

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

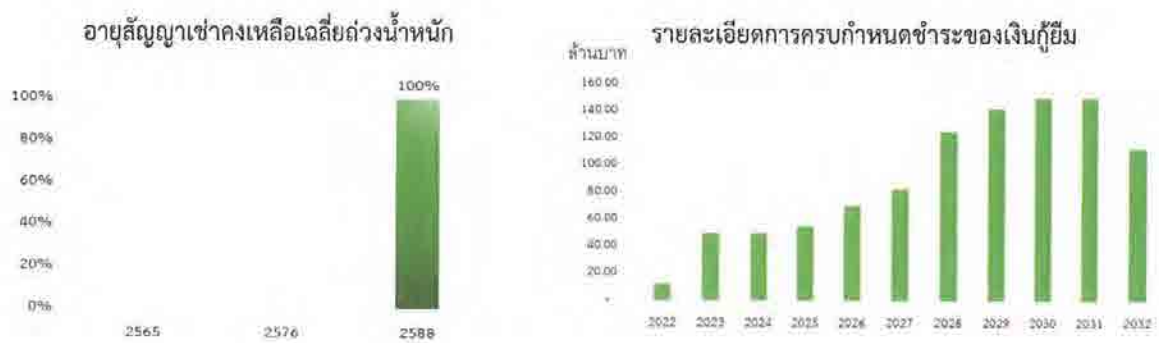
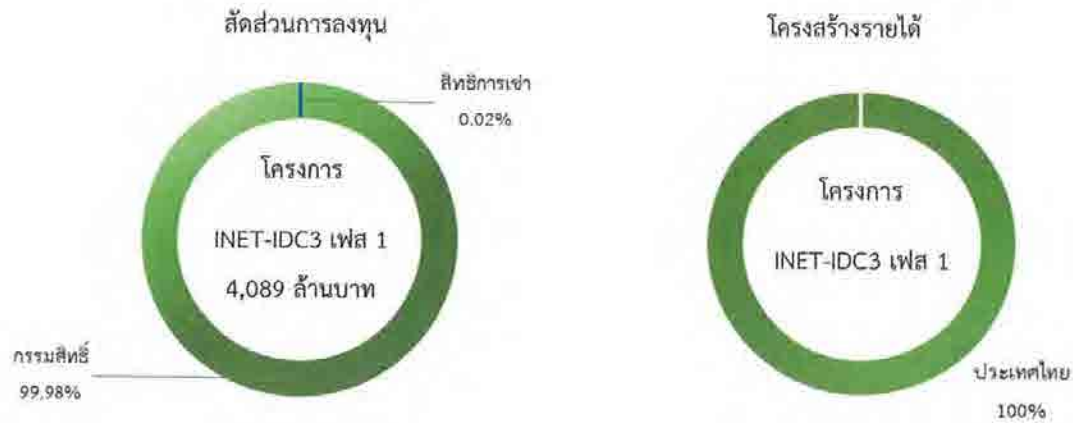
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	INET Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	INETREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	29 กรกฎาคม 2564
อายุของกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	24 ปี ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2588
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์

Market Cap	3,630 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	11.00 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	330 ล้านหน่วย	ทุนจดทะเบียน	3,300 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,527.26 ล้านบาท	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV/หน่วย)	10.6886 บาท
Par (บาทต่อหน่วย)	10 บาทต่อหน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	29 กรกฎาคม 2564
Price/NAV	1.03 เท่า	อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	24 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์			
สินทรัพย์รวม	4,552.74 ล้านบาท	กำไรสะสม	293.64 ล้านบาท
หนี้สินรวม	1,025.47 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	21.53 % ของสินทรัพย์รวม
ส่วนทุน	3,233.62 ล้านบาท		

5-5



ราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน		
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีพิจารณา รายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
กรรมสิทธิ์ในอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง กับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของ อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย	4,308	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

**ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ณ วันที่ 30/12/2564)**

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	82,500,000	25.00
2	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	17,665,000	5.26
3	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,500,000	3.79
4	บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	11,137,800	3.38
5	KRUNG THAI PROPERTY AND INFRASTRUCTURE FLEXIBLE FUND	10,076,400	3.05
6	มหาวิทยาลัยศรีปทุม	10,000,000	3.03
7	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	3.03
8	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,500,000	2.27
9	บริษัท ไทยนครพัฒนา จำกัด	7,500,000	2.27
10	บริษัท เอสพีที แลนด์ จำกัด	6,000,000	1.18

ข้อจำกัดการถือของต่างชาติ	49%
สัดส่วนการถือของชาวต่างชาติปัจจุบัน	0.05%

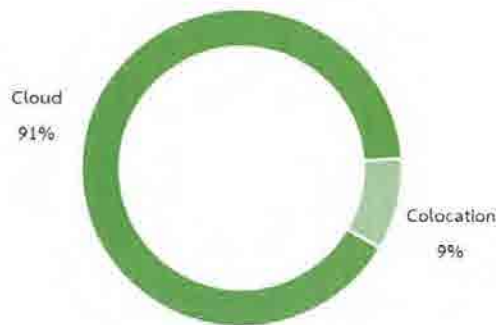
**นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 และไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

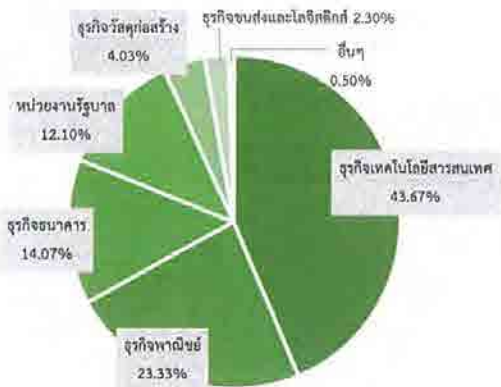
รายการ	2564	ตั้งแต่จัดตั้ง
จ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.3540	0.3540
จ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	-
เงินลงทุน (บาท/หน่วย)	-	-

รายละเอียดของผู้สัญญาที่ทำสัญญาเช่า (INET)

สัดส่วนรายได้แยกตามบริการ



สัดส่วนรายได้แยกตามธุรกิจ



สัดส่วนของสัญญาที่จะครบกำหนด



ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	
ปี	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (ล้านบาท/เดือน)
2564	30.92

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2564
รายได้ค่าเช่าและบริการ	163.78
รายได้อื่น ๆ	0.16
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และ ดัดจำหนี้ (EBITDA)	128.11
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	335.52

Handwritten signature/initials.

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2564
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	1.0167
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.3540
ส่วนของผู้ถือหุ้น (บาท)	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.23
ดอกเบี้ยไม่เกิน (%)	MLR - 1.75
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(3,873.49)
เงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,155.72
กระแสเงินสดสุทธิ	282.23
สินทรัพย์สุทธิ	3,527.26
ราคา / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) ณ สิ้นปีบัญชี	1.03
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	1.48%
มูลค่าตลาด ณ สิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	3,630.00
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท)	11.00

#### การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2564 กองทรัสต์มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในวันที่ 9 สิงหาคม 2564 โดยได้จัดตั้งกองทรัสต์ในวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 และเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โอเน็ตในวันที่ 3 สิงหาคม 2564 ทั้งนี้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 163.94 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือร้อยละ 99.90 ของรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 35.83 ล้านบาท เป็นต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 16.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 45.88 ของค่าใช้จ่ายรวม ส่งผลให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 128.11 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้มีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

- ครั้งที่ 1 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 30 กันยายน 2564 ในอัตรา 0.1269 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 3 ธันวาคม 2564
- ครั้งที่ 2 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 ในอัตรา 0.2271 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 10 มีนาคม 2565

#### ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ไม่มีเงื่อนไข -



**สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน**

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินรวมทั้งสิ้นจำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ โดยมีรายละเอียดหลักเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

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

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวนเงินที่จ่ายจริง (บาท)	ร้อยละข้อมูล ทรัพย์สินถาวรเฉลี่ย (1)	% ของรายได้จาก การลงทุนสุทธิ (2)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,755,733	0.23	6.05
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,895,502	0.11	3.04
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	536,132	0.02	0.42
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	6,730,810	0.20	5.25
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	476,027	0.01	0.37
ต้นทุนทางการเงิน	16,438,174	0.48	12.83

หมายเหตุ

(1) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถาวรเฉลี่ยรายไตรมาส เท่ากับ 3,403,220,435 บาท

(2) กำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 128,111,612 บาท

### สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

#### 1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากบริษัทฯ มีหน้าที่ควบคุมการดำเนินธุรกิจ เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงโอกาสในการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแนวทางการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ นอกจากนี้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะสูญเสียบุคลากรที่มีความชำนาญ ประสบการณ์ ความรู้ ซึ่งอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกองทรัสต์ลดลง อีกทั้งยังมีความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการที่ INET เป็นผู้บริหารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลแห่งอื่น นอกเหนือจาก INET-IDC3 เฟส 1 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

#### 2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

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

54

### 3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ความเสี่ยงของทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนครั้งแรก อาจมีอายุการใช้ประโยชน์จริงสั้นกว่าอายุการใช้งานที่ออกแบบไว้อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเกิดจากผู้เช่ามีการนำทรัพย์สินไปใช้จัดหาประโยชน์ในลักษณะที่ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์การใช้งาน หรือมีการดูแลและบำรุงรักษาที่ไม่ถูกต้อง จะส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสภาพเร็วกว่ามาตรฐาน ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย และอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วน ความเสี่ยงจากการศึกษารายละเอียดของทรัพย์สินที่ใช้ในการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่อง ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าพื้นที่ระหว่าง ปูนซิเมนต์แกงคอยและ INET การใช้ที่ดินของปูนซิเมนต์แกงคอยในการผ่านเข้าออกโครงการ INET-IDC3 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มจากกรมสรรพากรได้ตามจำนวนที่ขอคืน หรือได้รับเงินคืนล่าช้า ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม หรือเหตุการณ์ความเสียหายที่อาจกระทบต่อการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 รวมถึงประกันภัยสำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ที่ได้ทำไว้ อาจไม่เพียงพอที่จะเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด จึงอาจส่งผลต่อการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

### 4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทย ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกถูกเวนคืน การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงาน หรือความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET และลูกค้าของ INET ไม่สามารถชำระค่าเช่าหรือค่าบริการแก่ INET ได้

### 5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดรองใด ๆ จะมีสภาพคล่องเพียงพอ และราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจมีความผันผวน ซึ่งขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเท่ากับหรือมากกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ INET หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ ในจำนวนที่มีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ และผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ จึงไม่อาจรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลตอบแทนในหน่วยทรัสต์หรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายผลตอบแทนได้ กรณีการเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน กรณีที่กองทรัสต์มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์



เพิ่มเติมด้วยราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก ผู้ลงทุนอาจได้รับความเสี่ยงจากการที่ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ลดลงและผลตอบแทนการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจแตกต่างจากที่ผู้ลงทุนคาดหวัง รวมถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น

#### ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	1768 อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้นที่ 24 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	0-2257-7000
URL	www.inetreit.com

ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	0-2673-3999
URL	www.kasikornasset.com

## ส่วนที่ 2

### การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

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

#### 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

##### 2.1 วัตถุประสงค์และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

###### 2.1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

###### 2.1.2 กลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ ดังนี้

###### 1) การควบคุมดูแลประสิทธิภาพการดำเนินงาน

จัดให้มีการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต และงบประมาณประจำปี เพื่อประเมินผลและหาแนวทางให้กองทรัสต์มีกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมาย ในกรณีนี้

54

ผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ และดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้

2) การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม

กองทรัสต์จะปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้แก่ INET หรือผู้ประกอบการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศรายอื่น เพียงรายเดียว โดยกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นแบบคงที่ ซึ่งอัตราค่าเช่ามีการปรับขึ้นประมาณร้อยละ 2 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าตลาด อีกทั้งทางผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับทรัพย์สินเองทั้งหมด

3) การตรวจสอบและประเมินสถานะของทรัพย์สินในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1

ผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินทั้งหมด อาทิ ค่าประกัน ค่าซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สิน รวมถึง ปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ที่เช่าเพื่อรองรับเทคโนโลยีใหม่เป็นครั้งคราว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะตรวจสอบและประเมินสถานะทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาเช่า

4) การติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่า และแนวโน้มของอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

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

5) การลงทุนในอนาคต

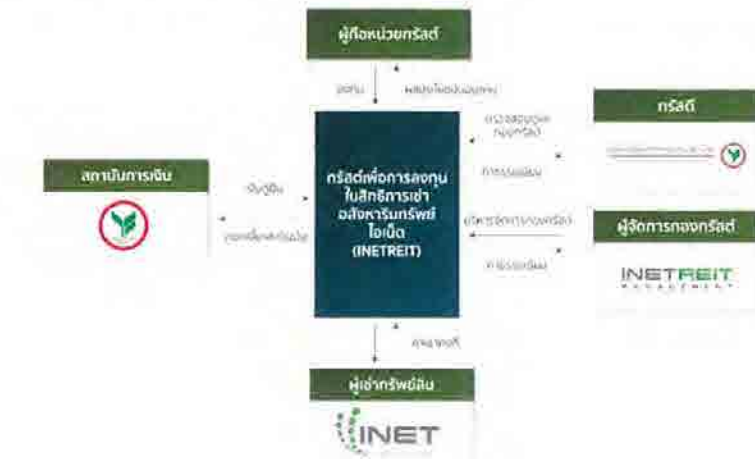
จัดให้มีการพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล

2.1.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- ไม่มี -

5-6

#### 2.1.4 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



กองทรัสต์บริหารจัดการโดย บริษัท ไอน์ด รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักโดยการปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้แก่ INET เพียงรายเดียว

ในการนี้ INET ซึ่งเป็นผู้ดำเนินงาน กับ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากการที่ INET เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง INET และ/หรือบริษัทย่อยของ INET ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะคงสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้อยู่และจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนดังกล่าวเป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 8 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเสร็จสิ้น โดย INET อาจลดสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ลงเหลืออัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 ในช่วงปีที่ 9 ถึงปีที่ 16 และร้อยละ 15 ในช่วงปีที่ 17 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2588 ของวันที่กองทรัสต์ทำการซื้อขายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเสร็จสิ้น

นอกจากนี้ กองทรัสต์ทำการกู้เงินยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย เพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยธนาคารกสิกรไทย กับ ทรัสต์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จากการที่ธนาคารกสิกรไทยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของทรัสต์

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญ [ตามเอกสารแนบ 2] และผู้ลงทุนสามารถขอข้อมูลสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเพิ่มเติมได้ที่สำนักงานของบริษัท ไอน์ด รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตามช่องทางการติดต่อที่ได้แจ้งไว้

54



## 2.2 ข้อมูลของทรัพยสินของกองทรัสต์

### 2.2.1 ภาพรวมโครงการ

ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) คือ สถานที่ที่ถูกออกแบบและสร้างขึ้นมาโดยเฉพาะเพื่อใช้สำหรับติดตั้งอุปกรณ์เครือข่ายและคอมพิวเตอร์เพื่อใช้ในการจัดเก็บรักษาข้อมูล และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ต่าง ๆ ที่จำเป็นในการเข้าถึงข้อมูล เช่น เครื่องเซิร์ฟเวอร์และอุปกรณ์เครือข่าย เพื่อเป็นศูนย์กลางการให้บริการสำหรับหน่วยงานหรือองค์กรธุรกิจที่ต้องการนำเสนอและ/หรือเข้าถึงข้อมูลผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต ทั้งนี้ ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลจะต้องตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม และมีความปลอดภัย มีเสถียรภาพ รองรับการใช้งานของอุปกรณ์เครือข่ายและคอมพิวเตอร์อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถทำงานได้ตลอด 24 ชั่วโมง

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

โครงการ INET-IDC3 ประกอบไปด้วยตึกอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลทั้งหมด 4 เฟส ซึ่งโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 เป็นส่วนที่ได้รับการรับรองมาตรฐานระดับสากลต่าง ๆ อาทิ Uptime Tier III Certification of Design Documents (TCDD):2017, ISO/IEC 270001:2013 และ ISO/IEC 20000-1:2011 เป็นต้น โดยปัจจุบันโครงการ INET-IDC3 ได้มีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้วจำนวน 2 เฟส ประกอบไปด้วยเฟส 1 ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินงานตั้งแต่เดือนมีนาคม 2560 และเฟส 2 (บางส่วน) นอกจากนี้ INET ยังมีแผนขยายการลงทุนในโครงการ INET-IDC3 เฟสอื่น ๆ อย่างต่อเนื่องต่อไป



54

โครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 2877 ตำบลทับทิม อำเภอกำแพงแสน จังหวัดนครปฐม ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของปูนซีเมนต์กำแพงแสน โดย INET ได้เช่าที่ดินดังกล่าวจากปูนซีเมนต์กำแพงแสนตามสัญญาเช่าที่ดินปูนซีเมนต์กำแพงแสน มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2588 ซึ่งปัจจุบันมีระยะเวลาเช่าคงเหลือ 24 ปี นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 เลขที่ดิน 112 หน้าสำรวจ 1212 ตำบลทับทิม อำเภอกำแพงแสน จังหวัดนครปฐม โดยตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 อยู่บนถนนทางเข้าโรงงานของปูนซีเมนต์กำแพงแสน ซึ่งห่างจากถนนมิตรภาพ กิโลเมตรที่ 15 ประมาณ 2 กิโลเมตร ความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 42 เมตร ห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 100 กิโลเมตร ซึ่งใช้เวลาเดินทางเพียง 1.30 ชั่วโมง และห่างจากตัวเมืองสระบุรี 20 กิโลเมตร มีโครงข่ายการสื่อสารของผู้ให้บริการโครงข่ายหลายรายเข้าถึง และผู้ให้บริการสามารถเลือกโครงข่ายการสื่อสารได้หลายโครงข่าย นอกจากนี้ โครงการรายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และสามารถเดินทางเข้าถึงได้อย่างสะดวกรวดเร็ว อีกทั้งเป็นพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่ำด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม แผ่นดินไหว ห่างไกลพื้นที่อุตสาหกรรมเคมีและปิโตรเคมี และมีความเพียงพอของระบบไฟฟ้า ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานสากลที่ใช้สำหรับเลือกสถานที่ตั้งของศูนย์ข้อมูล (Data Center)



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

1. บริการ Co-location เป็นบริการเช่าพื้นที่วางเครื่องเซิร์ฟเวอร์ โดยจัดเก็บค่าบริการเป็น ค่าเช่าพื้นที่ ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและค่าใช้จ่ายรายเดือน
2. บริการคลาวด์ (Cloud) ซึ่งสามารถแบ่งเป็น 3 ประเภท ดังนี้
  - Infrastructure as a Service (IaaS) เป็นการให้บริการการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ เช่น เซิร์ฟเวอร์ (Server), สตอเรจ (Storage) ซึ่งเป็นระบบปฏิบัติการที่ทำให้สามารถใช้ซอฟต์แวร์เพื่อจำลองการทำงานของคอมพิวเตอร์เครื่องอื่น โดยที่ผู้ใช้งานไม่จำเป็นต้องบำรุงรักษาอุปกรณ์ ช่วยให้ผู้ใช้บริการประหยัดการลงทุนทางด้านไอที และบริหารรายได้ให้สัมพันธ์กับรายจ่าย

54

- Platform as a Service (PaaS) เป็นบริการที่ให้ผู้ให้บริการสามารถนำแอปพลิเคชัน (Application) มาทำงานอยู่บนระบบนี้ โดยจะช่วยให้ผู้ใช้บริการใช้งานได้โดยไม่ต้องลงทุนทางด้านฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์ เช่น บริการใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ บริการระบบบริหารจัดการเอกสารดิจิทัล (Paperless) บริการออกใบรับรองอิเล็กทรอนิกส์ และบริการเตรียมความพร้อมทางการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (Cyber Security) เป็นต้น
- Software as a Service (SaaS) เป็นการให้บริการซอฟต์แวร์ผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต (Internet) ซึ่งผู้ใช้งานไม่ต้องทำการลงซอฟต์แวร์ (Install) ในอุปกรณ์ปลายทาง และไม่ต้องดูแลรักษา (Maintenance) ฮาร์ดแวร์ ซอฟต์แวร์ และข้อมูล เช่น Email on Cloud, Accounting Software on Cloud เป็นต้น

## 2.2.2 ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ดังต่อไปนี้

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

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

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

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

1.5) อุปกรณ์ที่ใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1

### 2) สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 9977

ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย พื้นที่ยังรวมประมาณ 1 งาน 31 ตารางวา โดยมีระยะเวลาการเช่าประมาณ 25 ปี ซึ่งสัญญาจะสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2588 (ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินปูนซิเมนต์แห่งประเทศไทย)

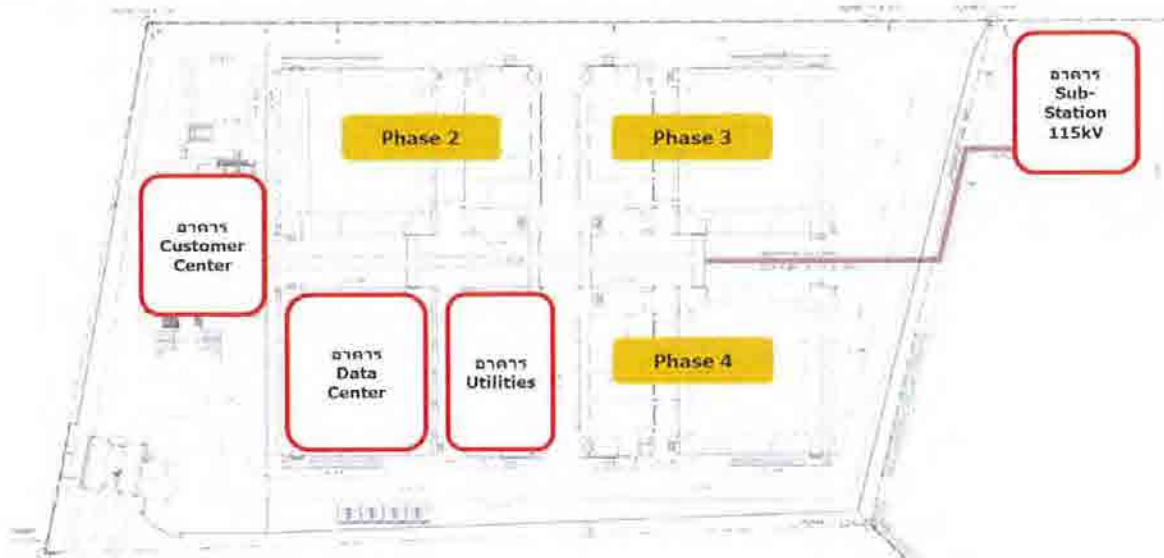
54



3) ทรัพย์สินส่วนกลาง ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ถนนส่วนกลาง และทางเข้าออกของโครงการ INET-IDC3  
ทรัพย์สินส่วนกลาง ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนส่วนกลาง

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลาง และระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางบางส่วนโครงการ INET-IDC3 ได้แก่ อาคารรับรองลูกค้า อาคารจอดรถ อาคารห้องน้ำ อาคารถังเก็บน้ำและห้องเครื่องปั๊มน้ำ บ่อหมัก และทางเชื่อมซึ่งเชื่อมกับอาคารรับรองลูกค้า กองทรัสต์จึงเป็นผู้มีสิทธิกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลางและระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง

สำหรับถนนส่วนกลางของโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 ซึ่งเป็นที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย และระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางอื่น ๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา โทรศัพท์ และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อยที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน INET ตกลงที่จะให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวตลอดระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าที่ดินปูนซีเมนต์แก่งคอย



ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 นั้น ได้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 2877 ตำบลทับทิม อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดสระบุรี ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของปูนซีเมนต์แก่งคอย โดย INET ได้เช่าที่ดินดังกล่าวจากปูนซีเมนต์แก่งคอยตามสัญญาเช่าที่ดินปูนซีเมนต์แก่งคอย มีกำหนดระยะเวลาเช่า 25 ปี
ลักษณะ	กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย ตามรายละเอียด ดังต่อไปนี้ 1. อาคารและส่วนควบของอาคาร และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 (อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) พื้นที่ประมาณ 1,900 ตารางเมตร



ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
	<p>และอาคารห้องเครื่อง (Utility) พื้นที่ประมาณ 2,000 ตารางเมตร รวมพื้นที่ประมาณ 3,900 ตารางเมตร) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1</p> <p>2. อาคารรับรองลูกค้า (Customer Center) พื้นที่ประมาณ 1,600 ตารางเมตร ซึ่งสามารถรองรับการให้บริการแก่ลูกค้า และหมู่คณะในการเยี่ยมชมได้สูงสุด 100 คนพร้อมกัน รวมถึงอาคารจอดรถ อาคารห้องน้ำ อาคารดับเพลิงและห้องเครื่องปั๊มน้ำ ป้อมยาม และทางเชื่อมซึ่งเชื่อมกับอาคารรับรองลูกค้า (Customer Center) ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1</p> <p>3. อาคารและส่วนควบของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย</p> <p>4. ตู้ Rack พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งรวมอุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network) จำนวน 492 Rack</p> <p>5. อุปกรณ์ที่ใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1</p>
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า	โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และอาคารทรัพย์สินส่วนกลาง พื้นที่ ประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 1 ตารางวา รวมถึงที่ดินที่เป็นพื้นที่ใช้สอยร่วมของโครงการ INET-IDC3 เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 41 ตารางวา
อายุการเช่า	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2588
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	3 สิงหาคม 2564
ราคาที่เข้าลงทุน	4,089 ล้านบาท

### 2.2.3 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยพิจารณาจากรายได้ (Income Method) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินทรัพย์สิน ซึ่งจะพิจารณาใช้เฉพาะทรัพย์สินเพื่อการลงทุน (Investment Property) การประเมินมูลค่าโดยวิธีดังกล่าวจะประเมินโดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาในการลงทุน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินงานกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้องแล้วคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสม (Discount Rate) ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปีคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน จะเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

## สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

ผู้ประเมินทรัพย์สิน	บริษัท โน้ตแฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Method)
ระยะเวลาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	24 ปี (นับจากวันที่กำหนดประเมินมูลค่า 31 ธันวาคม 2564)
วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน	21 ธันวาคม 2564
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	31 ธันวาคม 2564
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	4,308,000,000 บาท
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	1) <u>อสังหาริมทรัพย์</u> (บนบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 และ 9977) <ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center), อาคารห้องเครื่อง (Utility), ส่วนควบของอาคารและงานระบบที่เกี่ยวข้อง</li> <li>- อาคารรับรองลูกค้า (Customer Center), อาคารห้องน้ำ, อาคารถังเก็บน้ำและห้องเครื่องปั้มน้ำ, ป้อมยาม และทางเชื่อม</li> <li>- อาคารและส่วนควบของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation)</li> </ul> 2) <u>สิ่งหาริมทรัพย์</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เซอร์เวอร์อุปกรณ์สำหรับดำเนินงานภายในอาคารที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการศูนย์ข้อมูล (Data Center)</li> <li>- ตู้ Rack จำนวน 492 Racks พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่อ, อุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network), หน่วยประมวลผลและจัดเก็บข้อมูลพร้อมซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
อัตราค่าเช่าและบริการ	1) <u>ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าเช่าและบริการ 18,927,936 บาทต่อเดือน ในปีแรก</li> <li>- ปรับค่าเช่าและบริการทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปีที่ 2.00%</li> <li>- อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปีประมาณการ</li> </ul> 2) <u>ค่าเช่าสิ่งหาริมทรัพย์</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าเช่าและบริการ 12,618,624 บาทต่อเดือน ในปีแรก</li> <li>- อัตราการปรับค่าเช่าทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปี ปรับเพิ่มทุกปี 2.00%</li> <li>- อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปีประมาณการ</li> </ul>
อัตราคิดลด (Discount Rate)	9.00%

## 2.3 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 2.3.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยการนำทรัพย์สินหลักให้เช่าแก่ INET เพียงรายเดียว เป็นระยะเวลาประมาณ 24 ปี 5 เดือน (ซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาเช่าในวันที่ 31 ธันวาคม 2588) เพื่อให้ INET นำไปให้บริการแก่ลูกค้าของ INET ต่อไป

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

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

2.3.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาให้เช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ (อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1, อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย)

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	ผู้ให้เช่า: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต ("กองทรัสต์") ผู้เช่า: บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ("ไอเน็ต")
ทรัพย์สินที่เช่า	(1) อาคารและส่วนควบของอาคาร และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 (อาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) และอาคารห้องเครื่อง (Utility)) ("อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1") (2) อาคารรับรองลูกค้า (Customer Center) อาคารจอดรถ อาคารห้องน้ำ อาคารถังเก็บน้ำและห้องเครื่องปั๊มน้ำ บิโอมายม และทางเชื่อมซึ่งเชื่อมกับอาคารรับรองลูกค้า (Customer Center) ซึ่งตั้งอยู่



หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>บนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 (“อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ INET-IDC3”)</p> <p>(3) อาคารและส่วนควบของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 (“อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย”)</p> <p>((1) ถึง (3) รวมเรียกว่า “อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า”) โดยสิ่งปลูกสร้างและส่วนควบดังกล่าวตั้งอยู่บนบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 และบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 7,557.6 ตารางเมตร</p> <p>(4) เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำหรับดำเนินงานภายในอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) (ที่ไม่ถือเป็นส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า)</p> <p>(5) ตู้ Rack พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งรวมอุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network) และหน่วยประมวลผลข้อมูลและหน่วยจัดเก็บข้อมูลจำนวน 492 Rack พร้อมซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้องกับอุปกรณ์ต่าง ๆ</p> <p>((4) และ (5) รวมเรียกว่า “สิ่งหาริมทรัพย์ที่เช่า”) ทั้งนี้ รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปตามที่ระบุสัญญา</p>
ระยะเวลาการเช่า	กองทรัสต์ตกลงให้ไอเน็ตเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาประมาณ 25 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2588 (“ระยะเวลาการเช่า”)
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1, อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) (“สัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์”) หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาจะตกลงกัน (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”)
ค่าเช่า	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ประกอบไปด้วยค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจำนวน 18,556,800 บาท และค่าเช่าทรัพย์สินที่เป็นสิ่งหาริมทรัพย์ที่เช่าจำนวน 12,371,200 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
เงินประกันการเช่า	ไอเน็ตตกลงวางเงินประกันการเช่าเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้เท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 6 เดือน โดยรูปแบบของเงินประกันการเช่าดังกล่าวจะต้องเป็นเงินสดไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งจำนวนทั้งหมด
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ไอเน็ตตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเพื่อเป็นทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วนของโครงการ INET-IDC3

5-6



หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ซึ่งประกอบไปด้วยโครงการ INET-IDC3 เฟส 1, โครงการ INET-IDC3 เฟส 2, โครงการ INET-IDC3 เฟส 3 และ โครงการ INET-IDC3 เฟส 4)</p> <p>ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อตกลงสำหรับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินสำหรับโครงการ INET-IDC3 ร่วมกับที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) (ระหว่างไอเน็ตในฐานะผู้ให้เช่าและกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า)</p>
หน้าที่และข้อตกลงของไอเน็ต	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ไอเน็ตตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้, สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1), สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย1) และสัญญาตกลงกระทำการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) (ระหว่างไอเน็ตในฐานะผู้ให้เช่าและกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า)</li> <li>ไอเน็ตตกลงจะจัดหาทดแทน (โดยให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์) และ/หรือซ่อมบำรุงรักษา และ/หรือซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท และ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวงเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของไอเน็ตตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของไอเน็ตทั้งสิ้น</li> <li>ไอเน็ตจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับกองทรัสต์ และไอเน็ตจะมีสิทธิดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ก่อน โดยกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ที่ได้ก่อสร้างหรือแก้ไขดัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ ทันทีที่ก่อสร้างหรือแก้ไขดัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวแล้วเสร็จ</li> <li>ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ 3. ข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ไอเน็ตกระทำความผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ไอเน็ตตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า</li> <li>ไอเน็ตจะใช้และจะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใด ๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>6. ไอเน็ตได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินการในทรัพย์สินที่เช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกิจการโทรคมนาคม) และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ไอเน็ตได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา</p> <p>7. ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและทำให้กองทรัสต์ต้องดำเนินการเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่เช่า ไอเน็ตตกลงดำเนินการ รวมถึงการช่วยประสานงานในการดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด (ในกรณีที่กองทรัสต์มอบหมายให้นิติบุคคลอื่นบริหารจัดการทรัพย์สินแทน) ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไอเน็ตตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับใบอนุญาตดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ไอเน็ตเป็นนิติบุคคลอื่นได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ให้เป็นผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตแทนกองทรัสต์ ไอเน็ตตกลงจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา</p> <p>8. ไอเน็ตจะดำรงรักษาการรับรองมาตรฐานต่าง ๆ ที่ไอเน็ตได้รับ (ด้วยค่าใช้จ่ายของไอเน็ตเอง) ไม่ให้ด้อยไปกว่ามาตรฐานที่ไอเน็ตได้รับ ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) มาตรฐาน ISO) หรือมาตรฐานอื่นใดในอนาคตตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินการธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลเป็นไปด้วยดี และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งทางธุรกิจดังกล่าวได้</p> <p>9. เว้นแต่คู่สัญญาดตกลงเป็นอย่างอื่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ไอเน็ตจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติมตามเงื่อนไขและรายละเอียดที่ได้ตกลงกันรวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขายและ/หรือให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>10. ในกรณีที่สัดส่วนผู้ถือหุ้นของไอเน็ตที่ประกอบด้วย (ก) หน่วยงานของรัฐ, (ข) รัฐวิสาหกิจ หรือ (ค) กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยกระทรวงการคลังหรือหน่วยงานอื่นใดของรัฐที่ผ่านการเห็นชอบของมติคณะรัฐมนตรี (“ภาครัฐ”) ลดลงต่ำกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของหุ้นทั้งหมดของไอเน็ต กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการดังนี้</p> <p>(1) พิจารณาตรวจสอบอันดับความน่าเชื่อถือ (credit rating) ของ (ก) ไอเน็ต หรือ (ข) ผู้ถือหุ้นที่เข้าถือหุ้นไอเน็ตแทนภาครัฐที่จำหน่ายไป หรือ (ค) บริษัทแม่ของผู้ถือหุ้นตาม (ข) ว่าเทียบเท่ากับเกรด A- (สำหรับบริษัทที่จัดตั้งในประเทศไทย) หรือ เกรด BBB+ (สำหรับบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในต่างประเทศ) หรือ เกรดที่เทียบเคียงได้เป็นอย่างดีน้อย (หากไม่มีการจัดทำอันดับความน่าเชื่อถือ (credit rating)) หากบุคคลตาม (ก) และ (ข) และ (ค) ไม่สามารถรักษาระดับความน่าเชื่อถือ (credit rating) ให้อยู่ในเกรดตามที่ระบุดังกล่าวได้ ไอเน็ตให้สิทธิกองทรัสต์ดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ (2)</p> <p>(2) กองทรัสต์จะตรวจสอบและสอบทานผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของภาครัฐต่อการเป็นผู้เช่าของไอเน็ต (เช่น จัดทำ Analysis Report (ถ้ามี)) หากผลจากการตรวจสอบและสอบทานดังกล่าวระบุว่าการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของภาครัฐอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการเป็นผู้เช่าของไอเน็ต ไอเน็ตให้สิทธิกองทรัสต์ดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ (3)</p> <p>(3) กองทรัสต์สามารถดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการพิจารณากำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมหรือดำเนินการใด ๆ เพื่อป้องกันผลกระทบในทางลบตามผลการตรวจสอบและสอบทานผลกระทบต่อการเป็นผู้เช่าของไอเน็ต (Analysis Report (ถ้ามี)) นั้น และกองทรัสต์จะดำเนินการร่วมกับไอเน็ตในการปฏิบัติตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ใช้สิทธิเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามข้อ (3) ในกรณีที่ไอเน็ตยังสามารถปฏิบัติตามข้อ (1) และ (2) ได้</p>
หน้าที่ของกองทรัสต์	ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของไอเน็ต โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่ากองทรัสต์ได้ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ไอเน็ตในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว
การประกันภัย	1. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ไอเน็ตจะจัดให้มีการทำประกันภัยโดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามที่กองทรัสต์กำหนดกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนด ดังต่อไปนี้



หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(1) ประกันภัยความเสียหายในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำการประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและฐานราก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อของทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับไอเน็ตในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>(2) ประกันภัยความเสียหายธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยจะต้องครอบคลุมผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์สำหรับระยะเวลา 12 เดือนภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยต้องระบุชื่อของทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับไอเน็ตในกรมธรรม์ประกันภัยความเสียหายธุรกิจหยุดชะงักสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญานี้</p> <p>(3) ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 50,000,000 บาท โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อของทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมกับไอเน็ตในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก</p> <p>2. ทั้งนี้ ไอเน็ตตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดทำประกันภัย และ/หรือการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้</p>
การโอนสิทธิการให้เช่าและการเช่าช่วง	<p>1. ภายในระยะเวลาการเช่า ไอเน็ตไม่สามารถโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>2. กองทรัสต์ยินยอมให้ไอเน็ตนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้ผู้ประกอบกิจการภายในโครงการ INET-IDC3 ใช้ประโยชน์ร่วม และ/หรือเช่าช่วงตามการประกอบธุรกิจปกติของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากกองทรัสต์ก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของไอเน็ต เป็นการให้เช่าช่วงแก่กลุ่มบุคคลเดียวกันของไอเน็ตสำหรับพื้นที่ภายในโครงการ INET-IDC3 เท่านั้นและไม่เป็นการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p> <p>อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้</p>



หัวข้อ	รายละเอียด
ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า	<p>1. โอเน็ตตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือภาษีอื่นใดที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระแทนโอเน็ตไปก่อน โอเน็ตตกลงชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากกองทรัสต์</p>
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	<p>วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม: โอเน็ตจะเป็นผู้รับผิดชอบ</li> <li>2. ค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้: โอเน็ตจะเป็นผู้รับผิดชอบ</li> <li>3. ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง: โอเน็ตจะเป็นผู้รับผิดชอบ</li> </ol>
เหตุผิดนัด	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัด</p> <p>1. เหตุผิดนัดโดยโอเน็ต</p> <p>(ก) ในกรณีที่โอเน็ตฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) สัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์</li> <li>2) สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1)</li> <li>3) สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุมสถานที่ไฟฟ้าย่อย)</li> <li>4) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1)</li> </ol> <p>(“สัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 1”)</p> <p>หรือโอเน็ตผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 (แล้วแต่กรณี) และโอเน็ตไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่โอเน็ตได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่โอเน็ตผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้ำชำระอย่างใด ๆ ที่โอเน็ตมีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินประกันการเช่าตามจำนวนที่โอเน็ตผิดนัดชำระได้ ทั้งนี้ โอเน็ตจะต้องนำเงินประกันการเช่ามาวางเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ให้ครบตามจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหากโอเน็ตไม่นำเงินประกันการเช่ามาวางเพิ่มเติมตามกำหนดระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที</p>

5-4

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ใช้สิทธิในการหักเงินประกันการเช่าตามวรรคก่อนครบ 2 ครั้งในรอบระยะเวลา 12 เดือนใด ๆ และไอเน็ตผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้ำชำระอย่างใด ๆ อีกในรอบระยะเวลา 12 เดือนดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที</p> <p>(ข) ในกรณีที่ไอเน็ตได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์หรือผู้เช่ารายใหม่ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญภายหลังจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(ค) เหตุผิดนัดผิดสัญญาอื่นใดที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์</p> <p>2. เหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์</p> <p>(ก) ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญา และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่ากองทรัสต์เป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ไอเน็ตไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา</p>
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด	<p>1. สิทธิของกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยไอเน็ต</p> <p>(ก) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. (ก) หรือข้อ 1. (ข) ของหัวข้อเหตุผิดนัด กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และไอเน็ตจะปฏิบัติตามการดำเนินการดังกล่าว</p> <p>(ข) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. (ค) กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที หรือดำเนินการอื่นใดตามมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไอเน็ตตกลงจะปฏิบัติตามมติดังกล่าว</p> <p>2. สิทธิของไอเน็ตเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของหัวข้อเหตุผิดนัด ไอเน็ตไม่อาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งส่งผลกระทบต่อทำให้ไอเน็ตไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ไอเน็ตมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที</p> <p>ในกรณีที่ไอเน็ตบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น กองทรัสต์จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้รับชำระไปแล้วและเงินประกันการเช่าให้แก่ไอเน็ต นอกจากนี้ กองทรัสต์ตกลงชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการที่ไอเน็ตไม่สามารถใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของไอเน็ตในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
การสิ้นสุดของสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า</li> <li>คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>มีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อนตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญา</li> <li>เมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาดังกล่าว ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>ในกรณีที่พื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอื่นเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ไม่ว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 จะตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนดังกล่าวด้วยหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าสัญญาดังกล่าวนั้นสิ้นสุดลงทันทีเมื่อหน่วยงานที่เวนคืนได้จ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนตามที่กำหนดไว้ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> </ol> <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในกรณีที่โฉนดที่ดินเลขที่ 9977 ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอื่นเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 ไม่ได้ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนดังกล่าว ให้ถือว่าสัญญาดังกล่าวนั้นสิ้นสุดเฉพาะในส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 เท่านั้น และคู่สัญญาจะดำเนินการตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เมื่อทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญา ให้ถือว่าสัญญาดังกล่าวนั้นสิ้นสุดลงทันที</li> <li>เมื่อไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาดังกล่าว</li> <li>เมื่อสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดให้ถือว่าสัญญาดังกล่าวนั้นสิ้นสุดลงทันที</li> </ol>
ผลของการสิ้นสุดของสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อผลภายหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่า</li> <li>ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงตามข้อ 2. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการตามที่จะได้ตกลงกัน</li> <li>ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงตามข้อ 3., ข้อ 4. และข้อ 5. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการตามที่ระบุไว้ภายใต้สัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งกองทรัสต์จะดำเนินการคืนค่าเช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้รับชำระไปแล้ว และเงินประกันการเช่าให้แก่ไอเน็ต</li> </ol>



หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>4. ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงตามข้อ 6. หรือ ข้อ 7. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของอีกฝ่าย</p> <p>5. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 8. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์</p>
ผลภายหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาเช่า	<p>1. เมื่อสัญญาครบกำหนดระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงให้ไอเน็ตดำเนินการรื้อถอนทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดที่ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 (ซึ่งไม่รวมถึงอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) และปรับปรุงที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และขนย้ายวัสดุอุปกรณ์ทุกชนิดที่ไอเน็ตนำไปติดตั้งในที่ดินดังกล่าวภายใน 90 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร โดยไอเน็ตต้องปรับปรุงที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้อยู่ในสภาพตามที่กองทรัสต์กำหนดด้วยค่าใช้จ่ายของไอเน็ตเอง เว้นแต่ ในกรณีที่คู่สัญญาภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์จะตกลงเป็นอย่างอื่น ไอเน็ตตกลงจะดำเนินการตามที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>2. ในกรณีที่สัญญานับนี้สิ้นสุดลงก่อนกำหนด (ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม และเมื่อกองทรัสต์ยังคงมีสิทธิการใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 2877 จากเจ้าของที่ดินแปลง 2877) ไอเน็ตจะดำเนินการดังนี้</p> <p>2.1. ให้ความช่วยเหลือแก่กองทรัสต์ในการจัดหาผู้ประกอบการกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และทรัพย์สินส่วนกลาง) ภายใน 5 ปีนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าหรือวันที่สัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่กับเจ้าของที่ดินแปลง 2877 มีผลใช้บังคับ</p> <p>2.2. โอนสิทธิในการใช้ซอฟต์แวร์ (Software) ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบการกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และ ทรัพย์สินส่วนกลาง) ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด</p> <p>2.3. ดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบการกิจการภายในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และทรัพย์สินส่วนกลาง) เช่น โอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าจากไอเน็ตให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เป็นต้น</p>
เหตุสุดวิสัย	<p>1. เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า</p> <p>ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือกิจการของไอเน็ต รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของไอเน็ต หรือไอเน็ตมิได้เป็นส่วนที่ก่อให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ไอเน็ตไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญานับนี้ได้ ไอเน็ตมีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ไอเน็ต ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ พิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่ง</p>



หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประโยชน์ของการของไอเน็ตและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</p> <p>ทั้งนี้ ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณาจากไอเน็ตนั้น หาก</p> <p>1.1. ไอเน็ตมีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้ อย่างชัดเจน หรือ</p> <p>1.2. เหตุสุดวิสัยนั้นอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือกิจการของผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันในวงกว้างโดยมีข้อมูลผลกระทบที่เกิดขึ้นอย่างชัดเจน</p> <p>การพิจารณาให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือรับข้อเสนออื่นใดดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์</p> <p>อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใดจากไอเน็ตไม่เป็นไปตามเงื่อนไขข้างต้น กองทรัสต์จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือรับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว โดยไอเน็ตจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน (แล้วแต่ขนาดรายการ) โดยไอเน็ตตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาในเรื่องนี้</p> <p>2. เหตุสุดวิสัยในกรณีอื่น ๆ</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 1. คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวโดยเร็ว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย</p>

54

### 2.3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับ INET (ผู้เช่า)

#### 1) ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

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

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

#### 2) ลักษณะการดำเนินงานธุรกิจ

2.1) การให้บริการ Infrastructure as a service เกิดจากการรวบรวมการให้บริการทั้ง 3 ประเภท ได้แก่ บริการ Cloud Solutions, บริการ Co-location และบริการ Internet Access

##### 2.1.1) บริการ Cloud Solutions

Cloud Solutions เป็นบริการการใช้ทรัพยากรคอมพิวเตอร์ร่วมกันผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ตภายใต้มาตรฐานความปลอดภัยที่ปฏิบัติตามสอดคล้องกับมาตรฐาน ISO/IEC 27001, ISO/IEC 20000 และ ISO/IEC 27018 แบ่งเป็น 3 ประเภท ดังนี้

- Infrastructure as a Service (IaaS) เป็นการให้บริการการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ เช่น เซิร์ฟเวอร์ (Server) และสตอเรจ (Storage) ซึ่งเป็นระบบปฏิบัติการที่ทำให้สามารถใช้ซอฟต์แวร์ เพื่อจำลองการทำงานของคอมพิวเตอร์เครื่องอื่น โดยที่ผู้ใช้งานไม่จำเป็นต้องบำรุงรักษาอุปกรณ์ ช่วยให้ผู้ใช้บริการประหยัดการลงทุนทางด้านไอที และบริหารรายได้ให้สัมพันธ์กับรายจ่าย
- Platform as a Service (PaaS) เป็นบริการที่ให้ผู้ให้บริการสามารถนำแอปพลิเคชัน (Application) มาทำงานอยู่บนระบบนี้ โดยจะช่วยให้ผู้ใช้บริการใช้งานได้โดยไม่ต้องลงทุนทางด้านฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์ เช่น บริการในกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ 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

### 2.1.2) บริการ Co-location

- บริการแบบรับฝากเซิร์ฟเวอร์ สำหรับองค์กรที่ต้องการความปลอดภัยและมีเสถียรภาพโดยนำเครื่องที่มีอยู่แล้วมาฝากในพื้นที่ที่จัดไว้
- Business Continuity Planning/Disaster Recovery Center ศูนย์สำรองข้อมูลเพื่อการบริหารจัดการฐานข้อมูลอย่างมีประสิทธิภาพและปลอดภัย ด้วยพื้นที่การทำงานสำรองพร้อมอินเทอร์เน็ตและอุปกรณ์อำนวยความสะดวก และรองรับการทำงานของพนักงานในทุกสถานการณ์ฉุกเฉิน เช่น วิกฤตการณ์น้ำท่วม วิกฤตการณ์การเมือง

### 2.1.3) บริการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ต (Internet Access)

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

### 2.2) บริการ Knowledge as a Service

เนื่องจากสังคมไทยและเศรษฐกิจในช่วงยุคดิจิทัลมีการเติบโตแบบก้าวกระโดด ภาคธุรกิจต้องปรับตัวให้สามารถใช้เทคโนโลยีเป็นเครื่องมือในการทำธุรกิจและสร้างรูปแบบการทำธุรกิจใหม่ ๆ (Digital Disruption) บริการ Knowledge as a Service จึงเป็นบริการใหม่ของ INET ในปี 2562 ซึ่งให้บริการบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถเข้าไปเป็นที่ปรึกษาด้านกลยุทธ์ดิจิทัล (Digital Strategy) เพื่อทำ Digital Transformation ให้องค์กร สามารถแบ่งได้ 2 ประเภทดังนี้

#### 2.2.1) Developer หรือนักพัฒนาระบบ

เป็นบริการบุคลากรเพื่อสนับสนุนงานไอที ด้านซอฟต์แวร์ต่าง ๆ เช่น UX/UI, Laravel, Java, JavaScript, SA, Python, Node.js, PHP, Swift, Vue, React native, Angular, CSS, C#, .Net เป็นต้น

#### 2.2.2) IT Support หรือเจ้าหน้าที่ไอที

เป็นบริการบุคลากรที่มีประสบการณ์และเชี่ยวชาญด้าน ไอทีที่พร้อมให้บริการทันที โดยมีให้บริการแยกตามทักษะ ได้แก่ Project Manager, Business Analyst, System Analyst, Mobile Development, Digital Marketing, Tester เป็นต้น



### 2.3.4 ผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนตัวผู้เช่าหรือใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1, อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา บริษัทฯ จะมีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวแทน INET ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับ INET รวมทั้งค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจาก INET อาจไม่เทียบเท่ากับค่าเช่าที่เคยได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

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

### 2.3.5 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

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

5-6



เงื่อนไขที่สำคัญ	1. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Funded Interest Bearing Debt to Total Asset Ratio) ไม่เกินร้อยละ 35 2. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Funded Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกิน 5.5 เท่า
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด

### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

#### 3.1 ภาพรวมของเศรษฐกิจประเทศ

ปี 2564 ประเทศไทยยังคงได้รับผลกระทบจากการระบาดของ Covid-19 ภาครัฐได้ออกมาตรการจำกัดการเดินทาง และมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดอย่างเข้มงวด การบริโภคภาคเอกชนยังคงน้อย แม้ภาครัฐจะมีมาตรการมาช่วยพยุงกำลังซื้อแก่ประชาชน การท่องเที่ยวในช่วงครึ่งปีแรกหดตัว แต่เริ่มมีนักท่องเที่ยวจากโครงการของภาครัฐในช่วงไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ในขณะที่ภาคการส่งออกสินค้าสินค้าในครึ่งปีแรกสามารถขยายตัวได้ดี เนื่องจากมีอุปสงค์จากประเทศคู่ค้า ทำให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมและการลงทุนภาคเอกชนเพิ่มขึ้น แต่ในช่วงไตรมาส 3 จากการแพร่ระบาดอย่างรุนแรงในต่างประเทศทำให้อุปสงค์ของประเทศคู่ค้าชะลอตัว การลงทุนภาคเอกชนและการผลิตภาคอุตสาหกรรมจึงชะลอตัวตาม จากผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินครั้งที่ 8 ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2564 ธนาคารแห่งประเทศไทย คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวที่ร้อยละ 0.9 ในปี 2564 และจะขยายตัวต่อเนื่องในปี 2565 และ 2566 จากการฟื้นตัวของการใช้ภายในประเทศและนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะทยอยกลับมาเพิ่มขึ้น รวมถึงการฟื้นตัวในหลายสาขาธุรกิจมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นสอดคล้องกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ แต่การจ้างงานและรายได้แรงงานยังอยู่ต่ำกว่าช่วงก่อนการระบาด สำหรับแรงสนับสนุนจากการใช้จ่ายภาครัฐคาดว่าจะลดลงหลังจากที่เร่งไปในช่วงก่อนหน้านี้ ด้านการส่งออกสินค้ามีแนวโน้มชะลอลงตามเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าและผลกระทบเพิ่มเติมจากการระบาดของสายพันธุ์ใหม่ อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มอยู่ในกรอบเป้าหมายที่ร้อยละ 1.0 -3.0 โดยปี 2564 2565 และ 2566 คาดการณ์ที่ร้อยละ 1.2, 1.7 และ 1.4 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อจะเพิ่มขึ้นชั่วคราวจากปัจจัยด้านอุปทานโดยเฉพาะราคาพลังงาน และข้อจำกัดในการผลิตและขนส่งสินค้าในต่างประเทศ ซึ่งคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 โดยคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.5 ต่อปี โดยประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวได้ต่อเนื่อง ขณะที่อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับตัวเพิ่มขึ้นชั่วคราวจากราคาพลังงาน แต่ต้องติดตามพัฒนาการเงินเฟ้อโลกและการส่งผ่านต้นทุน ทั้งนี้ การระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์ Omicron เป็นความเสี่ยงสำคัญต่อแนวโน้มเศรษฐกิจโดยรวมในระยะข้างหน้า

#### 3.2 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ทำให้ผู้บริโภคมีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมวิถีใหม่ (New Normal) หันมาพึ่งพาการใช้เทคโนโลยีเข้ามาดำเนินชีวิตประจำวัน ผ่านการทำกิจกรรมออนไลน์ต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการติดต่อสื่อสารผ่านช่องทาง Social Media การทำธุรกรรมซื้อขายผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) และองค์กรธุรกิจเองที่มี

55

การหันมาพึ่งพาการใช้เทคโนโลยี เพื่อพัฒนาบริการดิจิทัล และดิจิทัลคอนเทนต์รูปแบบต่าง ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค รวมถึงการหันมาพึ่งพาการใช้ซอฟต์แวร์ผ่านระบบคลาวด์เพื่อลดต้นทุนด้านไอทีในการดำเนินธุรกิจและสามารถขยายธุรกิจได้ง่ายและสะดวกรวดเร็ว

จากการวิเคราะห์ของ Economic Intelligence Center (EIC) ธนาคารไทยพาณิชย์ คาดการณ์มูลค่าตลาด Data Center ของไทยมีแนวโน้มเติบโต 20% CAGR ในช่วงปี 2563-2565 อยู่ที่ 3.2 หมื่นล้านบาท โดยจะมาจากการเติบโตของ Public cloud เป็นหลัก ทั้งนี้คาดว่าในปี 2563-2565 จะขยายตัวสูงที่ 24% CAGR อยู่ที่ 2.6 หมื่นล้านบาท เนื่องจากผู้ใช้บริการสามารถประหยัดการลงทุนในส่วนของผู้ให้บริการไอทีและยังมีความยืดหยุ่นในการขยายหรือลดการใช้งานได้มากกว่าแบบ Co-location หรือ Private cloud ซึ่งคาดว่าจะเติบโตที่ 6% CAGR อยู่ที่ 6 พันล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกัน ทั้งนี้มูลค่าตลาด Data Center รวมในปี 2565 คาดว่าจะอยู่ในระดับ 12 ล้านล้านบาท

มูลค่าตลาดให้บริการ Data Center ของไทย มีแนวโน้มเติบโตในอัตราที่ช้ากว่าตลาดโลก จากอัตราการเติบโตเฉลี่ยในช่วงปี 2561-2563 ซึ่งเติบโตประมาณ 19% CAGR โดยตลาด Co-location คาดว่าจะเติบโตราว 6% CAGR มาอยู่ที่ 6.3 พันล้านบาท ในปี 2565 ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตที่ต่ำกว่าตลาดโลก (8% CAGR) เป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจของไทยในช่วงปี 2564-2565 ที่คาดว่าจะฟื้นตัวช้ากว่าเศรษฐกิจโลกจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ ทำให้ผู้ประกอบการในบางธุรกิจตัดสินใจชะลอการลงทุนด้านสินทรัพย์ไอทีลงหรือบางส่วนมีการเปลี่ยนไปใช้งาน Public cloud มากขึ้นเนื่องจากใช้เงินลงทุนเริ่มต้นน้อยกว่า ขณะที่ตลาด Public Cloud ของไทย มีแนวโน้มเติบโตได้ใกล้เคียงกับตลาดโลก (25% CAGR) โดยคาดว่าจะขยายตัวถึงราว 24% CAGR มาอยู่ที่ 2.6 หมื่นล้านบาท ในปี 2565 จากการใช้งานเทคโนโลยีคลาวด์ภายในองค์กรที่เพิ่มขึ้น

รูปที่ 1: มูลค่าตลาด colocation และ public cloud ของโลก

หน่วย : พันล้านดอลลาร์สหรัฐ



ที่มา : Economic Intelligence Center ธนาคารไทยพาณิชย์, 2021

รูปที่ 2: มูลค่าตลาด colocation และ public cloud ของไทย

หน่วย : พันล้านบาท



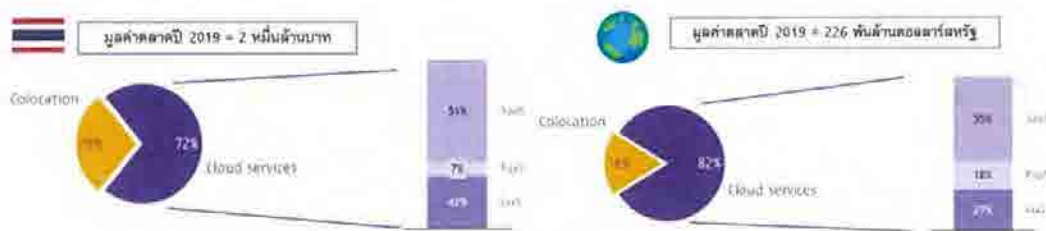
ที่มา : Economic Intelligence Center ธนาคารไทยพาณิชย์, 2021

นอกจากนี้ หากพิจารณาสัดส่วนมูลค่าตลาด Data Center ในปี 2562 พบว่ามูลค่าตลาดของ Public cloud อยู่ที่ 72% ซึ่งยังอยู่ในระดับต่ำกว่าสัดส่วนของตลาดโลกซึ่งมีสัดส่วนของ Public cloud ที่ราว 80% แสดงให้เห็นถึงโอกาสในการขยายตัวของตลาด Public cloud ของไทยที่ยังมีอยู่มากในอนาคต สอดคล้องกับทิศทางตลาดที่คาดว่าอัตราการเติบโตของ Public cloud จะสูงกว่า Co-location ทั้งนี้สัดส่วนของรูปแบบการให้บริการของ Public cloud พบว่ากว่า 93% เป็นแบบ IaaS และ SaaS

5-2

ขณะที่มูลค่าตลาดของ PaaS มีสัดส่วนเพียง 7% โดย EIC คาดว่าผู้ให้บริการของไทย 2 กลุ่มหลักอย่างผู้ให้บริการในกลุ่ม IaaS ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายเดียวกับผู้ให้บริการ Co-location และผู้ให้บริการ SaaS ส่วนใหญ่เป็นบริษัทสตาร์ทอัพพัฒนาซอฟต์แวร์บนระบบคลาวด์ ขณะที่ตลาด PaaS แม้ว่าจะมีแนวโน้มเติบโตตามตลาด Public cloud รวม แต่ผู้ให้บริการส่วนใหญ่ในไทยยังเป็นบริษัทเทคโนโลยียักษ์ใหญ่จากต่างประเทศ เช่น Amazon, Google, Microsoft และ Alibaba เป็นต้น

รูปที่ 3 : สัดส่วนมูลค่าตลาดประเภทของ Public cloud ของโลกและของไทย



ที่มา: Economic Intelligence Center ธนาคารไทยพาณิชย์, 2021

การเติบโตของทั้ง Co-location และ Public cloud มาจาก 3 ปัจจัยสนับสนุนจากความต้องการใช้ข้อมูลทั้งจาก ผู้บริโภค ภาคธุรกิจ ตลอดจนหน่วยงานภาครัฐ ดังนี้

- 1) ภาคผู้บริโภค คาดว่าการใช้งานข้อมูลจะมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องตามการขยายตัวของธุรกิจ Cloud Gaming, Over-the-top platform (OTT), Social media รวมถึง E-commerce เป็นต้น ซึ่งการเติบโตนี้เป็นไปตามการเปลี่ยนแปลง ของพฤติกรรมผู้บริโภคในปัจจุบันที่หันมาใช้งานแพลตฟอร์มออนไลน์ในการดำเนินชีวิตประจำวันมากขึ้น
- 2) ภาคองค์กรธุรกิจ การแพร่ระบาด COVID-19 เป็นปัจจัยเร่งให้องค์กรธุรกิจนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยในการดำเนินธุรกิจมากขึ้น (digital transformation) ไม่ว่าจะเป็นเทคโนโลยี Artificial Intelligence (AI), Big Data analytics, Automation system รวมถึง Cloud computing ซึ่งจะส่งผลให้ปริมาณการใช้ข้อมูลขององค์กรธุรกิจเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ
- 3) หน่วยงานภาครัฐ ภาครัฐมีโครงการในการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานคลาวด์กลางของภาครัฐ (Government Data Center and Cloud Service: GDCC) เพื่อรองรับการจัดเก็บข้อมูลภาครัฐให้อยู่ในระบบดิจิทัลทั้งหมด รวมถึงการสนับสนุนให้ไทยก้าวสู่การเป็นศูนย์กลางด้านดิจิทัลแห่งอาเซียนโดยการให้สิทธิพิเศษทางภาษี (BOI) กับผู้ให้บริการ Data Center อีกด้วย

5-6



#### 4. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุน นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว อาจมีปัจจัยเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงบริษัทพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญต่อไปในอนาคต

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

ในปี 2564 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ที่ผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังนี้

##### 4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

แม้ว่ากองทรัสต์จะมีโครงสร้างรายได้ที่คงที่ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีส่วนสำคัญในการควบคุมการดำเนินงานธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงโอกาสในการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแนวทางการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์

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

ทั้งนี้ ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ โดยหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์อย่างที่วางแผนไว้ อาจมี



ผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์สูญเสียบุคลากรหลักไป อาจเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้ ความชำนาญ และสายสัมพันธ์ทางธุรกิจ ซึ่งการหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกองทรัสต์ลดลง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนดำรงจำนวนบุคลากรให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง

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

หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกนี้ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 กับ INET ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เพื่อให้ INET ในฐานะผู้เช่าดำเนินงาน สามารถนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งแรกไปให้บริการแก่ลูกค้าของ INET ต่อไป

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

อย่างไรก็ดี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวมิได้ส่งผลกระทบโดยตรงกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ เนื่องจากรายได้หลักของกองทรัสต์มาจากค่าเช่าที่ INET จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์ในอัตราคงที่ ซึ่งมีได้แปรผันตามผลประกอบการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกแต่อย่างใด ทั้งนี้ ความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของ INET จะขึ้นอยู่กับ

กับผลการประกอบธุรกิจโดยรวมของ INET ทั้งจากโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก และโครงการอื่น ๆ ของ INET รวมถึงโครงการในอนาคต

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

#### 4.1.3 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาววงเงิน 1,000 ล้านบาทหรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 24.46 ของมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ดังนั้นกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

หากกองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ นอกจากนี้ ข้อกำหนดดังกล่าวอาจจำกัดความสามารถของกองทรัสต์ในการลงทุนเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะพิจารณาถึงความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นเทียบกับประโยชน์ที่จะได้รับจากการกู้ยืมเงิน และแนวทางหรือมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ รวมทั้งบริษัทฯ จะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาเจรจากับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เป็นสำคัญ



## 4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 4.2.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์พึ่งพิงรายได้จากผู้เช่าดำเนินงานเพียงรายเดียวที่เป็นผู้บริหารจัดการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งเป็นเพียงรายได้แหล่งเดียวของกองทรัสต์

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

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

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ไม่ได้เปิดช่องให้ผู้เช่าดำเนินงานสามารถบอกเลิกสัญญาได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และได้กำหนดให้ผู้เช่าดำเนินงานวางเงินประกันเท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 6 เดือน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยหากมีการสิ้นสุดลงของระยะเวลาเช่าก่อนกำหนด ซึ่งมีสาเหตุมาจากการปฏิบัติสัญญาของ INET กองทรัสต์มีสิทธิยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 พร้อมเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ (ถ้ามี) จาก INET ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับคำตัดสินของศาลและความสามารถในการชำระหนี้หรือมูลค่าทรัพย์สินของ INET ที่จะเพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่กองทรัสต์หรือไม่ นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจขาดรายได้จากค่าเช่าในระหว่างที่ยังไม่มีผู้เช่าดำเนินงานรายใหม่เข้ามาดำเนินการธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทน INET โดยหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ที่ตกลงชำระค่าเช่าในจำนวนที่สมเหตุสมผลและในเวลาที่เหมาะสมได้ หรือ มีเงื่อนไขค่าเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ที่แตกต่างไปจาก INET หรือไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้เลย เหตุใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าลดลงในแต่ละปี และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

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



#### 4.2.2 ความเสี่ยงจากสถานะเศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ ฐานะการเงิน และความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET กับกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะเศรษฐกิจในอนาคต ทั้งที่อาจเกิดขึ้นในระดับประเทศ ระดับภูมิภาค และระดับนานาชาติ อาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อภาวะอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยี และการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบการต่าง ๆ รวมถึงความต้องการการใช้พื้นที่การจัดเก็บข้อมูล ระบบการจัดเก็บข้อมูล อันจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของผู้เช่าดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดำเนินงาน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้ ซึ่งหากเกิดกรณีที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่สามารถชำระค่าเช่าได้และกองทรัสต์ดำเนินการเลิกสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าดำเนินงานรายอื่นมาเช่าเพื่อดำเนินการได้ เนื่องจากเป็นกรณีที่เกิดการเปลี่ยนแปลงที่ส่งผลกระทบต่อภาวะอุตสาหกรรม

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

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

เนื่องจากเทคโนโลยีในอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศมีการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว INET จึงจะต้องคาดการณ์และตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว เพื่อพัฒนาปรับปรุงบริการปัจจุบันหรือพัฒนาบริการใหม่ที่ดียิ่งขึ้นให้สำเร็จ และรวดเร็วพอที่จะปรับตัวให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงของตลาด การดำเนินการดังกล่าวอาจต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งในด้านเทคโนโลยี อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และบริการใหม่ที่ดียิ่งขึ้น และอาจทำให้เกิดต้นทุนการซ่อมบำรุง ดูแลรักษาในระดับที่สูงขึ้น แม้ INET จะมีหน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับเปลี่ยน และบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาการเช่า และปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ที่เช่าเพื่อให้เท่าทันกับเทคโนโลยีใหม่ แต่ก็มีความเสี่ยงที่ INET อาจไม่สามารถปรับเปลี่ยนเทคโนโลยีดังกล่าวอันเนื่องมาจากการขาดเงินทุนหรือจากสาเหตุอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ในอนาคตเทคโนโลยีใหม่อาจเข้ามาแทนที่และทำให้เทคโนโลยีและระบบในปัจจุบันล้าสมัย ดังนั้นความสามารถของ INET ในการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และนำเสนอบริการใหม่ที่ดียิ่งขึ้นได้ทันเวลาโดยมีต้นทุนที่ต่ำ หรือความสามารถในการคาดการณ์ความต้องการของลูกค้า จะมีส่วน

๓๕

สำคัญต่อความสามารถของ INET ในการเพิ่มหรือรักษาลูกค้าและรายได้ของ INET หาก INET ไม่สามารถตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีหรือไม่มีสินค้าและบริการที่ตลาดให้ความนิยม หรือมีการพัฒนาของสินค้าหรือบริการของผู้ให้บริการรายอื่นเข้ามาแข่งขัน อาจนำไปสู่การลดลงของความสามารถในการแข่งขันและจำนวนลูกค้าของ INET ซึ่งอาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและความสามารถของ INET การชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1

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

#### 4.2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของ INET

INET อาจเผชิญความเสี่ยงอุปทานของตลาดที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากจากการแข่งขันที่สูงขึ้นในธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในอนาคต เนื่องจากอุปทานของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ในประเทศไทยเติบโตกว่าร้อยละ 180 ระหว่างปี 2558 ถึงปี 2560 และการเติบโตจะอยู่ในอัตราที่สูงระหว่างร้อยละ 25.00 ถึงร้อยละ 30.00 ต่อปี ในปี 2560 โดยมีผู้ให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) จำนวนกว่า 30 รายในประเทศไทย นอกจากนี้ คาดว่าจะมีการเติบโตของการก่อสร้างศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับปริมาณอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการเติบโตของโทรศัพท์เคลื่อนที่ที่รองรับการรับส่งข้อมูล (Smart Phone) การใช้งานเครือข่ายสังคมออนไลน์ (Social Media) และแอปพลิเคชัน (Application) รวมถึงการใช้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ที่เพิ่มขึ้นจากวิสาหกิจขนาดใหญ่ ซึ่งหันมาใช้ระบบคลาวด์ (Cloud) เพื่อการจัดเก็บและวิเคราะห์ข้อมูลมากขึ้น และภาครัฐ ซึ่งต้องการส่งเสริมการเข้าถึงของโครงข่ายระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ตลอดจนบริการอิเล็กทรอนิกส์ภาครัฐ (e-Government) ไปยังพื้นที่ห่างไกลที่สาธารณูปโภคด้านสารสนเทศและการสื่อสารและบริการดิจิทัลยังเข้าไปไม่ถึง การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด และการเพิ่มขึ้นของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) แห่งใหม่ นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน อาจส่งผลกระทบต่อผู้ใช้บริการเปลี่ยนไปใช้บริการของผู้ให้บริการรายอื่น อันจะส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของ INET ได้

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

54



หลากหลาย อีกทั้งตำแหน่งที่ตั้งของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) อยู่ในภูมิประเทศที่ปลอดภัยจากภัยพิบัติตามธรรมชาติ และมีลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มธุรกิจภาคอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ของประเทศ กลุ่มสถาบันการเงิน และกลุ่มองค์กรภาครัฐทั้งที่ใช้บริการ และมีแผนที่จะเข้าใช้บริการ จึงทำให้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมีข้อได้เปรียบ และมีความสามารถในการแข่งขันที่โดดเด่นเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินประเภทอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) อื่น ๆ

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

ในกรณีที่ INET ปฏิบัติผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์และ INET ทำให้กองทรัสต์ต้องเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาบุคคลที่สามมาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทน INET ได้ภายในระยะเวลาอันสั้น เนื่องจากผู้ที่จะสามารถดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) มีจำนวนจำกัด และบุคคลดังกล่าวจำเป็นต้องมีใบอนุญาตและได้รับการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจาก กสทช. โดยในปัจจุบัน ผู้ที่สามารถดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) มีทั้งหมดประมาณ 10 ราย

นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินปูนซีเมนต์แกงคอยที่ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจาก INET หรือให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาใหม่แทน INET กับปูนซีเมนต์แกงคอยนั้น มีเงื่อนไขว่ากองทรัสต์จะต้องจัดหาผู้มาดำเนินการกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) สำหรับโครงการ INET-IDC3 ภายใน 5 ปีนับแต่วันที่จะทะเบียนโอนสิทธิการเช่า หรือวันที่สัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่มีผลบังคับใช้ โดยผู้มาดำเนินการกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ดังกล่าวจะต้องเป็นบริษัทที่บริหารจัดการที่ดี (Good Corporate Governance) โดยเทียบเคียงกับแนวทางบริษัทที่ดี (Good Corporate Governance) ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด รวมทั้งมีคุณสมบัติอื่นตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ ภายใต้สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินปูนซีเมนต์แกงคอย ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้มาดำเนินการกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) สำหรับโครงการ INET-IDC3 ไม่ว่าในเฟสใดเฟสหนึ่งได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ปูนซีเมนต์แกงคอยในฐานะเจ้าของที่ดินและคู่สัญญาเช่าพื้นที่มีสิทธิยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างปูนซีเมนต์แกงคอยกับกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าต่อไปได้ และอาจต้องเลิกกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

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

54



#### 4.2.6 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่ได้รับหรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตหรือไม่ได้รับการอนุมัติที่จำเป็นเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

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

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

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

#### 4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

##### 4.3.1 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีอายุการใช้ประโยชน์จริงสั้นกว่าอายุการใช้งานที่ออกแบบไว้อย่างมีนัยสำคัญ

การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางเทคนิค โดยที่ปรึกษาทางเทคนิคได้ทำการประเมินอายุการใช้งานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยอิงอายุการใช้งานตามมาตรฐาน

โดยทั่วไปของทรัพย์สินแต่ละประเภท ดังนี้ 1) อุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง มีอายุการใช้งานประมาณ 7 ปี 2) อุปกรณ์เครื่องจักรส่วนควบ มีอายุการใช้งานประมาณ 15 ปี 3) งานระบบอุปกรณ์สายเคเบิลอุปกรณ์เครือข่าย มีอายุการใช้งานประมาณ 20 ปี และ 4) โครงสร้างอาคาร มีอายุการใช้งานมากกว่า 27 ปี ซึ่งการประเมินดังกล่าวอยู่บนสมมติฐานเพิ่มเติมที่ว่า ผู้ใช้ทรัพย์สินจะจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ของการใช้งาน และมีการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินตามมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อยู่ในฐานะของเจ้าของกรรมสิทธิ์และเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินเพียงเท่านั้น จึงมีความเสี่ยงที่ว่าผู้เช่าดำเนินงานของกองทรัสต์อาจมีการนำทรัพย์สินไปใช้จัดหาประโยชน์ในลักษณะที่ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์การใช้งาน หรือมีการดูแลและบำรุงรักษาที่ไม่ถูกต้อง อันจะส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสภาพเร็วกว่ามาตรฐาน หรือในกรณีที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่สามารถจัดหาอุปกรณ์มาเปลี่ยนแทนอุปกรณ์ที่ชำรุด เสียหาย เสื่อมสภาพ หรือหมดอายุการใช้งาน เพื่อกองมาตรฐานเช่นเดียวกับวันแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ทำให้อาจกระทบต่อมาตรฐานการให้บริการในการนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกออกจัดหาประโยชน์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดำเนินงานกับกองทรัสต์

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

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์กำหนดให้ INET นำส่งแผนการดำเนินงานประจำปี รวมถึงแผนการซ่อมบำรุงทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ พร้อมทั้งกำหนดให้ INET ต้องจัดให้มีการดำรงเงินสำรองตามแผนการดังกล่าวสำหรับในกรณีที่ต้องดำเนินการซ่อมหรือปรับเปลี่ยนอุปกรณ์เป็นจำนวนมาก รวมทั้งกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางเทคนิคเพื่อดำเนินการตรวจสอบแผนการและการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว

**4.3.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย และอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่** ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย ตลอดจนลงทุนในกรรมสิทธิ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 เพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์เป็นระยะเวลาประมาณ 24 ปี 5 เดือน โดยนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2588 (ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินปูนซีเมนต์แกลง) ประกอบกับ ณ วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า INET มีสิทธิที่จะซื้อคืนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือกองทรัสต์อาจมีหน้าที่ต้องรื้อถอนอาคารดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อยและมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะลดลงตามเวลาที่เหลืออยู่ โดยกองทรัสต์จะไม่มีการสำรองเงินทุนไว้สำหรับ



การจ่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ แต่จะทยอยจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยการลดทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจจะลดลงจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่าและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

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

ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่ใช้ในการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยทำการตรวจสอบสถานะจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) รวมถึงศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานของที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคาร และรายงานของที่ปรึกษาทางเทคนิคของกองทรัสต์อย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม โดยรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานของที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคาร และรายงานของที่ปรึกษาทางเทคนิคของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) อาจมีข้อบกพร่องและไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา ที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคาร และที่ปรึกษาทางเทคนิคของกองทรัสต์ ตลอดจนเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นนับจากวันจัดทำรายงานของผู้ประเมินราคา ที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคาร และที่ปรึกษาทางเทคนิคของกองทรัสต์ จนถึงวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสำเร็จ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมีความชำรุดบกพร่องทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถให้เช่าแก่ผู้เช่าดำเนินการหรือใช้ประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยจาก INET ในกรณีที่มีการผิดสัญญา โดยสามารถพิสูจน์ได้ว่าความชำรุดบกพร่องดังกล่าวเกิดขึ้นก่อนที่ INET ส่งมอบทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้แก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยจากการที่ผู้ให้เช่าผิดสัญญา ซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่ยินยอมชดเชยในกรณีที่มีการผิดสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์ก็มีสิทธิที่จะใช้สิทธิทางการศาลเพื่อให้ได้รับการชดเชยจากผู้ให้เช่าต่อไป ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกระบวนการพิสูจน์ การนำสืบ และการฟ้องร้องบังคับคดีต่อไป

นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทฯ ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทฯ ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่กำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่ง INET ได้ให้แก่กองทรัสต์นั้น มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน

54



และระยะเวลาที่เจ้าของทรัพย์สินได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยจากผู้ให้เช่าในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหายหรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่ยินยอมชดเชยในกรณีที่มีการผิดสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์ก็มีสิทธิที่จะใช้สิทธิทางการศาลเพื่อให้ได้รับการชดเชยจากผู้ให้เช่าต่อไป ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกระบวนการพิสูจน์ การนำสืบ และการฟ้องร้องบังคับคดีต่อไป

#### 4.3.4 ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าพื้นที่ระหว่าง ปูนซิเมนต์แ่งค้อยและ INET

เนื่องจากที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 เป็นที่ดินซึ่ง INET เข้าจากปูนซิเมนต์แ่งค้อย ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินปูนซิเมนต์แ่งค้อย โดยปูนซิเมนต์แ่งค้อยและ INET ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าสัญญาเช่าที่ดินปูนซิเมนต์แ่งค้อยกับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้ว อย่างไรก็ตาม การที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และอาคารทรัพย์สินส่วนกลางนั้น กองทรัสต์ไม่ได้มีการทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวกับ INET เนื่องจากภายใต้สัญญาเช่าที่ดินปูนซิเมนต์แ่งค้อยกำหนดห้ามไม่ให้ INET นำที่ดินที่เข้าไปเช่าช่วงให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ อย่างไรก็ตาม ปูนซิเมนต์แ่งค้อยและ INET ได้มีการเช่าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินปูนซิเมนต์แ่งค้อยเพื่อให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และอาคารทรัพย์สินส่วนกลาง และที่ดินที่เป็นพื้นที่ใช้สอยร่วมของโครงการ INET-IDC3 โดยไม่มีค่าตอบแทนตลอดระยะเวลาภายใต้สัญญาเช่าที่ดินปูนซิเมนต์แ่งค้อย ซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าถือเอาประโยชน์จากสัญญาดังกล่าวในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยผลทางกฎหมายของข้อตกลงดังกล่าวนี้ ถือว่ากองทรัสต์เป็นบริวารของ INET ในการใช้ประโยชน์ที่ดินของปูนซิเมนต์แ่งค้อยข้างต้น

ในกรณีที่ INET ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินปูนซิเมนต์แ่งค้อย อาจส่งผลให้ปูนซิเมนต์แ่งค้อยใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินปูนซิเมนต์แ่งค้อยและให้ INET ออกจากที่ดินที่เช่าได้ ซึ่งการสิ้นสุดลงของสัญญาเช่าที่ดินปูนซิเมนต์แ่งค้อยจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิใช้ประโยชน์บนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และอาคารทรัพย์สินส่วนกลาง และที่ดินที่เป็นพื้นที่ใช้สอยร่วมของโครงการ INET-IDC3 ในฐานะบริวารของ INET ได้อีกต่อไป และส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และอาคารทรัพย์สินส่วนกลางออกจัดหาผลประโยชน์ตามแผนการลงทุนของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินปูนซิเมนต์แ่งค้อยได้กำหนดเงื่อนไขให้ในกรณีที่ INET ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดภายใต้สัญญาเช่าที่ดินปูนซิเมนต์แ่งค้อยและสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินปูนซิเมนต์แ่งค้อย ปูนซิเมนต์แ่งค้อยจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร รวมทั้งในกรณีที่เหตุที่ทำให้สัญญาเช่าที่ดินปูนซิเมนต์แ่งค้อยต้องสิ้นสุดลง ปูนซิเมนต์แ่งค้อยและ INET ตกลงจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินปูนซิเมนต์แ่งค้อยให้แก่กองทรัสต์หรือให้กองทรัสต์เช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่กับปูนซิเมนต์แ่งค้อยสำหรับระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าที่ดินปูนซิเมนต์แ่งค้อย (แล้วแต่กรณี)

อนึ่งการทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินปูนซิเมนต์แ่งค้อยระหว่างปูนซิเมนต์แ่งค้อยและ INET เพื่อให้สิทธิแก่กองทรัสต์ ในลักษณะตามที่กล่าวข้างต้น มีลักษณะเป็นการทำสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก ซึ่งแตกต่างจากการทำสัญญาเช่าช่วงระหว่าง INET และกองทรัสต์ กล่าวคือ การทำสัญญาเช่าช่วงระหว่าง INET และกองทรัสต์ จะทำให้กองทรัสต์มีชื่อปรากฏเป็นผู้เช่าช่วงตามที่ระบุในสารบัญชีทะเบียนของโฉนดที่ดิน และกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิที่มีตามกฎหมายในฐานะผู้เช่า

56

ช่วงรวมถึงฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหายได้ ในส่วนของการทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินปูนซีเมนต์ แก่งคอยระหว่างปูนซีเมนต์แก่งคอยและ INET ซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกนั้น กองทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้รับประโยชน์สามารถฟ้องร้องให้ปูนซีเมนต์แก่งคอย และ/หรือ INET ปฏิบัติตามสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหายจากปูนซีเมนต์แก่งคอย และ/หรือ INET ได้เช่นเดียวกันในฐานะผู้รับประโยชน์ตามสัญญาไม่แตกต่างจากการทำสัญญาเช่าช่วง อีกทั้ง ตามหลักในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อสิทธิของกองทรัสต์ได้เกิดขึ้นตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซึ่งเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกแล้ว INET และปูนซีเมนต์แก่งคอยไม่สามารถเปลี่ยนแปลงหรือระงับสิทธิของกองทรัสต์ได้นอกจากนี้ แม้ว่าในกรณีนี้จะไม่มีการฟ้องร้องปรากฏในสารบัญชีจดทะเบียนของโฉนดที่ดิน แต่เมื่อมีการนำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าไปจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินแล้ว สัญญาดังกล่าวจะเก็บอยู่ในสารบบของโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 ณ สำนักงานที่ดิน และจะผูกพันเจ้าของที่ดิน ดังนั้น แม้ภายหลัง SCG จะขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 ให้แก่บุคคลภายนอก สัญญาดังกล่าวจะยังคงมีผลผูกพันบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและกองทรัสต์จะยังคงสามารถใช้สิทธิภายใต้สัญญาดังกล่าวต่อไปได้

#### 4.3.5 ความเสี่ยงเนื่องจากกองทรัสต์ต้องอาศัยที่ดินของปูนซีเมนต์แก่งคอยในการผ่านเข้าออกโครงการ INET-IDC3

ปัจจุบันโครงการ INET-IDC3 มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะจำนวน 2 ทาง ได้แก่ ทางเข้าออกถนนโรงปูน และทางเข้าออกถนนเทศบาลห้วยขวาง ซึ่งทางเข้าออกถนนโรงปูนนั้นเป็นทางเข้าออกที่ต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของปูนซีเมนต์แก่งคอย โดยกองทรัสต์มีสิทธิใช้ทางเข้าออกดังกล่าวตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินปูนซีเมนต์แก่งคอยเพื่อผ่านไปสู่อถนนสาธารณะ โดยไม่ได้มีการจดทะเบียนหลังโฉนดที่ดินแปลงถนนโรงปูนดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากสิทธิดังกล่าวเป็นเพียงบุคคลสิทธิภายใต้สัญญา หากเกิดกรณีที่ปูนซีเมนต์แก่งคอยยกเลิกข้อตกลงดังกล่าว หรือปูนซีเมนต์แก่งคอยโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออกไปยังบุคคลภายนอก ซึ่งจะเป็นกรณีที่ปูนซีเมนต์แก่งคอยผิดสัญญาและกองทรัสต์จะต้องใช้สิทธิในทางกฎหมายเพื่อเรียกร้องให้ทางปูนซีเมนต์แก่งคอย (ในฐานะคู่สัญญาเช่าพื้นที่กับ INET ซึ่งเป็นสัญญาที่กองทรัสต์เข้ารับประโยชน์) จัดหาทางเข้าออกพื้นที่เช่าของ INET ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับการเยียวยา หรือการชดเชยจากการที่ปูนซีเมนต์แก่งคอยผิดสัญญา ซึ่งหากปูนซีเมนต์แก่งคอยไม่ยินยอมชดเชยในกรณีที่มีการผิดสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์ก็มีสิทธิที่จะใช้สิทธิทางการศาลเพื่อให้ได้รับการชดเชยจากปูนซีเมนต์แก่งคอยต่อไป ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกระบวนการพิสูจน์ การนำสืบ และการฟ้องร้องบังคับคดีต่อไป ซึ่งระหว่างการพิจารณานั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถใช้ทางถนนโรงปูนดังกล่าวในการเข้าออกสู่ถนนสาธารณะได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกถนนโรงปูนได้นั้น กองทรัสต์ยังคงสามารถใช้ทางเข้าออกถนนเทศบาลห้วยขวาง โดยผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ INET เพื่อผ่านไปสู่อถนนสาธารณะ ซึ่ง INET ตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่ที่ใช้เป็นถนนทางเข้าออกบนโฉนดที่ดินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินของ INET เพื่อเข้าออกสู่ถนนสาธารณะคือถนนเทศบาลห้วยขวางได้

#### 4.3.6 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม (จากการซื้อทรัพย์สินจาก INET) จากกรมสรรพากรได้ตามจำนวนที่ขอคืน หรือได้รับเงินคืนล่าช้า

กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระภาษีมูลค่าเพิ่มจากการซื้อทรัพย์สินจาก INET ภายใต้สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิขอเงินภาษีมูลค่าเพิ่มคืนจากกรมสรรพากรได้ภายหลังจากวันที่ทำการซื้อขายทรัพย์สินเสร็จสิ้นหากกองทรัสต์มี

54



ภาษีขายน้อยกว่าภาษีซื้อ อย่างไรก็ตาม กอทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่ากอทรัสต์จะได้รับคืนเงินภาษีมูลค่าเพิ่มจากการมสรรพากร  
เต็มจำนวน ตลอดจนอาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับคืนเงินดังกล่าวล่าช้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของ  
กอทรัสต์รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกอทรัสต์ได้

นอกจากนี้ ในกรณีกอทรัสต์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยของกรมสรรพากร กอทรัสต์อาจต้องดำเนินการตามสมควร ซึ่ง  
อาจรวมถึงการดำเนินการตามกฎหมายต่อกรมสรรพากรหรือต่อศาล เพื่อเรียกร้องขอคืนเงินภาษีมูลค่าเพิ่มตามจำนวน โดย ณ  
ปัจจุบันอยู่ในระหว่างรอการพิจารณาจากกรมสรรพากร

**4.3.7 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม หรือเหตุการณ์ความเสียหายที่อาจกระทบต่อการ  
ประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 รวมถึงประกันภัยสำหรับโครงการ  
INET-IDC3 เฟส 1 ที่ได้ทำไว้อาจไม่เพียงพอที่จะเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด จึงอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของ  
กอทรัสต์ในทางลบ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกอทรัสต์**

โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 อาจเกิดความเสียหายระหว่างการดำเนินการได้จากหลายสาเหตุ เช่น ไฟไหม้ การระเบิด  
ภัยธรรมชาติ รวมถึงเหตุที่เกิดจากการกระทำของบุคคลภายนอกและเหตุอันตรายอื่นที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ แม้เหตุดังกล่าวจะมี  
โอกาสเกิดขึ้นได้ไม่บ่อยครั้งนัก แต่อาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคล ทรัพย์สิน สิ่งแวดล้อม การดำเนินธุรกิจ  
ชื่อเสียง ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของ INET และอาจมีผลกระทบต่อรายได้ของ  
กอทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ แม้ว่ากอทรัสต์จะจัดให้มีการเอาประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กอทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและ  
เหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นกับโครงการ  
INET-IDC3 เฟส 1 อาจมีเหตุการณ์ที่กรมธรรม์ประกันภัยบางกรมธรรม์มิได้ให้ความคุ้มครองความเสียหายเต็มจำนวน หรือความ  
เสียหายบางรายการที่อาจเกิดขึ้นซึ่งอยู่นอกเหนือจากการคาดการณ์โดยกรมธรรม์ประกันภัยไม่ครอบคลุม ดังนั้นวงเงินประกันภัย  
หรือสินไหมทดแทนที่จะได้รับอาจมีจำนวนไม่เพียงพอสำหรับการซ่อมแซมหรือก่อสร้าง และ/หรือเกิดความล่าช้า ทำให้กอทรัสต์  
อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้าง  
เพื่อให้สิ่งทอหรือทรัพย์สินสามารถจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นกอทรัสต์คาดว่าจะ  
ได้รับ หรืออาจมีได้รับเงินประกันภัยใด ๆ เลย

ทั้งนี้ กอทรัสต์ได้จัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) เพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดรายได้ใน  
ระหว่างการก่อสร้างในกรณีที่เกิดความเสียหายกับทรัพย์สิน

อนึ่ง เพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ทางบริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่าง  
สม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดท่างเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

#### **4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป**

**4.4.1 การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทยในอนาคต  
อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกอทรัสต์**



กฎหมาย กฎระเบียบ และนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทย ซึ่งรวมถึงกฎหมายที่ใช้บังคับกับการประกอบกิจการการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อีกทั้ง องค์การที่มีหน้าที่กำกับดูแลแต่ละองค์กร อาจตีความกฎหมายและมีแนวปฏิบัติในการบังคับตามกฎหมายที่แตกต่างกัน โดยการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ นโยบาย และแผนงานของรัฐบาลเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทุนทรัสต์หรือธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ อาจส่งผลให้กองทุนทรัสต์มีภาระต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายเพิ่มเติม ถูกจำกัดขอบเขตในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการประกอบกิจการของตน มีผลทำให้ต้นทุนในการดำเนินการสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจทำให้กองทุนทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนได้อีกต่อไป ซึ่งการใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทุนทรัสต์ จนถึงอาจต้องเลิกกองทุนทรัสต์

#### 4.4.2 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกถูกเวนคืน

กองทุนทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งทำให้กองทุนทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และทำให้ผลตอบแทนที่กองทุนทรัสต์ได้รับจากการลงทุนจะไม่เป็นไปตามประมาณการรายได้ จนถึงอาจต้องเลิกกองทุนทรัสต์

นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทุนทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าว น้อยกว่ามูลค่าที่กองทุนทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทุนทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องระยะเวลาการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน อนึ่ง จากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่จะลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

#### 4.4.3 การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน หรือความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนทรัสต์

งบการเงินของกองทุนทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ ซึ่งได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) โดยปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดเดาได้ อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี ซึ่งอาจมิได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยแต่อย่างใด

นอกจากนี้ การแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ นโยบาย การตีความ และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และกองทุนทรัสต์หรือผลประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์ถือเป็นปัจจัยที่กองทุนทรัสต์ไม่อาจควบคุมหรือคาดการณ์ได้ ดังนั้นกองทุนทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากเหตุดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่า

เหตุการณ์ใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน สถานะ รายได้ ผลกำไร และสภาพคล่องทางการเงินของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่าย ประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์หรือราคาซื้อขาย หน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

#### 4.4.4 การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาดหรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ

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

ทั้งนี้ ในปัจจุบันการแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังไม่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศโดยตรง และยังไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก รวมทั้งจากรายได้หลักของกองทรัสต์จะมาจากค่าเช่าที่ INET จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์ในอัตราคงที่ ซึ่งมีได้แปรผันตามผลประกอบการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าวและเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และภาวะอุตสาหกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET เนื่องจากกองทรัสต์พึ่งพารายได้จาก INET ซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว รวมทั้งกรณีที่หากลูกค้าของ INET ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) หรือการแพร่ระบาดของโรคติดต่ออื่นใดในอนาคต และส่งผลให้ลูกค้าของ INET ไม่สามารถชำระค่าเช่าหรือค่าบริการแก่ INET ได้ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET แก่กองทรัสต์เช่นกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเตรียมความพร้อมสำหรับโอกาสที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในอนาคตรุนแรงขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

#### 4.4.5 ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

54



#### 4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

##### 4.5.1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ยังไม่เคยมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพ์มาก่อน

บริษัทฯ ดำเนินการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพ์จดทะเบียนและซื้อขายในตลาดหลักทรัพ์ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งต้องดำเนินการยื่นขอจดทะเบียนดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก อย่างไรก็ตาม เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพ์ที่ออกใหม่ บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดรองใด ๆ จะมีสภาพคล่องเพียงพอ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้ อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้ในราคาที่ต้องการขาย นอกจากนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายในตลาดรองในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายครั้งนี้ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่างรวมถึงสภาวะทางเศรษฐกิจและการเงินของประเทศไทยและต่างประเทศในขณะนั้น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และสภาวะตลาดของหลักทรัพ์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

4.5.2 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจผันผวนอย่างมาก และผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเท่ากับหรือมากกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ทำการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพ์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพ์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากควมถึและปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพ์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองและขาดอุปสงค์โดยทั่วไปของผู้ลงทุน รวมทั้งอาจส่งผลให้ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่สะท้อนผลประกอบการที่แท้จริงของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยการเปรียบเทียบกับกองทรัสต์อื่น ๆ ทั้งในประเทศไทยหรือต่างประเทศได้

นอกจากนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายครั้งนี้ ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์รวมถึงธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในประเทศไทย
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยผู้ลงทุนและนักวิเคราะห์
- การออกบทวิเคราะห์ใหม่ หรือการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจ การเมือง หรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป
- มูลค่าทรัพ์สินสุทธิของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพ์ประเภททุนอื่น ๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์

54



- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในประเทศไทยหรือตลาดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้าง หลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไปและโดยเฉพาะในกรณีที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- คดีความและการสอบสวนโดยหน่วยงานราชการ
- ความผันผวนของตลาด ซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุน และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น และ
- การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ เป็นต้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้น อาจทำให้ราคาตลาดและอุปสงค์ของหน่วยทรัสต์มีความผันผวนอย่างมาก หรือทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและผลตอบแทนอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจจำกัดหรือทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้อย่างทันทั่วถึง และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสภาพคล่องของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

#### 4.5.3 การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ INET หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ได้

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

#### 4.5.4 กองทรัสต์ไม่อาจรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในหน่วยทรัสต์ หรือรักษาระดับของอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า ค่าใช้จ่ายในการ

ดำเนินงานต่าง ๆ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือ กองทรัสต์จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้

ว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

นอกจากนี้ ตามกฎหมายภาษีของประเทศไทยในปัจจุบัน กองทรัสต์ไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคล หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษี กฎหมายหรือกฎระเบียบอื่น ๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีการภาษีเงินได้ โดย INET ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบหรือชดเชยเงินภาษีดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์รวมทั้งผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และอาจทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับเงินจากกองทรัสต์น้อยลงหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเพิ่มขึ้น

**4.5.5 กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้**

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้นจึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะสามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ทำการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งราคาของหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

**4.5.6 กองทรัสต์อาจต้องเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ซึ่งทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยเงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน**

หลังจากวันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้อาจทำให้บริษัทฯ ต้องเลิกกองทรัสต์

- จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย
- เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว
- เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนเต็มจำนวนหรือไม่ได้รับคืนเลย เนื่องจากกองทรัสต์ต้องดำเนินการชำระบัญชี ซึ่งค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์จะถูกหักก่อนที่จะคืนเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

5-4

**4.5.7 ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม**

หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก กองทรัสต์อาจออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายนั้น อาจส่งผลให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ลดลงและผลตอบแทนการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจแตกต่างจากที่ผู้ลงทุนคาดหวังไว้

**4.5.8 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้**

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

**4.5.9 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นได้หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

## 5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายและไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์

## 6. ข้อมูลสำคัญอื่น

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

54