

ส่วนที่ 1
ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

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 ฮิวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	29 กรกฎาคม 2564
อายุของกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	เฟส 1: 20 ปี (ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2588)
	เฟส 2 (ส่วนแรก) : 28 ปี 2 เดือน 24 วัน (ถึงวันที่ 24 มีนาคม 2597)
	เฟส 2 (ส่วนขยาย) : 28 ปี 2 เดือน 24 วัน (ถึงวันที่ 24 มีนาคม 2597)
ประเภทของกองทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

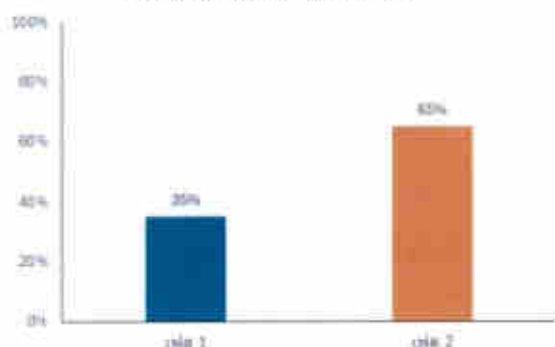
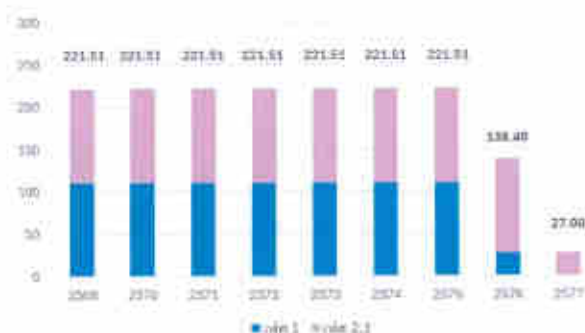
Market Cap	8,373.03 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	11.40 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	734.48 ล้านหน่วย	ทุนจดทะเบียน	7,344.76 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	8,127.77 ล้านบาท	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV/หน่วย)	11.0660 บาท
Par	10.00 บาท/หน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	29 กรกฎาคม 2564
Price/NAV	1.03 เท่า	อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	เฟส 1: อายุ 20 ปี
			เฟส 2 (ส่วนแรก) : อายุ 28 ปี
			เฟส 2 (ส่วนขยาย) : อายุ 28 ปี

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

56

สัดส่วนการลงทุน

โครงสร้างรายได้

**สัดส่วนรายได้ตามสัญญาเช่าคงเหลือ
(ร้อยละของสิทธิการเช่าทั้งหมด)**

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม


ราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน		
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมิน ตามวิธีพิจารณารายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
กรรมสิทธิ์ในอาคาร และ อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1	4,302	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน, อาคาร และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 (ส่วนแรก)	3,072	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	147,987,429	20.15
2	บริษัท อากเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	4,217,600	5.74
3	มหาวิทยาลัยศรีปทุม	24,265,485	3.30
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,817,000	2.56
5	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	17,078,492	2.33
6	สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล	14,478,195	1.97
7	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	13,871,000	1.89
8	บริษัท เอ เอช เอ็ม จำกัด	13,789,265	1.88
9	กองทุนเปิด เอ็มเอพี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด ฟันด์	11,081,040	1.51
10	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,843,200	1.34

ข้อจำกัดการถือของต่างชาติ	49%
สัดส่วนการถือของชาวต่างชาติปัจจุบัน	0.20%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

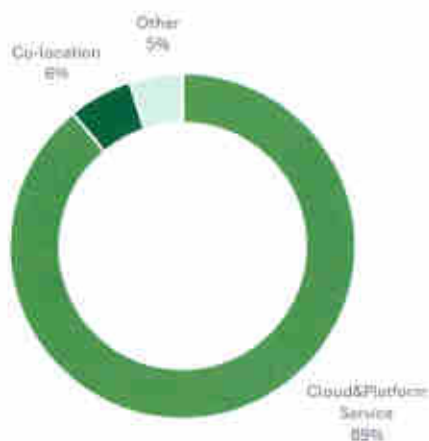
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 และไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

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

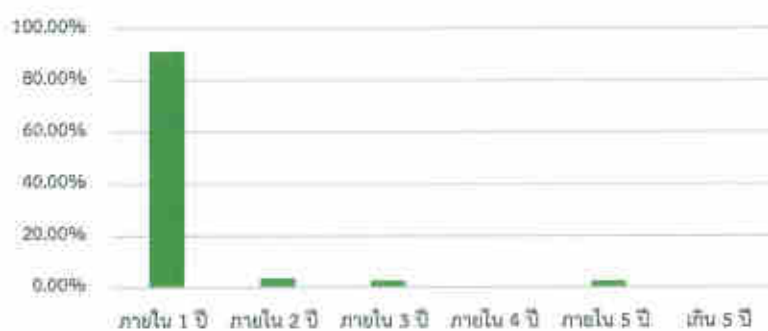
หมายเหตุ: หน่วย เท่ากับ บาท/หน่วย

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า (INET)

สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทการให้บริการ



สัดส่วนของสัญญาที่จะครบกำหนด



ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

56

(หน่วย: ล้านบาท)

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

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

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

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

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

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

ตารางการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ครั้งที่ ที่	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 มี.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 และกำไรสะสม	0.2007	13 มี.ค. 2566
7	01 ม.ค. 2566 - 31 มี.ค. 2566 และกำไรสะสม	0.2007	01 มิ.ย. 2566
8	01 เม.ย. 2566 - 30 มิ.ย. 2566 และกำไรสะสม	0.1831	01 ก.ย. 2566
9	01 ก.ค. 2566 - 30 ก.ย. 2566 และกำไรสะสม	0.2007	07 ธ.ค. 2566
10	01 ต.ค. 2566 - 31 ธ.ค. 2566 และกำไรสะสม	0.2007	13 มี.ค. 2567
11	01 ม.ค. 2567 - 31 มี.ค. 2567 และกำไรสะสม	0.2000	10 มิ.ย. 2567
12	01 เม.ย. 2567 - 30 มิ.ย. 2567 และกำไรสะสม	0.2000	03 ก.ย. 2567
13	01 ก.ค. 2567 - 30 ก.ย. 2567 และกำไรสะสม	0.2000	04 ธ.ค. 2567
14	01 ต.ค. 2567 - 31 ธ.ค. 2567	0.2000	13 มี.ค. 2568
15	01 ม.ค. 2568 - 31 ม.ค. 2568	0.0666	09 เม.ย. 2568
16	01 ก.พ. 2568 - 28 ก.พ. 2568	0.0667	16 พ.ค. 2568
17	01 มี.ค. 2568 - 31 มี.ค. 2568	0.0667	05 มิ.ย. 2568
18	01 เม.ย. 2568 - 30 เม.ย. 2568 และกำไรสะสม	0.0666	09 ก.ค. 2568
19	01 พ.ค. 2568 - 31 พ.ค. 2568 และกำไรสะสม	0.0667	06 ส.ค. 2568
20	01 มิ.ย. 2568 - 30 มิ.ย. 2568 และกำไรสะสม	0.0667	05 ก.ย. 2568
21	01 ก.ค. 2568 - 31 ก.ค. 2568 และกำไรสะสม	0.0666	08 ต.ค. 2568
22	01 ส.ค. 2568 - 31 ส.ค. 2568 และกำไรสะสม	0.0667	12 พ.ย. 2568
23	01 ก.ย. 2568 - 30 ก.ย. 2568 และกำไรสะสม	0.0667	04 ธ.ค. 2568
24	01 ต.ค. 2568 - 31 ต.ค. 2568 และกำไรสะสม	0.0666	13 ม.ค. 2569
25	01 พ.ย. 2568 - 30 พ.ย. 2568 และกำไรสะสม	0.0675	16 ก.พ. 2569
26	01 ธ.ค. 2568 - 31 ธ.ค. 2568 และกำไรสะสม	0.0675	12 มี.ค. 2569

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ไม่มีเงื่อนไข -

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงิน เพื่อใช้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ INET-4DC3 ในการเข้าลงทุนครั้งแรก และการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 โดยเป็นการกู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน เฟสที่ 1 จำนวน 928.50 ล้านบาท การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ใน เฟสที่ 2 (ส่วนแรก) จำนวน 1,000 ล้านบาท มีรายละเอียดหลักเบื้องต้นดังต่อไปนี้

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน	
ผู้ให้กู้	ธนาคารออมสิน
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
วงเงินกู้	เฟสที่ 1 : 928 ล้านบาท
	เฟสที่ 2 (ส่วนแรก) : 1,000 ล้านบาท
การวิเคราะห์อัตราดอกเบี้ย	MLR - 1.55%
อายุสัญญาเงินกู้	เฟสที่ 1 : 9 ปี
	เฟสที่ 2 (ส่วนแรก) : 10 ปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระเงินต้น	ชำระคืนโดยการทยอยชำระตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ เฟสที่ 1 : เริ่มชำระเงินกู้ยืมเป็นรายไตรมาสตั้งแต่เดือนเมษายน 2567 เป็นต้นไป เฟสที่ 2 (ส่วนแรก) : เริ่มชำระเงินกู้ยืมเป็นรายไตรมาสตั้งแต่เดือนเมษายน 2568 เป็นต้นไป
หลักประกันการกู้ยืม	การจดจำนองที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง หลักประกันทางธุรกิจของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-4DC3 เฟส 1 และเฟส 2 สิทธิเหนือพื้นดินสำหรับการตั้งอาคารที่กองทรัสต์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ การระดมทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง ทรัพย์สินประเภทเฟอร์นิเจอร์ สิ่งติดตั้ง อุปกรณ์ และสิ่งทวียมทรัพย์สำหรับประกอบกิจการโครงการ INET-4DC3 เฟส 1 และเฟส 2 และบัญชีเงินฝากประจำ 36 เดือนของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2568		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวนเงินที่จ่ายจริง (บาท)	% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิ ⁽¹⁾
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	49,903,247	9.05
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	15,546,071	2.82
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,656,157	0.84
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	8,189,410	1.48
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	2,936,417	0.53
ต้นทุนทางการเงิน	91,972,649	16.67

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

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ หรือ การดำเนินงานของกองทรัสต์

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

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

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

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

- 4.1. การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทยในอนาคต อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- 4.2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ถูกเวนคืน
- 4.3. การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.4. ความเสี่ยงทางการเมือง
- 4.5. ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโทรคมนาคม

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- 5.1. ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ และผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเท่ากับหรือมากกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 5.2. กองทรัสต์ไม่อาจได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในหน่วยทรัสต์ หรือรักษาระดับของอัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้
- 5.3. กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- 5.4. กองทรัสต์อาจต้องเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ซึ่งทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยเงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

- 5.5. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ในครั้งแรก 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 กลีกรไทย จำกัด
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02-673-3999
URL	www.kasikornasset.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โอเน็ต
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	INET Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	INETREIT
ประเภท	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุและไม่รับการไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท โอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ทุนจดทะเบียน	7,344,760,000 บาท

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

2.1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 ภายใต้ชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โอเน็ต” เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ด.) 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/หรือการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า

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

โดยกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินการธุรกิจเองหรือเพื่อประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ ดังนี้

2.1.2 กลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

- **การควบคุมดูแลประสิทธิภาพการดำเนินงาน:** จัดให้มีการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตและงบประมาณประจำปี เพื่อประเมินผลและหาแนวทางให้กองทรัสต์มีกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมาย ในกรณีที่มีผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ และดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- **การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม:** กองทรัสต์จะปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักให้แก่ผู้ประกอบการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศรายอื่น เพียงรายเดียว โดยกำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ซึ่งอัตราค่าเช่าจะมีการปรับขึ้นประมาณร้อยละ 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)

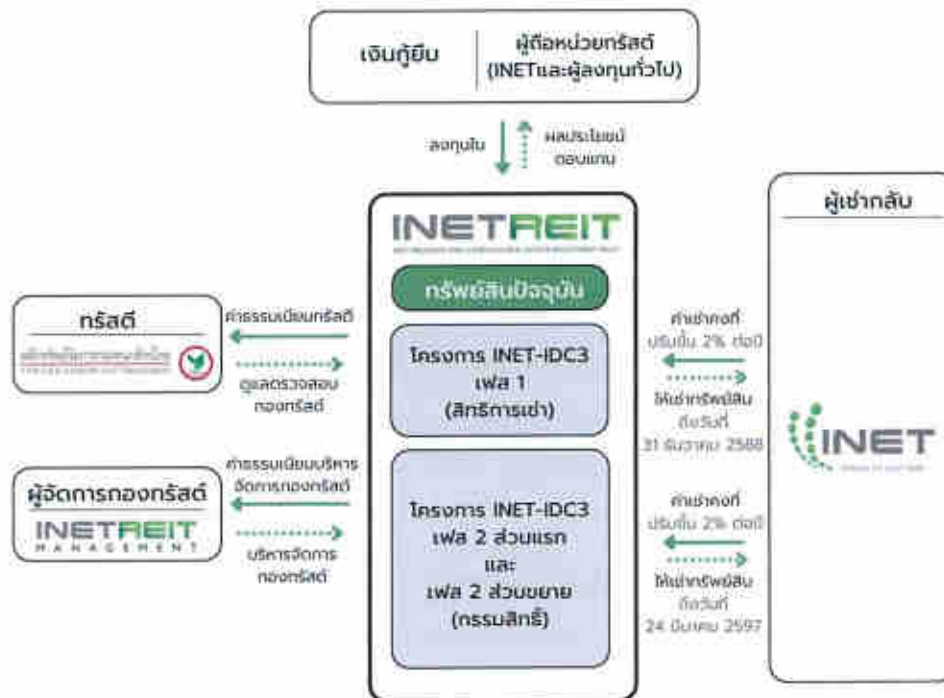
2.1.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

วันที่	เหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์
14 พฤษภาคม 2568	แจ้งรับทราบมติคณะกรรมการบริษัทของบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ INETREIT
16 พฤษภาคม 2568	แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ครั้งที่ 2/2568
29 ตุลาคม 2568	แจ้งแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองมีผลบังคับใช้ และแจ้งข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง
12 พฤศจิกายน 2568	แจ้งสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โอเนต
28 พฤศจิกายน 2568	แจ้งราคาเสนอขายสุดท้ายของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โอเนตสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง
8 ธันวาคม 2568	รายงานการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่สองของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โอเนต
12 ธันวาคม 2568	หน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของ INETREIT เริ่มซื้อขายวันที่ 12 ธันวาคม 2568

2.1.4 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้



กองทรัสต์บริหารจัดการโดย บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักโดยการปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้แก่บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) หรือ INET เพียงรายเดียว และ INET ซึ่งเป็นผู้เช่าดำเนินงาน กับ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก INET เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับรายการเกี่ยวโยงกันและความสัมพันธ์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และ INET จะปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 12 รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และ ข้อ 8.1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2.2.1 ภาพรวมโครงการ

ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center)

ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) คือสถานที่ที่ถูกออกแบบและสร้างขึ้นมาโดยเฉพาะ เพื่อใช้สำหรับติดตั้ง อุปกรณ์เครือข่ายและคอมพิวเตอร์เพื่อใช้ในการจัดเก็บรักษาข้อมูล และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ต่าง ๆ ที่จำเป็นในการเข้าถึงข้อมูล เช่น เครื่องเซิร์ฟเวอร์ (Server) และอุปกรณ์เครือข่าย (Network) เพื่อเป็นศูนย์กลางการให้บริการสำหรับหน่วยงาน หรือองค์กรธุรกิจที่ต้องการนำเสนอ 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 ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลอาคารบางกอกไทยทาวเวอร์ (โครงการ INET-IDC1) และศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลอาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ (โครงการ INET-IDC2) อีกทั้งยังมีการเชื่อมโยงระบบระหว่างกันให้สามารถทำงานทดแทนกันได้อย่างสมบูรณ์

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

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

รูปภาพแสดงพื้นที่โครงการ INET-IDC3 และเลขโฉนดที่ดินในโครงการ INET-IDC3 ในปัจจุบัน

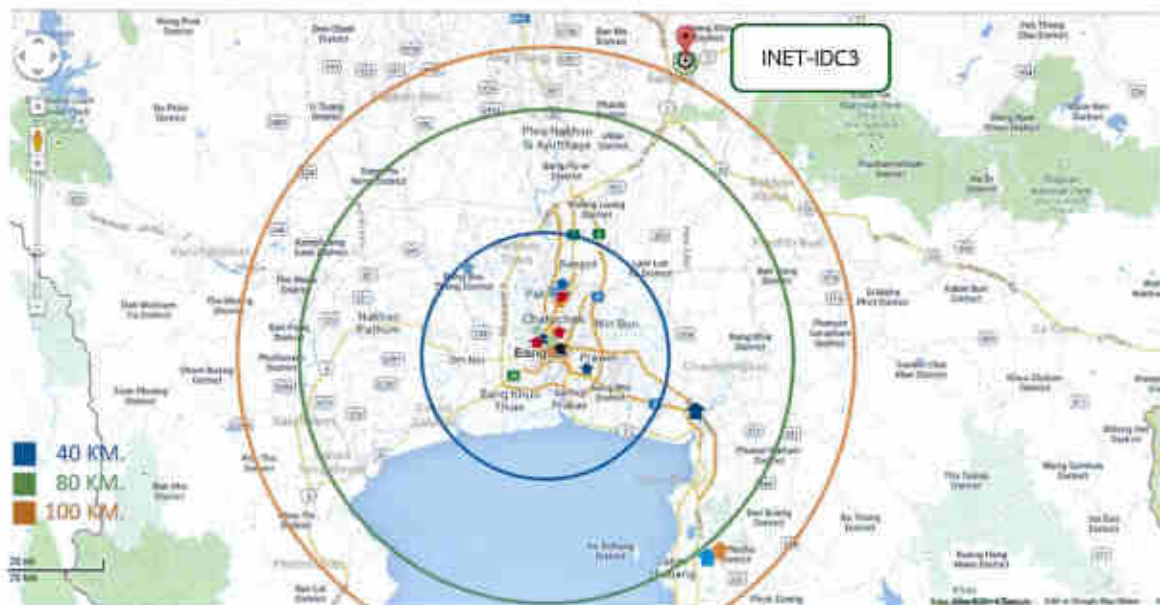


54

รูปภาพแสดงพื้นที่ของอาคารศูนย์ข้อมูล อาคารรับรองลูกค้า และสาธารณูปโภคส่วนกลาง



แผนภาพแสดงที่ตั้งโครงการ INET- IDC3 ซึ่งอยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 100 กิโลเมตร



ทางเข้าออกของโครงการ INET-IDC3

โครงการ INET-IDC3 มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ จำนวน 2 เส้นทาง ได้แก่

1. เส้นทางที่ 1 (เส้นทางเข้าออกหลัก (ทางสาธารณะ))

ทางเข้าออกถนนเทศบาลห้วยขวาง โดยเป็นทางเข้าออกผ่านโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 และเลขที่ 9976 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ INET เพื่อผ่านไปสู่ถนนเทศบาลห้วยขวาง (ถนนสีเขียวตามภาพที่ปรากฏด้านล่าง) และออกสู่ถนนมิตรภาพซึ่งเป็นถนนสาธารณะ ทั้งนี้ เนื่องจากกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในพื้นที่ที่ดินที่เป็นถนนทางเข้าออกดังกล่าว INET ได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์พื้นที่ถนนทางเข้าออกบนโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 ให้แก่กองทรัสต์ และจดทะเบียนภาระจำยอมบนพื้นที่ถนนทางเข้าออกบนโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 ให้แก่ที่ดินฝั่งอาคารโครงการ INET-IDC3 นอกจากนี้ INET ได้ยกที่ดินบางส่วนบนโฉนดที่ดินเลขที่ 9976 ให้เป็นทางสาธารณะ ทำให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถใช้ประโยชน์บนพื้นที่ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะได้ และ

2. เส้นทางที่ 2 (ทางเข้าออกถนนโรงปูน)

ทางเข้าออกถนนโรงปูน ซึ่งเป็นทางเข้าออกผ่านทางที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของปูนซิเมนต์แห่งประเทศไทย โดยเข้าผ่าน ถนนโรงปูน แก่งคอย และถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน (ถนนสีส้มตามภาพที่ปรากฏด้านล่าง) โดยกองทรัสต์มีสิทธิใช้ทางเข้าออกดังกล่าว จนถึงวันที่ 20 เมษายน 2569 โดยอาศัยสิทธิตามสัญญาให้ใช้พื้นที่ทางเข้าออกชั่วคราวฉบับลงวันที่ 21 ตุลาคม 2565 ระหว่างปูนซิเมนต์แห่งประเทศไทยและแมนดาลา โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพื่อผ่านไปสู่ถนนมิตรภาพซึ่งเป็นถนนสาธารณะ

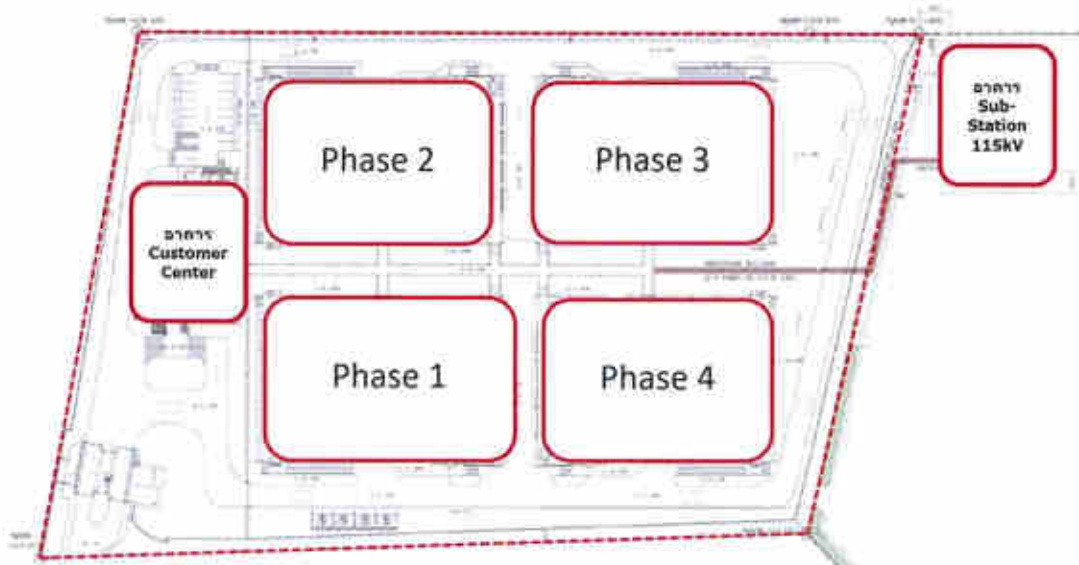


โครงการ INET-IDC3 มีลักษณะเป็นกลุ่มอาคาร 3 ประเภท ได้แก่ อาคารรับรองลูกค้า (Customer Center), อาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) และอาคารห้องเครื่อง (Utility) โดยโครงการ INET-IDC3 สามารถจัดหาประโยชน์ได้ทั้งสิ้น 2 บริการประกอบไปด้วย

1. บริการ Co-location เป็นบริการเช่าพื้นที่วางเครื่องเซิร์ฟเวอร์ (Server) โดยจัดเก็บค่าบริการเป็น ค่าเช่าพื้นที่ ค่าใช้จ่ายในการติดตั้ง และค่าใช้จ่ายรายเดือน
2. บริการคลาวด์ (Cloud) ซึ่งสามารถแบ่งเป็น 3 ประเภท ดังนี้

- Infrastructure as a Service (IaaS) เป็นการให้บริการการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ เช่น เซิร์ฟเวอร์ (Server), สตอเรจ (Storage) ซึ่งเป็นระบบปฏิบัติการที่ทำให้สามารถใช้ซอฟต์แวร์ (Software) เพื่อจำลองการทำงานของคอมพิวเตอร์เครื่องอื่น โดยที่ผู้ใช้งานไม่จำเป็นต้องบำรุงรักษาอุปกรณ์ ช่วยให้ผู้ใช้บริการประหยัดการลงทุนทางด้านไอที และบริหารรายได้ให้สัมพันธ์กับรายจ่าย
- Platform as a Service (PaaS) เป็นบริการที่ให้ผู้ให้บริการสามารถนำแอปพลิเคชัน (Application) มาทำงานอยู่บนระบบนี้ โดยจะช่วยให้ผู้ใช้บริการใช้งานได้โดยไม่ต้องลงทุนทางด้านฮาร์ดแวร์ (Hardware) และซอฟต์แวร์ (Software) 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



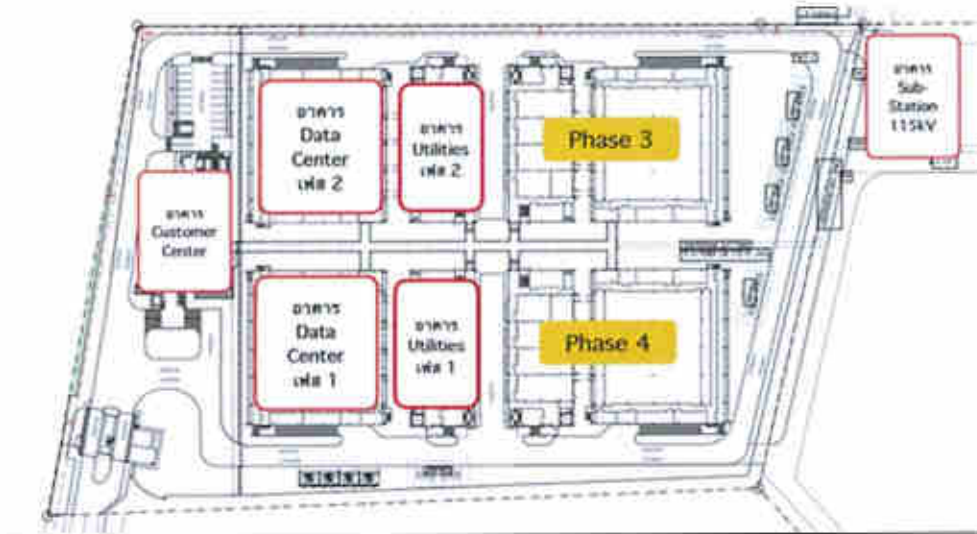
2.2.2 ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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

โครงการ INET-IDC3 เฟส 2 (ส่วนแรก)	
ที่ตั้ง	ที่ดินที่ตั้งอาคาร INET-IDC3 เฟส 2 และ ที่ดินที่ตั้งอาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่บนที่ดินเลขที่ 70456, 70459 และ 70460 ตามลำดับ
ลักษณะรายละเอียดพื้นที่ของทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบัน	<p>ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน ได้แก่ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 ที่ตั้งอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&2) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ที่ดินแปลง 70456, 70459, 70460 และ 70461 2. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 - ตู้ Rack พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนแรก ซึ่งรวมอุปกรณ์เทคโนโลยีชั้นสูง (Core Network) จำนวน 246 Rack
อายุการเช่า	สิ้นสุดวันที่ 24 มีนาคม 2597
วันที่เข้าลงทุนทรัพย์สิน	25 มีนาคม 2567
ราคาที่เข้าลงทุน	2,469 ล้านบาท

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

รูปภาพแสดงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน



2.2.3 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยพิจารณาจากรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินทรัพย์สิน ซึ่งจะพิจารณาใช้เฉพาะทรัพย์สินเพื่อการลงทุน (Investment Property) การประเมินมูลค่าด้วยวิธีดังกล่าวจะประเมินโดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาในการลงทุน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินงานกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง แล้วคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสม (Discount Rate) ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปีคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน จะเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้	
ผู้ประเมินทรัพย์สิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Method)
ระยะเวลาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเฟสที่ 1	20 ปี (นับจากวันที่กำหนดประเมินมูลค่า 1 มกราคม 2569)
ระยะเวลาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเฟสที่ 2 (ส่วนแรก)	28 ปี 2 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่กำหนดประเมินมูลค่า 1 มกราคม 2569)
วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน	13 พฤศจิกายน 2568
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 มกราคม 2569
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินเฟสที่ 1	4,302,000,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินเฟสที่ 2 (ส่วนแรก)	3,072,000,000 บาท
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	1) อสังหาริมทรัพย์ (บนโฉนดที่ดินเลขที่ 70455, 70456, 70459, 70460 และ 70461)

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้	
	<ul style="list-style-type: none"> - อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center), อาคารห้องเครื่อง (Utility), ส่วนควบของอาคารและงานระบบที่เกี่ยวข้องเฟส 1 - อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center), อาคารห้องเครื่อง (Utility), ส่วนควบของอาคารและงานระบบที่เกี่ยวข้องเฟส 2 - อาคารรับรองลูกค้า (Customer Center), อาคารห้องน้ำ, อาคารถังเก็บน้ำและห้องเครื่องปั๊มน้ำ, ป้อมยาม และทางเชื่อม - อาคารและส่วนควบของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) <p>2) <u>สิ่งหาทรัพย์สิน</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - อุปกรณ์สำนักงานใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และ อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&2) - ตู้ Rack จำนวน 492 Racks พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่อ, อุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network), หน่วยประมวลผลและจัดเก็บข้อมูล พร้อมซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้องสำหรับเฟส 1 - ตู้ Rack จำนวน 246 Racks พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่อ, อุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network), หน่วยประมวลผลและจัดเก็บข้อมูล พร้อมซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้องสำหรับเฟส 2 (ส่วนแรก)
อัตราค่าเช่าและบริการเฟสที่ 1	<p>1) <u>ค่าเช่าสิ่งหาทรัพย์สิน</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าเช่า 20,086,477 บาทต่อเดือน (ไม่รวม VAT) ในปี 2568 - ปรับค่าเช่าที่ 2.00% ทุกวันที่ 1 มกราคมของทุกปี - อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปี ประเมินการ <p>2) <u>ค่าเช่าสิ่งหาทรัพย์สิน</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าเช่า 13,390,985 บาทต่อเดือน (ไม่รวม VAT) ในปี 2568 - ปรับค่าเช่าที่ 2.00% ทุกวันที่ 1 มกราคมของทุกปี - อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปี ประเมินการ
อัตราค่าเช่าและบริการเฟสที่ 2	<p>1) <u>ค่าเช่าสิ่งหาทรัพย์สิน</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าเช่า 7,427,232 บาทต่อเดือน (ไม่รวม VAT) ในปี 2568 - ปรับค่าเช่าที่ 2.00% ทุกวันที่ 1 มกราคมของทุกปี - อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปี ประเมินการ

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้	
	2) ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ <ul style="list-style-type: none"> - ค่าเช่าและบริการ 12,646,368 บาทต่อเดือน (ไม่รวม VAT) ในปี 2568 - การปรับค่าเช่าที่ 2.00% ทุกวันที่ 1 มกราคมของทุกปี - อัตราการครองครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปี ประมาณการ
อัตราคิดลด (Discount Rate)	9.00%

2.3 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.3.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันออกจัดหาประโยชน์โดยการให้ INET เข้าเช่าเหมากลับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันเพียงรายเดียว ซึ่งปัจจุบันมีระยะเวลาเช่าโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 คงเหลือประมาณ 20 ปี โดยสัญญาจะสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2588 และระยะเวลาเช่าโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 (ส่วนแรก) และโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 (ส่วนขยาย) คงเหลือประมาณ 28 ปี 3 เดือนโดยสัญญาจะสิ้นสุดวันที่ 24 มีนาคม 2597 โดย INET เป็นผู้นำทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันออกจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการกับลูกค้าของ INET ต่อไป

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

รายการ	อัตราค่าเช่ารายเดือนในปีแรก ของสัญญา (บาท/เดือน)	การปรับอัตราค่าเช่า
โครงการ INET - IDC3 (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 ส่วนแรก)		
ค่าเช่าอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) และอุปกรณ์ต่าง ๆ	19,680,000	
โครงการ INET - IDC3 (Phase 2 ส่วนขยาย)		
ค่าเช่าอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) และอุปกรณ์ต่าง ๆ	20,073,600	

2.3.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย)

คู่สัญญา	<p>ผู้ให้เช่า: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิริไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โอเน็ต ("กองทรัสต์")</p> <p>ผู้เช่า: บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ("โอเน็ต")</p>
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>(1) พื้นที่บางส่วนของอาคารและส่วนควบของอาคารและงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการของโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย (อาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center)) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 499 ตารางเมตร (พื้นที่อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย) ("อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า")</p> <p>(2) ตู้ Rack พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย ซึ่งรวมอุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network) และหน่วยประมวลผลข้อมูลและหน่วยจัดเก็บข้อมูล จำนวน 246 Rack พร้อมซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้องกับอุปกรณ์ต่าง ๆ ("สังหาริมทรัพย์ที่เช่า")</p> <p>ทั้งนี้ รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา</p>
ระยะเวลาการเช่า	กองทรัสต์ตกลงให้โอเน็ตเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาประมาณ 28 ปี 3 เดือน ¹ ครบกำหนดวันที่ 24 มีนาคม 2597 ("ระยะเวลาการเช่า")
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย) ("สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์") หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ("วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า")
การต่ออายุสัญญา	ก่อนครบกำหนดอายุการเช่าไม่น้อยกว่า 1 ปี ในกรณีที่คู่สัญญาประสงค์ที่จะต่ออายุการเช่า คู่สัญญาตกลงจะพยายามเจรจาหรือเพื่อให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า
สิทธิในการเช่าอาคารส่วนกลาง	ในกรณีที่สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ (อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1, อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&2)) สิ้นสุดลง และโอเน็ตมีความประสงค์จะเช่าอาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย A (1&2) เพิ่มเติม คู่สัญญาตกลงจะหารือร่วมกันในรายละเอียดต่อไป
ค่าเช่า	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) คิดเป็น 20 ล้านบาทต่อเดือนในปีแรกของสัญญา โดยชำระเป็นรายเดือน อัตราค่าเช่าดังกล่าวจะปรับเพิ่มขึ้นทุกวันที่ 1 มกราคมของทุกปี ในอัตราร้อยละ 2 ต่อปี

เงินประกันการเช่า	โอเน็ตตกลงวางเงินประกันการเช่าเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้เท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 6 เดือน โดยรูปแบบของเงินประกันกันเช่าดังกล่าวจะต้องเป็นเงินสดไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนทั้งหมด
วัตถุประสงค์ในการเช่า	โอเน็ตตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย นอกจากนี้ จะต้องปฏิบัติตามข้อตกลงสำหรับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางโครงการ INET-IDC3 ร่วมกันตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม (โครงการ INET-IDC3)
หน้าที่และข้อตกลงของโอเน็ต	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. โอเน็ตตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และสัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย 2. โอเน็ตตกลงจะจัดหาทดแทน (โดยให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์) และ/หรือ ซ่อมบำรุงรักษา และ/หรือ ซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการซ่อมแซมใหญ่ และการซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย) และ/หรือ ปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า หรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่า อยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และตามการจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของโอเน็ตตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของโอเน็ตทั้งสิ้น 3. โอเน็ตจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับกองทรัสต์ และโอเน็ตจะมีสิทธิดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ก่อน โดยกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ที่ได้ก่อสร้างหรือแก้ไขดัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ ทันทีที่ก่อสร้างหรือแก้ไขดัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวแล้วเสร็จ 4. ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ 3. ข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่โอเน็ตกระทำความผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โอเน็ตตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า 5. โอเน็ตจะใช้และจะดูแลให้ผู้ในพื้นที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใด ๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

	<p>6. ไอเน็ตได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินการในทรัพย์สินที่เช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกิจการโทรคมนาคม) และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ไอเน็ตได้ปฏิบัติตามและจะได้อปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้อปฏิบัติตามใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่า หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา</p> <p>7. ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและทำให้องค์กรทรัสต์มีหน้าที่เพิ่มเติมตามกฎหมาย หรือองค์กรทรัสต์ต้องดำเนินการเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่เช่า ไอเน็ตตกลงดำเนินการ รวมถึงการช่วยประสานงานในการดำเนินการเพื่อให้องค์กรทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่องค์กรทรัสต์กำหนด (ในกรณีที่องค์กรทรัสต์มอบหมายให้นิติบุคคลอื่นบริหารจัดการทรัพย์สินแทน) ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่เช่า หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไอเน็ตตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับใบอนุญาตดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ไอเน็ตเป็นนิติบุคคลอื่นได้รับมอบหมายจากองค์กรทรัสต์ให้เป็นผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตแทนองค์กรทรัสต์ ไอเน็ตตกลงจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ปฏิบัติตามใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา</p> <p>8. ไอเน็ตจะดำรงรักษาการรับรองมาตรฐานต่าง ๆ ที่ไอเน็ตได้รับ (ด้วยค่าใช้จ่ายของไอเน็ตเอง) ไม่ให้ด้อยไปกว่ามาตรฐานที่ไอเน็ตได้รับ ณ วันที่เข้าทำสัญญานี้ ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) มาตรฐาน ISO) หรือมาตรฐานอื่นใดในอนาคตตามที่องค์กรทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินการธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลเป็นไปด้วยดี และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งทางธุรกิจดังกล่าวได้</p> <p>9. เว้นแต่คู่สัญญาดังกล่าวเป็นอย่างอื่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ไอเน็ตจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติมตามเงื่อนไขและรายละเอียดที่จะได้ตกลงกันรวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใดตลอดจนการขาย และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งจะส่งผลกระทบต่อประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย โดยมีได้รับความยินยอมจากองค์กรทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
--	---

หน้าที่ของกองทรัสต์	<p>ในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของไอเน็ต โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่ากองทรัสต์ได้ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ไอเน็ตในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว</p>
การประกันภัย	<p>1. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ไอเน็ตจะจัดให้มีการทำประกันภัย โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามที่กองทรัสต์กำหนดกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำการประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและฐานราก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมกับไอเน็ต และกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้รับประโยชน์ในกรณีการประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>(2) ประกันภัยความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยจะต้องครอบคลุมผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์สำหรับระยะเวลา 12 เดือนภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมกับไอเน็ต และกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้รับประโยชน์ ในกรณีการประกันภัยความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญา</p> <p>(3) ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ซึ่งทำร่วมกับทรัพย์สินอื่นของไอเน็ต ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมกับไอเน็ตในกรณีการประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก</p> <p>2. ทั้งนี้ ไอเน็ตตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรณีการประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้</p>
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	<p>1. ภายในระยะเวลาการเช่า ไอเน็ตไม่สามารถโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>2. กองทรัสต์ยินยอมให้ไอเน็ตนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้ผู้ประกอบกิจการภายในโครงการ INET-IDC3 ใช้ประโยชน์ร่วม และ/หรือ เช่าช่วงตามการประกอบธุรกิจปกติของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากกองทรัสต์ก่อน ทั้งนี้ ภายใต้</p>

	<p>เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของไอเน็ต หรือ เป็นการให้เช่าช่วงแก่กลุ่มบุคคลเดียวกันของไอเน็ตสำหรับพื้นที่ภายในโครงการ INET-IDC3 เท่านั้นและไม่เป็นการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p> <p>อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้</p>
ข้อตกลงเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง	<p>กองทรัสต์ตกลงให้ไอเน็ตในฐานะผู้เช่าดำเนินการของโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย มีสิทธิใช้อาคารส่วนกลางได้โดยไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ไอเน็ต และ/หรือ แมนดาลา และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของไอเน็ต คงเป็นเจ้าของที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2877, โฉนดที่ดินเลขที่ 70455, โฉนดที่ดินเลขที่ 70457, โฉนดที่ดินเลขที่ 70458 และ โฉนดที่ดินเลขที่ 9977 2. ไอเน็ตเป็นผู้เช่าอาคารส่วนกลางจากกองทรัสต์ 3. ไอเน็ตเป็นเจ้าของ, ผู้เช่า และ/หรือผู้ประกอบการภายในอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส อื่น ๆ อันประกอบไปด้วย (1) อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1, (2) อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 2, (3) อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 3 และ (4) อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 4 <p>ซึ่งหากมีข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปจากข้อ 1) หรือ 2) หรือ 3) หรือ 4) ข้างต้น โดยไม่ได้เกิดจากไอเน็ต ผิดนัดผิดสัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสัญญาที่แก้ไขเพิ่มเติม, สัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 และสัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย ฉบับใด คู่สัญญาดตกลงให้มีวิธีการคำนวณค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และจะระบุถึงเงื่อนไขและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ดูแลรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานและไม่มีการชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญตามมาตรฐานที่ใช้โดยทั่วไปกับทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ซึ่งคู่สัญญาจะดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องหรือที่จะเข้ามาประกอบกิจการในอาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) แต่ละเฟส ภายในโครงการ INET-IDC3 นั้นเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของ และ/หรือ ผู้ประกอบการ ในทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่คู่สัญญาจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต</p>
ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า	<ol style="list-style-type: none"> 1. ไอเน็ตตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ รายได้หรือการใช้ประโยชน์ ครอบครองจากทรัพย์สินที่เช่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป 2. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระแทนไอเน็ตไปก่อน ไอเน็ตตกลงชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากกองทรัสต์พร้อมดอกเบี้ย

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	<p>คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม: ไอเน็ตจะเป็นผู้รับผิดชอบ 2. ค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้: ไอเน็ตจะเป็นผู้รับผิดชอบ 3. ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง: ไอเน็ตจะเป็นผู้รับผิดชอบ
เหตุผิดนัด	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัด</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผิดนัดโดยไอเน็ต <p>(ก) ในกรณีที่ไอเน็ตฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 2) หรือไอเน็ตผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 2) (แล้วแต่กรณี) และไอเน็ตไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ไอเน็ตได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>เว้นแต่ ในกรณีที่ไอเน็ตผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินค้ำชำระอย่างไร้ที่ไ้ ไอเน็ตมีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินประกันการเช่าตามจำนวนที่ไอเน็ตผิดนัดชำระได้ ทั้งนี้ ไอเน็ตจะต้องนำเงินประกันการเช่ามาวางเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ให้ครบตามจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ซึ่งหากไอเน็ตไม่นำเงินประกันการเช่ามาวางเพิ่มเติมตามกำหนดระยะเวลาดังกล่าวกองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที และดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญา</p> <p>ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ใช้สิทธิในการหักเงินประกันการเช่าตามวรรคก่อนครบ 2 ครั้งในรอบระยะเวลา 12 เดือนใด ๆ และไอเน็ตผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินค้ำชำระอย่างไร้ที่ไ้ อีกในรอบระยะเวลา 12 เดือนดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที</p> (ข) ในกรณีที่ไอเน็ตได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์หรือผู้เช่ารายใหม่ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญภายหลังจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง <ol style="list-style-type: none"> 2. เหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์ <p>(ก) ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่ากองทรัสต์เป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุ</p>

	<p>สุจริต หรือเกิดจากการที่ไอเน็ตไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิของกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยไอเน็ต ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อเหตุผิดนัด กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที หรือดำเนินการอื่นใดตามมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไอเน็ตตกลงจะปฏิบัติตามมติดังกล่าว โดยกองทรัสต์ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าให้แก่ไอเน็ต ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญา รวมทั้งกองทรัสต์มีสิทธิหัก และ/หรือ รั้งเงินประกันการเช่าที่ไอเน็ตได้วางไว้ให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา 2. สิทธิของไอเน็ตเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของหัวข้อเหตุผิดนัด ไอเน็ตไม่อาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ซึ่งส่งผลกระทบทำให้ไอเน็ตไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามเจตนารมณ์ และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ไอเน็ตมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่ไอเน็ตบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น กองทรัสต์จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้รับชำระไปแล้วและเงินประกันการเช่า (โดยไม่มีดอกเบี้ย) ให้แก่ไอเน็ต นอกจากนี้ กองทรัสต์ตกลงจะใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ไอเน็ตไม่สามารถใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของไอเน็ตในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร 3. มีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช้ความผิดของคู่สัญญา 4. เมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ 5. ในกรณีที่พื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอื่นเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันทีเมื่อหน่วยงานที่เวนคืนได้จ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนตามที่กำหนดไว้ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

	<p>6. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า เมื่อทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ โดยไม่ใช้ความผิดของคู่สัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที</p> <p>7. เมื่อไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>8. เมื่อบันทึกข้อตกลงการระงับข้อพิพาท (โครงการ INET-IDC3) สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที</p>
ผลของการสิ้นสุดของสัญญา	<p>1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อผลภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุด</p> <p>2. ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงตามข้อ 2. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการตามที่ได้ตกลงกัน</p> <p>3. ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงตามข้อ 3., ข้อ 4. และข้อ 5. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์จะดำเนินการคืนค่าเช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้รับชำระไปแล้วและเงินประกันการเช่าให้แก่ไอเน็ต</p> <p>4. ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงตามข้อ 6. หรือ ข้อ 7. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของอีกฝ่าย</p> <p>5. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 8. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการอื่นใดตามที่ได้รับมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>
ผลภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุด	<p>1. เว้นแต่คู่สัญญาได้มีการต่ออายุการเช่าออกไป เมื่อสัญญาครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ไอเน็ตจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่พร้อมจัดหาประโยชน์เพื่อส่งมอบให้แก่ผู้เช่าดำเนินงานในโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย ต่อไป แต่ทั้งนี้ ไอเน็ตไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ หากทรัพย์สินดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย</p> <p>2. ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนกำหนด (ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม) ไอเน็ตจะดำเนินการดังนี้</p> <p>2.1. โอนสิทธิในการใช้ซอฟต์แวร์ (Software) ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) (โครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย) ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด</p> <p>2.2. ดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการภายในโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย) เช่น โอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าจากไอเน็ตให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เป็นต้น</p>

	<p>2.3. ตกลงใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการให้ความช่วยเหลือแก่กองทรัสต์ในการจัดหาผู้ประกอบการศูนย์ข้อมูล (Data Center) (สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย)</p>
เหตุสุดวิสัย	<p>1. เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่าในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจกรรมของไอเน็ต รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของไอเน็ต หรือไอเน็ตมิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ไอเน็ตไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ไอเน็ตมีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ไอเน็ต ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ พิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของไอเน็ตและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</p> <p>ทั้งนี้ ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณาคำขอจากไอเน็ตนั้น หาก</p> <p>1.1. ไอเน็ตมีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ได้อย่างชัดเจน หรือ</p> <p>1.2. เหตุสุดวิสัยนั้นอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจกรรมของผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันในวงกว้างโดยมีข้อมูลผลกระทบที่เกิดขึ้นอย่างชัดเจน</p> <p>การพิจารณาให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์</p> <p>อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากไอเน็ตไม่เป็นไปตามเงื่อนไขข้างต้น กองทรัสต์จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว โดยไอเน็ตจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน (แล้วแต่ขนาดรายการ) โดยไอเน็ตตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาในเรื่องนี้</p>

	<p>2. เหตุสุดวิสัยในกรณีอื่น ๆ</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 1 คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวโดยเร็ว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด</p> <p>ในกรณีที่เหตุสุดวิสัย ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลา รวมกันเกินกว่า 45 วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย</p>
--	---

2.3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับ INET (ผู้เช่า)

1) ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นผู้ให้บริการโครงสร้างพื้นฐานด้านไอซีทีแบบครบวงจร สำหรับองค์กรธุรกิจที่มุ่งนำเทคโนโลยีเครือข่ายและดิจิทัลมาใช้เป็นกลไกสำคัญในการเสริมสร้างศักยภาพและความสามารถในการแข่งขัน ขอบเขตการให้บริการของบริษัทครอบคลุมตั้งแต่บริการคลาวด์และดิจิทัลเซอร์วิส การเชื่อมต่อเครือข่ายอินเทอร์เน็ตเต็มรูปแบบ ไปจนถึงบริการศูนย์ข้อมูลพร้อมอุปกรณ์และระบบที่ได้รับการออกแบบตามมาตรฐานสากล

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

2) ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

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

ในปี 2568 บริษัทเห็นภาพพัฒนาวิวัฒนาการบนโครงสร้างพื้นฐานคลาวด์และศูนย์ข้อมูลของบริษัทเอง โดยผสานเทคโนโลยี ความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์ และ Digital Trusted Infrastructure เพื่อสร้าง Digital Ecosystem ที่ครบวงจร

รองรับการเปลี่ยนผ่านขององค์กรสู่รูปแบบ Digital-First และธุรกรรมอิเล็กทรอนิกส์ที่มีผลผูกพันทางกฎหมาย ซึ่งเป็นรากฐานสำคัญของเศรษฐกิจดิจิทัลในระยะยาว

Digital Infrastructure	Cyber Security & Digital Trust	Digital Platforms
<ul style="list-style-type: none"> INET Data Center Cloud Service Internet Access 	<ul style="list-style-type: none"> Cyber Security Solutions Cyber Security Operations Center (CSOC) Digital Trust Infrastructure 	<ul style="list-style-type: none"> Digital Transaction & Financial Platforms Digital Workplace & Collaboration Platforms

1. บริการ Digital Infrastructure

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

1.1 INET Data Center

ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต (INET-IDC) เป็นศูนย์กลางการให้บริการสำหรับหน่วยงานภาครัฐและเอกชนที่ต้องการใช้บริการศูนย์ข้อมูลเพื่อรองรับระบบงานและการให้บริการผ่านเครือข่าย Internet/Intranet ทั้งเครือข่ายสาธารณะและเครือข่ายส่วนบุคคล โดยมีบริการหลัก อาทิ

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

ปัจจุบันบริษัทมีศูนย์ INET-IDC จำนวน 3 แห่ง ได้แก่

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

ทั้ง 3 ศูนย์ได้รับการออกแบบให้เชื่อมต่อถึงกันด้วยโครงข่ายความเร็วสูงและมีเสถียรภาพ พร้อมระบบความมั่นคงปลอดภัยและบริการสนับสนุนตลอด 24 ชั่วโมง โดยมีการเชื่อมโยงแบบ Full Redundancy ผ่าน Dark Fiber ขนาด 10 Gbps จำนวนหลายเส้นทาง เพื่อรองรับความต่อเนื่องของบริการในกรณีเกิดเหตุขัดข้องในเส้นทางใดเส้นทางหนึ่ง นอกจากนี้ ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลของบริษัทยังได้รับการรับรองมาตรฐาน Uptime Tier III Design ซึ่งเป็นเครื่องยืนยันว่าการออกแบบเป็นไปตามมาตรฐานสากล

1.2 Cloud Services

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

- **Infrastructure as a Service (IaaS)**

ให้บริการโครงสร้างพื้นฐานระบบคอมพิวเตอร์ เช่น Server, Storage และ Network โดยบริษัทได้พัฒนา และต่อยอดบริการในหลายรูปแบบให้สอดคล้องกับความต้องการลูกค้า อาทิ Virtual Machine as a Service, Backup as a Service, DR as a Service เป็นต้น เหมาะสำหรับองค์กรที่ต้องการลดภาระการลงทุนและการบำรุงรักษาอุปกรณ์เอง ช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารทรัพยากรไอที

- **Platform as a Service (PaaS)**

ให้บริการแพลตฟอร์มเพื่อรองรับการทำงานของแอปพลิเคชัน โดยช่วยลดภาระการลงทุนด้านฮาร์ดแวร์ และซอฟต์แวร์ เช่น โซลูชัน e-Tax Invoice, ระบบบริหารจัดการเอกสารดิจิทัล (Paperless), การออกใบรับรองอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Certificate) รวมถึงบริการสนับสนุนการเตรียมความพร้อมด้าน Cyber Security

- **Software as a Service (SaaS)**

ให้บริการแอปพลิเคชันและซอฟต์แวร์ผ่านอินเทอร์เน็ต โดยผู้ใช้บริการไม่ต้องติดตั้งซอฟต์แวร์บนอุปกรณ์ปลายทางและไม่ต้องดูแลการบำรุงรักษาระบบ อาทิ Email, Chat, Conference เป็นต้น

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

ทั้งนี้ บริษัทได้รับสิทธิประโยชน์ส่งเสริมการลงทุนสำหรับบริการ Cloud ซึ่งครอบคลุม IaaS, PaaS และ SaaS จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ซึ่งทำให้บริษัทได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในส่วนของการบริการดังกล่าวเป็นระยะเวลา 8 ปี (ภายใต้เงื่อนไขที่ BOI กำหนด)

1.3 Internet Access

บริษัทให้บริการโครงสร้างพื้นฐานด้านการเชื่อมต่อสำหรับลูกค้าองค์กร โดยมุ่งเน้นความเสถียร ความมั่นคงปลอดภัย และความพร้อมรองรับการเติบโตของเศรษฐกิจดิจิทัลในระยะยาว ภายใต้ SLA Uptime ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.90 พร้อมระบบเฝ้าระวังเครือข่ายแบบ Real-time และทีมสนับสนุนตลอด 24 ชั่วโมง โหมดธุรกิจประกอบด้วย 2 เสาหลัก ได้แก่

1.3.1 Core Network Infrastructure ให้บริการเชื่อมต่อระดับองค์กรผ่าน MPLS และ Dark Fiber รองรับการใช้งานสำนักงานใหญ่ สาขา และศูนย์ข้อมูล ด้วยโครงข่ายที่มีความเสถียรสูง ค่าความหน่วงต่ำ และมาตรฐานความปลอดภัยระดับองค์กร ครอบคลุมพื้นที่ให้บริการทั่วประเทศ

1.3.2 Enterprise Internet Services ให้บริการอินเทอร์เน็ตสำหรับองค์กรทั้งแบบ Dedicated และ Corporate Bandwidth รวมถึงบริการ Broadband สำหรับโครงการที่อยู่อาศัย รองรับการใช้งานดิจิทัลที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2568 การพึ่งพา Cloud และระบบออนไลน์ที่เพิ่มขึ้น ทำให้ความมั่นคงปลอดภัยเครือข่ายเป็นองค์ประกอบเชิงกลยุทธ์ บริษัทจึงบูรณาการมาตรการ Internet Security ในทุกระดับของการให้บริการ เพื่อเสริมสร้างความต่อเนื่องทางธุรกิจและความเชื่อมั่นของลูกค้า บริษัทวางตำแหน่งเป็นผู้ให้บริการโครงสร้างพื้นฐานการเชื่อมต่อที่ผสานความเสถียร และความปลอดภัยเพื่อรองรับการเติบโตขององค์กรในยุคดิจิทัลอย่างยั่งยืน

2. Cyber Security & Digital Trust

2.1 Cyber Security Solutions

บริษัทให้บริการโซลูชันด้านความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์ (Cyber Security Solutions) แบบครบวงจร เพื่อปกป้องโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัล ระบบสารสนเทศ และข้อมูลสำคัญของลูกค้าองค์กรจากภัยคุกคามที่มีความซับซ้อนและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

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

- **Data Protection & Recovery** บริการ Backup as a Service (BaaS) เพื่อสำรองข้อมูลบนโครงสร้างพื้นฐานที่ปลอดภัย รองรับเหตุการณ์ไม่คาดคิด เช่น Ransomware หรือความผิดพลาดจากมนุษย์ ช่วยลดความเสียหายทางธุรกิจและสนับสนุนการกู้คืนระบบได้อย่างรวดเร็ว
- **Endpoint & Threat Detection** บริการ Endpoint Detection and Response (EDR) สำหรับเฝ้าระวังและตอบสนองภัยคุกคามบนอุปกรณ์ปลายทางและเซิร์ฟเวอร์ รวมถึงการตรวจจับภัยคุกคามขั้นสูง เช่น Zero-Day Attack
- **Security Monitoring & Intelligence** บริการ Security Information and Event Management (SIEM) และ Log Management เพื่อรวบรวม วิเคราะห์ และประมวลผลข้อมูลเหตุการณ์ด้านความปลอดภัยแบบรวมศูนย์ สนับสนุนการตรวจจับภัยคุกคามแบบ Real-time
- **Access & Application Security** บริการ Multi-Factor Authentication (MFA) และ Web Application Firewall (WAF) เพื่อควบคุมการเข้าถึงระบบ และป้องกันการโจมตีต่อแอปพลิเคชันและเว็บไซต์
- **Assessment & Advisory Services** บริการ Penetration Testing (Pentest), Vulnerability Assessment (VA Scan) และ Cybersecurity Consulting เพื่อประเมินความเสี่ยงและวางกลยุทธ์ด้านความมั่นคงปลอดภัยให้สอดคล้องกับข้อกำหนดและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

2.2 Cyber Security Operations Center (CSOC)

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

บริการ CSOC สนับสนุนองค์กรในด้านต่าง ๆ ได้แก่

- การเฝ้าระวังเหตุการณ์ด้านความปลอดภัยแบบต่อเนื่อง
- การวิเคราะห์พฤติกรรมผิดปกติและภัยคุกคามขั้นสูง
- การประสานงานและให้คำแนะนำเชิงปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุการณ์ด้านไซเบอร์

2.3 Digital Trusted Infrastructure

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

โครงสร้างบริการครอบคลุมทั้งมิติของ Digital Identity, Authentication และ Trust Validation ได้แก่

- **Certificate Authority (CA)** บริการออกใบรับรองอิเล็กทรอนิกส์สำหรับบุคคลและนิติบุคคล เพื่อใช้ยืนยันตัวตนในธุรกรรมดิจิทัล
- **Digital Signature Platform** ระบบลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่รองรับคุณสมบัติด้าน Data Integrity และ Non-Repudiation
- **Time Stamping Authority (TSA)** บริการประทับรับรองเวลาอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อยืนยันวันและเวลาของเอกสารตามมาตรฐาน
- **Digital Identity & Access Management (e-KYC และ User Management)** ระบบพิสูจน์และบริหารจัดการตัวตนดิจิทัล รองรับการทำงานผ่าน API, Single Sign-On และ Audit Trail เพื่อควบคุมสิทธิ์การเข้าถึงและตรวจสอบย้อนหลังได้อย่างเป็นระบบ

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

3. บริการ Digital Platform

3.1 Digital Transaction & Financial Platforms

บริษัทพัฒนาและให้บริการแพลตฟอร์มด้านธุรกรรม การค้า และการเงินดิจิทัล (Digital Transaction & Commerce Platforms) เพื่อสนับสนุนการค้าเงินธุรกิจในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์อย่างครบวงจร ตั้งแต่กระบวนการออกเอกสารภาษี การรับชำระเงิน การซื้อขายออนไลน์ ไปจนถึงการเชื่อมต่อระบบองค์กร โดยมุ่งยกระดับความถูกต้อง โปร่งใส ความปลอดภัย และการปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล ภายใต้โครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานและสามารถเชื่อมโยงกับระบบ Cloud และ Digital Trusted Infrastructure ของบริษัท

3.1.1 E-Tax Invoice Service

บริษัทเป็นผู้ให้บริการระบบใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ (E-Tax Invoice Service Provider) ที่ได้รับการรับรองจากกรมสรรพากร รองรับการจัดทำ ส่งมอบ และจัดเก็บใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ตามรูปแบบและมาตรฐานที่กำหนด ระบบสามารถเชื่อมต่อกับระบบ Enterprise Resource Planning (ERP) ขององค์กรได้ รองรับการใช้งานในองค์กรขนาดใหญ่ โดยข้อมูลจัดเก็บบนระบบคลาวด์ที่ได้รับมาตรฐานความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ เช่น PCI DSS ช่วยลดภาระด้านเอกสาร เพิ่มความรวดเร็วในการทำธุรกรรม และสนับสนุนการค้าเงินงานแบบ Paperless

3.1.2 E-Payment Service

บริการรับชำระเงินทางอิเล็กทรอนิกส์ภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รองรับการชำระเงินหลากหลายช่องทาง เช่น QR Code บัตรเครดิต และช่องทางออนไลน์อื่น ๆ ระบบได้รับมาตรฐานความปลอดภัยระดับสากล (PCI DSS) ช่วยให้ธุรกิจสามารถรับรู้การชำระเงินได้แบบ Real-time ลดต้นทุนและระยะเวลาในการระบยอด เพิ่มประสิทธิภาพกระบวนการทางการเงินขององค์กร

3.1.3 E-Commerce Platform (Nex Gen Commerce)

บริษัทพัฒนาแพลตฟอร์ม E-Commerce ภายใต้ชื่อ Nex Gen Commerce เพื่อสนับสนุนผู้ประกอบการไทยในการดำเนินธุรกิจออนไลน์อย่างครบวงจร โดยแพลตฟอร์มรองรับระบบ E-Tax Invoice ภายในระบบ เชื่อมโยงบริการรับชำระเงินอิเล็กทรอนิกส์ และระบบโลจิสติกส์อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมระบบยืนยันตัวตน (One ID) เพื่อเพิ่มความปลอดภัยและความน่าเชื่อถือในการทำธุรกรรม แพลตฟอร์มดำเนินธุรกิจภายใต้รูปแบบ Commission-Based Model โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขาย (GP) ในอัตราประมาณ 1% ของมูลค่าธุรกรรม ซึ่งอยู่ในระดับที่แข่งขันได้และเอื้อต่อผู้ประกอบการไทย โดยไม่มีค่าธรรมเนียมแรกเข้า เพื่อส่งเสริมการเข้าถึงตลาดดิจิทัลอย่างเท่าเทียม บริษัทมีวิสัยทัศน์ในการพัฒนา Nex Gen Commerce ให้เป็นแพลตฟอร์มที่ช่วยสนับสนุนธุรกิจไทยให้สามารถแข่งขัน เดิบท และสร้างมูลค่าเพิ่มในระบบเศรษฐกิจดิจิทัลอย่างยั่งยืน

3.2 Digital Workplace & Collaboration Platforms

บริษัทให้บริการแพลตฟอร์มสนับสนุนการทำงานดิจิทัล เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการสื่อสาร การทำงานร่วมกัน และการบริหารจัดการข้อมูลภายในองค์กร โดยออกแบบให้ทำงานบนโครงสร้างพื้นฐานภายในประเทศ ภายใต้มาตรฐานความมั่นคงปลอดภัยที่เกี่ยวข้อง รองรับแนวคิด Data Sovereignty และช่วยลดภาระการดูแลระบบไอทีขององค์กรในระยะยาว

3.2.1 OnePlatform

OnePlatform เป็นแพลตฟอร์มสำหรับบริหารจัดการองค์กรแบบครบวงจร ช่วยลดภาระในการพัฒนาและดูแลระบบ Application ภายในองค์กร ประกอบด้วยระบบยืนยันตัวตน (Identity Verification), ระบบสื่อสารภายในองค์กร (Private Chat), พื้นที่จัดเก็บข้อมูล (OneBox) และระบบอีเมลองค์กร รองรับการบริหารจัดการสิทธิ์การเข้าถึงข้อมูลอย่างปลอดภัย

3.2.2 One Box

ระบบที่ทำให้องค์กรสามารถบริหารจัดการไฟล์ได้อย่างเป็นระบบและปลอดภัย โดยมีการเก็บข้อมูลบนฐานข้อมูลในประเทศไทย และสามารถแชร์ข้อมูล (File Sharing) ได้หลายรูปแบบอุปกรณ์ รวมถึงสามารถควบคุมและจำกัดสิทธิ์การเข้าถึงของแต่ละไฟล์ข้อมูลเพื่อให้มีความปลอดภัยในการเข้าถึงเอกสารได้มากขึ้น

3.2.3 Email as a Service

บริษัทให้บริการอีเมลองค์กร (Email as a Service) ภายใต้โครงสร้างพื้นฐานที่มีความมั่นคงปลอดภัยและได้มาตรฐาน รองรับการใช้งานขององค์กรทั้งภาครัฐและเอกชน โดย บริการแบ่งออกเป็น 2 รูปแบบ ได้แก่

- Shared Email Service สำหรับองค์กรที่ต้องการใช้ทรัพยากรร่วมกันอย่างคุ้มค่า
- Private Email (Dedicated) สำหรับองค์กรที่ต้องการความเป็นส่วนตัวและการควบคุมระบบในระดับสูง

ระบบรองรับมาตรการด้านความมั่นคงปลอดภัย การสำรองข้อมูล และการบริหารจัดการสิทธิ์ผู้ใช้งาน ช่วยลดภาระการดูแลระบบไอทีภายในองค์กร และเพิ่มความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ

3.2.4 One Conference

บริษัทให้บริการระบบประชุมออนไลน์ หรือ One Conference ซึ่งเป็นแพลตฟอร์มการประชุมที่พัฒนาและให้บริการภายใต้โครงสร้างพื้นฐานในประเทศ โดยได้รับมาตรฐานความปลอดภัยสำหรับการประชุมลับจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แพลตฟอร์มดังกล่าวรองรับการประชุมองค์กร การประชุมหน่วยงานภาครัฐ และการประชุมที่ต้องการความปลอดภัยสูง พร้อมระบบควบคุมสิทธิ์ผู้เข้าร่วม การเข้ารหัสข้อมูล และการจัดเก็บข้อมูลภายในประเทศ เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลระหว่างการประชุม บริการนี้เป็นส่วนหนึ่งของ Digital Platform ที่สนับสนุนการทำงานแบบดิจิทัล (Digital Workplace) อย่างครบวงจร

2.3.4 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารออมสินโดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

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

3 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมของเศรษฐกิจประเทศ

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

ปัจจัยขับเคลื่อนสำคัญของเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ยังคงมาจากภาคการท่องเที่ยวและภาคบริการ ซึ่งมีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากการเปิดประเทศและการเดินทางระหว่างประเทศที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวดังกล่าวยังไม่กลับสู่ระดับก่อนโควิด-19 โดยเฉพาะจำนวนนักท่องเที่ยวจากบางประเทศหลักที่ยังต่ำกว่าที่คาด ส่งผลให้รายได้จากการท่องเที่ยวยังไม่สามารถเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจได้อย่างเต็มศักยภาพ

ในด้านการบริโภคภาคเอกชน มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่จำกัด เนื่องจากประชาชนยังเผชิญภาระหนี้ครัวเรือนในระดับสูง ค่าครองชีพ และความไม่แน่นอนด้านรายได้ แม้ว่าภาครัฐจะมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการใช้จ่ายในบางช่วง แต่ผลกระทบต่อการบริโภคโดยรวมยังอยู่ในระดับจำกัด

ภาคการส่งออกของไทยในปี 2568 มีทิศทางปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของอุปสงค์โลกในบางอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม การส่งออกยังเผชิญกับความไม่แน่นอนจากนโยบายกีดกันทางการค้าและความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ และอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของสินค้าไทยในตลาดต่างประเทศ

ด้านการลงทุน ทั้งการลงทุนภาครัฐและภาคเอกชนยังมีบทบาทสำคัญต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ โดยการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐสามารถช่วยกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจในระยะกลางและระยะยาว อย่างไรก็ตาม ความเชื่อมั่นของนักลงทุนยังขึ้นอยู่กับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ นโยบายภาครัฐ และสถานการณ์เศรษฐกิจโลกเป็นสำคัญ

ในด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจมหภาค อัตราเงินเฟ้อในปี 2568 อยู่ในระดับต่ำ สะท้อนถึงแรงกดดันด้านราคาที่ไม่รุนแรงและอุปสงค์ในประเทศที่ยังไม่แข็งแกร่ง ธนาคารแห่งประเทศไทยมีแนวโน้มดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายอย่างระมัดระวัง เพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจควบคู่กับการรักษาเสถียรภาพทางการเงิน

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

ที่มาข้อมูล

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, (2568), ภาวะเศรษฐกิจไทยและแนวโน้มเศรษฐกิจ,

<https://www.nesdc.go.th>

ธนาคารแห่งประเทศไทย, (2568), รายงานนโยบายการเงิน และภาวะเศรษฐกิจและการเงินไทย, <https://www.bot.or.th>

กระทรวงการคลัง, (2568), ประมาณการเศรษฐกิจไทย, <https://www.mof.go.th>

คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน, (2568). *ประมาณการเศรษฐกิจไทย*. <https://www.jscclb.org>

World Bank. (2025). *Thailand economic monitor*. <https://www.worldbank.org>

International Monetary Fund. (2025). *World economic outlook database*. <https://www.imf.org>

3.2 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ในปี 2568 อุตสาหกรรม Data Center ถือเป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัลที่มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อระบบเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย เนื่องจากเป็นฐานรองรับการเติบโตของเศรษฐกิจดิจิทัล เทคโนโลยีคลาวด์ (Cloud) ปัญญาประดิษฐ์ (AI) บิ๊กดาต้า (Big Data) และบริการออนไลน์ในหลากหลายภาคส่วน ส่งผลให้ธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนใน Data Center กลายเป็นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เฉพาะทางที่ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากนักลงทุนทั่วโลก

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

จากมุมมองด้านอสังหาริมทรัพย์ Data Center ถูกจัดเป็นสินทรัพย์เชิงโครงสร้างพื้นฐาน (Digital Infrastructure Asset) ที่มีลักษณะเด่นคือการใช้เงินลงทุนสูง การทำสัญญาเช่าระยะยาว และกระแสรายได้ที่ค่อนข้างมั่นคง นักลงทุนจึงสามารถสร้างผลตอบแทนจากค่าเช่าพื้นที่ การให้บริการโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินในระยะยาว อย่างไรก็ตาม อุตสาหกรรม Data Center ทั่วโลกยังเผชิญความท้าทายด้านต้นทุนพลังงาน ความต้องการไฟฟ้าที่เพิ่มสูงขึ้น และแรงกดดันด้านสิ่งแวดล้อมและ ESG ซึ่งส่งผลต่อการเลือกทำเลและการพัฒนาโครงการในอนาคต

สำหรับประเทศไทย ปี 2568 อุตสาหกรรม Data Center มีแนวโน้มเติบโตสอดคล้องกับกระแสโลก โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการขยายตัวของเศรษฐกิจดิจิทัล การใช้บริการคลาวด์ของภาคธุรกิจและภาครัฐ รวมถึงนโยบายส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ ประเทศไทยเริ่มถูกมองว่าเป็นหนึ่งในศูนย์กลาง Data Center ที่มีศักยภาพในภูมิภาคอาเซียน เนื่องจากมีโครงสร้างพื้นฐานด้านโทรคมนาคมที่พัฒนาอย่างต่อเนื่อง ที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ที่เหมาะสม และระบบนิเวศทางธุรกิจที่เอื้อต่อการลงทุน

ในมิติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนใน Data Center ของไทยส่งผลให้ความต้องการที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เชิงอุตสาหกรรมและเขตเศรษฐกิจสำคัญเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีความพร้อมด้านไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค และการเชื่อมต่อโครงข่ายดิจิทัล นักลงทุนและผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถสร้างรายได้จากการพัฒนาโครงการตามความ

ต้องการของผู้ให้บริการ Data Center รวมถึงการนำสินทรัพย์เข้าสู่กองทุนอสังหาริมทรัพย์หรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs)

อย่างไรก็ตาม อุตสาหกรรม Data Center ในประเทศไทยยังเผชิญข้อจำกัดบางประการ เช่น ต้นทุนพลังงาน ความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐานด้านไฟฟ้าในบางพื้นที่ และความจำเป็นในการปรับตัวให้สอดคล้องกับมาตรฐานสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนในระดับสากล ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการดึงดูดนักลงทุนระยะยาว

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

ที่มาข้อมูลประเทศไทย

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2568). *ภาวะเศรษฐกิจไทยและแนวโน้มเศรษฐกิจ*.

<https://www.nesdc.go.th>

ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2568). *รายงานนโยบายการเงิน และภาวะเศรษฐกิจและการเงินไทย*. <https://www.bot.or.th>

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. (2568). *มาตรการส่งเสริมการลงทุนกิจการดิจิทัลและศูนย์ข้อมูล (Data Center)*.

<https://www.bol.go.th>

Krungsri Research. (2025). *Industry outlook: Data center business in Thailand*. <https://www.krungsri.com>

SCB Economic Intelligence Center. (2024). *Data center: Infrastructure of the digital economy*.

<https://www.sceic.com>

ที่มาข้อมูลต่างประเทศ / ระดับโลก

World Bank. (2025). *Thailand economic monitor*. <https://www.worldbank.org>

International Monetary Fund. (2025). *World economic outlook database*. <https://www.imf.org>

CBRE. (2025). *Global data center trends 2025*. <https://www.cbre.com>

Grand View Research. (2025). *Data center market size, share & trends analysis report*.

<https://www.grandviewresearch.com>

Precedence Research. (2025). *Data center market size, share, growth, and forecasts*.

<https://www.precedenceresearch.com>

Statista. (2025). *Data center market worldwide*. <https://www-statista.com>

4. ปัจจัยด้านความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูง และบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

แม้ว่ากองทรัสต์จะมีโครงสร้างรายได้ที่คงที่ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีส่วนสำคัญในการควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมถึงโอกาสในการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแนวทางการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์

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

ทั้งนี้ ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ โดยหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์อย่างที่เราวางแผนไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์สูญเสียบุคลากรหลักไป อาจเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้ ความชำนาญ และสายสัมพันธ์ทางธุรกิจ ซึ่งการหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกองทรัสต์ลดลง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็ว เพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนดำรงจำนวนบุคลากรให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง

4.1.2 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ปัจจุบันกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาววงเงิน 1,708.90 ล้านบาทหรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 17.03 ของมูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันกับสถาบันการเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อ ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

หากกองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่ตั้งกำหนดชำระ หรือเกิดเหตุผลิตสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญา เงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นอาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของ กองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการ ดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนั้น ข้อกำหนดดังกล่าวอาจจำกัดความสามารถของกองทรัสต์ในการลงทุนเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะพิจารณาถึงความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นเทียบกับประโยชน์ที่จะได้รับจากการกู้ยืมเงิน และแนวทาง หรือมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ รวมทั้งบริษัทฯ จะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาเจรจากับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดย กองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.2.1 ความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่มาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทน INET

ในกรณีที่ INET ปฏิบัติผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์และ INET ทำให้กองทรัสต์ต้องเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สิน เพื่อการดำเนินการ หรือในกรณีที่สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการครบกำหนดระยะเวลาเช่าและไอเน็ตไม่ดำเนินการ ต่อสัญญาเช่า กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาบุคคลที่สามารถมาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจาก หรือแทน INET ได้ภายในระยะเวลาอันสั้น เนื่องจากผู้ที่จะสามารถดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) มีจำนวนจำกัด และบุคคลดังกล่าวจำเป็นต้องมีใบอนุญาตและได้รับการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจากคณะกรรมการกิจการ กระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ หรือ กสทช. โดยในปัจจุบันผู้ที่สามารถดำเนินธุรกิจให้บริการ ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) มีทั้งหมดประมาณ 70 ราย

อย่างไรก็ดี ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งได้เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้วในปัจจุบัน ได้รับการออกแบบศูนย์ข้อมูล ตามมาตรฐาน Tier Standard Topology ในระดับ Tier-III จาก Uptime Institute ในปี 2560 ในด้านการออกแบบของ ระบบทางวิศวกรรม ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล และรองรับผู้เช่าได้หลายประเภท รวมถึง บริษัทธุรกิจ สื่อสาร โทรคมนาคม ผู้ขายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์สำหรับศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ทั้งในประเทศและต่างประเทศ นอกจากนี้ โครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติต่ำ และมีความพร้อมในด้านระบบ สาธารณูปโภค อีกทั้ง ในปัจจุบันมีผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) หลายราย ประกอบกับธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) เป็นธุรกิจที่อยู่ในช่วงที่กำลังขยายตัว ซึ่งหาก ผู้สนใจลงทุนที่ต้องการความรวดเร็วในการเปิดดำเนินการ ทรัสต์สินของกองทรัสต์ที่มีความพร้อมในการดำเนินการก็อาจเป็น ทางเลือกให้แก่ผู้ที่สนใจมาเช่าทรัสต์สินจากกองทรัสต์ ดังนั้นปัจจัยดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมให้ผู้สนใจเข้ามาดำเนินการ หรือเป็นผู้เช่าทรัสต์สินจากกองทรัสต์ได้

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

4.3.1. ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีอายุการใช้ประโยชน์จริงสั้นกว่าอายุการใช้งานที่ออกแบบไว้ อย่างมีนัยสำคัญ

การลงทุนในทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ ได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางเทคนิค โดยที่ปรึกษาทางเทคนิคได้ทำการ ประเมินอายุการใช้งานของทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ โดยอิงอายุการใช้งานตามมาตรฐานโดยทั่วไปของทรัสต์สินแต่ละ ประเภท ซึ่งการประเมินดังกล่าวอยู่บนสมมติฐานเพิ่มเติมที่ว่า ผู้ใช้ทรัสต์สินจะจัดหาประโยชน์ในทรัสต์สินตามวัตถุประสงค์ ของการใช้งาน และมีการดูแลและบำรุงรักษาทรัสต์สินตามมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อยู่ในฐานะของเจ้าของกรรมสิทธิ์และเป็นผู้ให้เช่าทรัสต์สินเพียงเท่านั้น จึงมีความเสี่ยงที่ว่า ผู้เช่าดำเนินงานของกองทรัสต์อาจมีการนำทรัสต์สินไปใช้จัดหาประโยชน์ในลักษณะที่ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์การใช้งาน หรือ มีการดูแลและบำรุงรักษาที่ไม่ถูกต้อง อันจะส่งผลให้ทรัสต์สินดังกล่าวเสื่อมสภาพเร็วกว่ามาตรฐาน หรือในกรณีที่ผู้เช่า ดำเนินงานไม่สามารถจัดหาอุปกรณ์มาเปลี่ยนแทนอุปกรณ์ที่ชำรุด เสียหาย เสื่อมสภาพ หรือหมดอายุการใช้งาน เพื่อคง มาตรฐานเช่นเดียวกับวันแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ ทำให้อาจกระทบต่อมาตรฐานการให้บริการ ในการนำทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ออกจัดหาประโยชน์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ของผู้เช่าดำเนินงานกับกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าทรัสต์สินเพื่อการดำเนินการ ได้กำหนดให้ INET ในฐานะผู้เช่าดำเนินงาน มีหน้าที่ในการ ซ่อมแซม ปรับเปลี่ยน และบำรุงรักษาทรัสต์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตามมาตรฐานการใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่า ตลอดจนรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัสต์สินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนอะไหล่ต่าง ๆ ที่เสื่อมหรือ หมดอายุการใช้งาน (โดยกรรมสิทธิ์ในทรัสต์ดังกล่าวจะเป็นของกองทรัสต์) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการใช้ประโยชน์ในทรัสต์สินของผู้ เช่าดำเนินงานนั้นจะเป็นไปตามวัตถุประสงค์และมาตรฐานการใช้งาน รวมถึงมีการดูแล ซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นไปตาม มาตรฐานอย่างต่อเนื่อง จะส่งผลให้เกิดการใช้ประโยชน์ในทรัสต์สินดังกล่าวมีประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งนี้ หาก INET ต้องซ่อม หรือปรับเปลี่ยนอุปกรณ์เป็นจำนวนมาก อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของ INET ให้แก่กองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะกำหนดให้ INET นำส่งแผนการงบประมาณประจำปี รวมถึงแผนการซ่อมบำรุงทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์เพื่อเสนอให้กองทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบ รวมทั้งกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางเทคนิคเพื่อดำเนินการตรวจสอบแผนการ และการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว

4.3.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 จะลดลงตามระยะเวลาการได้สิทธิเหนือพื้นที่ที่เหลืออยู่ 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 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะลดลงตามระยะเวลาของสิทธิเหนือพื้นที่ที่เหลืออยู่ โดยกองทรัสต์จะไม่มีการสำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายคืนเงินลงทุนในอาคารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่จะทยอยจ่ายคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการลดทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากการประเมินค่าของสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

4.3.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม หรือเหตุการณ์ความเสียหายที่อาจกระทบต่อการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงประกันภัยสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่ได้ทำไว้อาจไม่เพียงพอที่จะเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด จึงอาจส่งผลกระทบต่อดำเนินงานของกองทรัสต์ในทางลบที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

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

ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการเอาประกันภัยในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.7 "การประกันภัยของทรัพย์สินหลัก") อย่างไรก็ตามในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีเหตุการณ์ที่กรมธรรม์ประกันภัยบางกรมธรรม์มิได้ให้ความคุ้มครองความเสียหายเต็มจำนวนหรือความเสียหายบางรายการที่อาจเกิดขึ้นซึ่งอยู่นอกเหนือจากการคาดการณ์โดยกรมธรรม์ประกันภัยไม่ครอบคลุมดังนั้นวงเงินประกันภัยหรือสินไหมทดแทนที่จะได้รับ

อาจมีจำนวนไม่เพียงพอสำหรับการซ่อมแซมหรือก่อสร้าง และ/หรือเกิดความล่าช้าทำให้กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับหรืออาจมีได้รับเงินประกันภัยใด ๆ เลย

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) เพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดรายได้ในระหว่างการก่อสร้างในกรณีที่เกิดความเสียหายกับทรัพย์สิน

อนึ่ง เพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวทางบริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอและจะมีการพิจารณาจัดทำวงเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

4.4.1 การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายกฎระเบียบหรือนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทยในอนาคตอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

กฎหมายกฎระเบียบและนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทยซึ่งรวมถึงกฎหมายที่ใช้บังคับกับการประกอบกิจการการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศอาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคตอีกทั้งองค์กรที่มีหน้าที่กำกับดูแลแต่ละองค์กรอาจตีความกฎหมาย และมีแนวปฏิบัติในการบังคับตามกฎหมายที่แตกต่างกัน โดยการเปลี่ยนแปลงกฎหมายกฎระเบียบ นโยบาย และแผนงานของรัฐบาลเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์หรือธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายเพิ่มเติม ถูกจำกัดขอบเขตในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการประกอบกิจการของตนมีผลทำให้ต้นทุนในการดำเนินกิจการสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหรืออาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนได้อีกต่อไป ซึ่งการใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

4.4.2 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และทำให้ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนจะไม่เป็นไปตามประมาณการรายได้จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้

ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องหรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืนเนื่องจากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจงทั้งนี้บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

4.4.3 การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

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

อย่างไรก็ดีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีซึ่งอาจมิได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นอย่างแน่นอน

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

4.4.4 ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงานฐานะ การเงินผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีความเสี่ยงที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีกซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

4.4.5 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโทรคมนาคม

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินประเภทศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ซึ่งแม้ว่าตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียงกิจการโทรทัศน์และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติเรื่องการให้เข้าทรัพย์สินของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมหรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ได้วางหลักเกณฑ์ไว้ว่ากรณีการให้เข้าทรัพย์สินของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมหรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และมีวัตถุประสงค์เพื่อการระดมทุนไม่ถือเป็นการประกอบกิจการโทรคมนาคมตามพระราชบัญญัติองค์กรจัดสรรคลื่นความถี่และกำกับการประกอบกิจการวิทยุกระจายเสียง วิทยุโทรทัศน์และกิจการโทรคมนาคม พ.ศ. 2553 และพระราชบัญญัติการประกอบกิจการโทรคมนาคม พ.ศ. 2544 อย่างไรก็ตาม อาจมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ นโยบายการกำกับดูแล และกฎหมายที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานที่กำกับดูแล รวมถึงแผนงานของรัฐบาลเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์หรือธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในอนาคต ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มี

การต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายเพิ่มเติมเช่นหน้าที่ของกองทรัสต์ในการรายงานข้อมูลต่าง ๆ แก่ กสทช. หรืออาจรวมถึงกรณีที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่หนึ่ง (“ใบอนุญาต”) จาก กสทช.

ทั้งนี้ เนื่องจากคุณสมบัติของผู้ขอรับใบอนุญาตภายใต้กฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันผู้ขอรับใบอนุญาตจะต้องเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย และมีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการโทรคมนาคมแก่กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล 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
- ต้องชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาตตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดอันประกอบด้วยค่าธรรมเนียมการพิจารณาคำขอใบอนุญาต (“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
- รายงานผลการประกอบการที่ได้รับอนุญาตในรอบปีที่ผ่านมา ได้แก่ ลักษณะและประเภทบริการที่เปิดให้บริการ วันที่เปิดให้บริการ ทรัพยากรโทรคมนาคมที่ใช้ในการให้บริการ ฐานะและผลดำเนินการทางการเงินรายละเอียดการลงทุนอัตราการใช้งานจำนวนผู้ใช้บริการของผู้รับใบอนุญาตปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ ตลอดจนแผนการให้บริการ และข้อมูลอื่น ๆ ตามที่ กสทช. กำหนด

- รายงานให้ กสทช. ทราบทันที กรณีผู้รับใบอนุญาตที่ขายหรือให้เช่าบริการโทรคมนาคม หรือ โครงข่ายโทรคมนาคมมีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้รับใบอนุญาตที่เป็นคู่สัญญาของตน มีแนวโน้มที่จะผิดเงื่อนไขตามสัญญา หรือไม่สามารถให้บริการได้ต่อไป เช่น ผิดนัดชำระหนี้สองคราวติดต่อกัน
- อำนวยความสะดวกในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวกับการกำกับดูแลการประกอบกิจการโทรคมนาคม และเพื่อให้การกำกับดูแลมีประสิทธิภาพ และให้ส่งข้อมูลการประกอบกิจการโทรคมนาคมข้อมูลการใช้ทรัพยากรโทรคมนาคม และข้อมูลอื่น ๆ ที่จำเป็นในการกำกับดูแลกิจการโทรคมนาคมตามที่ กสทช. ร้องขอและต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เกี่ยวกับการตรวจสอบและรายงานข้อมูลอื่นเกี่ยวเนื่องกับการประกอบกิจการโทรคมนาคมตามที่ กสทช. กำหนด
- ต้องพึงระมัดระวังเท่าที่เป็นไปได้ในเชิงเทคโนโลยีมิให้ผู้ใดนำโครงข่ายโทรคมนาคมหรือนำเครือข่ายอินเทอร์เน็ตของผู้รับใบอนุญาตไปใช้ในการประกอบธุรกิจโดยมิชอบด้วยกฎหมาย หรือ เผยแพร่ซึ่งข้อมูลอันอาจขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนและต้องสนับสนุนหน่วยงานของรัฐและเอกชนในการดำเนินการใด ๆ เพื่อปกป้องสิทธิของผู้บริโภคเพื่อความปลอดภัยของสังคม และความมั่นคงของรัฐ
- ไม่นำบริการโทรคมนาคมที่ได้รับอนุญาตไปแสวงหาผลประโยชน์อื่นใดนอกเหนือจากการให้บริการโทรคมนาคมตามที่ได้รับอนุญาตโดยตรงแก่ผู้ใช้บริการ หรือจูงใจให้ผู้ให้บริการให้บริการของตน 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 ที่เกี่ยวข้องตามอัตราหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ กสทช. กำหนด
- นำส่งข้อมูลรายงานผลการดำเนินงานของผู้รับใบอนุญาตประจำปีตามระยะเวลาที่ กสทช. กำหนด โดยรายงานผลการดำเนินการของผู้รับใบอนุญาตประจำปี ได้แก่ ลักษณะและประเภทบริการที่เปิดให้บริการ วันที่เปิดให้บริการ ทรัพยากรโทรคมนาคมที่ใช้ในการให้บริการ ฐานะและผลดำเนินการด้านการเงิน

รายละเอียดการลงทุนอัตราการจัดงานจำนวนผู้ใช้บริการของผู้รับใบอนุญาต 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 ก็จะมีถือว่ากองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องของ กสทช. แล้วเช่นกัน

อย่างไรก็ดี หากกองทรัสต์หรือ INET ซึ่งเป็นนิติบุคคลอื่นผู้ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ไม่สามารถขอรับดำรง หรือต่ออายุใบอนุญาต หรือ ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดข้างต้น จะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถถือครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประกอบการเป็นศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ได้ หรือ อาจต้องจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.5.1 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเท่ากับหรือมากกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ทำการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุน ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองและขาดอุปสงค์โดยทั่วไปของผู้ลงทุน รวมทั้งอาจส่งผลให้ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่สะท้อนผลประโยชน์ที่แท้จริงของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยการเปรียบเทียบกับกองทรัสต์อื่น ๆ ทั้งในประเทศไทยหรือต่างประเทศได้

นอกจากนี้ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายครั้งนี้ ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในประเทศไทย
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยผู้ลงทุนและนักวิเคราะห์
- การออกบทวิเคราะห์ใหม่ หรือ การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจ การเมือง หรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภททุนอื่น ๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในประเทศไทยหรือตลาดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้างหลักเกณฑ์รวมถึงภาระภาษีทั้งในกรณีทั่วไปและโดยเฉพาะในกรณีที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- คดีความและการสอบสวนโดยหน่วยงานราชการ
- ความผันผวนของตลาด ซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุน และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น และ
- การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ เป็นต้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้นอาจทำให้ราคาตลาดและอุปสงค์ของหน่วยทรัสต์มีความผันผวนอย่างมากหรือทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและผลตอบแทน อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจจำกัดหรือทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถที่จะขาย หน่วยทรัสต์ได้อย่างทัน่วงที่ และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสภาพคล่องของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.5.2 กองทรัสต์ไม่อาจรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในหน่วยทรัสต์หรือรักษาระดับของ อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัย หลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า ค่าใช้จ่ายใน การดำเนินงานต่าง ๆ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ภัย ธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิด เหตุการณ์ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ใน ปีต่อ ๆ ไป ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือรักษาระดับของ อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้นอกจากนี้ ตามกฎหมายภาษีของประเทศไทยในปัจจุบัน กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้ นิติบุคคล หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษี กฎหมายหรือกฎระเบียบอื่น ๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือ หน่วยทรัสต์มีภาระภาษีเงินได้ โดย INET ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบหรือชดใช้เงินภาษีดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ อาจส่งผล กระทบในทางลบ

อย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ รวมทั้งผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับเงินจากกองทรัสต์น้อยลงหรือผู้ถือ หน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเพิ่มขึ้น

4.5.3 กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืน หน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถ จำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ออหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งราคาของหน่วยทรัสต์และ สภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

4.5.4 กองทรัสต์อาจต้องเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ซึ่งทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยเงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

หลังจากวันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ อาจทำให้บริษัทฯ ต้องเลิกกองทรัสต์

- จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย
- เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ของกองทรัสต์ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว

- เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนเต็มจำนวน หรือ ไม่ได้รับคืนเลย เนื่องจากกองทรัสต์ต้องดำเนินการชำระบัญชี ซึ่งค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์จะถูกหักก่อนที่จะคืนเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

4.5.5 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายและไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการทำงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ www.inetreit.com หรือ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th