2566 กนง. มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.75 เป็นร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งกนง. เห็นว่าการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่องยังเหมาะสมกับแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อ โดยประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง จากภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชนเป็นสำคัญ ขณะที่การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับลดลงกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมาย แต่ยังคงมีความเสี่ยงด้านสูง จากแรงกดดันด้านอุปสงค์ในบริบทที่เศรษฐกิจขยายตัวดี รวมทั้งการส่งผ่านต้นทุนผู้ประกอบการอาจปรับสูงขึ้นจากแรงกดดันด้านอุปทาน ซึ่งส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับนโยบายเศรษฐกิจของภาครัฐในระยะต่อไป ด้านระบบการเงินไทยโดยรวมยังมีเสถียรภาพ แต่ต้องติดตามพัฒนาการและความผันผวนในตลาดการเงินอย่างใกล้ชิด รวมถึงติดตามความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ประกอบการ SMEs และครัวเรือนรายได้น้อยที่มีหนี้ในระดับสูง

3.2 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ปี 2566 ธุรกิจในเอเชียส่วนใหญ่วางแผนลงทุนด้านคลาวด์เพิ่มขึ้น นำโดย ประเทศไทย ร้อยละ 95 อินโดนีเซีย ร้อยละ 94 ฟิลิปปินส์ ร้อยละ 91 เขตบริหารพิเศษฮ่องกง ร้อยละ 83 และสิงคโปร์ ร้อยละ 83 โดยอุตสาหกรรมที่มีการลงทุนด้านคลาวด์เพิ่มขึ้นมากที่สุด คือ อุตสาหกรรมเกมส์ รองลงมา คือ อุตสาหกรรมสื่อ โทรคมนาคม เทคโนโลยีอินเทอร์เน็ต และบริการทางการเงิน นอกจากนี้ธุรกิจกว่า ร้อยละ 84 เตรียมย้ายการดำเนินงานทั้งหมดไปยังคลาวด์อย่างเต็มรูปแบบภายในสองปีนี้

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

ธุรกิจไอเน็ตที่ใช้บริการคลาวด์อยู่แล้ว วางแผนเพิ่มการลงทุนด้านคลาวด์ที่หลากหลายประเภทมากขึ้น ทั้งไพรเวทคลาวด์ (Private-Cloud) พับลิคคลาวด์ (Public-Cloud) และไฮบริดคลาวด์ (Hybrid-Cloud) เพื่อเสริมโครงสร้างพื้นฐานสำหรับการดำเนินงานในรูปแบบดิจิทัลได้อย่างยืดหยุ่นปลอดภัย และคล่องตัวมากขึ้น โดยธุรกิจจำนวนถึง ร้อยละ 84 มีแผนที่จะย้ายการดำเนินงานทั้งหมดไปยังคลาวด์เต็มรูปแบบภายในปี 2567 มากไปกว่านั้นธุรกิจถึง ร้อยละ 36 คาดว่าจะย้ายไปใช้คลาวด์อย่างเต็มรูปแบบในอีก 6 เดือนข้างหน้าเลยทีเดียว

โดยไพรเวทคลาวด์ยังคงได้รับความนิยมสูงสุดในเอเชีย ร้อยละ 40 รองลงมาคือ พับลิคคลาวด์ ร้อยละ 27 นอกจากนี้การใช้ไฮบริดคลาวด์ก็กำลังได้รับความนิยมมากขึ้น ร้อยละ 24 เพราะสามารถเลือกใช้บริการเฉพาะเจาะจงให้ตรงกับความต้องการทางธุรกิจได้ (Customized cloud services)

ที่มา: ไทยรัฐโพล

ภาพรวมอุตสาหกรรมของระดับโลก และในประเทศไทย

ในช่วงปี 2566-2568 ธุรกิจนี้มีศักยภาพในการเติบโตของรายได้อย่างต่อเนื่องในทุกกลุ่มธุรกิจย่อย โดยเฉพาะธุรกิจบริการดิจิทัลที่จะเป็นแรงขับเคลื่อนหลักในการเติบโตของผลประกอบการ

- **ธุรกิจบริการดิจิทัล:** รายได้มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง จากการแข่งขันขององค์กรเพื่อให้บริการลูกค้าผ่านแพลตฟอร์มมากขึ้น พร้อมกับเทคโนโลยีใหม่ๆ ที่เอื้อต่อการพัฒนาแพลตฟอร์มรองรับการให้บริการหลายรูปแบบ โดยธุรกิจที่จะมีผลประกอบการดีจากมูลค่าตลาดขนาดใหญ่และยังคงเติบโตได้ อยู่ในกลุ่ม e-Retail, e-Logistics, และ e-Contents ใน Online media ขณะที่ e-Tourism และ e-Health ยังมีมูลค่าตลาดน้อยแต่จะขยายตัวดีจากการทยอยเปิดประเทศมากขึ้น
- **ซอฟต์แวร์และบริการซอฟต์แวร์:** รายได้มีแนวโน้มขยายตัวจากการขยายตัวของเทคโนโลยีระบบ Cloud พร้อมกับการพัฒนาเครือข่าย 5G ที่ครอบคลุมมากขึ้น เอื้อให้ภาคธุรกิจแข่งขันให้บริการเฉพาะเจาะจงกับลูกค้าในปริมาณมากซึ่งต้องใช้ระบบฐานข้อมูลขนาดใหญ่ โดยธุรกิจที่จะมีผลประกอบการดี ได้แก่ SaaS, Software integration & customization ซึ่งจะเอื้อให้ธุรกิจในช่วงให้บริการคือ Software consultation มีรายได้เพิ่มขึ้นด้วย แม้จะยังแข่งขันสูง
- **ดิจิทัลคอนเทนต์:** รายได้มีแนวโน้มเติบโตดีขึ้น โดยผู้พัฒนาและจำหน่ายเกมสับบนแพลตฟอร์มที่สร้างประสบการณ์ใหม่ๆ ที่ผู้เล่นสามารถสะสมรายได้ในรูปแบบเหรียญดิจิทัล จะมีผลประกอบข้อมูลพื้นฐาน

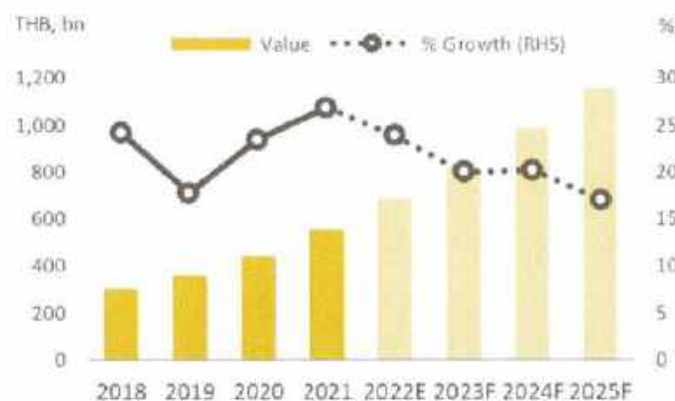
ภาพรวมของโลก: อุตสาหกรรมดิจิทัลเติบโตอย่างรวดเร็วตั้งแต่ช่วงทศวรรษ 1980 ซึ่งเป็นยุคของการปฏิวัติเพิ่มผลิตภาพในภาคอุตสาหกรรมด้วยเทคโนโลยีดิจิทัล (Industry 4.0) ต่อยอดจากยุคแห่งการพัฒนาธุรกิจด้วยเทคโนโลยีสารสนเทศในช่วง 30 ปีก่อนหน้า แต่การพัฒนาอุตสาหกรรมดิจิทัลส่วนใหญ่ยังอยู่ในกลุ่มประเทศที่มีความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี (Advanced economies) ส่งผลให้ผลผลิตมวลรวมที่แท้จริงต่อหัวของกลุ่มประเทศดังกล่าวเพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดด

Figure: Technological Change towards the Digital Ages



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

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



- บริการดิจิทัล: รายได้มีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ย 22.0-23.0% ในช่วงปี 2566-2568 ปีจ้ยหนุนจาก

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

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

3) แนวโน้มการร่วมเป็นพันธมิตรของผู้ให้บริการเทคโนโลยีดิจิทัลรายใหญ่กับภาคธุรกิจต่างๆ ตอบโจทย์บริการธุรกรรมบริการครบวงจร เช่น Lineman – Wongnai แพลตฟอร์มร้านอาหารพร้อมบริการคนขับ เป็นต้น

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

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

4. ปัจจัยด้านความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งทอสำหรับทรัพย์สิน ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุน นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว อาจมีปัจจัยเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงบริษัทพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญต่อไปในอนาคต

บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รายงานของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานทางเทคนิคของทรัพย์สิน และยังมีกรรมการพิจารณาถึงปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ เช่น การดำเนินงาน ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2566 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ที่ผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังนี้

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

แม้ว่ากองทรัสต์จะมีโครงสร้างรายได้ที่คงที่ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีส่วนสำคัญในการควบคุมการดำเนินงานธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงโอกาสในการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแนวทางการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์

ในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ในการบริหารจัดการ หรือการลงทุนของกองทรัสต์ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ สามารถที่จะใช้สิทธิหรือยินยอมให้ใช้สิทธิหรือการเยียวยาใด ๆ ที่เกี่ยวกับบริษัทฯ หรือธุรกิจของบริษัทฯ หรือใช้สิทธิหรือยินยอมให้ใช้สิทธิหรือการเยียวยาใด ๆ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงให้ความยินยอมในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารสัญญาโดยดุลพินิจของบริษัทฯ เอง (นอกเหนือจากเรื่องที่สงวนไว้ว่าจะต้องได้รับความเห็นชอบหรือความยินยอมจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์) ซึ่งจะผูกพันผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกราย แม้อาจไม่สอดคล้องกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย อย่างไรก็ตาม การใช้สิทธิใด ๆ ของบริษัทฯ ดังกล่าวข้างต้นจะเป็นไปตามกฎและระเบียบการปฏิบัติงานของกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ โดยหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์อย่างทั่วถ้วนได้ อาจมีกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากสิ่งหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์สูญเสียบุคลากรหลักไป อาจเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้ ความชำนาญ และสายสัมพันธ์ทางธุรกิจ ซึ่งการหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกองทรัสต์ลดลง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนดำรงจำนวนบุคลากรให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง

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

หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้นำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 กับ INET ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เพื่อให้ INET ในฐานะผู้เช่าดำเนินงาน สามารถนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนไปให้บริการแก่ลูกค้าของ INET ต่อไป

เนื่องจาก INET ยังคงบริหารจัดการโครงการ INET-IDC1 โครงการ INET-IDC2 และโครงการ INET-IDC3 เฟสอื่น ๆ (ซึ่งเป็นโครงการที่มีลักษณะการประกอบกิจการในรูปแบบเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) ตลอดจนอาจพัฒนาโครงการอื่น ๆ ในอนาคต จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่มิได้มีผู้ประสงค์ที่จะใช้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) รายใหม่ และ INET นำเสนอโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) อื่นที่มีใช้โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ให้พิจารณา ทำให้ผู้ประสงค์ที่จะใช้บริการดังกล่าวอาจตัดสินใจใช้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) แห่งอื่นที่กองทรัสต์มิได้เข้าลงทุนได้ นอกจากนี้ แม้ INET มีหน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับเปลี่ยน และบำรุงรักษาทรัพย์สินอุปกรณ์ที่เช่า และเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ กองทรัสต์ยังอาจมีความเสี่ยงจากการที่ INET อาจเลือกที่จะซ่อมแซม พัฒนา ปรับปรุง และปรับเปลี่ยนทรัพย์สินอุปกรณ์ในโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) อื่น ๆ ที่ INET เป็นผู้บริหารก่อนการซ่อมแซม พัฒนา ปรับปรุง และปรับเปลี่ยนทรัพย์สินอุปกรณ์ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่า สถานะ สภาพ และอัตราการใช้บริการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

อย่างไรก็ดี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวมิได้ส่งผลกระทบโดยตรงกับผลการดำเนินงานของ กองทรัสต์ เนื่องจากรายได้หลักของกองทรัสต์มาจากค่าเช่าที่ INET จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์ในอัตราคงที่ ซึ่งมีได้แปรผันตามผล ประกอบการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแต่อย่างใด ทั้งนี้ ความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของ INET จะขึ้นอยู่กับผลการ ประกอบธุรกิจโดยรวมของ INET ทั้งจากโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในและโครงการอื่น ๆ ของ INET รวมถึงโครงการในอนาคต

นอกจากมาตรการที่กล่าวมาข้างต้น ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ INET ได้ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) สำหรับการเข้าลงทุนในโครงการ INET-IDC3 เฟสอื่น ๆ รวมถึง ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประเภทศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของ INET และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน นอกเหนือจากทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้ โครงการ INET-IDC3 เฟสอื่น

4.1.3 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ปัจจุบันกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาววงเงิน 1,000 ล้านบาทหรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 22.22 ของมูลค่า สูงสุดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันกับสถาบันการเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนใน ปัจจุบัน

ดังนั้นกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้จะมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการ ดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อ ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

หากกองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ยืมอาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตาม สัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไป เป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจ มีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ที่ตีเท่ากับข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ยืมเงิน ฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยความเสี่ยงจาก การกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อ ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ นอกจากนี้ ข้อกำหนดดังกล่าวอาจจำกัด ความสามารถของกองทรัสต์ในการลงทุนเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะพิจารณาถึงความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นเทียบกับประโยชน์ที่จะได้รับจากการกู้ยืมเงิน และแนวทางหรือ มาตรการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ รวมทั้งบริษัทฯ จะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และปัจจัย ภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาเจรจากับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยาย ระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการ ดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.2.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์พึ่งพิงรายได้จากผู้เช่าดำเนินงานเพียงรายเดียวที่เป็นผู้บริหารจัดการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งเป็นเพียงรายได้แหล่งเดียวของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการค้าดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 กับ INET เป็นระยะเวลา 22 ปี เพื่อให้ INET เช่าใช้ทรัพย์สินดังกล่าว โดย INET จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาประโยชน์จากโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้บริการแก่ลูกค้าของตนเองต่อไป

เนื่องจากรายได้หลักของกองทรัสต์จะมาจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการค้าดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ข้างต้นเพียงเท่านั้น หาก INET ไม่สามารถควบคุมดูแล บริหารจัดการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และกิจการโดยทั่วไป (ไม่ว่าในโครงการใด ๆ) ของตนได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อาจส่งผลกระทบต่อศักยภาพในการประกอบธุรกิจและการบริหารจัดการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และทรัพย์สินภายในโครงการดังกล่าว รวมถึงผลประโยชน์ของ INET ซึ่งอาจทำให้ INET ไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการค้าดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องได้ และกรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์รวมถึงความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการค้าดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ไม่ได้เปิดช่องให้ผู้เช่าดำเนินงานสามารถบอกเลิกสัญญาได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และได้กำหนดให้ผู้เช่าดำเนินงานวางเงินประกันเท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 6 เดือน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการค้าดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยหากมีการสิ้นสุดลงของระยะเวลาเช่าก่อนกำหนด ซึ่งมีสาเหตุมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของ INET กองทรัสต์มีสิทธิยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการค้าดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 พร้อมเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ (ถ้ามี) จาก INET ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับคำตัดสินของศาลและความสามารถในการชำระหนี้หรือมูลค่าทรัพย์สินของ INET ที่จะเพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่กองทรัสต์หรือไม่ นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจขาดรายได้จากค่าเช่าในระหว่างที่ยังไม่มีผู้เช่าดำเนินงานรายใหม่เข้ามาดำเนินการธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทน INET โดยหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ที่ตกลงชำระค่าเช่าในจำนวนที่สมเหตุสมผลและในเวลาที่เหมาะสมได้ หรือ มีเงื่อนไขค่าเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ที่แตกต่างกันจาก INET หรือไม่สมารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้เลย เหตุใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าลดลงในแต่ละปี และอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

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

4.2.2 ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ ฐานะการเงิน และความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET กับกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงในทางลบของภาวะเศรษฐกิจในอนาคต ทั้งที่อาจเกิดขึ้นในระดับประเทศ ระดับภูมิภาค และระดับนานาชาติ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อภาวะอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยี และการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบการต่าง ๆ รวมถึงความต้องการการใช้พื้นที่การจัดเก็บข้อมูล ระบบการจัดเก็บข้อมูล อันจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ และฐานะการเงินของผู้เช่าดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดำเนินงาน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้ ซึ่งหากเกิดกรณีที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่สามารถชำระค่าเช่าได้และกองทรัสต์ดำเนินการเลิกสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าดำเนินงานรายอื่นมาเช่าเพื่อดำเนินการได้ เนื่องจากเป็นกรณีที่เกิดการเปลี่ยนแปลงที่ส่งผลกระทบต่อภาวะอุตสาหกรรม

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

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

เนื่องจากเทคโนโลยีในอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศมีการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว INET จึงจะต้องคาดการณ์และตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว เพื่อพัฒนาปรับปรุงบริการปัจจุบันหรือพัฒนาบริการใหม่ที่ดียิ่งขึ้นให้สำเร็จและรวดเร็วพอที่จะปรับตัวให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงของตลาด การดำเนินการดังกล่าวอาจต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งในด้านเทคโนโลยี อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และบริการใหม่ที่ดียิ่งขึ้น และอาจทำให้เกิดต้นทุนการซ่อมบำรุง ดูแลรักษาในระดับที่สูงขึ้น แม้ INET จะมีหน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับเปลี่ยน และบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาเช่า และปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ที่เช่าเพื่อให้เท่าทันกับเทคโนโลยีใหม่ แต่ก็มีความเสี่ยงที่ INET อาจไม่สามารถปรับเปลี่ยนเทคโนโลยีดังกล่าวอันเนื่องมาจากการขาดเงินทุนหรือจากสาเหตุอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ในอนาคตเทคโนโลยีใหม่อาจเข้ามาแทนที่และทำให้เทคโนโลยีและระบบในปัจจุบันล้าสมัย

ดังนั้นความสามารถของ INET ในการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและนำเสนอบริการใหม่ที่ดียิ่งขึ้นได้ทันเวลาโดยมีต้นทุนที่ต่ำ หรือความสามารถในการคาดการณ์ความต้องการของลูกค้า จะมีส่วนสำคัญต่อความสามารถของ INET ในการเพิ่มหรือรักษาฐานลูกค้าและรายได้ของ INET หาก INET ไม่สามารถตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีหรือไม่มีสินค้าและบริการที่ตลาดให้ความนิยม หรือมีการพัฒนาของสินค้าหรือบริการของผู้ให้บริการรายอื่นเข้ามาแข่งขัน อาจนำไปสู่การลดลงของความสามารถในการแข่งขันและจำนวนลูกค้าของ INET ซึ่งอาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ

ทั้งนี้ INET เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจด้านเทคโนโลยีมาอย่างยาวนาน และมีความเชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ซึ่งจะช่วยเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นว่า INET มีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งข้อมูล แนวโน้ม และทิศทางการเปลี่ยนแปลงในอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และมีศักยภาพในการตอบสนองต่อการพัฒนาทางเทคโนโลยีดังกล่าวได้ รวมทั้งในอนาคตต้นทุนของเทคโนโลยีต่าง ๆ อาจต่ำลง จึงอาจไม่ต้องใช้เงินทุนจำนวนมากในการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

4.2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของ INET

INET อาจเผชิญความเสี่ยงอุปทานของตลาดที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากจากการแข่งขันที่สูงขึ้นในธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในอนาคต เนื่องจากอุปทานของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ในประเทศไทยเติบโตกว่าร้อยละ 180 ระหว่างปี 2558 ถึงปี 2560 และการเติบโตจะอยู่ในอัตราที่สูงระหว่างร้อยละ 25.00 ถึงร้อยละ 30.00 ต่อปี ในปี 2560 โดยมีผู้ให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) จำนวนกว่า 30 รายในประเทศไทย นอกจากนี้ คาดว่าจะมีการเติบโตของการก่อสร้างศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับปริมาณอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการเติบโตของโทรศัพท์เคลื่อนที่ที่รองรับการรับส่งข้อมูล (Smart Phone) การใช้งานเครือข่ายสังคมออนไลน์ (Social Media) และแอปพลิเคชัน

(Application) รวมถึงการใช้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ที่เพิ่มขึ้นจากวิสาหกิจขนาดใหญ่ ซึ่งหันมาใช้ระบบคลาวด์ (Cloud) เพื่อการจัดเก็บและวิเคราะห์ข้อมูลมากขึ้น และภาครัฐ ซึ่งต้องการส่งเสริมการเข้าถึงของโครงข่ายระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ตลอดจนบริการอิเล็กทรอนิกส์ภาครัฐ (e-Government) ไปยังพื้นที่ห่างไกลที่สาธารณูปโภคด้านสารสนเทศและการสื่อสารและบริการดิจิทัลยังเข้าไปไม่ถึง การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด และการเพิ่มขึ้นของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) แห่งใหม่นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน อาจส่งผลกระทบต่อผู้ใช้บริการเปลี่ยนไปใช้บริการของผู้ให้บริการรายอื่น อันจะส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของ INET ได้

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

4.2.5 ความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่มาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทน INET

ในกรณีที่ INET ปฏิบัติผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์และ INET ทำให้กองทรัสต์ต้องเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาบุคคลที่สามมาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทน INET ได้ภายในระยะเวลาอันสั้น เนื่องจากผู้ที่จะสามารถดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) มีจำนวนจำกัด และบุคคลดังกล่าวจำเป็นต้องมีใบอนุญาตและได้รับการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจาก กสทช. โดยในปัจจุบัน ผู้ที่สามารถดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) มีทั้งหมดประมาณ 60 ราย

อย่างไรก็ดี โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งได้เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้วในปัจจุบัน ได้รับการรับรองมาตรฐานระดับ Tier 3 Design จาก Uptime Institute ในด้านการออกแบบของระบบทางวิศวกรรม ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล และรองรับผู้เช่าได้หลายประเภท รวมถึง บริษัทธุรกิจสื่อสาร โทรคมนาคม ผู้ขายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์สำหรับศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ทั้งในประเทศและต่างประเทศ นอกจากนี้ โครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติต่ำ และมีความพร้อมในด้านระบบสาธารณูปโภค อีกทั้ง ในปัจจุบันมีผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) หลายราย ประกอบกับธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) เป็นธุรกิจที่อยู่

ในช่วงที่กำลังขยายตัว ซึ่งหากผู้สนใจลงทุนที่ต้องการความรวดเร็วในการเปิดดำเนินการ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีความพร้อมในการดำเนินการก็อาจเป็นทางเลือกให้แก่ผู้สนใจมาเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ ดังนั้นปัจจัยดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมให้ผู้สนใจเข้ามาดำเนินการ หรือเป็นผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้

4.2.6 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่ได้รับหรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตหรือไม่ได้รับการอนุมัติที่จำเป็นเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

INET จะต้องได้รับใบอนุญาตและการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจาก กสทช. โดยการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน INET ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่หนึ่ง ซึ่งจะสิ้นสุดในวันที่ 30 มีนาคม 2568 โดยใบอนุญาตฉบับดังกล่าวจะสามารถต่ออายุออกไปได้ เมื่อได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ กสทช. กำหนด และในการดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตดังกล่าว ผู้ได้รับใบอนุญาตจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการตามที่ กสทช. กำหนด

ทั้งนี้ ในระหว่างอายุของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 นั้น กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่า INET จะสามารถดำรงไว้หรือต่ออายุใบอนุญาตดังกล่าวได้ นอกจากนี้ หาก กสทช. มีการออกกฎเกณฑ์หรือระเบียบใหม่ หรือมีแนวการตีความกฎหมายที่แตกต่างไปจากเดิม หรือในกรณีที่ กสทช. ปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือเงื่อนไขต่าง ๆ เกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจาก INET กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่า INET จะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขใหม่หรือแนวการตีความดังกล่าวได้หรือไม่ ทั้งนี้ ผลของการฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไขตามใบอนุญาตจะขึ้นอยู่กับลักษณะของการฝ่าฝืนนั้น ซึ่งอาจรวมถึง ความรับผิดในค่าปรับรายวันในอัตราปัจจุบันไม่น้อยกว่า 20,000 บาทต่อวัน หากมีการฝ่าฝืนเงื่อนไขใบอนุญาตบางกรณีที่ไม่ได้รับการแก้ไข และหาก กสทช. เห็นว่าเป็นการฝ่าฝืนกรณีร้ายแรง กสทช. อาจพิจารณาเพิกถอนใบอนุญาตได้ ซึ่งเหตุดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการดำเนินงานของ INET และการชำระเงินค่าเช่าของ INET ให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 หรือหาก INET ถูกเพิกถอนหรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ หรือ ในกรณีที่มีการออกกฎเกณฑ์ใหม่ทำให้ให้กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการขอรับใบอนุญาต และกองทรัสต์ไม่สามารถขอรับใบอนุญาตดังกล่าวได้ หรือกองทรัสต์อยู่ระหว่างการดำเนินการขออนุญาต INET และ/หรือ กองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) อาจไม่สามารถดำเนินกิจการชั่วคราว หรือต่อไปได้ ซึ่งการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ ได้กำหนดเงื่อนไขให้ INET ตกลงที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อตกลง และเงื่อนไขของใบอนุญาตที่ใช้บังคับกับการประกอบกิจการของ INET ซึ่งรวมถึงการจัดให้ได้มาและดำรงคงไว้ซึ่งใบอนุญาตจาก กสทช. โดย INET ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายความเสียหายใด ๆ ซึ่งกองทรัสต์และทรัสต์ได้รับเนื่องจากการทำผิดข้อตกลง หรือข้อสัญญา หรือการผิดคำรับรองใดของ INET ภายใต้สัญญาข้อตกลงดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ดังกล่าวนอกจากนี้ ข้อสัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าวยังกระทำการระหว่างกองทรัสต์และ INET ได้กำหนดให้ INET มีหน้าที่ต้องดำเนินการหรือช่วยประสานงานในการดำเนินการ ในกรณีที่มีการออกกฎเกณฑ์หรือระเบียบใหม่ หรือมีแนวการตีความกฎหมายที่แตกต่างไปจากเดิม โดย INET ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์

4.3.1 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีอายุการใช้ประโยชน์จริงสั้นกว่าอายุการใช้งานที่ออกแบบไว้ อย่างมีนัยสำคัญ

การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางเทคนิค โดยที่ปรึกษาทางเทคนิคได้ทำการประเมินอายุการใช้งานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยอิงอายุการใช้งานตามมาตรฐานโดยทั่วไปของทรัพย์สินแต่ละประเภท ดังนี้ 1) อุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง มีอายุการใช้งานประมาณ 7 ปี 2) อุปกรณ์เครื่องจักรส่วนควบ มีอายุการใช้งานประมาณ 15 ปี 3) งานระบบอุปกรณ์สายเคเบิล อุปกรณ์เครือข่าย มีอายุการใช้งานประมาณ 20 ปี และ 4) โครงสร้างอาคาร มีอายุการใช้งานมากกว่า 27 ปี ซึ่งการประเมินดังกล่าวอยู่บนสมมติฐานเพิ่มเติมที่ว่า ผู้ใช้ทรัพย์สินจะจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ของการใช้งาน และมีการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินตามมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อยู่ในฐานะของเจ้าของกรรมสิทธิ์และเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินเพียงเท่านั้น จึงมีความเสี่ยงที่ว่าผู้เช่าดำเนินงานของกองทรัสต์อาจมีการนำทรัพย์สินไปใช้จัดหาประโยชน์ในลักษณะที่ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์การใช้งาน หรือมีการดูแลและบำรุงรักษาที่ไม่ถูกต้อง อันจะส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสภาพเร็วกว่ามาตรฐาน หรือในกรณีที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่สามารถจัดหาอุปกรณ์มาเปลี่ยนแทนอุปกรณ์ที่ชำรุด เสียหาย เสื่อมสภาพ หรือหมดอายุการใช้งาน เพื่อคงมาตรฐานเช่นเดียวกับวันแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทำให้อาจกระทบต่อมาตรฐานการให้บริการในการนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนออกจัดหาประโยชน์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดำเนินงานกับกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ได้กำหนดให้ INET ในฐานะผู้เช่าดำเนินงาน มีหน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับเปลี่ยน และบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตามมาตรฐานการใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่า ตลอดจนรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนอะไหล่ต่าง ๆ ที่เสื่อมหรือหมดอายุการใช้งาน (โดยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นของกองทรัสต์) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของผู้เช่าดำเนินงานนั้นจะเป็นไปตามวัตถุประสงค์และมาตรฐานการใช้งาน รวมถึงมีการดูแล ซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นไปตามมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง อันจะส่งผลให้เกิดการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งนี้ หาก INET ต้องซ่อมหรือปรับเปลี่ยนอุปกรณ์เป็นจำนวนมาก อาจส่งผลกระทบต่อนความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของ INET ให้แก่กองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์กำหนดให้ INET นำส่งแผนการดำเนินงานประจำปี รวมถึงแผนการซ่อมบำรุงทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ พร้อมทั้งกำหนดให้ INET ต้องจัดให้มีการดำรงเงินสำรองตามแผนการดังกล่าวสำหรับในกรณีที่ต้องดำเนินการซ่อมหรือปรับเปลี่ยนอุปกรณ์เป็นจำนวนมาก รวมทั้งกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางเทคนิคเพื่อดำเนินการตรวจสอบแผนการและการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว

4.3.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 จะลดลงตามระยะเวลาการได้สิทธิเหนือที่ดินที่เหลืออยู่ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

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

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

ทั้งนี้ ณ วันที่ครบกำหนดระยะเวลาก่อตั้งสิทธิเหนือที่ดิน กองทรัสต์อาจมีหน้าที่ต้องรื้อถอนอาคารดังกล่าว ซึ่งมูลค่าของอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะลดลงตามระยะเวลาของสิทธิเหนือที่ดินที่เหลืออยู่ โดยกองทรัสต์จะไม่มีภาระการลงทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนในอาคารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่จะทยอยจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการลดทุนจดทะเบียน นอกจากนี้ มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจจะลดลงจากการประเมินค่าของสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

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

ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก บริษัทฯ ได้ทำการศึกษารายละเอียดของทรัพย์สินที่ใช้ในการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยทำการตรวจสอบสถานะจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) รวมถึงศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานของที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคาร และรายงานของที่ปรึกษาทางเทคนิคของกองทรัสต์อย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม โดยรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานของที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคาร และรายงานของที่ปรึกษาทางเทคนิคของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) อาจมีข้อบกพร่องและไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา ที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคาร และที่ปรึกษาทางเทคนิคของกองทรัสต์ ตลอดจนเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นนับจากวันจัดทำรายงานของผู้ประเมินราคา ที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคาร และที่ปรึกษาทางเทคนิคของกองทรัสต์จนถึงวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสำเร็จ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีความชำรุดบกพร่องทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถให้เช่าแก่ผู้เช่า

ดำเนินการหรือใช้ประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยจาก INET ในกรณีที่มีการผิดสัญญา โดยสามารถพิสูจน์ได้ว่าความชำรุดบกพร่องดังกล่าวเกิดขึ้นก่อนที่ INET ส่งมอบทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้แก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยจากการที่ผู้ให้เช่าผิดสัญญา ซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่ยินยอมชดเชยในกรณีที่มีการผิดสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์ก็มีสิทธิที่จะใช้สิทธิทางการศาลเพื่อให้ได้รับการชดเชยจากผู้ให้เช่าต่อไป ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกระบวนการพิสูจน์ การนำสืบ และการฟ้องร้องบังคับคดีต่อไป

นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจจะมีการละเมิดกฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทฯ ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทฯ ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ค่ารับรอง ค่ารับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่ง INET ได้ให้ไว้แก่กองทรัสต์นั้น มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของทรัพย์สินได้ให้ค่ารับรอง ค่ารับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยจากผู้ให้เช่าในกรณีที่มีการผิดค่ารับรอง ค่ารับประกัน อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามค่ารับรอง ค่ารับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหายหรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่ยินยอมชดเชยในกรณีที่มีการผิดสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์ก็มีสิทธิที่จะใช้สิทธิทางการศาลเพื่อให้ได้รับการชดเชยจากผู้ให้เช่าต่อไป ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกระบวนการพิสูจน์ การนำสืบ และการฟ้องร้องบังคับคดีต่อไป

4.3.4 ความเสี่ยงเนื่องจากกองทรัสต์ต้องอาศัยที่ดินของปูนซิเมนต์แห่งประเทศไทยในการผ่านเข้าออกโครงการ INET-IDC3

ปัจจุบันโครงการ INET-IDC3 มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะจำนวน 2 ทาง ได้แก่ ทางเข้าออกถนนโรงปูน และทางเข้าออกถนนเทศบาลห้วยขวาง ซึ่งทางเข้าออกถนนโรงปูนนั้นเป็นทางเข้าออกที่ติดที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของปูนซิเมนต์แห่งประเทศไทย โดยกองทรัสต์มีสิทธิใช้ทางเข้าออกดังกล่าวตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาให้ใช้พื้นที่ทางเข้าออกชั่วคราว เพื่อผ่านไปสู่ถนนสาธารณะ หากเกิดกรณีที่ปูนซิเมนต์แห่งประเทศไทยยกเลิกข้อตกลงดังกล่าว หรือปูนซิเมนต์แห่งประเทศไทยโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออกไปยังบุคคลภายนอก ซึ่งจะเป็นกรณีที่แผนการตลาดผิดพลาดนับตั้งกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกถนนโรงปูนได้นั้น กองทรัสต์ยังคงสามารถใช้ทางเข้าออกถนนเทศบาลห้วยขวาง โดยผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ INET เพื่อผ่านไปสู่ถนนสาธารณะ ซึ่ง INET ตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่ที่ใช้เป็นถนนทางเข้าออกบนโฉนดที่ดินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินของ INET เพื่อเข้าออกสู่ถนนสาธารณะคือถนนเทศบาลห้วยขวางได้

หาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนได้อีกต่อไป ซึ่งการใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

4.4.2 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และทำให้ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนจะไม่เป็นไปตามประมาณการรายได้ จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าว น้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน อนึ่ง จากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่จะลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

4.4.3 การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน หรือความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ ซึ่งได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) โดยปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดเดาได้ อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี ซึ่งอาจมิได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยแต่อย่างใด

นอกจากนี้ การแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ นโยบาย การตีความ และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และกองทรัสต์หรือผลประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ถือเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่อาจควบคุมหรือคาดการณ์ได้ ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากเหตุดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าเหตุการณ์ใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน สถานะ รายได้ ผลกำไร และสภาพคล่องทางการเงินของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์หรือราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

4.4.4 การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาดหรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ

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

ทั้งนี้ ในปัจจุบันการแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังไม่ส่งผลกระทบต่อกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศโดยตรง และยังไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนรวมทั้งจากรายได้หลักของกองทรัสต์จะมาจากค่าเช่าที่ INET จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์ในอัตราคงที่ ซึ่งมีได้แปรผันตามผลประกอบการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนแต่อย่างใด อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าวและเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์และภาวะอุตสาหกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET เนื่องจากกองทรัสต์พึ่งพารายได้จาก INET ซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว รวมทั้งกรณีที่หากลูกค้าของ INET ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) หรือการแพร่ระบาดของโรคติดต่ออื่นใดในอนาคต และส่งผลให้ลูกค้าของ INET ไม่สามารถชำระค่าเช่าหรือค่าบริการแก่ INET ได้ อาจส่งผลกระทบความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET แก่กองทรัสต์เช่นกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเตรียมความพร้อมสำหรับโอกาสที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าว อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าหากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในอนาคตรุนแรงขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

4.4.5 ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

4.4.6 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโทรคมนาคม

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินประเภทศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ซึ่งแม้ว่าตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ เรื่อง การให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมหรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ได้วางหลักเกณฑ์ไว้ว่า กรณีการให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมหรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตาม

54

กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีวัตถุประสงค์เพื่อการระดมทุนไม่ถือเป็นการประกอบกิจการโทรคมนาคม ตามพระราชบัญญัติองค์กรจัดสรรคลื่นความถี่และกำกับการประกอบกิจการวิทยุกระจายเสียง วิทยุโทรทัศน์และกิจการโทรคมนาคม พ.ศ. 2553 และพระราชบัญญัติการประกอบกิจการโทรคมนาคม พ.ศ. 2544 อย่างไรก็ตาม อาจมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ นโยบายการกำกับดูแล และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานที่กำกับดูแล รวมถึงแผนงานของรัฐบาล เกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์หรือธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในอนาคต ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายเพิ่มเติม เช่นหน้าที่ของกองทรัสต์ในการรายงานข้อมูลต่างๆ แก่ กสทช. หรืออาจรวมถึงกรณีที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่หนึ่ง (“ใบอนุญาต”) จากกสทช.

ทั้งนี้ เนื่องจากคุณสมบัติของผู้ขอรับใบอนุญาตภายใต้กฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ผู้ขอรับใบอนุญาตจะต้องเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย และมีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการโทรคมนาคม แต่กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล กองทรัสต์จึงยังไม่สามารถขอรับใบอนุญาตดังกล่าวได้ ซึ่งหากมีการกำหนดให้กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องขอรับใบอนุญาต กสทช. อาจพิจารณาให้กองทรัสต์สามารถมอบหมายให้นิติบุคคลอื่นที่มีอำนาจในการบริหารจัดการทรัพย์สินแทน (กล่าวคือ INET ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลักจากกองทรัสต์เพื่อประกอบกิจการ) เป็นผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตดังกล่าวแทนกองทรัสต์

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

- ไม่โอนสิทธิในใบอนุญาตหรือให้อุญญาตต่อแก่คนอื่น
- ต้องชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาตตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด อันประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการพิจารณาคำขอใบอนุญาต (“ค่าธรรมเนียมการขอใบอนุญาต”) ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมรายปี (“ค่าธรรมเนียมรายปี”) และค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการนำส่งเงินรายปีเข้ากองทุนวิจัยและพัฒนากิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์และกิจการโทรคมนาคมเพื่อประโยชน์สาธารณะ (“กองทุน USO”) ตามรายละเอียดที่ปรากฏด้านล่าง
- หากการประกอบกิจการโทรคมนาคมต้องใช้เลขหมายโทรคมนาคมจะต้องขออนุญาตใช้เลขหมายโทรคมนาคมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด
- ต้องเริ่มให้บริการภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับอนุญาต และต้องรายงานผลการดำเนินการทุกสามเดือนจนกว่าจะเริ่มให้บริการ
- สามารถให้บริการโทรคมนาคมได้ตามระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการโทรคมนาคม และหากประสงค์จะพักหรือหยุดการให้บริการจะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด
- กรณีประสงค์จะเลิกกิจการ ต้องแจ้งให้ กสทช. ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งเดือนก่อนวันที่ประสงค์จะเลิกกิจการ
- จัดให้มีโครงสร้างทางการเงินและโครงสร้างการจัดการเงินทุนที่เหมาะสม และจะต้องบริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เป็นที่ยอมรับ โดยไม่ก่อให้เกิดหรืออาจนำมาซึ่งความเสียหายต่อการประกอบ

54

- กิจการของผู้รับใบอนุญาต โดยหากมีเหตุที่ผู้รับใบอนุญาตทราบหรือควรทราบว่าจะมีปัจจัยหรือเหตุการณ์ใดที่อาจก่อให้เกิดหรือนำมาซึ่งความเสี่ยงทางการเงินดังกล่าว ให้แจ้ง กสทช. ทราบโดยไม่ชักช้า
- รายงานผลการประกอบการที่ได้รับอนุญาตในรอบปีที่ผ่านมา ได้แก่ ลักษณะและประเภทบริการที่เปิดให้บริการ วันที่เปิดให้บริการ ทรัพยากรโทรคมนาคมที่ใช้ในการให้บริการ ฐานะและผลดำเนินการด้านการเงิน รายละเอียดการลงทุน อัตราการจ้างงาน จำนวนผู้ใช้บริการของผู้รับใบอนุญาต ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ ตลอดจนแผนการให้บริการ และข้อมูลอื่น ๆ ตามที่ กสทช. กำหนด
 - รายงานให้ กสทช. ทราบทันที กรณีผู้รับใบอนุญาตที่ขายหรือให้เช่าบริการโทรคมนาคมหรือโครงข่ายโทรคมนาคมมีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้รับใบอนุญาตที่เป็นคู่สัญญาของตน มีแนวโน้มที่จะผิดเงื่อนไขตามสัญญาหรือไม่สามารถให้บริการได้ต่อไป เช่น ผิดนัดชำระหนี้สองคราวติดต่อกัน
 - อำนวยความสะดวกในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวกับการกำกับดูแลการประกอบกิจการโทรคมนาคม และเพื่อให้การกำกับดูแลมีประสิทธิภาพ และให้ส่งข้อมูลการประกอบกิจการโทรคมนาคม ข้อมูลการใช้ทรัพยากรโทรคมนาคม และข้อมูลอื่น ๆ ที่จำเป็นในการกำกับดูแลกิจการโทรคมนาคมตามที่ กสทช. ร้องขอ และต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เกี่ยวกับการตรวจสอบและรายงานข้อมูลอันเกี่ยวเนื่องกับการประกอบกิจการโทรคมนาคมตามที่ กสทช. กำหนด
 - ต้องพึงระมัดระวังเท่าที่เป็นไปได้ในเชิงเทคโนโลยี มิให้ผู้ใดนำโครงข่ายโทรคมนาคมหรือนำเครือข่ายอินเทอร์เน็ตของผู้รับใบอนุญาตไปใช้ในการประกอบธุรกิจโดยมิชอบด้วยกฎหมาย หรือเผยแพร่ซึ่งข้อมูลอันอาจขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และต้องสนับสนุนหน่วยงานของรัฐและเอกชนในการดำเนินการใด ๆ เพื่อปกป้องสิทธิของผู้บริโภคเพื่อความปลอดภัยของสังคม และความมั่นคงของรัฐ
 - ไม่นำบริการโทรคมนาคมที่ได้รับอนุญาตไปแสวงหาผลประโยชน์อื่นใด นอกเหนือจากการให้บริการโทรคมนาคมตามที่ได้รับอนุญาตโดยตรงแก่ผู้ใช้บริการ หรือจูงใจให้ผู้ใช้บริการใช้บริการของตน โดยการมอบผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ใช้บริการในลักษณะของธุรกิจเครือข่าย (Single level Marketing/Multi-level Marketing) หรือลักษณะอื่นใด
 - หากมีเปลี่ยนแปลงแผนธุรกิจอันมีผลให้การดำเนินการประกอบกิจการโทรคมนาคมของผู้รับใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงไปจากแผนการให้บริการที่ กสทช. ให้ความเห็นชอบอย่างมีนัยสำคัญจะต้องชี้แจงสาเหตุและแนวทางแก้ไขปรับปรุงพร้อมประเมินผลกระทบเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการกำกับดูแลของ กสทช. ภายในสามเดือนนับแต่วันที่ทราบหรือควรทราบว่าจะไม่สามารถดำเนินการตามแผนการให้บริการหรือมีการเปลี่ยนแปลงแผนการให้บริการอย่างมีนัยสำคัญ
 - กรณีต้องการ เปลี่ยนแปลงขอบเขตพื้นที่ให้บริการ ผู้รับใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอต่อ กสทช. เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบไม่น้อยกว่าหนึ่งเดือนก่อนเริ่มดำเนินการ
 - ต้องชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคม ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการใช้งานทรัพยากรโทรคมนาคม จัดสรรเงินรายได้จากการให้บริการโทรคมนาคมเพื่อนำไปใช้ในการจัดให้มีบริการโทรคมนาคมพื้นฐานโดยทั่วถึงและบริการเพื่อสังคมเข้ากองทุนวิจัยและพัฒนากิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และ

กิจการโทรคมนาคม เพื่อประโยชน์สาธารณะ และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามอัตรา หลักเกณฑ์ และวิธีการที่ กสทช. กำหนด

- นำส่งข้อมูลรายงานผลการดำเนินงานของผู้รับใบอนุญาตประจำปีตามระยะเวลาที่ กสทช. กำหนด โดยรายงานผลการดำเนินการของผู้รับใบอนุญาตประจำปี ได้แก่ ลักษณะและประเภทบริการที่เปิดให้บริการ วันที่เปิดให้บริการ ทรัพยากรโทรคมนาคมที่ใช้ในการให้บริการ ฐานะและผลดำเนินการด้านการเงิน รายละเอียดการลงทุน อัตราการจ้างงาน จำนวนผู้ใช้บริการของผู้รับใบอนุญาต ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ ตลอดจนแผนการให้บริการและข้อมูลอื่นตามที่ กสทช. กำหนด
- ปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง มาตรการ หรือเงื่อนไขใด ๆ ที่ กสทช. กำหนดเกี่ยวกับมาตรฐานสัญญาและคุณภาพการให้บริการโทรคมนาคม
- จัดทำแผนรักษาความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์และแผนการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลเพื่อสามารถให้บริการได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ โดยจัดให้มีกลไกในการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อสร้างความปลอดภัยและความน่าเชื่อถือของข้อมูลและโครงข่ายโทรคมนาคม
- จัดให้มีระบบที่สามารถทำงานทดแทนหรือเป็นระบบสำรองในกรณีเกิดเหตุขัดข้องที่ทำให้ระบบหลักไม่สามารถให้บริการได้อย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งต้องจัดให้มีหน่วยงานซ่อมบำรุงเข้าปฏิบัติการแก้ไขเหตุขัดข้องเพื่อให้การบริการยังคงดำเนินการต่อไปได้
- ปฏิบัติ ตามข้อบังคับที่ เกี่ยวข้องของสหภาพโทรคมนาคมระหว่างประเทศ (International Telecommunication Union) และข้อเสนอแนะที่จำเป็นต่อการให้บริการ
- เครื่องโทรคมนาคมและอุปกรณ์ที่ใช้ในกิจการโทรคมนาคมต้องมีมาตรฐานทางเทคนิค และต้องได้รับการตรวจสอบและรับรองมาตรฐานก่อนนำมาใช้งาน และต้องยินยอมให้ กสทช. หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจาก กสทช. ทำการตรวจสอบมาตรฐานทางเทคนิค การใช้งาน หรือการทำงานของโครงข่ายโทรคมนาคม เครื่องโทรคมนาคม และอุปกรณ์ที่ใช้ในกิจการโทรคมนาคมกรณีสิ้นสุดการอนุญาต ผู้รับใบอนุญาตต้องจัดให้มีมาตรการเยียวยาผลกระทบที่จะเกิดต่อผู้ใช้บริการภายหลังการสิ้นสุดการอนุญาต และให้รวมถึงกรณีที่มีการพักหรือหยุดการให้บริการไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และการเลิกกิจการ ทั้งนี้ กสทช. อาจกำหนดเงื่อนไขให้ผู้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติก่อนสิ้นสุดการอนุญาต

ตัวอย่างหน้าที่ของผู้รับใบอนุญาตที่ระบุข้างต้นเป็นหน้าที่ตามกฎหมายที่บังคับให้อยู่ในปัจจุบันและอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมในอนาคต

ทั้งนี้ หาก INET ซึ่งเป็นนิติบุคคลอื่นซึ่งเป็นผู้ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้รับใบอนุญาต (สำหรับที่ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ที่เพิ่มเติมจากที่ได้รับอนุญาตของการประกอบธุรกิจของ INET เอง) ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ก็จะต้องถือว่ากองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องของ กสทช. แล้วเช่นกัน

56

สำหรับค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์ซึ่งเป็นผู้รับใบอนุญาตต้องชำระประกอบด้วย

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

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

นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีหน้าที่นำส่งเงินรายปีเข้ากองทุน USO และค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่อาจมีการเรียกเก็บโดย กสทช. ในอนาคต ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมการขอใบอนุญาต ค่าธรรมเนียมรายปี การนำส่งเงินรายปีสำหรับกองทุน USO และค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องอาจเปลี่ยนแปลงตามการพิจารณาของ กสทช. ในอนาคต โดยกองทรัสต์จะคอยติดตามและดำเนินการให้ถูกต้องตามประกาศของ กสทช. ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงต่อไป

อนึ่ง ในกรณีที่มีการออกกฎหมายหรือระเบียบใหม่ กองทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย รวมถึงข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง โดยกองทรัสต์ได้มีข้อตกลงภายใต้สัญญาตกลงกระทำการและสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ระหว่างกองทรัสต์และ INET โดยระบุให้ INET มีหน้าที่ต้องดำเนินการหรือช่วยกองทรัสต์ประสานงานในการดำเนินการในการขอรับใบอนุญาตดังกล่าว และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ในกรณีที่มีการออกกฎหมายหรือระเบียบใหม่ หรือมีแนวทางการตีความกฎหมายที่แตกต่างไปจากเดิม โดย INET ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด รวมทั้งกำหนดเงื่อนไขให้ INET ตกลงที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อตกลง และเงื่อนไขของใบอนุญาต อนึ่ง หาก INET ผิดข้อตกลง หรือข้อสัญญาดังกล่าว INET ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์เนื่องจากเหตุดังกล่าวภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.11 “สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ” และส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.3.3 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ”)

5-6

อย่างไรก็ดี หากกองทรัสต์หรือ INET ซึ่งเป็นนิติบุคคลอื่นผู้ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ไม่สามารถขอรับ ดำรง หรือต่ออายุใบอนุญาต หรือปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดข้างต้น จะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถถือครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประกอบการเป็นศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ได้ หรืออาจต้องจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.5.1 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจผันผวนอย่างมาก และผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเท่ากับหรือมากกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ทำการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากควมดีและปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองและขาดอุปสงค์โดยทั่วไปของผู้ลงทุน รวมทั้งอาจส่งผลให้ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่สะท้อนผลประโยชน์ประกอบที่แท้จริงของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยการเปรียบเทียบกับกองทรัสต์อื่น ๆ ทั้งในประเทศไทยหรือต่างประเทศได้

นอกจากนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายครั้งนี้ ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์รวมถึงธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในประเทศไทย
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยผู้ลงทุนและนักวิเคราะห์
- การออกบทวิเคราะห์ใหม่ หรือการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจ การเมือง หรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่น ๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในประเทศไทยหรือตลาดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้าง หลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไปและโดยเฉพาะในกรณีที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ

52

- คติความและการสอบสวนโดยหน่วยงานราชการ
- ความผันผวนของตลาด ซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุน และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น และ
- การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ เป็นต้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้น อาจทำให้ราคาตลาดและอุปสงค์ของหน่วยทรัสต์มีความผันผวนอย่างมาก หรือทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและผลตอบแทนอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจจำกัดหรือทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้อย่างทันท่วงที และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสภาพคล่องของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.5.2 การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ INET หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ได้

หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก INET ตกลงถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ และจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนดังกล่าวเป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 8 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเสร็จสิ้น โดย INET อาจลดสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ลงเหลืออัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20.00 ในช่วงปีที่ 9 ถึงปีที่ 16 และร้อยละ 15.00 ในช่วงปีที่ 17 ถึงปีที่ 25 ของวันที่กองทรัสต์ทำการซื้อขายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเสร็จสิ้นของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ ทั้งนี้ INET ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนหน่วยทรัสต์ที่ตนถือดังกล่าว เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ ดังนั้นในกรณีที่ INET หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ (ถ้ามี) ไม่ว่ารายเดียวหรือหลายราย ทำการขายหน่วยทรัสต์ของตนในจำนวนที่มีนัยสำคัญ หรือมีความคาดหมายในตลาดว่าอาจมีการขายหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่มีนัยสำคัญเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ และผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองได้ นอกจากนั้น เหตุดังกล่าวยังอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาเสนอขายหรือความยากลำบากในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการเพิ่มทุน (หากมี) ซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินหรือคาดการณ์ล่วงหน้าถึงผลกระทบดังกล่าวในอนาคตได้ (หากมี)

54

4.5.3 กองทรัสต์ไม่อาจรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในหน่วยทรัสต์ หรือรักษาระดับของอัตรา การจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้ผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือ กองทรัสต์จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

นอกจากนี้ ตามกฎหมายภาษีของประเทศไทยในปัจจุบัน กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษี กฎหมายหรือกฎระเบียบอื่น ๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์มีภาระภาษีเงินได้ โดย INET ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบหรือชดใช้เงินภาษีดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์รวมทั้งผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับเงินจากกองทรัสต์น้อยลงหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเพิ่มขึ้น

4.5.4 กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืน หน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้นจึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้อซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ทำการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งราคาของหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

4.5.5 กองทรัสต์อาจต้องเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ซึ่งทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยเงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

หลังจากวันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ อาจทำให้บริษัทฯ ต้องเลิกกองทรัสต์

- จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย
- เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว
- เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนเต็มจำนวนหรือไม่ได้รับคืนเลย เนื่องจากกองทรัสต์ต้องดำเนินการชำระบัญชี ซึ่งค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์จะถูกหักก่อนที่จะคืนเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.5.6 ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์อาจออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายนั้น อาจส่งผลให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ลดลงและผลตอบแทนการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจแตกต่างจากที่ผู้ลงทุนคาดหวังไว้

4.5.7 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการในการเลิกกองทรัสต์หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่าที่ดิน อีกทั้ง หน่วยทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการยกเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้นมีความเป็นไปได้ที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมด

4.5.8 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นได้หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

56

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายและไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการทำงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ที่ www.inetreit.com หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ www.set.or.th

54