

**ส่วนที่ 1**
**ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์**

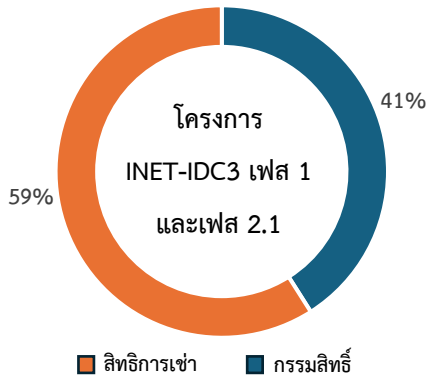
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	INET Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	INETREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	29 กรกฎาคม 2564
อายุของกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	เฟส 1: 21 ปี (ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2588)
	เฟส 2.1: 29 ปี 2 เดือน 24 วัน (ถึงวันที่ 24 มีนาคม 2597)
ประเภทของกองทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

Market Cap	4,338.49 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	8.60 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	504.48 ล้านหน่วย	ทุนจดทะเบียน	5,044.76 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	5,673.63 ล้านบาท	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV/หน่วย)	11.2465 บาท
Par	10.00 บาท/หน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	29 กรกฎาคม 2564
Price/NAV	0.76 เท่า	อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	เฟส 1: อายุ 21 ปี
			เฟส 2.1: อายุ 29 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์			
สินทรัพย์รวม	7,623.02 ล้านบาท	กำไรสะสม	938.88 ล้านบาท
หนี้สินรวม	1,949.39 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	24.73% ของสินทรัพย์รวม
ส่วนทุน	4,734.75 ล้านบาท		

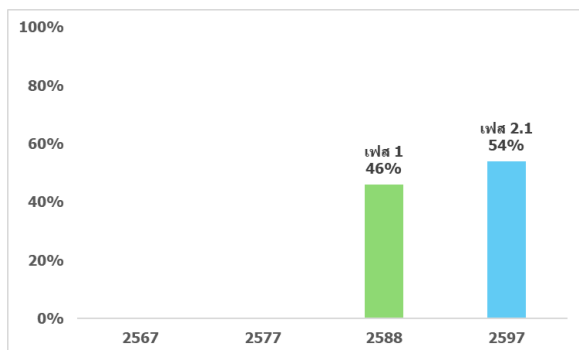
สัดส่วนการลงทุน



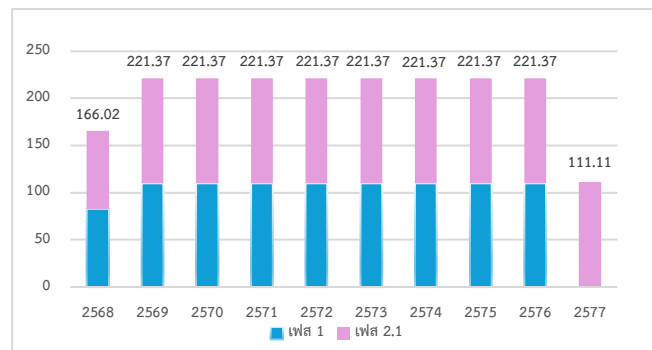
โครงสร้างรายได้



อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



ราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน		
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีพิจารณารายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
กรรมสิทธิ์ในอาคาร และ อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1	4,315	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน, อาคาร และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 2.1	3,027	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

**ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)**

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	131,948,900	26.16%
2	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	23,664,000	4.69%
3	บริษัท อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,817,000	3.73%
4	มหาวิทยาลัยศรีปทุม	16,667,000	3.30%
5	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	13,202,000	2.62%
6	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,371,000	2.45%
7	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	11,654,000	2.31%
8	บริษัท เอ เอช เอ็ม จำกัด	9,471,300	1.88%
9	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,294,200	1.84%
10	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด ฟันด์	9,279,400	1.84%

ข้อจำกัดการถือของต่างชาติ	49%
สัดส่วนการถือของชาวต่างชาติปัจจุบัน	0.19%

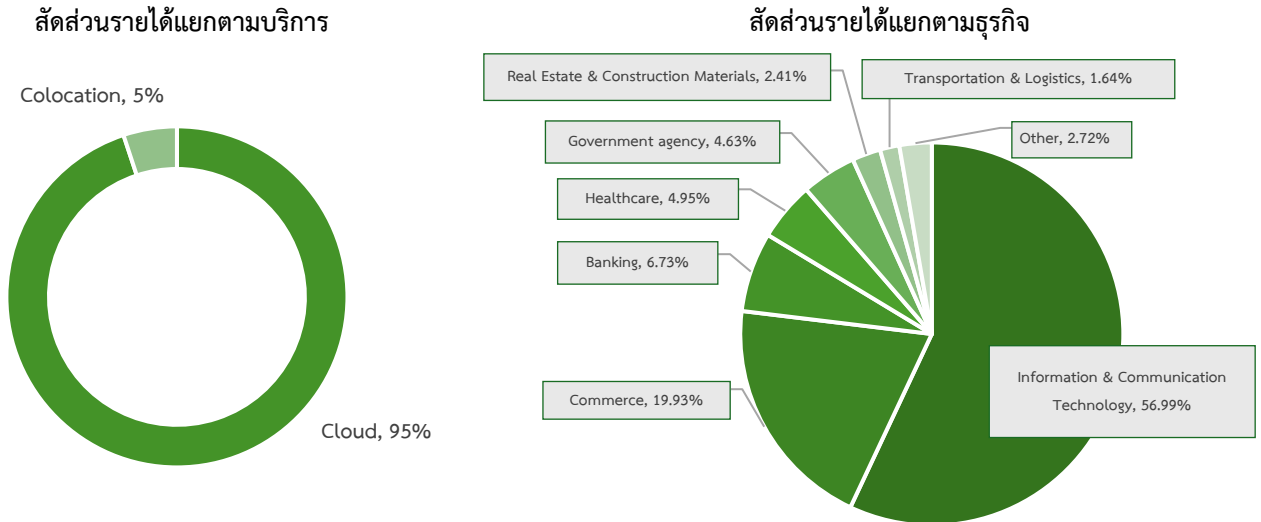
**นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 และไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

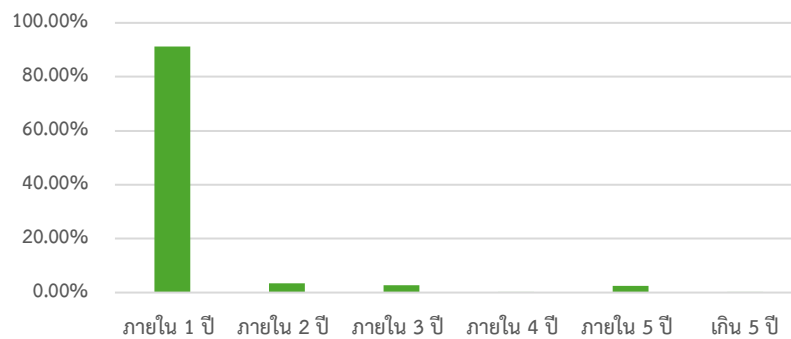
รายการ	2567	2566	2565	2564	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผลไม่รวมการประกันรายได้	0.8000	0.7852	0.8717	0.3540	2.8109
เงินปันผลจากส่วนของประกันรายได้	-	-	-	-	-
เงินลงทุน	-	-	-	-	-

หมายเหตุ: หน่วย เท่ากับ บาท/หน่วย

## รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า (INET)



## สัดส่วนของสัญญาที่จะครบกำหนด



## ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	
ปี	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (ล้านบาท/เดือน)
2564	30.92
2565	31.55
2566	32.18
2567	52.50

(หน่วย : ล้านบาท)

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	606.70	398.83	397.29
รายได้ค่าเช่า	5.70	-	-
รายได้อื่น ๆ	5.53	1.59	0.28
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และ ตัดจำหน่าย (EBITDA)	545.29	362.25	363.62
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	772.29	294.94	502.39
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	1.5309	0.8938	1.5222
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.8000	0.7852	0.8717
ส่วนของลดทุน (บาท)	-	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.26	0.20	0.21
ดอกเบี้ยไม่เกิน (%)	MLR - 1.55%	MLR - 1.75%	MLR - 1.75%
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,948.93)	557.42	127.79
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,981.27	(358.25)	(346.74)
เงินสดสุทธิ	294.80	262.46	63.28
สินทรัพย์สุทธิ	5,673.63	3,769.11	3,733.28
ราคา / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) ณ สิ้นปีบัญชี	0.76	0.85	1.01
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	9.30%	8.05%	7.65%
มูลค่าตลาด ณ สิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	4,338.49	3,217.50	3,762.00
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท)	8.60	9.75	11.40

**การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์**

ในปี 2567 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 617.93 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือร้อยละ 98.18 ของรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 181.96 ล้านบาท เป็นต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 109.30 ล้านบาท หรือร้อยละ 60.07 ของค่าใช้จ่ายรวม ส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 435.97 ล้านบาท และกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานของรอบระยะเวลา	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และกำไรสะสม (บาท/หน่วย)	วันที่กำหนดจ่าย
1	29 ก.ค. 2564 - 30 ก.ย. 2564	0.1269	03 ธ.ค. 2564
2	01 ต.ค. 2564 - 31 ธ.ค. 2564	0.2271	10 มี.ค. 2565
3	01 ม.ค. 2565 - 31 มี.ค. 2565	0.2332	20 มิ.ย. 2565
4	01 เม.ย. 2565 - 30 มิ.ย. 2565	0.2280	29 ส.ค. 2565
5	01 ก.ค. 2565 - 30 ก.ย. 2565	0.2098	29 พ.ย. 2565
6	01 ต.ค. 2565 - 31 ธ.ค. 2565	0.2007	13 มี.ค. 2566
7	01 ม.ค. 2566 - 31 มี.ค. 2566	0.2007	01 มิ.ย. 2566
8	01 เม.ย. 2566 - 30 มิ.ย. 2566	0.1831	01 ก.ย. 2566
9	01 ก.ค. 2566 - 30 ก.ย. 2566	0.2007	07 ธ.ค. 2566
10	01 ต.ค. 2566 - 31 ธ.ค. 2566	0.2007	13 มี.ค. 2567
11	01 ม.ค. 2567 - 31 มี.ค. 2567	0.2000	10 มิ.ย. 2567
12	01 เม.ย. 2567 - 30 มิ.ย. 2567	0.2000	03 ก.ย. 2567
13	01 ก.ค. 2567 - 30 ก.ย. 2567	0.2000	04 ธ.ค. 2567
14	01 ต.ค. 2567 - 31 ธ.ค. 2567	0.2000	13 มี.ค. 2568

**ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด**

- ไม่มีเงื่อนไข -

**สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน**

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงิน เพื่อใช้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ INET-IDC3 ทั้งในการเข้าลงทุนครั้งแรก และการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 โดยเป็นการกู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน เฟสที่ 1 จำนวน 928.50 ล้านบาท และ เฟสที่ 2.1 จำนวน 1,000 ล้านบาท มีรายละเอียดหลักเบื้องต้นดังต่อไปนี้

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน	
ผู้ให้กู้	ธนาคารออมสิน จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
วงเงินกู้ เฟสที่ 1	928.50 ล้านบาท
วงเงินกู้ เฟสที่ 2.1	1,000 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	MLR - 1.55
อายุสัญญาเงินกู้ เฟสที่ 1	9 ปี
อายุสัญญาเงินกู้ เฟสที่ 2.1	11 ปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระเงินต้น เฟสที่ 1	ชำระคืนโดยการทยอยชำระตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ เริ่มชำระเงินกู้ยืมตั้งแต่วันที่ 2 เป็นต้นไป
การชำระเงินต้น เฟสที่ 2.1	ชำระคืนโดยการทยอยชำระตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ เริ่มชำระเงินกู้ยืมตั้งแต่วันที่ 14 เป็นต้นไป
หลักประกันการกู้ยืม	การจดจำนองที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง หลักประกันทางธุรกิจของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 สิทธิเหนือพื้นดินสำหรับการตั้งอาคารที่กองทรัสต์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง ทรัพย์สินประเภทเฟอร์นิเจอร์ สิ่งติดตั้ง อุปกรณ์ และสังหาริมทรัพย์สำหรับประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 และบัญชีเงินฝากประจำ 36 เดือนของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวนเงินที่จ่ายจริง (บาท)	% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิ <sup>(1)</sup>
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	47,391,742	10.87
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13,829,562	3.17
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,141,327	0.49
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	7,483,039	1.72
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	1,808,891	0.41
ต้นทุนทางการเงิน	109,304,864	25.07

หมายเหตุ: (1) รายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 435,968,738 บาท

## สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

### 1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ หรือ การดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1.1. ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 1.2. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

### 2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

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

### 3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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

### 4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

- 4.1. การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทยในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- 4.2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ถูกเวนคืน
- 4.3. การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน หรือความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- 4.4. ความเสี่ยงทางการเมือง
- 4.5. ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโทรคมนาคม

### 5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- 5.1. ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ และผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเท่ากับหรือมากกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์



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

#### ข้อมูลเบื้องต้น

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

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

## ส่วนที่ 2

### การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	INET Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	INETREIT
ประเภท	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุและไม่รับการไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
ทุนจดทะเบียน	5,044,760,000 บาท

#### 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

##### 2.1 วัตถุประสงค์และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

###### 2.1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ครั้งที่ 1 กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และจากการกู้ยืมเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นโดยการให้เช่า การให้เช่าช่วงการให้ใช้พื้นที่ และ/หรือการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า

ทั้งนี้ การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

โดยกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินการธุรกิจเองหรือเพื่อประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ ดังนี้

## 2.1.2 กลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

- **การควบคุมดูแลประสิทธิภาพการดำเนินงาน:** จัดให้มีการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตและงบประมาณประจำปี เพื่อประเมินผลและหาแนวทางให้กองทรัสต์มีกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมาย ในกรณีที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ และดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- **การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม:** กองทรัสต์จะปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักให้แก่ผู้ประกอบการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศรายอื่น เพียงรายเดียว โดยกำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ซึ่งอัตราค่าเช่ามีการปรับขึ้นประมาณร้อยละ 2 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าตลาด อีกทั้งทางผู้เช่ามีหน้าที่เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับทรัพย์สินเองทั้งหมด
- **การตรวจสอบและประเมินสถานะของทรัพย์สิน:** ผู้จัดการกองทรัสต์จะตรวจสอบและประเมินสถานะทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาเช่า ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและดูแลรักษาทรัพย์สินทั้งหมด อาทิ ค่าประกัน ค่าซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สิน รวมถึงปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ที่เช่าเพื่อรองรับเทคโนโลยีใหม่เป็นครั้งคราว
- **การติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่า และแนวโน้มของอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ:** ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงาน และประเมินความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานของผู้เช่า รวมถึงแนวโน้มของอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาบุคคลอื่นมาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลต่อจากหรือแทน INET หรือเพื่อพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ซึ่งรวมถึงโครงการ INET-IDC3 เฟสอื่น ๆ ที่จะเปิดบริการในอนาคต
- **การลงทุนในอนาคต:** จัดให้มีการพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center)

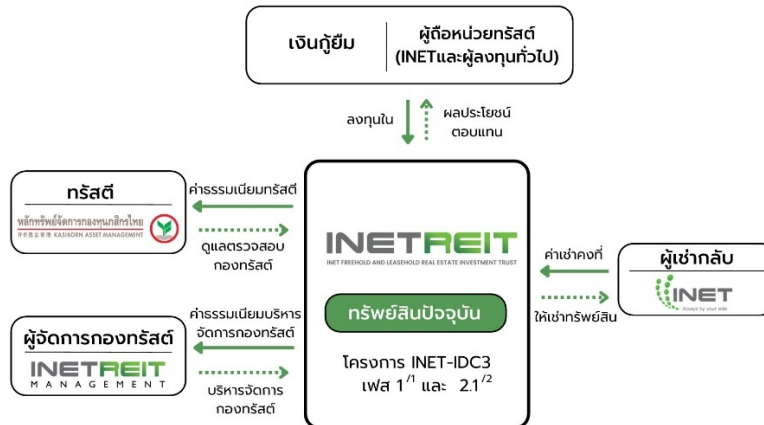
### 2.1.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

วันที่	เหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์
06 กุมภาพันธ์ 2567	แจ้งวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์
20 กุมภาพันธ์ 2567	แจ้งข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ อาทิ อัตราส่วนในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ราคาเสนอขายสูงสุด ระยะเวลาการจองซื้อ และสถานที่จองซื้อ
04 มีนาคม 2567	เผยแพร่เอกสารการจองซื้อหน่วยทรัสต์ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์
18 มีนาคม 2567	แจ้งราคาเสนอขายสุดท้ายของการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์
25 มีนาคม 2567	รายงานการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์
27 มีนาคม 2567	หน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ของ INETREIT เริ่มซื้อขายวันที่ 28 มีนาคม 2567
29 มีนาคม 2567	แก้ไขชื่อกองทรัสต์จาก “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (INET Leasehold Real Estate Investment Trust)” เปลี่ยนเป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (INET Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)”

## 2.1.4 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้



หมายเหตุ:

<sup>1/1</sup> (1) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ดังต่อไปนี้

- (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) อุปกรณ์สำนักงาน

(2) สิทธิเหนือพื้นดิน ที่ดินที่ตั้งอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1

<sup>1/2</sup> (1) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ดังต่อไปนี้

- (1.1) อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 2
- (1.2) เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ดำเนินงานภายในอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 (ที่ไม่ถือเป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าว)
- (1.3) ตู้ Rack พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนที่ 1 ซึ่งรวมอุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network) และหน่วยประมวลผลข้อมูล และหน่วยจัดเก็บข้อมูล จำนวน 246 Rack พร้อมซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้องกับอุปกรณ์ต่าง ๆ

(2) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ดังนี้

- (2.1) ที่ดินที่ตั้งอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 2
- (2.2) ที่ดินที่ตั้งอาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ INET-IDC3
- (2.3) ที่ดินที่ตั้งอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&2)

กองทรัสต์บริหารจัดการโดย บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักโดยการปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้แก่ INET เพียงรายเดียว และ INET ซึ่งเป็นผู้เข้าดำเนินงาน กับ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก INET เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับการเกี่ยวข้องกันและความสัมพันธ์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และ INET จะปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.3 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์, ส่วนที่ 2 ข้อ 12.2.1 ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ ข้อ 9.4.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

## 2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

### 2.2.1 ภาพรวมโครงการ

#### ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center)

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

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

#### โครงการ INET-IDC3

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

สำหรับโครงการ INET-IDC3 ได้รับการรับรองมาตรฐานระดับสากลต่าง ๆ อาทิ Uptime Tier III Certification of Design Documents (TCDD):2017, ISO/IEC 270001:2013 และ ISO/IEC 20000-1:2011 เป็นต้น และประกอบไปด้วยตึกอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลทั้งหมด 4 เฟส ซึ่งโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 (บางส่วน) เป็นส่วนที่มีการให้บริการแก่ลูกค้า โดยเริ่มเปิดดำเนินการตั้งแต่เดือนมีนาคม 2560 สำหรับเฟสที่ 1 และสำหรับเฟสที่ 2 (บางส่วน) เริ่มดำเนินการในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 อีกทั้ง INET ยังมีแผนขยายการลงทุนในโครงการ INET-IDC3 เฟสอื่น ๆ อย่างต่อเนื่อง



โครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่บนที่ดินแปลง 2877, 70455, 70456, 70457, 70458, 70459 และ 70460 นอกจากนี้ อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ของโครงการ INET-IDC3 ซึ่งใช้สำหรับเฟส 1 และเฟส 2 ตั้งอยู่บนที่ดินแปลง 70461 โดยตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 อยู่บนถนนทางเข้าโรงงานของปูนซิเมนต์แห่งคอย ซึ่งห่างจากถนนมิตรภาพ กิโลเมตรที่ 15 ประมาณ 2 กิโลเมตร ความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 42 เมตร ห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 100 กิโลเมตร ซึ่งใช้เวลาเดินทางเพียง 1.30 ชั่วโมง และห่างจากตัวเมืองสระบุรี 20 กิโลเมตร มีโครงข่ายการสื่อสารของผู้ให้บริการโครงข่ายหลายราย เข้าถึง และผู้ให้บริการสามารถเลือกโครงข่ายการสื่อสารได้หลายโครงข่าย นอกจากนี้ โครงการรายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และสามารถเดินทางเข้าถึงได้อย่างสะดวกรวดเร็ว อีกทั้งเป็นพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่ำด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม แผ่นดินไหว ห่างไกลพื้นที่อุตสาหกรรมเคมีและปิโตรเคมี และมีความเพียงพอของระบบไฟฟ้า ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานสากลที่ใช้สำหรับเลือกสถานที่ตั้งของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center)

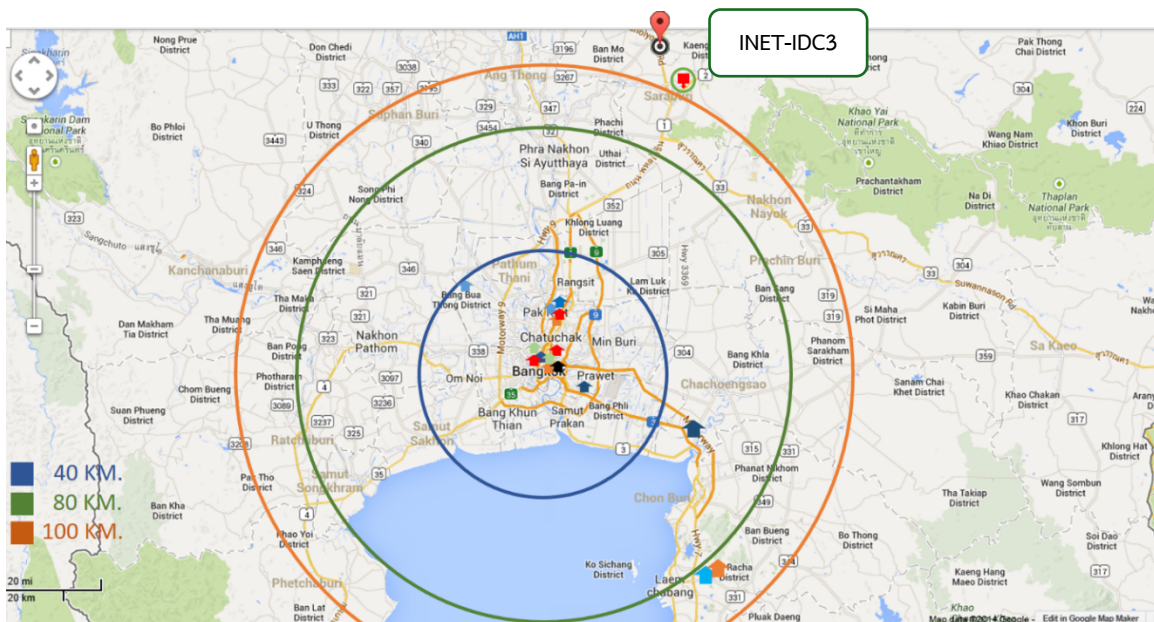
รูปภาพแสดงพื้นที่โครงการ INET-IDC3



รูปภาพแสดงพื้นที่ของอาคารศูนย์ข้อมูล อาคารรับรองลูกค้า และสาธารณูปโภคส่วนกลาง



แผนภาพแสดงที่ตั้งโครงการ INET- IDC3 ซึ่งอยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 100 กิโลเมตร

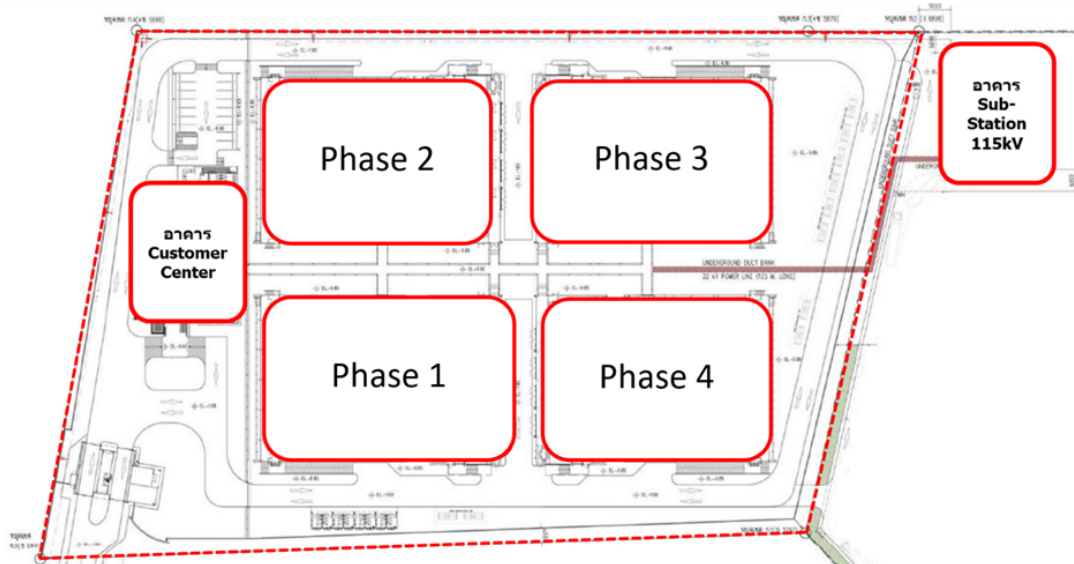




โครงการ INET-IDC3 มีลักษณะเป็นกลุ่มอาคาร 3 ประเภท ได้แก่ อาคารรับรองลูกค้า (Customer Center), อาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) และอาคารห้องเครื่อง (Utility) โดยโครงการ INET-IDC3 สามารถจัดหาประโยชน์ได้ทั้งสิ้น 2 บริการประกอบไปด้วย

1. บริการ Co-location เป็นบริการเช่าพื้นที่วางเครื่องเซิร์ฟเวอร์ โดยจัดเก็บค่าบริการเป็น ค่าเช่าพื้นที่ ค่าใช้จ่ายในการติดตั้ง และค่าใช้จ่ายรายเดือน
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

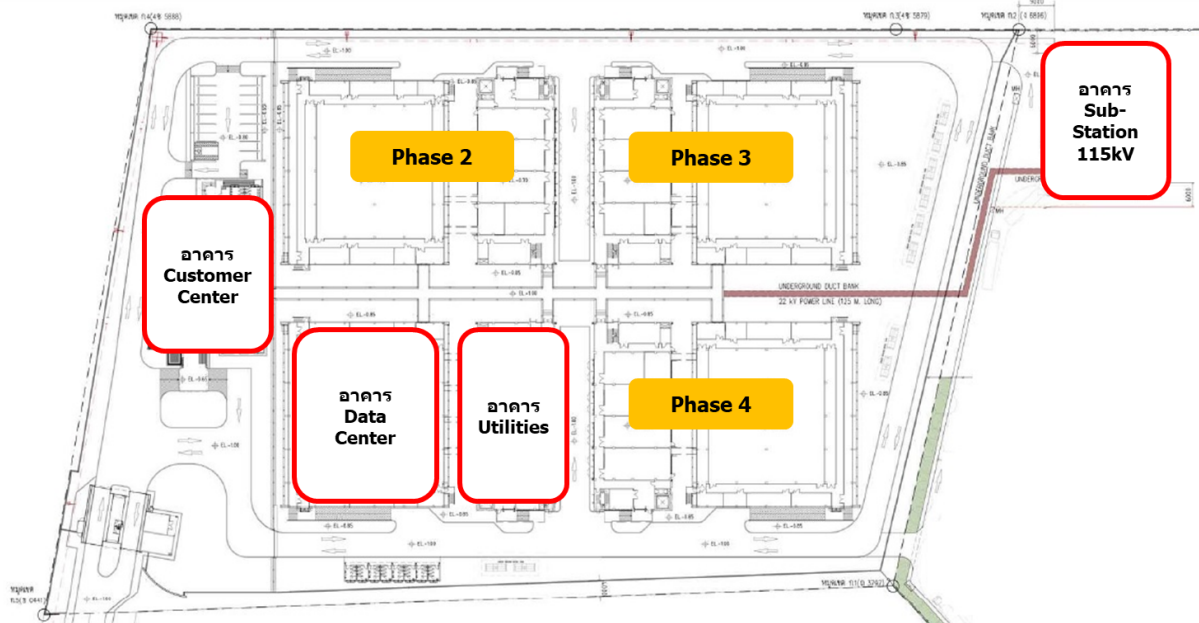


## 2.2.2 ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

โครงการ INET-IDC3 เฟส 1	
ที่ตั้ง	<p>โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ตั้งอยู่บนที่ดินแปลง 70455 ซึ่งเป็นที่ดินในกรรมสิทธิ์ของบริษัท แม่นดารา คอมมูนิเคชั่น จำกัด โดยแม่นดาราได้ก่อตั้งสิทธิดังต่อไปนี้ให้แก่กองทรัสต์</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. สิทธิเหนือพื้นดินบนที่ดินแปลง 70455 ในส่วนที่ตั้งอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยไม่มีค่าตอบแทน มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588</li> <li>2. ภาระจำยอมในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินแปลง 2877 และบางส่วนของ 9977 สำหรับพื้นที่ส่วนกลาง โดยไม่มีค่าตอบแทน มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588</li> <li>3. อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และ เฟส 2 ตั้งอยู่บนที่ดินแปลง 70461 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์</li> </ol>
ลักษณะรายละเอียดพื้นที่ของทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบัน	<p>ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในอาคาร และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ที่ตั้งอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&amp;2) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1</li> <li>• อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ INET-IDC3</li> <li>• อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&amp;2)</li> <li>• ตู้ Rack พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งรวมอุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network) จำนวน 492 Rack</li> <li>• อุปกรณ์สำนักงาน ใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&amp;2)</li> </ul> </li> <li>2. ที่ตั้งอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&amp;2) พื้นที่รวมประมาณ 1 งาน 31 ตารางวา</li> </ol>
อายุการเช่า	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2588
วันที่เข้าลงทุนทรัพย์สิน	3 สิงหาคม 2564
ราคาที่เข้าลงทุน	4,089 ล้านบาท

โครงการ INET-IDC3 เฟส 2	
ที่ตั้ง	ที่ดินที่ตั้งอาคาร INET-IDC3 เฟส 2 และ ที่ดินที่ตั้งอาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่บนที่ดินเลขที่ 70459 และ 70460 ตามลำดับ
ลักษณะรายละเอียดพื้นที่ของทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบัน	<p>ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน ได้แก่ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 ที่ตั้งอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&amp;2) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ที่ดินแปลง 70456, 70459, 70460 และ 70461</li> <li>2. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 2</li> <li>- ตู้ Rack พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 2.1 ซึ่งรวมอุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network) จำนวน 246 Rack</li> </ul> </li> </ol>
อายุการเช่า	สิ้นสุดวันที่ 24 มีนาคม 2597
วันที่เข้าลงทุนทรัพย์สิน	25 มีนาคม 2567
ราคาที่เข้าลงทุน	2,535 ล้านบาท

รูปภาพแสดงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน



### 2.2.3 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

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

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้	
ผู้ประเมินทรัพย์สิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Method)
ระยะเวลาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเฟสที่ 1	21 ปี (นับจากวันที่กำหนดประเมินมูลค่า 31 ธันวาคม 2567)
ระยะเวลาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเฟสที่ 2.1	29 ปี 2 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่กำหนดประเมินมูลค่า 31 ธันวาคม 2567)
วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน	28 พฤศจิกายน 2567
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 มกราคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินเฟสที่ 1	4,315,000,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินเฟสที่ 2.1	3,027,000,000 บาท
ทรัพย์สินที่ให้เข้า	<p>1) <u>อสังหาริมทรัพย์ (บนโฉนดที่ดินเลขที่ 70455, 70456, 70459, 70460 และ 70461)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center), อาคารห้องเครื่อง (Utility), ส่วนควบของอาคารและงานระบบที่เกี่ยวข้องเฟส 1</li> <li>- อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center), อาคารห้องเครื่อง (Utility), ส่วนควบของอาคารและงานระบบที่เกี่ยวข้องเฟส 2</li> <li>- อาคารรับรองลูกค้า (Customer Center), อาคารห้องน้ำ, อาคารถังเก็บน้ำและห้องเครื่องปั๊มน้ำ, ป้อมยาม และทางเชื่อม</li> <li>- อาคารและส่วนควบของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation)</li> </ul> <p>2) <u>สังหาริมทรัพย์</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อุปกรณ์สำนักงานใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&amp;2)</li> </ul>

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้	
ทรัพย์สินที่ให้เช่า (ต่อ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตู้ Rack จำนวน 492 Racks พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่อ, อุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network), หน่วยประมวลผลและจัดเก็บข้อมูล พร้อมซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้องสำหรับเฟส 1</li> <li>- ตู้ Rack จำนวน 246 Racks พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่อ, อุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network), หน่วยประมวลผลและจัดเก็บข้อมูล พร้อมซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้องสำหรับเฟส 2.1</li> </ul>
อัตราค่าเช่าและบริการเฟสที่ 1	<p>1) <u>ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าเช่า 18,927,936 บาทต่อเดือน (ไม่รวม VAT) ในปี 2565</li> <li>- ปรับค่าเช่าที่ 2.00% ทุกวันที่ 1 มกราคมของทุกปี</li> <li>- อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปีประมาณการ</li> </ul> <p>2) <u>ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าเช่า 12,618,624 บาทต่อเดือน (ไม่รวม VAT) ในปี 2565</li> <li>- ปรับค่าเช่าที่ 2.00% ทุกวันที่ 1 มกราคมของทุกปี</li> <li>- อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปีประมาณการ</li> </ul>
อัตราค่าเช่าและบริการเฟสที่ 2	<p>1) <u>ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าเช่า 7,281,600 บาทต่อเดือน (ไม่รวม VAT) ในปี 2567</li> <li>- ปรับค่าเช่าที่ 2.00% ทุกวันที่ 1 มกราคมของทุกปี</li> <li>- อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปีประมาณการ</li> </ul> <p>2) <u>ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าเช่าและบริการ 12,398,400 บาทต่อเดือน (ไม่รวม VAT) ในปี 2567</li> <li>- การปรับค่าเช่าที่ 2.00% ทุกวันที่ 1 มกราคมของทุกปี</li> <li>- อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปีประมาณการ</li> </ul>
อัตราคิดลด (Discount Rate)	9.00%

## 2.3 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 2.3.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันออกจัดหาประโยชน์โดยการให้ INET เข้าเช่าเหมากลับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันเพียงรายเดียว ซึ่งปัจจุบันมีระยะเวลาการเช่าโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 คงเหลือประมาณ 21 ปี โดยสัญญาจะสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2588 และระยะเวลาการเช่าโครงการ INET-IDC3 เฟส 2.1 คงเหลือประมาณ 30 ปี โดยสัญญาจะสิ้นสุดวันที่ 25 มีนาคม 2597 โดย INET เป็นผู้นำทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันออกจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการกับลูกค้าของ INET ต่อไป

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

รายการ	อัตราค่าเช่ารายเดือนในปีแรก ของสัญญา (บาท/เดือน)	การปรับอัตราค่าเช่า
โครงการ INET - IDC3 (Phase 1)		ปรับเพิ่มขึ้นทุกวันที่ 1 มกราคมของทุกปี ในอัตราร้อยละ 2
ค่าเช่าอาคารรับรองลูกค้า (Customer Center) และอุปกรณ์ต่าง ๆ	320,000	
ค่าเช่าอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) และอุปกรณ์ต่าง ๆ	30,258,000	
ค่าเช่าอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) และอุปกรณ์ต่าง ๆ	350,000	
โครงการ INET - IDC3 (Phase 2.1)		
ค่าเช่าอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) และอุปกรณ์ต่าง ๆ	20,073,600	
รวม	51,001,600	

### 2.3.2 สรุปสาระสำคัญสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม

(สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ (อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1, อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) (ครั้งที่ 2) ฉบับลงวันที่ 25 มีนาคม 2567)

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	ผู้ให้เช่า: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (“กองทรัสต์”) ผู้เช่า: บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“ไอเน็ต”)
ระยะเวลาการเช่า	กองทรัสต์ตกลงให้ไอเน็ตเช่าทรัพย์สิน โดยมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 24 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2588 (“ระยะเวลาการเช่า”)
เงินประกันการเช่า	ไอเน็ตตกลงวางเงินประกันการเช่า เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้เท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 6 เดือน โดยรูปแบบของเงินประกันกันเช่าดังกล่าวจะต้องเป็นเงินสดไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนทั้งหมด ทั้งนี้ ในกรณีที่อัตราค่าเช่ามีการปรับขึ้น ไอเน็ตจะต้องนำเงินประกันการเช่ามาวางเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ไอเน็ตตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้หาประโยชน์ หรือ ดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบกิจการโครงการ 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 ร่วมกันที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการเพิ่มเติม สำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1)
หน้าที่และข้อตกลงของไอเน็ต	ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ 1. ไอเน็ตตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้, สัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสัญญาที่แก้ไขเพิ่มเติม และบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม (โครงการ INET-IDC3) 2. ไอเน็ตตกลงจะจัดหาทดแทน (โดยให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์) และ/หรือซ่อมบำรุงรักษา และ/หรือซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท และ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของไอเน็ตตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของไอเน็ตทั้งสิ้น 3. ไอเน็ตจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับกองทรัสต์ และไอเน็ตจะมีสิทธิดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ก่อน โดยกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ที่ได้ก่อสร้างหรือแก้ไขตัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ ทันทีที่ก่อสร้างหรือแก้ไขตัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวแล้วเสร็จ 4. ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ 3. ข้างต้นก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ไอเน็ตกระทำความผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ



หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ไอเน็ตตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>5. ไอเน็ตจะใช้และจะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใด ๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p> <p>6. ไอเน็ตได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่เช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกิจการโทรคมนาคม) และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิกเพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด</p> <p>ทั้งนี้ ไอเน็ตได้ปฏิบัติตามและจะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา</p> <p>7. ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและทำให้กองทรัสต์ต้องดำเนินการเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่เช่า ไอเน็ตตกลงดำเนินการรวมถึงการช่วยประสานงานในการดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด (ในกรณีที่กองทรัสต์มอบหมายให้นิติบุคคลอื่นบริหารจัดการทรัพย์สินแทน) ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไอเน็ตตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับใบอนุญาตดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ไอเน็ตเป็นนิติบุคคลอื่นผู้ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ให้เป็นผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตแทนกองทรัสต์ ไอเน็ตตกลงจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ปฏิบัติการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา</p> <p>8. ไอเน็ตจะดำรงรักษาการรับรองมาตรฐานต่าง ๆ ที่ไอเน็ตได้รับ (ด้วยค่าใช้จ่ายของไอเน็ตเอง) ไม่ให้ด้อยไปกว่ามาตรฐานที่ไอเน็ตได้รับ ณ วันที่เข้าทำสัญญานี้ ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียงมาตรฐาน ISO) หรือมาตรฐานอื่นใดในอนาคตตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลเป็นไปด้วยดี และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งทางธุรกิจดังกล่าวได้ เว้นแต่คู่สัญญาดังกล่าวเป็นอย่างอื่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p> <p>9. ไอเน็ตจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติมตามเงื่อนไขและรายละเอียดที่จะได้ตกลงกันรวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขายและ/หรือให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p>



หัวข้อ	รายละเอียด
	<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) ไม่สามารถรักษาระดับความน่าเชื่อถือ (credit rating) ให้อยู่ในเกรดตามที่ระบุดังกล่าวได้ ไอเน็ตให้สิทธิกองทรัสต์ดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ (2)</p> <p>(2) กองทรัสต์จะตรวจสอบและสอบทานผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของภาครัฐต่อการเป็นผู้เช่าของไอเน็ต (เช่น จัดทำ Analysis Report (ถ้ามี)) หากผลจากการตรวจสอบและสอบทานดังกล่าวระบุว่าการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของภาครัฐอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการเป็นผู้เช่าของไอเน็ต ไอเน็ตให้สิทธิกองทรัสต์ดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ (3)</p> <p>(3) กองทรัสต์สามารถดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมหรือดำเนินการใด ๆ เพื่อป้องกันผลกระทบในทางลบตามผลการตรวจสอบและสอบทานผลกระทบต่อการเป็นผู้เช่าของไอเน็ต (Analysis Report (ถ้ามี)) นั้น และกองทรัสต์จะดำเนินการร่วมกับไอเน็ตในการปฏิบัติตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ใช้สิทธิเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามข้อ (3) ในกรณีที่ไอเน็ตยังสามารถปฏิบัติตามข้อ (1) และ (2) ได้</p>
หน้าที่ของกองทรัสต์	<p>ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของไอเน็ต โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่ากองทรัสต์ได้ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ไอเน็ตในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว</p>
การประกันภัย	<p>นับตั้งแต่วันทำสัญญานับนี้และตลอดอายุของสัญญานับนี้ ไอเน็ตจะจัดให้มีการทำประกันภัยโดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามที่กองทรัสต์กำหนดกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำการประกันทรัพย์สินที่เช่าอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและฐานราก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับไอเน็ตในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>(2) ประกันภัยความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยจะต้องครอบคลุมผลรวมของค่าเช่าคงที่ ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์สำหรับระยะเวลา 12 เดือน ภายใต</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>สัญญาฉบับนี้ โดยต้องระบุชื่อของทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประกันร่วมกับไอเน็ตในกรรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญา</p> <p>(3) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 50,000,000 บาท โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อของทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมกับไอเน็ตในกรรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก</p> <p>ทั้งนี้ ไอเน็ตตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือการโอนสิทธิตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้</p>
การโอนสิทธิ์ การให้เช่าและ การเช่าช่วง	<p>1. ภายในระยะเวลาการเช่า ไอเน็ตไม่สามารถโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>2. กองทรัสต์ยินยอมให้ไอเน็ตนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้ผู้ประกอบกิจการภายในโครงการ INET-IDC3 ใช้ประโยชน์ร่วมและ/หรือ เช่าช่วงตามการประกอบธุรกิจปกติของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากกองทรัสต์ก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของไอเน็ต เป็นการให้เช่าช่วงแก่กลุ่มบุคคลเดียวกันของไอเน็ตสำหรับพื้นที่ภายในโครงการ INET-IDC3 เท่านั้น และไม่เป็นการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p> <p>อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้</p>
ภาษีอากรที่ เกี่ยวเนื่องกับ ทรัพย์สินที่เช่า	<p>1. ไอเน็ตตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือภาษีอื่นใดที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระแทนไอเน็ตไปก่อน ไอเน็ตตกลงชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากกองทรัสต์</p>
ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย	<p>วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ดังต่อไปนี้</p> <p>1. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม: ไอเน็ตจะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>2. ค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้: ไอเน็ตจะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>3. ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง: ไอเน็ตจะเป็นผู้รับผิดชอบ</p>
เหตุผิดนัด	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัด</p> <p>1. เหตุผิดนัดโดยไอเน็ต</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ก) ในกรณีที่ไอเน็ตฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสัญญาที่แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับใด หรือไอเน็ตผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสัญญาที่แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับใด (แล้วแต่กรณี) และไอเน็ตไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วัน นับจากวันที่ไอเน็ตได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุการณ์ผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ไอเน็ตผิดนัดการชำระค่าเช่าและ/หรือเงินค้ำชำระอย่างใด ๆ ที่ไอเน็ตมีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินประกันการเช่าตามจำนวนที่ไอเน็ตผิดนัดชำระได้ทั้งนี้ ไอเน็ตจะต้องนำเงินประกันการเช่ามาวางเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ให้ครบตามจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งหากไอเน็ตไม่นำเงินประกันการเช่ามาวางเพิ่มเติมตามกำหนดระยะเวลาดังกล่าวกองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญานับนี้ทันที</p> <p>ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ใช้สิทธิในการหักเงินประกันการเช่าตามวรรคก่อนครบ 2 ครั้ง ในรอบระยะเวลา 12 เดือนใด ๆ และไอเน็ตผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้ำชำระอย่างใด ๆ อีกในรอบระยะเวลา 12 เดือน ดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญานับนี้ทันที</p> <p>(ข) ในกรณีที่ไอเน็ตได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์หรือผู้เช่ารายใหม่ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญภายหลังจากสัญญานับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(ค) เหตุการณ์ผิดสัญญาอื่นใดที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำ (สำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1)) และที่แก้ไขเพิ่มเติม</p> <p>2. เหตุการณ์โดยกองทรัสต์</p> <p>(ก) ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่ากองทรัสต์เป็นฝ่ายผิดสัญญานับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ไอเน็ตไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา</p>
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุการณ์	<p>1. สิทธิของกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์โดยไอเน็ต</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. (ก) หรือข้อ 1. (ค) ของหัวข้อเหตุการณ์ กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำเพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) และที่แก้ไขเพิ่มเติม และไอเน็ตจะปฏิบัติตามการดำเนินการดังกล่าว</li> <li>- ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. (ข) กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญานับนี้ได้ทันที หรือดำเนินการอื่นใดตามมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไอเน็ตตกลงจะปฏิบัติตามมติดังกล่าว</li> </ul> <p>2. สิทธิของไอเน็ตเมื่อเกิดเหตุการณ์โดยกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของหัวข้อเหตุการณ์ ไอเน็ตไม่อาจบอกเลิกสัญญานับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ซึ่งส่งผลกระทบทำให้ไอเน็ต</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ไอเน็ตมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที</p> <p>ในกรณีที่ไอเน็ตบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น กองทรัสต์จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้รับชำระไปแล้วและเงินประกันการเช่าให้แก่ไอเน็ต นอกจากนี้ กองทรัสต์ตกลงชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการที่ไอเน็ตไม่สามารถใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของไอเน็ตในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p>
การสิ้นสุดของสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า</li> <li>คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>มีการเพิกถอน หรือ ยกเลิกกองทรัสต์ โดยผลของกฎหมาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญา</li> <li>เมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>ในกรณีที่พื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของโฉนดที่ดินเลขที่ 70455, โฉนดที่ดินเลขที่ 70459 และ/หรือ โฉนดที่ดินเลขที่ 70460 ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ไม่ว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 70461 จะตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนดังกล่าวด้วยหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันทีเมื่อหน่วยงานที่เวนคืนได้จ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนตามที่กำหนดไว้ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> </ol> <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในกรณีที่โฉนดที่ดินเลขที่ 70461 ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจ เพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 70455, โฉนดที่ดินเลขที่ 70459 และ/หรือ โฉนดที่ดินเลขที่ 70460 ไม่ได้ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนดังกล่าว ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดเฉพาะในส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 70461 เท่านั้น และคู่สัญญาจะดำเนินการตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) และที่แก้ไขเพิ่มเติม</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>เมื่อสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที</li> </ol>
ผลของการสิ้นสุดของสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อผลภายหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่า</li> <li>ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงตามข้อ 2. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการตามที่ได้ตกลงกัน</li> <li>ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงตามข้อ 3., ข้อ 4. และข้อ 5. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการตามที่ได้ระบุไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ สำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) และที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกองทรัสต์จะดำเนินการคืนค่าเช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้รับชำระไปแล้วและเงินประกันการเช่าให้แก่ไอเน็ต</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	4. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ผลภายหลัง จากสัญญาเช่า ครบกำหนด ระยะเวลาการ เช่า	<p>1. เมื่อสัญญาครบกำหนดระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงให้ไอเน็ตดำเนินการรื้อถอนอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และปรับปรุงที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และขนย้ายวัสดุอุปกรณ์ทุกชนิดที่ไอเน็ตนำไปติดตั้งในที่ดินดังกล่าวภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร โดยไอเน็ตต้องปรับปรุงที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้อยู่ในสภาพตามที่กองทรัสต์กำหนดด้วยค่าใช้จ่ายของไอเน็ตเอง เว้นแต่ ในกรณีที่คู่สัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ สำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) และที่แก้ไขเพิ่มเติม จะตกลงเป็นอย่างอื่น ไอเน็ตตกลงจะดำเนินการตามที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>2. ในกรณีที่สัญญานับวันสิ้นสุดลงก่อนกำหนด (ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม และเมื่อกองทรัสต์ยังคงมีสิทธิการใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 70455 จากเจ้าของที่ดินแปลง 70455) ไอเน็ตจะดำเนินการดังนี้</p> <p>2.1. ให้ความช่วยเหลือแก่กองทรัสต์ในการจัดหาผู้ประกอบการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และทรัพย์สินส่วนกลาง) ภายใน 5 ปีนับตั้งแต่วันที่สัญญานับวันสิ้นสุดลง</p> <p>2.2. โอนสิทธิในการใช้ซอฟต์แวร์ (Software) ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด</p> <p>2.3. ดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบการธุรกิจในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และทรัพย์สินส่วนกลาง) เช่น โอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าจากไอเน็ตให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เป็นต้น</p>
เหตุสุดวิสัย	<p>1. เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า</p> <p>ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือกิจการของไอเน็ต รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของไอเน็ต หรือไอเน็ตมิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ไอเน็ตไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญานับวันได้ ไอเน็ตมีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ไอเน็ต ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ พิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของไอเน็ตและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</p> <p>ทั้งนี้ ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณาค่าขอจากไอเน็ตนั้น 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>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<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 อันเป็นผลให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 1. ผู้สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวโดยเร็ว และในกรณีดังกล่าวให้ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายยินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของผู้สัญญาฝ่ายใดในกรณีที่เหตุสุดวิสัย ทำให้ผู้สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 วัน ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุดอกผลที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับผู้สัญญาทั้งสองฝ่าย</p>

### 2.3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับ INET (ผู้เช่า)

#### 1) ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“INET”) เป็นผู้ให้บริการโครงสร้างพื้นฐานด้านไอซีทีแบบครบวงจรสำหรับธุรกิจและผู้ที่ต้องการนำไอซีทีมาเป็นเครื่องมือเพื่อเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ บริการของ INET ครอบคลุมตั้งแต่บริการคลาวด์และดิจิทัลเซอร์วิส การเชื่อมต่อเครือข่ายอินเทอร์เน็ตเต็มรูปแบบ การให้บริการศูนย์ข้อมูลพร้อมอุปกรณ์ต่าง ๆ สำหรับผู้ที่ต้องการบริการที่มีประสิทธิภาพและมาตรฐานในระดับสากล เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการเพิ่มประสิทธิภาพสำหรับธุรกิจ

INET ได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 ในชื่อของ “ศูนย์บริการอินเทอร์เน็ตประเทศไทย (Internet Thailand Service Center: ITSC)” ซึ่งได้ให้บริการอินเทอร์เน็ตในเชิงพาณิชย์ จนกระทั่งวันที่ 14 พฤษภาคม 2539 คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ดำเนินการจัดตั้งเป็นบริษัทและได้จดทะเบียนเป็นบริษัทเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2540 โดยมีทุนชำระแล้วเท่ากับ 16 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท INET ได้รับอนุมัติจากการสื่อสารแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2540 ให้ดำเนินการเป็นผู้ให้บริการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตแก่ลูกค้าประเภทนิติบุคคลหรือองค์กรและประเภทบุคคล โดยไม่มีการสิ้นสุดของอายุการได้สิทธิดำเนินการดังกล่าว ต่อมาในวันที่ 28 สิงหาคม 2544 INET ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนและเพิ่มทุนจดทะเบียนตามมติคณะรัฐมนตรี โดยเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 14 พฤศจิกายน 2544 เป็นต้นมา

## 2) ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

### 2.1) ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการ

#### 2.1.1) ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

INET เป็นผู้ให้บริการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานด้านไอซีทีแบบครบวงจรสำหรับธุรกิจและผู้ที่ต้องการนำไอซีทีมาเป็นเครื่องมือเพื่อเสริมความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ ซึ่งบริการครอบคลุมตั้งแต่บริการ Internet Access, บริการ INET Data Center, บริการ Cloud service โดย INET มุ่งเน้นถึงเสถียรภาพในการให้บริการ และการป้องกันภัยคุกคามจากไซเบอร์ของทั้ง 3 บริการ และพัฒนารูปแบบบริการต่าง ๆ ให้ตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน เพื่อให้สอดคล้องกับการทำธุรกิจในยุคดิจิทัล นอกจากนี้ INET ยังพัฒนา Platform ต่าง ๆ ที่อยู่บนโครงสร้างพื้นฐานเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในยุคปัจจุบันมากขึ้น INET ไม่เพียงแต่มอบโซลูชันที่ครอบคลุมทุกมิติของการดำเนินธุรกิจ แต่ยังช่วยให้องค์กรสามารถปรับตัวและเติบโตได้อย่างมั่นคงในยุคที่เทคโนโลยีเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว พร้อมทีมสนับสนุนมืออาชีพที่พร้อมให้ความช่วยเหลือตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อให้ลูกค้ามั่นใจได้ว่าธุรกิจของพวกเขาจะดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ปลอดภัย และมีประสิทธิภาพสูงสุดโดยบริการหลักของ INET แบ่งออกได้ดังนี้

บริการ Infrastructure Services	บริการ Business Platform
บริการ Cloud service <ul style="list-style-type: none"> <li>- Infrastructure as a service (IaaS)</li> <li>- Platform as a service (PaaS)</li> <li>- Software as a service (SaaS)</li> </ul> บริการ INET Data Center <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริการ Co-location</li> <li>- Business Continuity Planning / Disaster Recovery Center</li> </ul> บริการ Internet Access บริการ Cyber Security	บริการ E-Transaction <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริการ E-Tax Invoice</li> <li>- บริการ E-Factoring</li> <li>- บริการ INET CA</li> </ul> บริการ E-office <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริการ Digital Workflow</li> <li>- บริการ E-meeting (One Conference)</li> <li>- บริการ One Box</li> </ul>



โดยมีรายละเอียดของบริการหลักดังต่อไปนี้

## 1. บริการ Infrastructure as a Service

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

### 1.1 ธุรกิจบริการ Cloud Service

เป็นบริการการใช้ทรัพยากรคอมพิวเตอร์ร่วมกันผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ตภายใต้มาตรฐานความปลอดภัยที่ปฏิบัติสอดคล้องกับมาตรฐาน ISO/IEC 27001, ISO/IEC 20000, ISO/IEC 22301, CSA-STAR และ ISO/IEC 27018 โดยแบ่งตามประเภทของเทคโนโลยีที่ให้บริการที่แตกต่างกัน ดังนี้

- **Infrastructure as a Service (IaaS)** เป็นการให้บริการในโครงสร้างพื้นฐานของระบบคอมพิวเตอร์ เช่น เซิร์ฟเวอร์ (Server), สตอเรจ (Storage), ระบบเครือข่าย (Network) โดยบริษัทได้มีการพัฒนาและแบ่ง Infrastructure as a service ออกเป็นหลายรูปแบบ เพื่อให้ตรงตามความต้องการของแต่ละกลุ่มลูกค้า เช่น บริการ Virtual Machine as a Service, Backup as a Service, DR as a Service ฯลฯ ซึ่งบริการ Infrastructure as a Service เป็นบริการที่เหมาะสมกับองค์กรที่ต้องการลดค่าใช้จ่ายด้านการลงทุนการซื้ออุปกรณ์และการบำรุงรักษาอุปกรณ์เอง ซึ่งช่วยให้ผู้ใช้บริการมีความยืดหยุ่นและประหยัดการลงทุนทางด้านไอที
- **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 ได้รับการประกาศการรับรองมาตรฐานด้านความมั่นคงปลอดภัยตามมาตรฐาน ISO/IEC 27001:2013 ใบประกาศการรับรองมาตรฐานการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ ISO/IEC 22301:2019 และได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO/IEC 27018:2019 เรื่องความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคลเป็นรายแรกของประเทศไทย สำหรับการให้บริการระบบคลาวด์ (Cloud) ของบริษัทและสำหรับในศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต (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 ด้านการบริหารจัดการสารสนเทศ และการให้บริการด้าน Cloud Solutions ทั้ง 3 แห่ง อีกทั้งยังได้รับการรับรองมาตรฐาน Cloud Security Alliance – Security, Trust & Assurance Registry (CSA-STAR) เป็นรายแรก



ของประเทศไทย ซึ่ง CSA-STAR เป็นมาตรฐานความปลอดภัยทางสารสนเทศสำหรับระบบ Cloud Solutions โดยเฉพาะ ซึ่งเป็นการยืนยันถึงความมุ่งมั่นและใส่ใจของบริษัทที่จะให้บริการ Cloud Solutions เพื่อให้ลูกค้าได้รับบริการที่ดีและมีคุณภาพ

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

ทั้งนี้ INET ได้รับสิทธิประโยชน์การลงทุนบริการ Cloud Solutions ซึ่งครอบคลุม IaaS, PaaS และ SaaS จากสำนักคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือ BOI ทำให้สามารถยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในส่วนค่าบริการ Cloud Solutions เป็นเวลา 8 ปี

## 1.2 บริการ INET Data Center

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

- **Co-Location:** บริการแบบรับฝากเซิร์ฟเวอร์ สำหรับองค์กรที่ต้องการความปลอดภัยและมีเสถียรภาพโดยนำเครื่องที่มีอยู่แล้วมาฝากในพื้นที่ที่จัดไว้
- **Business Continuity Planning / Disaster Recovery Center:** ศูนย์สำรองข้อมูลเพื่อการบริหารจัดการฐานข้อมูลอย่างมีประสิทธิภาพและปลอดภัย ด้วยพื้นที่การทำงานสำรองพร้อมอินเทอร์เน็ต และอุปกรณ์อำนวยความสะดวก และรองรับการทำงานของพนักงานในทุกสถานการณ์ฉุกเฉิน เช่น วิกฤตน้ำท่วม วิกฤตการเมือง เป็นต้น

ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต (INET-IDC) มีทั้งหมด 3 แห่ง ตั้งอยู่ที่ อาคารบางกอกไทยทาวเวอร์ (INET-IDC1) อาคารไทยซัมมิททาวเวอร์ (INET-IDC2) และอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี (INET-IDC3) นอกจากนี้การออกแบบมุ่งเน้นให้ทั้ง 3 ศูนย์ สามารถเชื่อมต่อถึงกันได้ด้วยความเร็วสูง และมีเสถียรภาพสูง พร้อมระบบรักษาความปลอดภัยตามมาตรฐานสากลและมีบริการอำนวยความสะดวกครบวงจร 24 ชั่วโมง ทั้ง 3 ศูนย์ มีการเชื่อมโยงระหว่างกันหลายเส้นทางอย่างสมบูรณ์แบบในรูปแบบ Full Redundancy ด้วย Dark Fiber ขนาด 10 Gbps. จำนวน 4 เส้นทาง (Fiber Route) หมายความว่าหากเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉินทำให้เส้นทางใด ๆ ขาดหายไป จะมีเส้นทางเครือข่ายอื่นทำหน้าที่สำรองได้ทันที โดยให้บริการสำหรับองค์กรชั้นนำของประเทศที่ทำการซื้อขายธุรกรรมหลักทรัพ์อินเทอร์เน็ตไปจนถึงผู้ให้บริการเว็บไซต์

ที่มีผู้เข้าเยี่ยมชมจำนวนมาก รวมถึงลูกค้าผู้ใช้บริการจากต่างประเทศที่ต้องการเผยแพร่ต่อผู้ใช้ในประเทศไทย โดยทั้ง 3 ศูนย์มีแนวคิดการออกแบบและก่อสร้าง โดยอิงมาตรฐานระดับโลกและเน้นเรื่องของความคุ้มค่าและปลอดภัยทั้งต่ออุปกรณ์มนุษย์และสิ่งแวดล้อม 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 บริการอินเทอร์เน็ตนี้สามารถเชื่อมต่อผ่านโครงข่ายอินเทอร์เน็ตบรอดแบนด์ โครงข่ายสายวงจรรงเช่า (MPLS) ความเร็วสูงและบริการแบบ 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 (SDN) เข้ามาช่วยบริหารจัดการเครือข่ายที่เป็นหนึ่งในโครงสร้างพื้นฐานสำคัญของ INET ได้แบบอัตโนมัติ ลดความเสี่ยงจากความผิดพลาดของคนลงได้ ส่งผลให้บริการได้รับการยอมรับและเลือกใช้งานจากองค์กรธุรกิจขนาดใหญ่ของประเทศหลายองค์กร

### 1.4 Cyber Security Service

Cyber Security Solutions หรือ บริการความปลอดภัยทางไซเบอร์ เป็นการปกป้องระบบเครือข่าย, ข้อมูล, และโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัลขององค์กรจากภัยคุกคาม เช่น การโจมตีทางไซเบอร์ (Cyber Attacks), การโจรกรรมข้อมูล (Data Breaches), มัลแวร์ (Malware), และฟิชชิ่ง (Phishing Attacks) ปัจจุบัน ภัยคุกคามทางไซเบอร์มีความซับซ้อนมากขึ้น ส่งผลให้ทั้งธุรกิจขนาดเล็กและองค์กรขนาดใหญ่ต้องเผชิญกับความเสี่ยงที่อาจทำให้เกิดความเสียหายทางการเงิน, การละเมิดข้อมูลลูกค้า และการสูญเสียความเชื่อมั่นจากลูกค้าและคู่ค้า

#### ความสำคัญของบริการ Cyber Security

- ป้องกันข้อมูลรั่วไหล – ลดความเสี่ยงจากการถูกแฮก (Hack) ข้อมูลที่สำคัญ เช่น ข้อมูลลูกค้าและการเงิน
- รักษาความต่อเนื่องของธุรกิจ – ป้องกันการโจมตีที่อาจทำให้ระบบธุรกิจล่ม
- ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนด – องค์กรต้องปฏิบัติตามมาตรฐานความปลอดภัยและข้อกำหนดต่าง ๆ เช่น GDPR, ISO 27001, NIST, PDPA (กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของไทย)
- เสริมสร้างความน่าเชื่อถือขององค์กร – ลูกค้าและพันธมิตรธุรกิจมั่นใจมากขึ้นเมื่อองค์กรมีระบบ Cyber Security ที่ดี

บริการ Cyber Security ประกอบด้วยหลายบริการ ได้แก่

- **Backup As a Service (BaaS)** เป็นบริการสำรองข้อมูลที่ช่วยให้ธุรกิจสามารถป้องกันการสูญหายของข้อมูลจากเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝัน เช่น Ransomware Attack หรือความผิดพลาดของมนุษย์ ระบบสำรองข้อมูลแบบอัตโนมัติช่วยให้สามารถกู้คืนข้อมูลได้อย่างรวดเร็ว ลดความเสี่ยงในการสูญเสียข้อมูลสำคัญ
- **Endpoint Detection and Response (EDR)** เป็นระบบเฝ้าระวังภัยคุกคามสำหรับอุปกรณ์ที่ใช้งานในองค์กร ทั้ง Client และ Server โดยสามารถตรวจจับพฤติกรรมที่ผิดปกติ วิเคราะห์ภัยคุกคาม และตอบสนองต่อมัลแวร์ (Malware) หรือการโจมตีแบบ Zero-Day ได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- **Security Information and Event Management (SIEM)** เป็นเครื่องมือเฝ้าระวังและวิเคราะห์ข้อมูลด้านความปลอดภัย โดยรวบรวม Log Files และพฤติกรรมที่น่าสงสัยจากระบบต่าง ๆ เพื่อตรวจจับภัยคุกคามแบบเรียลไทม์ ทำให้สามารถรับมือกับการโจมตีทางไซเบอร์ได้อย่างรวดเร็ว
- **Multi-Factor Authentication (MFA)** เป็นระบบการยืนยันตัวตนแบบหลายปัจจัยที่ช่วยเพิ่มระดับความปลอดภัยในการเข้าถึงระบบ ลดความเสี่ยงจากการใช้รหัสผ่านที่อ่อนแอหรือรหัสผ่านที่ถูกขโมย โดยสามารถใช้ OTP (One-Time Password) หรือ Biometric Authentication เช่น ลายนิ้วมือและ Face ID
- **Web Application Firewall (WAF)** เป็นระบบป้องกันการโจมตีเว็บไซต์หรือแอปพลิเคชันออนไลน์จากภัยคุกคาม เช่น DDoS, SQL Injection และ Cross-Site Scripting (XSS) โดยช่วยกรองทราฟฟิกที่ไม่ปลอดภัย และป้องกันการเข้าถึงระบบที่ไม่ได้รับอนุญาต
- **Log Management** เป็นระบบจัดเก็บและวิเคราะห์ Log Data จากเครือข่ายและอุปกรณ์ต่าง ๆ เพื่อตรวจสอบเหตุการณ์ด้านความปลอดภัย สามารถใช้เป็นหลักฐานในการสืบสวนเมื่อเกิดการโจมตีทางไซเบอร์ และช่วยในการตรวจจับพฤติกรรมที่ผิดปกติ
- **Penetration Testing (Pentest)** เป็นการทดสอบเจาะระบบเพื่อค้นหาช่องโหว่ของระบบในองค์กร โดย Pentest สามารถช่วยให้องค์กรปรับปรุงมาตรการป้องกันและลดความเสี่ยงจากการถูกโจมตีได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- **Vulnerability Assessment (VA Scan)** เป็นกระบวนการตรวจสอบช่องโหว่ของระบบและแอปพลิเคชันโดยอัตโนมัติ ช่วยให้องค์กรทราบถึงความเสี่ยงด้านความปลอดภัยและจัดลำดับความสำคัญในการแก้ไขช่องโหว่ก่อนที่จะกลายเป็นปัญหา
- **Cyber Security Operations Center (CSOC)** เป็นศูนย์เฝ้าระวังด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์ที่ให้บริการตรวจจับและตอบสนองต่อภัยคุกคามแบบเรียลไทม์ โดยมีทีมผู้เชี่ยวชาญคอยวิเคราะห์พฤติกรรมที่ผิดปกติและป้องกันการโจมตีตลอด 24 ชั่วโมง 7 วันต่อสัปดาห์

- **Cyber security Consultant** เป็นบริการที่ปรึกษาด้านความปลอดภัยไซเบอร์ที่ช่วยองค์กรวางแผนกลยุทธ์ด้าน Cyber Security แนะนำแนวทางปฏิบัติที่ดีที่สุด (Best Practices) และตรวจสอบให้มั่นใจว่าองค์กรเป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยสากล
- การมีมาตรการด้าน Cyber Security ที่ดีช่วยให้องค์กรสามารถป้องกันข้อมูลสำคัญ ลดความเสี่ยงจากการโจมตี และเพิ่มความน่าเชื่อถือจากลูกค้าและคู่ค้า ในยุคที่ภัยคุกคามทางไซเบอร์มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง องค์กรที่ให้ความสำคัญกับความปลอดภัยทางไซเบอร์จะสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมั่นคงและปลอดภัย

## 2. บริการ Business Platform

ปัจจุบัน Digital Platform ได้กลายเป็นหัวใจสำคัญของการดำเนินธุรกิจและการให้บริการในหลากหลายอุตสาหกรรม ไม่เพียงแต่เป็นเครื่องมือในการเชื่อมโยงผู้ใช้ แต่ยังช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานและสร้างโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ โดยบริการ Digital Platform ที่บริษัทพัฒนามีหลากหลายบริการดังนี้

### 2.1 E-Tax Invoice Service

INET เป็นหนึ่งในผู้ให้บริการให้บริการนำส่งใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ (E-Tax Invoice Service) จากผู้ประกอบการไปยังกรมสรรพากร ตลอดจนเก็บรักษาข้อมูลใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ด้วยมาตรฐานความปลอดภัยในระบบสารสนเทศ เพื่อช่วยลดภาระและเพิ่มเวลาทำธุรกรรมของตนเองได้มากยิ่งขึ้น โดยข้อมูลของระบบจะถูกจัดเก็บบนคลาวด์ (Cloud) ที่ได้รับรองมาตรฐานความปลอดภัยสารสนเทศ (PCI DSS: Payment Card Industry Data Security Standard), มีฟังก์ชัน (Function) การทำงานถูกต้องครบถ้วนตามระบบของกรมสรรพากรและมาตรฐานสากล สามารถเชื่อมต่อกับระบบ Enterprise Resource Planning (ERP) ได้ง่าย และใช้งานได้จริงกับองค์กรขนาดใหญ่

โดยถือเป็นหนึ่งในบริการที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องตามการปรับตัวเข้าสู่เศรษฐกิจที่เป็นยุคดิจิทัลมากขึ้น รวมถึงการได้รับการส่งเสริมจากภาครัฐผ่านโครงการ Easy E-Receipt ส่งผลให้ภาคธุรกิจต่าง ๆ หันมาออกใบกำกับภาษีและใบเสร็จแบบอิเล็กทรอนิกส์มากขึ้น

### 2.2 E-Payment Service

E-Payment Service ระบบรับชำระเงินออนไลน์ ที่ได้รับมาตรฐานการรับรองภายใต้ใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นผู้ให้บริการการชำระเงินทางอิเล็กทรอนิกส์ มาตรฐานความปลอดภัย PCI DSS: Payment Card Industry Data Security Standard เหมาะกับทุกประเภทธุรกิจที่ต้องการเปลี่ยนการชำระเงินในรูปแบบเดิม เช่น เงินสด เช็ค การโอน เป็นรูปแบบรับชำระเงินออนไลน์ โดยถือเป็นการเพิ่มช่องทางการชำระเงินและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ชำระเงิน อีกทั้งยังลดต้นทุนและระยะเวลาในการตรวจสอบธุรกรรมทางการเงิน สามารถรับรู้การชำระเงินแบบทันที ช่วยให้ธุรกิจสามารถดำเนินต่อไปได้อย่างสะดวก และรวดเร็วยิ่งขึ้น

## 2.3 E-Commerce Platform

Nex Gen Commerce เป็นแพลตฟอร์ม E-Commerce สัญชาติไทย ที่มุ่งมั่นส่งเสริมและสนับสนุนธุรกิจไทยให้เติบโตอย่างยั่งยืน พร้อมเป็นมากกว่าช่องทางการซื้อขายทั่วไป ด้วยระบบที่ครบวงจร รวบรวมสินค้าคุณภาพจากร้านค้าที่เชื่อถือได้ พร้อมบริการจัดส่งทั่วประเทศในราคาที่ประหยัดกว่ามาตรฐานทั่วไป ตอบโจทย์ทุกความต้องการของผู้ซื้อและผู้ขายในยุคดิจิทัล

หนึ่งในจุดเด่นสำคัญของ Nex Gen Commerce คือระบบ E-Tax Invoice ที่ช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถออกใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ได้ทันทีจากระบบ เพิ่มความสะดวกในการจัดการภาษี รองรับมาตรฐานของกรมสรรพากร ช่วยให้การทำธุรกรรมเป็นเรื่องง่ายและโปร่งใสมากยิ่งขึ้น

จุดเด่นของ Nex Gen Commerce ที่เหนือกว่าแพลตฟอร์มทั่วไป

- ระบบ One ID – รองรับการพิสูจน์และยืนยันตัวตนที่ปลอดภัยสูงสุด ทั้งสำหรับบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล เพิ่มความมั่นใจให้ทุกธุรกรรมซื้อขายเป็นไปอย่างปลอดภัย
- หมวดหมู่สินค้าและบริการที่ครบครัน – ค้นหาสินค้าได้ง่ายด้วยระบบหมวดหมู่ที่จัดเรียงอย่างเป็นระเบียบ สามารถเลือกซื้อทันที หรือบันทึกรายการสินค้าที่สนใจไว้ก่อนได้ตามต้องการ
- รองรับการชำระเงินทุกช่องทาง – ไม่ว่าจะเป็น QR Code, บัตรเครดิต หรือระบบผ่อนชำระ ผ่านผู้ให้บริการรับชำระเงินที่ได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย และได้มาตรฐานความปลอดภัยระดับสากล
- ออกใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ (E-Tax Invoice) – ซื้อสินค้ากับร้านค้าที่มีสัญลักษณ์ "E-Tax Invoice" สามารถขอรับใบกำกับภาษีได้ทันทีผ่านระบบและอีเมลที่ลงทะเบียนไว้
- ระบบโลจิสติกส์ที่ยืดหยุ่นและครอบคลุม – ผู้ซื้อสามารถเลือกบริการขนส่งได้ตามต้องการ พร้อมการจัดส่งทั่วประเทศที่รวดเร็วและปลอดภัย
- ค่าธรรมเนียมที่คุ้มค่า – ไม่มีค่าธรรมเนียมแรกเข้า GP เพียง 1% และค่าธรรมเนียมการชำระเงินต่ำกว่ามาตรฐานทั่วไป
- บริการให้คำปรึกษาสำหรับผู้ขาย – มีทีมงานมืออาชีพพร้อมให้คำปรึกษาและสนับสนุนธุรกิจตลอดระยะเวลาการขาย เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมั่นใจ

Nex Gen Commerce ไม่เพียงเป็นแพลตฟอร์มที่ช่วยให้การซื้อขายเป็นเรื่องง่าย แต่ยังเป็นเครื่องมือสำคัญที่ช่วยให้ ธุรกิจไทยเติบโตอย่างแข็งแกร่งและยั่งยืน ไปพร้อมกับระบบเศรษฐกิจดิจิทัล ด้วยแนวคิด "แพลตฟอร์มไทย สนับสนุนธุรกิจไทย" พร้อมเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการทุกระดับสามารถเข้าถึงตลาดที่กว้างขึ้น และแข่งขันได้อย่างมีประสิทธิภาพในยุคเศรษฐกิจดิจิทัล

## 2.4 INET CA

Certificate authority (CA) เป็นหน่วยงานที่น่าเชื่อถือในการออกใบรับรองอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Certificate) เพื่อใช้ระบุตัวบุคคล หรือองค์กร โดยผู้ให้บริการออกใบรับรองจะทำการตรวจสอบข้อมูลของเจ้าของใบรับรองและทำการรับรองกุญแจสาธารณะ (Public Key) กับข้อมูลดังกล่าวที่ได้ผ่านการตรวจสอบอย่างน่าเชื่อถือ ออกเป็นใบรับรองอิเล็กทรอนิกส์เพื่อใช้ในการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์กับภาครัฐ เอกชน และบุคคลทั่วไปแบบออนไลน์ผ่านอินเทอร์เน็ต เช่น ใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ (e -Tax Invoice), ใบเสร็จอิเล็กทรอนิกส์ (e - Receipt), การแลกเปลี่ยนข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์, การใช้งานกับระบบ Paperless ต่าง ๆ เป็นต้น โดยผู้ใช้งานสามารถนำใบรับรองอิเล็กทรอนิกส์ไปใช้ทำธุรกรรมต่าง ๆ ได้อย่างมั่นใจได้ว่าบุคคลนั้น ๆ ที่ทำการติดต่อด้วยมีตัวตนจริง และสามารถเชื่อถือได้ มั่นคง ปลอดภัย ภายใต้ เทคโนโลยีโครงสร้างพื้นฐานกุญแจสาธารณะ (Public Key Infrastructure: PKI) ที่มีคุณสมบัติในการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูล (Integrity), ระบุตัวบุคคล (Authentication), มีผลผูกพันทางกฎหมาย (non-Reputation)

บริการ INET CA ได้รับการรับรองการให้บริการออกใบรับรองอิเล็กทรอนิกส์ตามมาตรฐานสากล (Web Trust for Certificate Authorities) และได้รับการรับรองจากหน่วยงานผู้ให้บริการออกใบรับรองอิเล็กทรอนิกส์แห่งชาติ (NATIONAL ROOT CERTIFICATION AUTHORITY OF THAILAND) ปัจจุบัน INET CA ได้ให้บริการออกใบรับรองอิเล็กทรอนิกส์ แบ่งเป็น 3 ประเภท

1. ใบรับรองประเภทนิติบุคคล (Enterprise Certificate) ทั้งหน่วยงานภาครัฐ หรือเอกชน เพื่อใช้ในการรับรองธุรกรรมที่เกิดขึ้นว่า มาจากนิติบุคคลของท่านอย่างน่าเชื่อถือ, มั่นคง และปลอดภัย
2. ใบรับรองประเภทเจ้าหน้าที่นิติบุคคล (Enterprise Certificate) ใบรับรองอิเล็กทรอนิกส์ที่ออกให้กับเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคล ทั้งหน่วยงานภาครัฐ หรือเอกชน เพื่อใช้ในการรับรองธุรกรรมที่เกิดขึ้นว่า มาจากเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลของท่านอย่างน่าเชื่อถือ, มั่นคง และปลอดภัย
3. ใบรับรองประเภทบุคคล (Personal Certificate) หรือประชาชนทั่วไป เพื่อสร้างความมั่นคง ปลอดภัยให้กับธุรกรรมอิเล็กทรอนิกส์

## 2.5 One Platform

One Platform โซลูชันครบวงจรเพื่อการบริหารจัดการองค์กรในแพลตฟอร์มเดียว คือทางเลือกใหม่ที่รวบรวมบริการสำคัญสำหรับองค์กรไว้ในแพลตฟอร์มเดียว ช่วยลดความยุ่งยากในการพัฒนา และดูแลระบบ Application โดยองค์กรไม่จำเป็นต้องจัดการโครงสร้างพื้นฐานเอง รองรับการยืนยันตัวตน (Identity Verification) เพื่อเพิ่มความปลอดภัยในการเข้าถึงข้อมูล พร้อมด้วย ระบบ Private Chat สำหรับการสื่อสารภายในองค์กร พื้นที่จัดเก็บไฟล์ One Box ที่ช่วยให้การจัดเก็บและแชร์ข้อมูลเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และระบบอีเมลองค์กร ที่ออกแบบมาเพื่ออำนวยความสะดวกในการดำเนินธุรกิจ ด้วย One Platform องค์กรสามารถบริหารจัดการทรัพยากรและการสื่อสารได้อย่างเป็นระบบ ลดภาระในการดูแลโครงสร้างดิจิทัล และเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน สะดวก ปลอดภัย และครบจบในแพลตฟอร์มเดียว

## 2.6 One Box

ระบบที่ทำให้องค์กรสามารถบริหารจัดการไฟล์ได้อย่างเป็นระบบและปลอดภัย โดยมีการเก็บข้อมูลบนฐานข้อมูลในประเทศไทย และสามารถแชร์ข้อมูล (File Sharing) ได้หลายรูปแบบอุปกรณ์ รวมถึงสามารถควบคุมและจำกัดสิทธิการเข้าถึงของแต่ละไฟล์ข้อมูลเพื่อให้ความปลอดภัยในการเข้าถึงเอกสารได้มากขึ้น

### 2.3.4 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารออมสินโดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน	
ผู้ให้กู้	ธนาคารออมสิน จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
วงเงินกู้ เฟสที่ 1	928.50 ล้านบาท
วงเงินกู้ เฟสที่ 2.1	1,000 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	MLR - 1.55
อายุสัญญาเงินกู้ เฟสที่ 1	9 ปี
อายุสัญญาเงินกู้ เฟสที่ 2.1	11 ปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระเงินต้น เฟสที่ 1	ชำระคืนโดยการทยอยชำระตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ เริ่มชำระเงินกู้ยืมตั้งแต่เดือนที่ 2 เป็นต้นไป
การชำระเงินต้น เฟสที่ 2.1	ชำระคืนโดยการทยอยชำระตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ เริ่มชำระเงินกู้ยืมตั้งแต่เดือนที่ 14 เป็นต้นไป
หลักประกันการกู้ยืม	การจดจำนองที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง หลักประกันทางธุรกิจของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 สิทธิเหนือพื้นดินสำหรับการตั้งอาคารที่กองทรัสต์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง ทรัพย์สินประเภทเฟอร์นิเจอร์ สิ่งติดตั้ง อุปกรณ์ และสังหาริมทรัพย์สำหรับประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 และบัญชีเงินฝากประจำ 36 เดือนของกองทรัสต์



### 3 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

#### 3.1 ภาพรวมของเศรษฐกิจประเทศ

เศรษฐกิจไทยปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.7 นำโดยการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และภาคการส่งออกสินค้า และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วงปลายปี ขณะที่เศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวเร่งขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 3.0 ต่อปี จากปัจจัยบวก 4 ด้านหลัก คือการบริโภคภาคเอกชน การส่งออกสินค้า การท่องเที่ยว และการลงทุนทั้งภาครัฐและเอกชน

โดยการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการส่งออก ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2567 คาดว่าจะมีจำนวน 36 ล้านคน ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 4.6 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.1 ถึง 5.1) เพิ่มขึ้นจากประมาณการครั้งก่อน แม้จะเผชิญแรงกดดันต่อเศรษฐกิจจากสถานการณ์อุทกภัย แต่ผลจากมาตรการต่าง ๆ ของรัฐได้ชดเชยและสร้างความเชื่อมั่นให้กับประชาชนมากขึ้น สำหรับมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐคาดว่าจะขยายตัวที่ 2.9 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.4 ถึง 3.4) เนื่องจากมีสัญญาณฟื้นตัวดีกว่าที่คาดในไตรมาสที่ 2 และ 3 จากโอกาสของผู้ประกอบการไทยแทนที่สินค้าจีนที่ถูกปรับขึ้นภาษีจากสหรัฐอเมริกา นอกจากนี้ การบริโภคภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.1 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.6 ถึง 2.6) และการลงทุนภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 0.8 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.3 ถึง 1.3) อย่างไรก็ตาม การลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะหดตัวที่ร้อยละ -1.9 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -2.4 ถึง -1.4) เนื่องจากการหดตัวของการลงทุนด้านเครื่องจักรเครื่องมือโดยเป็นผลมาจากยอดขายรถยนต์สันดาปที่ลดลง ซึ่งต้องจับตาการปรับตัวของภาคอุตสาหกรรมยานยนต์ไทยอย่างใกล้ชิด ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 0.4 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -0.1 ถึง 0.9) ลดลงจากประมาณการครั้งก่อน เนื่องจากราคาล้างงานในตลาดโลกปรับตัวลดลง สำหรับเสถียรภาพภายนอกประเทศ ส่งผลให้ดุลบัญชีเดินสะพัดในปี 2567 มีแนวโน้มที่จะเกินดุล 10.3 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.9 ของ GDP

สำหรับในปี 2568 กระทรวงการคลังคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร่งขึ้นที่ร้อยละ 3.0 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.5 ถึง 3.5) จากปัจจัยบวก 4 ด้านหลัก คือการบริโภคภาคเอกชน การส่งออกสินค้า การท่องเที่ยว และการลงทุนทั้งภาครัฐและเอกชน โดยคาดว่าจะการบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 2.9 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.4 ถึง 3.4) ขณะที่การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามอุปสงค์ในตลาดโลกและเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยคาดว่าจะการส่งออกสินค้าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.1 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.6 ถึง 3.6) จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2568 คาดว่าจะมีจำนวน 39 ล้านคน ส่งผลดีต่อความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจ รวมถึงมีแรงสนับสนุนสำคัญจากงบประมาณปี 2568

ที่มา: <https://www.thaigov.go.th/news/contents/details/89723>

### 3.2 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

“การ์ทเนอร์” คาด ปี 2567 ยอดใช้จ่ายบริการคลาวด์ขององค์กรไทย จะสูงกว่า 1.8 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ โต 30.1% จากปีก่อน โดยกลุ่ม Infrastructure as a service (IaaS) โตแรงสุด 39.6%

“การ์ทเนอร์” (Gartner) เปิดเผยว่า มูลค่าการใช้จ่ายบริการคลาวด์สาธารณะของผู้ใช้ทั่วโลก ในปี 2567 เพิ่มขึ้น 20.4% คิดเป็นมูลค่า 675.4 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นจาก 561 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2566 ซึ่งการเติบโตนี้เป็นผลมาจากการขับเคลื่อนการใช้ Generative AI (GenAI) และการปรับปรุงแอปพลิเคชันให้ทันสมัย โดยรายละเอียดของมูลค่าการใช้จ่ายบริการคลาวด์สาธารณะแต่ละบริการในปี 2566 เป็นดังนี้

#### Cloud Application Infrastructure Services (PaaS)

ปี 2566 ยอดใช้จ่าย 142,934 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โตจากปีก่อน 19.5%

ปี 2567 คาดการณ์ว่ามียอดใช้จ่าย 172,449 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โตจากปีก่อน 20.6%

ปี 2568 คาดการณ์ว่ามียอดใช้จ่าย 211,589 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โตจากปีก่อน 22.7%

#### Cloud Application Services (SaaS)

ปี 2566 ยอดใช้จ่าย 205,998 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โตจากปีก่อน 18.1%

ปี 2567 คาดการณ์ว่ามียอดใช้จ่าย 247,203 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โตจากปีก่อน 20.0%

ปี 2568 คาดการณ์ว่ามียอดใช้จ่าย 295,083 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โตจากปีก่อน 19.4%

#### Cloud System Infrastructure Services (IaaS)

ปี 2566 ยอดใช้จ่าย 143,302 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โตจากปีก่อน 19.1%

ปี 2567 คาดการณ์ว่ามียอดใช้จ่าย 180,044 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โตจากปีก่อน 25.6%

ปี 2568 คาดการณ์ว่ามียอดใช้จ่าย 232,391 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โตจากปีก่อน 29.1%

การใช้จ่ายบริการคลาวด์สาธารณะยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งการใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจาก Generative AI เนื่องจากการสร้างโมเดลพื้นฐานเพื่อใช้งานทั่วไปอยู่ตลอดเวลา และการส่งมอบแอปพลิเคชันที่เปิดใช้งาน GenAI ที่ขยายตัวเพิ่มไปสู่วงกว้าง คาดว่าก่อนสิ้นทศวรรษนี้ยอดการใช้จ่ายผู้ใช้กับบริการคลาวด์สาธารณะจะทะลุ 1 ล้านล้านดอลลาร์สหรัฐ

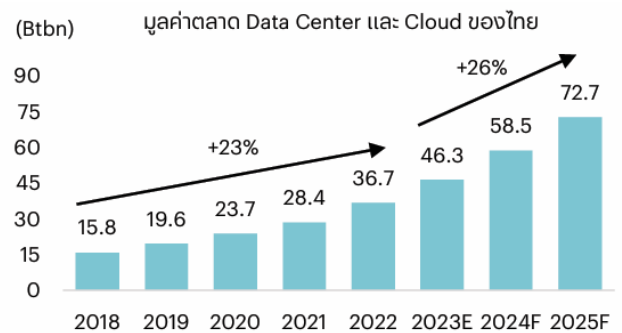
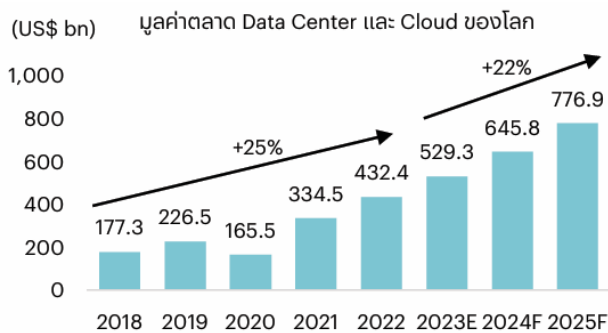
“IaaS ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยความต้องการโครงสร้างพื้นฐานเพื่อฝึกอบรมโมเดล AI การอนุมานและการปรับแต่งอย่างละเอียดนั้นมียอดเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ และจะยังคงเติบโตอีก 2 ปีข้างหน้า โดยตรงต่อการใช้บริการคลาวด์ในกลุ่ม IaaS ส่วนการใช้จ่ายในกลุ่ม SaaS ได้รับแรงหนุนจากการที่แอปพลิเคชันได้รับการพัฒนาให้ทันสมัยโดยผู้ขายซอฟต์แวร์อิสระ ขณะที่องค์กรต่าง ๆ ยังคงเพิ่มการใช้งานบนคลาวด์สำหรับการใช้งานเฉพาะ เช่น AI, Machine Learning, Internet of Things และ Big Data”

สำหรับประเทศไทย การ์ทเนอร์ประเมินว่า มูลค่าการใช้จ่ายบริการคลาวด์สาธารณะขององค์กรในปีนี้จะสูงกว่า 1.8 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ปรับตัวเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 30.1% จากปี 2566 โดยกลุ่มบริการ Infrastructure as a service (IaaS) เติบโตสูงสุด เพิ่มขึ้น 39.6% ตามมาด้วย Platform as a service (PaaS) อยู่ที่ 26%

ที่มา: <https://www.prachachat.net/ict/news-1589322>

Data Center เป็นอุตสาหกรรมที่ได้รับความนิยมสูงในไทย โดยมีอัตราเติบโต 23% ต่อปี ในช่วง 5 ปี ที่ผ่านมา และ คาดว่าอัตราการเติบโตจะเร่งตัวขึ้นในอนาคต ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางตลาดโลก โดยปัจจัยขับเคลื่อนหลักมาจากการใช้งานข้อมูล ของผู้บริโภค ทั้งการเก็บข้อมูลส่วนตัว เช่น รูปภาพ การใช้งาน Social Media และ Video/Music Streaming รวมถึงการเติบโต ของเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligence: AI) โดยเฉพาะ Generative AI อีกทั้งการพัฒนา Application บน Cloud Platform ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

#### แนวโน้มการเติบโตของมูลค่าตลาด Data Center และ Cloud ของโลกและไทย



ที่มา : SCB EIC

## 4. ปัจจัยด้านความเสี่ยง

### 4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

**4.1.1 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์** ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

แม้ว่ากองทรัสต์จะมีโครงสร้างรายได้ที่คงที่ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีส่วนสำคัญในการควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมถึงโอกาสในการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแนวทางการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์

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

ทั้งนี้ ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ โดยหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์อย่างที่วางแผนไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์สูญเสียบุคลากรหลักไป อาจเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้ ความชำนาญ และสายสัมพันธ์ทางธุรกิจ ซึ่งการหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกองทรัสต์ลดลง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนดำรงจำนวนบุคลากรให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง

#### 4.1.2 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ปัจจุบันกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาววงเงิน 1,884.96 ล้านบาทหรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 24.73 ของมูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันกับสถาบันการเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อ ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

หากกองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตาม สัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไป เป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมี ความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ต่ำกว่าข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงิน ฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยความเสี่ยงจาก การกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อ ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ข้อกำหนดดังกล่าวอาจจำกัดความสามารถ ของกองทรัสต์ในการลงทุนเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะพิจารณาถึงความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นเทียบกับประโยชน์ที่จะได้รับจากการกู้ยืมเงิน และแนวทางหรือ มาตรการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ รวมทั้งบริษัทฯ จะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และ ปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาเจรจากับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะ ดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

##### 4.2.1 ความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่มาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทน INET

ในกรณีที่ INET ปฏิบัติผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์และ INET ทำให้กองทรัสต์ต้องเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อ การดำเนินการ หรือในกรณีที่สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการครบกำหนดระยะเวลาเช่าและไอเน็ตไม่ดำเนินการต่อ สัญญาเช่า กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาบุคคลที่สามมาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจาก หรือแทน INET ได้ภายในระยะเวลาอันสั้น เนื่องจากผู้ที่จะสามารถดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center)

มีจำนวนจำกัด และบุคคลดังกล่าวจำเป็นต้องมีใบอนุญาตและได้รับการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจากกสทช. โดยในปัจจุบัน ผู้ที่สามารถดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) มีทั้งหมดประมาณ 60 ราย

อย่างไรก็ดี ทรัย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งได้เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้วในปัจจุบัน ได้รับการออกแบบศูนย์ข้อมูลตามมาตรฐาน Tier Standard Topology ในระดับ Tier-III จาก Uptime Institute ในปี 2560 ในด้านการออกแบบของระบบทางวิศวกรรม ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล และรองรับผู้เช่าได้หลายประเภท รวมถึง บริษัทธุรกิจสื่อสาร โทรคมนาคม ผู้ขายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์สำหรับศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ทั้งในประเทศและต่างประเทศ นอกจากนี้ โครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติต่ำ และมีความพร้อมในด้านระบบสาธารณูปโภค อีกทั้งในปัจจุบันมีผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) หลายราย ประกอบกับธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) เป็นธุรกิจที่อยู่ในช่วงที่กำลังขยายตัว ซึ่งหากผู้สนใจลงทุนที่ต้องการความรวดเร็วในการเปิดดำเนินการ ทรัย์สินของกองทรัสต์ที่มีความพร้อมในการดำเนินการก็อาจเป็นทางเลือกให้แก่ผู้ที่สนใจมาเช่าทรัย์สินจากกองทรัสต์ ดังนั้นปัจจัยดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมให้ผู้สนใจเข้ามาดำเนินกิจการ หรือเป็นผู้เช่าทรัย์สินจากกองทรัสต์ได้

#### 4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

##### 4.3.1. ทรัย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีอายุการใช้ประโยชน์จริงสั้นกว่าอายุการใช้งานที่ออกแบบไว้ อย่างมีนัยสำคัญ

การลงทุนในทรัย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ ได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางเทคนิค โดยที่ปรึกษาทางเทคนิคได้ทำการประเมินอายุการใช้งานของทรัย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยอิงอายุการใช้งานตามมาตรฐานโดยทั่วไปของทรัย์สินแต่ละประเภท ซึ่งการประเมินดังกล่าวอยู่บนสมมติฐานเพิ่มเติมที่ว่า ผู้ใช้ทรัย์สินจะจัดหาประโยชน์ในทรัย์สินตามวัตถุประสงค์ของการใช้งาน และมีการดูแลและบำรุงรักษาทรัย์สินตามมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อยู่ในฐานะของเจ้าของกรรมสิทธิ์และเป็นผู้ให้เช่าทรัย์สินเพียงเท่านั้น จึงมีความเสี่ยงที่ว่าผู้เช่าดำเนินงานของกองทรัสต์อาจมีการนำทรัย์สินไปใช้จัดหาประโยชน์ในลักษณะที่ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์การใช้งาน หรือมีการดูแลและบำรุงรักษาที่ไม่ถูกต้อง อันจะส่งผลให้ทรัย์สินดังกล่าวเสื่อมสภาพเร็วกว่ามาตรฐาน หรือในกรณีที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่สามารถจัดหาอุปกรณ์มาเปลี่ยนแทนอุปกรณ์ที่ชำรุด เสียหาย เสื่อมสภาพ หรือหมดอายุการใช้งาน เพื่อคงมาตรฐานเช่นเดียวกับวันแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัย์สินหลักของกองทรัสต์ ทำให้อาจกระทบต่อมาตรฐานการให้บริการในการนำทรัย์สินหลักของกองทรัสต์ออกจัดหาประโยชน์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดำเนินงานกับกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าทรัย์สินเพื่อการดำเนินการ ได้กำหนดให้ INET ในฐานะผู้เช่าดำเนินงาน มีหน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับเปลี่ยน และบำรุงรักษาทรัย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตามมาตรฐานการใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่า ตลอดจนรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัย์สินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนอะไหล่ต่าง ๆ ที่เสื่อมหรือหมดอายุการใช้งาน (โดยกรรมสิทธิ์ในทรัย์ดังกล่าวจะเป็นของกองทรัสต์) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการใช้ประโยชน์ในทรัย์สินของผู้เช่าดำเนินงานนั้นจะเป็นไปตามวัตถุประสงค์และมาตรฐานการใช้งาน รวมถึงมีการดูแล ซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นไปตามมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง

จะส่งผลให้เกิดการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งนี้ หาก INET ต้องซ่อมหรือปรับเปลี่ยนอุปกรณ์เป็นจำนวนมาก อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของ INET ให้แก่กองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะกำหนดให้ INET นำส่งแผนการงบประมาณประจำปี รวมถึงแผนการซ่อมบำรุงทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์เพื่อเสนอให้กองทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบ รวมทั้งกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางเทคนิคเพื่อดำเนินการตรวจสอบแผนการ และการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว

#### 4.3.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 จะลดลงตามระยะเวลาการได้สิทธิเหนือที่ดินที่เหลืออยู่ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

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

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 โดยกองทรัสต์จะไม่มีการสำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนในอาคารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่จะทยอยจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการลดทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจจะลดลงจากการประเมินค่าของสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

#### 4.3.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศภัย หรือเหตุการณ์ความเสียหายที่อาจกระทบต่อการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงประกันภัยสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่ได้ทำไว้อาจไม่เพียงพอที่จะเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด จึงอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ในทางลบที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดความเสียหายระหว่างการดำเนินการได้จากหลายสาเหตุ เช่น ไฟไหม้ การระเบิด ภัยธรรมชาติรวมถึงเหตุที่เกิดจากการกระทำของบุคคลภายนอกและเหตุอันตรายเป็นต้นที่ไม่อาจคาดการณ์ได้แม้เหตุดังกล่าวจะมีโอกาสเกิดขึ้นได้ไม่บ่อยครั้งนัก แต่อาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคล ทรัพย์สิน สิ่งแวดล้อม การดำเนินธุรกิจ ชื่อเสียงฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของ INET และอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ



ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการเอาประกันภัยในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.7 “การประกันภัยของทรัพย์สินหลัก”) อย่างไรก็ตามในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีเหตุการณ์ที่กรมธรรม์ประกันภัยบางกรมธรรม์มิได้ให้ความคุ้มครองความเสียหายเต็มจำนวนหรือความเสียหายบางรายการที่อาจเกิดขึ้นซึ่งอยู่นอกเหนือจากการคาดการณ์โดยกรมธรรม์ประกันภัยไม่ครอบคลุมดังนั้นวงเงินประกันภัยหรือสินไหมทดแทนที่จะได้รับอาจมีจำนวนไม่เพียงพอสำหรับการซ่อมแซมหรือก่อสร้าง และ/หรือเกิดความล่าช้าทำให้กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้างเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับหรืออาจมีได้รับเงินประกันภัยใด ๆ

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) เพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดรายได้ในระหว่างการก่อสร้างในกรณีที่ความเสียหายกับทรัพย์สิน

อนึ่ง เพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวทางบริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอและจะมีการพิจารณาจัดท่างเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

#### 4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

##### 4.4.1 การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายกฎระเบียบหรือนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทยในอนาคตอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

กฎหมาย กฎระเบียบ และนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทยซึ่งรวมถึงกฎหมายที่ใช้บังคับกับการประกอบกิจการการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศอาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคตอีกทั้งองค์กรที่มีหน้าที่กำกับดูแลแต่ละองค์กรอาจตีความกฎหมาย และมีแนวปฏิบัติในการบังคับตามกฎหมายที่แตกต่างกัน โดยการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ นโยบาย และแผนงานของรัฐบาลเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์หรือธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายเพิ่มเติม ถูกจำกัดขอบเขตในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการประกอบกิจการของตนมีผลทำให้ต้นทุนในการดำเนินกิจการสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหรืออาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนได้อีกต่อไป ซึ่งการใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

##### 4.4.2 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และทำให้ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนจะไม่เป็นไปตามประมาณการรายได้จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้

ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องหรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืนหนึ่งจากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน โดยเฉพาะเจาะจงทั้งนี้บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

#### 4.4.3 การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานหรือความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

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

อย่างไรก็ดีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีซึ่งอาจมิได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยแต่อย่างใด

นอกจากนี้ การแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ นโยบาย การตีความ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและกองทรัสต์หรือผลประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ถือเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่อาจควบคุมหรือคาดการณ์ได้ ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากเหตุดังกล่าวได้และไม่สามารถรับประกันได้ว่าเหตุการณ์ใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผลอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน สถานะ รายได้ ผลกำไร และสภาพคล่องทางการเงินของกองทรัสต์รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์หรือราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

#### 4.4.4 ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงานฐาน การเงินผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีความเสี่ยงที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีกซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

#### 4.4.5 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโทรคมนาคม

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินประเภทศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ซึ่งแม้ว่าตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียงกิจการโทรทัศน์และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ เรื่องการให้เข้าทรัพย์สินของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมหรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ได้วางหลักเกณฑ์ไว้

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

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

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

- ไม่โอนสิทธิในใบอนุญาต หรือ ให้อุญญาตแก่คนอื่น
- ต้องชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาตตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดอันประกอบด้วยค่าธรรมเนียมการพิจารณาค่าขอใบอนุญาต (“ค่าธรรมเนียมการขอใบอนุญาต”) ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมรายปี (“ค่าธรรมเนียมรายปี”) และค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องรวมถึงการนำส่งเงินรายปีเข้ากองทุนวิจัยและพัฒนากิจการกระจายเสียงกิจการโทรทัศน์และกิจการโทรคมนาคมเพื่อประโยชน์สาธารณะ (“กองทุน USO”) ตามรายละเอียดที่ปรากฏด้านล่าง
- หากการประกอบกิจการโทรคมนาคมต้องใช้เลขหมายโทรคมนาคมจะต้องขออนุญาตใช้เลขหมายโทรคมนาคมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด
- ต้องเริ่มให้บริการภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตและต้องรายงานผลการดำเนินการทุก 3 (สาม) เดือนจนกว่าจะเริ่มให้บริการ
- สามารถให้บริการโทรคมนาคมได้ตามระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการโทรคมนาคม และหากประสงค์จะพักหรือหยุดการให้บริการจะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด

- กรณีประสงค์จะเลิกกิจการ ต้องแจ้งให้ กสทช. ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) เดือนก่อนวันที่ประสงค์จะเลิกกิจการ
- จัดให้มีโครงสร้างทางการเงินและโครงสร้างการจัดหาเงินทุนที่เหมาะสมและจะต้องบริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เป็นที่ยอมรับโดยไม่ก่อให้เกิดหรืออาจนำมาซึ่งความเสียหายต่อการประกอบกิจการของผู้รับใบอนุญาตโดยหากมีเหตุที่ผู้รับใบอนุญาตทราบหรือควรทราบว่าจะมีปัจจัยหรือเหตุการณ์ใดที่อาจก่อให้เกิดหรือนำมาซึ่งความเสี่ยงทางการเงินดังกล่าว ให้แจ้ง กสทช. ทราบโดยไม่ชักช้า
- รายงานผลการประกอบกิจการที่ได้รับอนุญาตในรอบปีที่ผ่านมา ได้แก่ ลักษณะและประเภทบริการที่เปิดให้บริการ วันที่เปิดให้บริการ ทรัพยากรโทรคมนาคมที่ใช้ในการให้บริการ ฐานะและผลดำเนินการด้านการเงิน รายละเอียดการลงทุน อัตราการจ้างงานจำนวนผู้ใช้บริการของผู้รับใบอนุญาตปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ ตลอดจนแผนการให้บริการ และข้อมูลอื่น ๆ ตามที่ กสทช. กำหนด
- รายงานให้ กสทช. ทราบทันที กรณีผู้รับใบอนุญาตที่ขายหรือให้เช่าบริการโทรคมนาคม หรือ โครงข่ายโทรคมนาคมมีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้รับใบอนุญาตที่เป็นคู่สัญญาของตน มีแนวโน้มที่จะผิดเงื่อนไขตามสัญญาหรือไม่สามารถให้บริการได้ต่อไป เช่น ผิดนัดชำระหนี้สองคราวติดต่อกัน
- อำนวยความสะดวกในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวกับการกำกับดูแลการประกอบกิจการโทรคมนาคม และเพื่อให้การกำกับดูแลมีประสิทธิภาพ และให้ส่งข้อมูลการประกอบกิจการโทรคมนาคมข้อมูลการใช้ทรัพยากรโทรคมนาคม และข้อมูลอื่น ๆ ที่จำเป็นในการกำกับดูแลกิจการโทรคมนาคมตามที่ กสทช. ร้องขอและต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เกี่ยวกับการตรวจสอบและรายงานข้อมูลอันเนื่องมาจากการประกอบกิจการโทรคมนาคมตามที่ กสทช. กำหนด
- ต้องพึงระมัดระวังเท่าที่เป็นไปได้ในเชิงเทคโนโลยีมิให้ผู้ใดนำโครงข่ายโทรคมนาคมหรือนำเครือข่ายอินเทอร์เน็ตของผู้รับใบอนุญาตไปใช้ในการประกอบธุรกิจโดยมิชอบด้วยกฎหมาย หรือ เผยแพร่ซึ่งข้อมูลอันอาจขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนและต้องสนับสนุนหน่วยงานของรัฐและเอกชนในการดำเนินการใด ๆ เพื่อปกป้องสิทธิของผู้บริโภคเพื่อความปลอดภัยของสังคม และความมั่นคงของรัฐ
- ไม่นำบริการโทรคมนาคมที่ได้รับอนุญาตไปแสวงหาผลประโยชน์อื่นใดนอกเหนือจากการให้บริการโทรคมนาคมตามที่ได้รับอนุญาตโดยตรงแก่ผู้ใช้บริการ หรือจูงใจให้ผู้ใช้บริการใช้บริการของตน โดยการมอบผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ใช้บริการในลักษณะของธุรกิจเครือข่าย (Single level Marketing/Multi-level Marketing) หรือลักษณะอื่นใด
- หากมีเปลี่ยนแปลงแผนธุรกิจ อันมีผลให้การดำเนินการประกอบกิจการโทรคมนาคมของผู้รับใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงไปจากแผนการให้บริการที่ กสทช. ให้ความเห็นชอบอย่างมีนัยสำคัญ จะต้องชี้แจงสาเหตุและแนวทางแก้ไขปรับปรุงพร้อมประเมินผลกระทบเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการกำกับดูแลของกสทช. ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันที่ทราบหรือควรทราบว่าไม่สามารถดำเนินการตามแผนการให้บริการหรือมีการเปลี่ยนแปลงแผนการให้บริการอย่างมีนัยสำคัญ

- กรณีต้องการเปลี่ยนแปลงขอบเขตพื้นที่ให้บริการผู้รับใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอต่อ กสทช. เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) เดือนก่อนเริ่มดำเนินการ
- ต้องชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคม ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการใช้งานทรัพยากรโทรคมนาคม จัดสรรเงินรายได้จากการให้บริการโทรคมนาคมเพื่อนำไปใช้ในการจัดให้มีบริการโทรคมนาคมพื้นฐานโดยทั่วถึงและบริการเพื่อสังคมเข้ากองทุนวิจัยและพัฒนากิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคม เพื่อประโยชน์สาธารณะ และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามอัตรา หลักเกณฑ์ และวิธีการที่ กสทช. กำหนด
- นำส่งข้อมูลรายงานผลการดำเนินงานของผู้รับใบอนุญาตประจำปีตามระยะเวลาที่ กสทช. กำหนด โดยรายงานผลการดำเนินการของผู้รับใบอนุญาตประจำปี ได้แก่ ลักษณะและประเภทบริการที่เปิดให้บริการ วันที่เปิดให้บริการ ทรัพยากรโทรคมนาคมที่ใช้ในการให้บริการ ฐานะและผลดำเนินการด้านการเงิน รายละเอียดการลงทุนอัตราการจ้างงานจำนวนผู้ใช้บริการของผู้รับใบอนุญาต ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ ตลอดจนแผนการให้บริการและข้อมูลอื่นตามที่ กสทช. กำหนด
- ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับประกาศคำสั่งมาตรการหรือเงื่อนไขใด ๆ ที่ กสทช. กำหนดเกี่ยวกับมาตรฐานสัญญาและคุณภาพการให้บริการโทรคมนาคม
- จัดทำแผนรักษาความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์และแผนการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลเพื่อสามารถให้บริการได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ โดยจัดให้มีกลไกในการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลเพื่อสร้างความปลอดภัยและความน่าเชื่อถือของข้อมูลและโครงข่ายโทรคมนาคม
- จัดให้มีระบบที่สามารถทำงานทดแทนหรือเป็นระบบสำรอง ในกรณีเกิดเหตุขัดข้องที่ทำให้ระบบหลักไม่สามารถให้บริการได้อย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งต้องจัดให้มีหน่วยงานซ่อมบำรุงเข้าปฏิบัติการแก้ไขเหตุขัดข้องเพื่อให้การบริการยังคงดำเนินการต่อไปได้
- ปฏิบัติตามข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของสหภาพโทรคมนาคมระหว่างประเทศ (International Telecommunication Union) และข้อเสนอแนะที่จำเป็นต่อการให้บริการ
- เครื่องโทรคมนาคมและอุปกรณ์ที่ใช้ในกิจการโทรคมนาคมต้องมีมาตรฐานทางเทคนิค และต้องได้รับการตรวจสอบและรับรองมาตรฐานก่อนนำมาใช้งาน และต้องยินยอมให้ กสทช. หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจาก กสทช. ทำการตรวจสอบมาตรฐานทางเทคนิค การใช้งาน หรือการทำงานของโครงข่ายโทรคมนาคม เครื่องโทรคมนาคม และอุปกรณ์ที่ใช้ในกิจการโทรคมนาคม
- กรณีสิ้นสุดการอนุญาต ผู้รับใบอนุญาตต้องจัดให้มีมาตรการเยียวยาผลกระทบที่จะเกิดต่อผู้ใช้บริการภายหลังการสิ้นสุดการอนุญาต และให้รวมถึงกรณีที่มีการพักหรือหยุดการให้บริการไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และการเลิกกิจการ ทั้งนี้ กสทช. อาจกำหนดเงื่อนไขให้ผู้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติก่อนสิ้นสุดการอนุญาต

ตัวอย่างหน้าที่ของผู้รับใบอนุญาตที่ระบุข้างต้นเป็นหน้าที่ตามกฎหมายที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันและอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมในอนาคต

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

อย่างไรก็ดี หากกองทรัสต์หรือ INET ซึ่งเป็นนิติบุคคลอื่นซึ่งเป็นผู้ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ไม่สามารถขอรับดำรง หรือ ต่ออายุใบอนุญาต หรือ ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดข้างต้น จะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถถือครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อประกอบการเป็นศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ได้ หรือ อาจต้องจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิก กองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

#### 4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

##### 4.5.1 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเท่ากับหรือมากกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ทำการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขาย หน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุน ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองและขาดอุปสงค์ โดยทั่วไปของผู้ลงทุน รวมทั้งอาจส่งผลให้ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่สะท้อนผลประโยชน์ประกอบกิจการที่แท้จริงของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยการเปรียบเทียบกับกองทรัสต์อื่น ๆ ทั้งในประเทศไทย หรือต่างประเทศได้

นอกจากนี้ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายครั้งนี้ ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในประเทศไทย
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยผู้ลงทุนและนักวิเคราะห์
- การออกบทวิเคราะห์ใหม่ หรือ การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจ การเมือง หรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
- ความน่าเชื่อถือของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่น ๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย

- ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในประเทศไทยหรือตลาดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้างหลักเกณฑ์รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไปและโดยเฉพาะในกรณีที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- คดีความและการสอบสวนโดยหน่วยงานราชการ
- ความผันผวนของตลาด ซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุน และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น และ
- การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ เป็นต้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้นอาจทำให้ราคาตลาดและอุปสงค์ของหน่วยทรัสต์มีความผันผวนอย่างมากหรือทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและผลตอบแทนอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจจำกัดหรือทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้อย่างทันทั่วถึง และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสภาพคล่องของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

#### 4.5.2 กองทรัสต์ไม่อาจรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในหน่วยทรัสต์หรือรักษาระดับของอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้ผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือรักษาระดับของอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้นอกจากนี้ ตามกฎหมายภาษีของประเทศไทยในปัจจุบัน กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษี กฎหมายหรือกฎระเบียบอื่น ๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีภาระภาษีเงินได้ โดย INET ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบหรือชดเชยเงินภาษีดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ รวมทั้งผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับเงินจากกองทรัสต์น้อยลงหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเพิ่มขึ้น

#### 4.5.3 กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ



อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งราคาของหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

#### 4.5.4 กองทรัสต์อาจต้องเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ซึ่งทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยเงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

หลังจากวันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ อาจทำให้บริษัทฯ ต้องเลิกกองทรัสต์

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

เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนเต็มจำนวน หรือ ไม่ได้รับคืนเลย เนื่องจากกองทรัสต์ต้องดำเนินการชำระบัญชี ซึ่งค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์จะถูกหักก่อนที่จะคืนเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 4.5.5 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก และ/หรือจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการในการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิเหนือที่ดิน อีกทั้ง หน่วยทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวนในกรณีที่มีการยกเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้นมีความเป็นไปได้ที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมด

#### 4.5.6 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นได้หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

### 5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายและไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระในการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ [www.inetreit.com](http://www.inetreit.com) หรือ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)