แบบ 56-REIT1

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต

INET Leasehold Real Estate Investment Trust

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

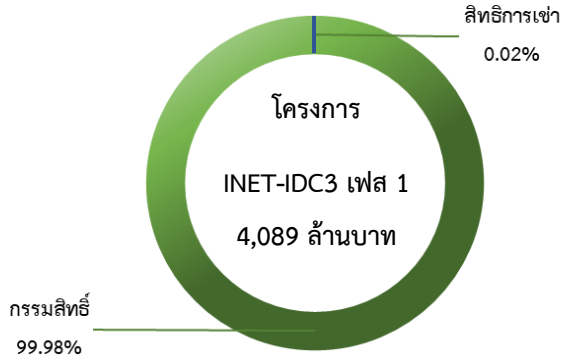
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	INET Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	INETREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	29 กรกฎาคม 2564
อายุของกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	23 ปี ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2588
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

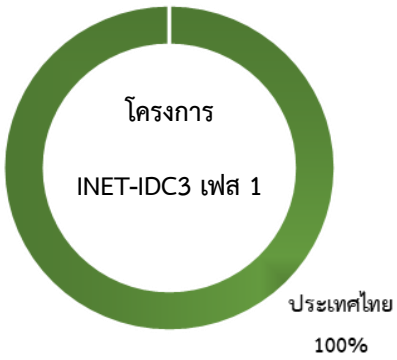
Market Cap	3,762.00 ล้านบาท	**ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี**	11.40 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	330.00 ล้านหน่วย	**ทุนจดทะเบียน**	3,300.00 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,733.28 ล้านบาท	**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV/หน่วย)**	11.3129 บาท
Par (บาทต่อหน่วย)	10.00 บาทต่อหน่วย	**วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์**	29 กรกฎาคม 2564
Price/NAV	1.01 เท่า	**อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก**	23 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์			
สินทรัพย์รวม	4,729.35 ล้านบาท	**กำไร(ขาดทุนสะสม)**	499.66 ล้านบาท
หนี้สินรวม	996.07 ล้านบาท	**สัดส่วนการกู้ยืม**	20.52 % ของสินทรัพย์รวม
ส่วนทุน	3,233.62 ล้านบาท		

สัดส่วนการลงทุน



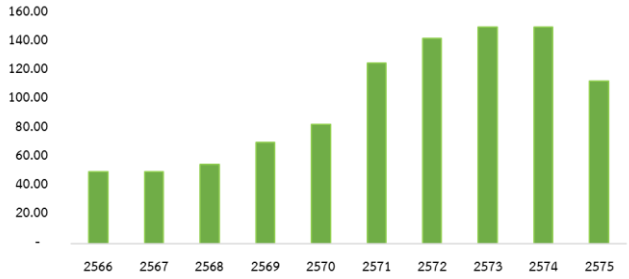
โครงสร้างรายได้



อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



ราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน		
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	**ราคาประเมินตามวิธีพิจารณารายได้ (ล้านบาท)**	**ผู้ประเมิน**
กรรมสิทธิ์ในอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย	4,506	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ณ วันที่ 31/12/2565)

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	82,500,000	25.00
2	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,032,300	5.46
3	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,447,000	4.07
4	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	11,137,800	3.38
5	มหาวิทยาลัยศรีปทุม	10,000,000	3.03
6	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	9,028,000	2.74
7	KRUNG THAI PROPERTY AND INFRASTRUCTURE FLEXIBLE FUND	8,671,700	2.63
8	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,507,400	2.27
9	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,500,000	2.27
10	บริษัท ไทยนครพัฒนา จำกัด	7,500,000	2.27

ข้อจำกัดการถือของต่างชาติ	49.00%
สัดส่วนการถือของชาวต่างชาติปัจจุบัน	0.22%

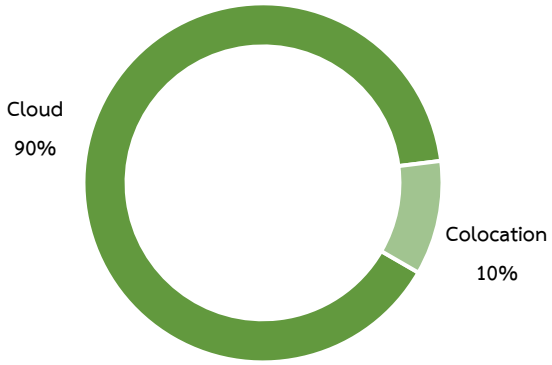
นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 และไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

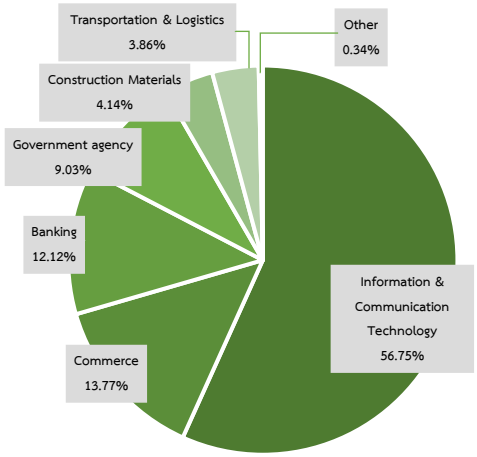
รายการ	2565	2564	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาท/หน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.8717	0.3540	1.2257
เงินปันผล (บาท/หน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	-	-
เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	-	-	-

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า (INET)

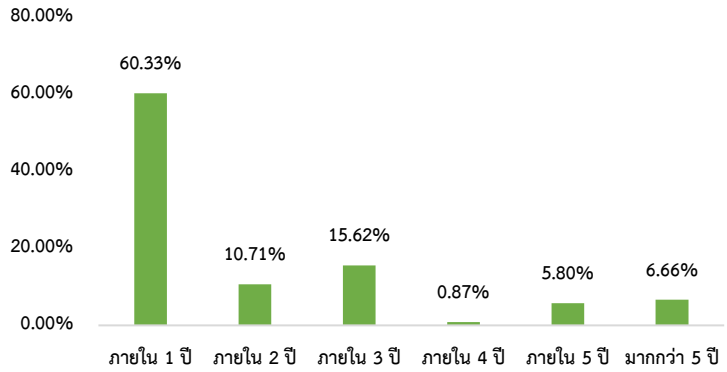
สัดส่วนรายได้แยกตามบริการ



สัดส่วนรายได้แยกตามธุรกิจ



สัดส่วนของสัญญาที่จะครบกำหนด



ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2564
รายได้ค่าเช่าและบริการ	397.29	163.78
รายได้อื่น ๆ	0.28	0.16
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	363.62	144.55
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	502.39	335.52
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	1.5224	1.0167
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.8717	0.3540
ส่วนของลดทุน (บาท)	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.21	0.23
ดอกเบี้ยไม่เกิน (%)	MLR - 1.75	MLR – 1.75
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	127.79	(3,873.48)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(346.74)	4,155.72
กระแสเงินสดสุทธิ	(218.95)	282.23
สินทรัพย์สุทธิ	3,733.28	3,527.26
ราคา / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) ณ สิ้นปีบัญชี	1.01	1.03
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	7.65%	1.48%
มูลค่าตลาด ณ สิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	3,762.00	3,630.00
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท)	11.40	11.00

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2565 กองทรัสต์มีผลการดำเนินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 397.57 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือร้อยละ 99.93 ของรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 74.50 ล้านบาท เป็นต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 40.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 54.43 ของค่าใช้จ่ายรวม ส่งผลให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 323.07 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้มีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

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

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ไม่มีเงื่อนไข –

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินรวมทั้งสิ้นจำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ โดยมีรายละเอียดหลักเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	1,000 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	MLR - 1.75
อายุสัญญาเงินกู้	11 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ก้อนแรก
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระเงินต้น	ชำระคืนโดยการทยอยชำระตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ เริ่มชำระเงินกู้ยืมตั้งแต่เดือนที่ 15 เป็นต้นไป
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนองทรัพย์สินอาคารและอุปกรณ์โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 รวมถึงอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) และอุปกรณ์ 2. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาต่อไปนี้ - สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าหลัก - สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) - สัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน 3. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสิทธิในบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน 4. โอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าที่ INET ชำระให้กับกองทรัสต์ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน 5. สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัย 6. คำรับรองว่าจะไม่ก่อหลักประกันบนทรัพย์สินหลักเพิ่ม (Negative pledge) จากกองทรัสต์ 7. หลักประกันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	**จำนวนเงินที่จ่ายจริง (บาท)**	**% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิ (1)**
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,120,968	5.92
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	9,114,476	2.82
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,500,498	0.46
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,700,202	1.15
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	513,194	0.16
ต้นทุนทางการเงิน	40,549,783	12.55

หมายเหตุ

(1) กำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 323,066,233 บาท

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากบริษัทฯ มีหน้าที่ควบคุมการดำเนินธุรกิจ เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงโอกาสในการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแนวทางการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสตี ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ นอกจากนี้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะสูญเสียบุคลากรที่มีความชำนาญ ประสบการณ์ ความรู้ ซึ่งอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกองทรัสต์ลดลง อีกทั้งยังมีความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการที่ INET เป็นผู้บริหารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลแห่งอื่นนอกเหนือจาก INET-IDC3 เฟส 1 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

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

ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่ได้รับหรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตหรือไม่ได้รับการอนุมัติที่จำเป็นเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

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

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

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

5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

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

เพิ่มเติมด้วยราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก ผู้ลงทุนอาจได้รับความเสี่ยงจากการที่ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ลดลงและผลตอบแทนการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจแตกต่างจากที่ผู้ลงทุนคาดหมาย รวมถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น

ข้อมูลเบื้องต้น

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

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

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

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

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

2.1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ.49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และจากการกู้ยืมเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะโดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ และ/หรือการให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ทั้งนี้ การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสตี เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

2.1.2 กลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ ดังนี้

1) การควบคุมดูแลประสิทธิภาพการดำเนินงาน

จัดให้มีการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต และงบประมาณประจำปี เพื่อประเมินผลและหาแนวทางให้กองทรัสต์มีกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมาย ในกรณีที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ และดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้

2) การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม

กองทรัสต์จะปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้แก่ INET หรือผู้ประกอบกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศรายอื่น เพียงรายเดียว โดยกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นแบบคงที่ ซึ่งอัตราค่าเช่ามีการปรับขึ้นประมาณร้อยละ 2 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าตลาด อีกทั้งทางผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับทรัพย์สินเองทั้งหมด

3) การตรวจสอบและประเมินสถานะของทรัพย์สินในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1

ผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินทั้งหมด อาทิ ค่าประกัน ค่าซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สิน รวมถึง ปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ที่เช่าเพื่อรองรับเทคโนโลยีใหม่เป็นครั้งคราว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะตรวจสอบและประเมินสถานะทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาเช่า

4) การติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่า และแนวโน้มของอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

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

5) การลงทุนในอนาคต

จัดให้มีการพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล

2.1.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2564

- วันที่ 29 กรกฎาคม 2564 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (“INETREIT”) ได้ถูกจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ โดยมีหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสตี และแต่งตั้ง บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- วันที่ 9 สิงหาคม 2564 หน่วยทรัสต์ของ INETREIT เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

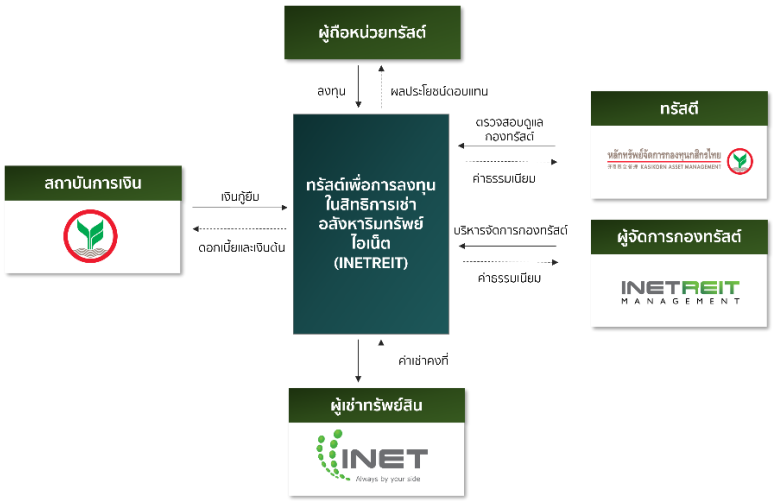
ปี 2565

- วันที่ 19 ตุลาคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ได้มีมติอนุมัติการแก้ไขสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต และเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์และสาระสำคัญ ดังนี้

    - กองทรัสต์ฯ จะได้รับการจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินบนที่ดินในส่วนที่ตั้งอาคารของโครงการ INET-IDC3 และจะได้รับการจดทะเบียนแบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ โดยไม่คิดค่าตอบแทน และมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 ซึ่งเป็นวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวที่เดิมกองทรัสต์ฯ ต้องอาศัยสิทธิของบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“INET”) ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวจากบุคคลที่สาม

    - กองทรัสต์ฯจะได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน ในการลงทุนในที่ดินที่โครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่ หาก INET ซึ่งเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน มีความประสงค์จะขาย ให้เช่า จำหน่าย จ่าย โอน ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของที่ดินแปลงดังกล่าว รวมทั้ง INET และบริษัทย่อยจะดำเนินการในการจัดให้มีทางเข้าออกโครงการเพิ่มเติม

2.1.4 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



กองทรัสต์บริหารจัดการโดย บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสตี โดยกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักโดยการปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้แก่ INET เพียงรายเดียว

ในการนี้ INET ซึ่งเป็นผู้เช่าดำเนินงาน กับ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจากการที่ INET เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง INET และ/หรือบริษัทย่อยของ INET ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะคงสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้และจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนดังกล่าวเป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 8 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเสร็จสิ้น

นอกจากนี้ กองทรัสต์ทำการกู้เงินยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย เพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยธนาคารกสิกรไทย กับ ทรัสตี เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน จากการที่ธนาคารกสิกรไทยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของทรัสตี

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

2.2 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.2.1 ภาพรวมโครงการ

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

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

โครงการ INET-IDC3 ประกอบไปด้วยตึกอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลทั้งหมด 4 เฟส ซึ่งโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 เป็นส่วนที่ได้รับการรับรองมาตรฐานระดับสากลต่าง ๆ อาทิ Uptime Tier III Certification of Design Documents (TCDD):2017, ISO/IEC 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



โครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 2877 ตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แมนดาลา คอมมูนิเคชั่น จำกัด และแมนดาลาได้จดทะเบียนแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่กองทรัสต์โดยไม่มีค่าตอบแทน และจดทะเบียนแบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์และไอเน็ตโดยไม่มีค่าตอบแทน บนโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 ตามสัญญาตกลงกระทำการ (สำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1)) มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2588 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 เลขที่ดิน 112 หน้าสำรวจ 1212 ตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี โดยตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 อยู่บนถนนทางเข้าโรงงานของปูนซิเมนต์แก่งคอย ซึ่งห่างจากถนนมิตรภาพ กิโลเมตรที่ 15 ประมาณ 2 กิโลเมตร ความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 42 เมตร ห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 100 กิโลเมตร ซึ่งใช้เวลาเดินทางเพียง 1.30 ชั่วโมง และห่างจากตัวเมืองสระบุรี 20 กิโลเมตร มีโครงข่ายการสื่อสารของผู้ให้บริการโครงข่ายหลายรายเข้าถึง และผู้ใช้บริการสามารถเลือกโครงข่ายการสื่อสารได้หลายโครงข่าย นอกจากนี้ โครงการรายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และสามารถเดินทางเข้าถึงได้อย่างสะดวกรวดเร็ว อีกทั้งเป็นพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่ำด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม แผ่นดินไหว ห่างไกลพื้นที่อุตสาหกรรมเคมีและปิโตรเคมี และมีความเพียงพอของระบบไฟฟ้า ซึ่งเป็นไปมาตรฐานสากลที่ใช้สำหรับเลือกสถานที่ตั้งของศูนย์ข้อมูล (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

- Platform as a Service (PaaS) เป็นบริการที่ให้ผู้ใช้บริการสามารถนำแอปพลิเคชั่น (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

กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) <u>กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ดังต่อไปนี้</u>

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 ป้อมยาม 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) <u>สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 9977</u>

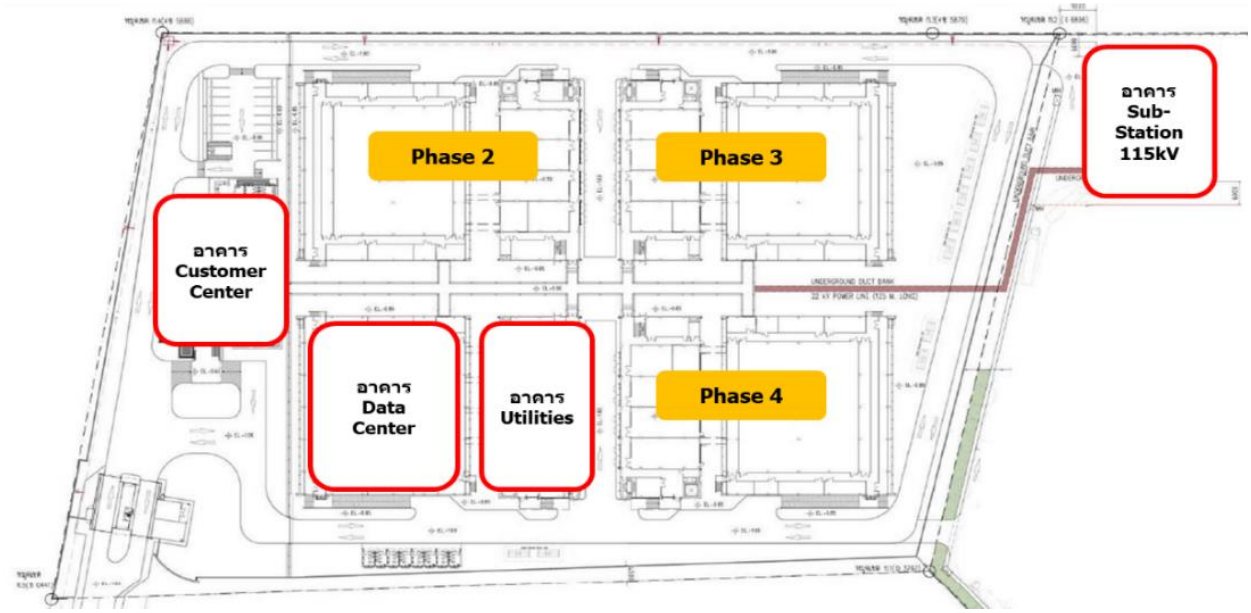
ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย พื้นที่รวมประมาณ 1 งาน 31 ตารางวา โดยมีระยะเวลาการเช่าประมาณ 25 ปี ซึ่งปัจจุบันมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 23 ปี นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสัญญาจะสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2588

3) <u>ทรัพย์สินส่วนกลาง ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ถนนส่วนกลาง และทางเข้าออกของโครงการ INET-IDC3</u>

<u>ทรัพย์สินส่วนกลาง ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนส่วนกลาง</u>

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

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



ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 นั้น ได้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 2877 ตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของแมนดาลา โดยแมนดาลาได้จดทะเบียนแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่กองทรัสต์โดยไม่มีค่าตอบแทน มีกำหนดระยะเวลา 23 ปี 2 เดือน 10 วัน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิ
ลักษณะ	กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
	1. อาคารและส่วนควบของอาคาร และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 (อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) พื้นที่ประมาณ 1,900 ตารางเมตร และอาคารห้องเครื่อง (Utility) พื้นที่ประมาณ 2,000 ตาราเมตร รวมพื้นที่ประมาณ 3,900 ตารางเมตร) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 2. อาคารรับรองลูกค้า (Customer Center) พื้นที่ประมาณ 1,600 ตารางเมตร ซึ่งสามารถรองรับการให้บริการแก่ลูกค้า และหมู่คณะในการเยี่ยมชมได้สูงสุด 100 คนพร้อมกัน รวมถึงอาคารจอดรถ อาคารห้องน้ำ อาคารถังเก็บน้ำและห้องเครื่องปั๊มน้ำ ป้อมยาม และทางเชื่อมซึ่งเชื่อมกับอาคารรับรองลูกค้า (Customer Center) ซึ่งเป็นทรัพย์สิน ส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 3. อาคารและส่วนควบของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย 4. ตู้ Rack พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งรวมอุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network) จำนวน 492 Rack 5. อุปกรณ์ที่ใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1
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 แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยพิจารณาจากรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินทรัพย์สิน ซึ่งจะพิจารณาใช้เฉพาะทรัพย์สินเพื่อการลงทุน (Investment Property) การประเมินมูลค่าโดยวิธีดังกล่าวจะประเมินโดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาในการลงทุน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินกิจการ หักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง แล้วคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสม (Discount Rate) จะได้ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปีคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

ผู้ประเมินทรัพย์สิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Method)
ระยะเวลาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	23 ปี (นับจากวันที่กำหนดประเมินมูลค่า 31 ธันวาคม 2565)
วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน	8 ธันวาคม 2565
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 มกราคม 2566
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	4,505,800,000 บาท
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	1) <u>อสังหาริมทรัพย์ (บนบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 และ 9977)</u> - อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center), อาคารห้องเครื่อง (Utility), ส่วนควบของอาคารและงานระบบที่เกี่ยวข้อง - อาคารรับรองลูกค้า (Customer Center), อาคารห้องน้ำ, อาคารถังเก็บน้ำและห้องเครื่องปั๊มน้ำ, ป้อมยาม และทางเชื่อม - อาคารและส่วนควบของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) 2) <u>สังหาริมทรัพย์</u> - เฟอร์นิเจอร์อุปกรณ์สำหรับดำเนินงานภายในอาคารที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการศูนย์ข้อมูล (Data Center) - ตู้ Rack จำนวน 492 Racks พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่อ, อุปกรณ์เทคโนโลยีชั้นสูง (Core Network), หน่วยประมวลผลและจัดเก็บข้อมูลพร้อมซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้อง
อัตราค่าเช่าและบริการ	1) <u>ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์</u> - ค่าเช่าและบริการ 18,927,936 บาทต่อเดือน ในปีแรก - ปรับค่าเช่าและบริการทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปีที่ 2.00% - อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปีประมาณการ 2) <u>ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์</u> - ค่าเช่าและบริการ 12,618,624 บาทต่อเดือน ในปีแรก - อัตราการปรับค่าเช่าทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปี ปรับเพิ่มทุกปีที่ 2.00% - อัตราการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปีประมาณการ
อัตราคิดลด (Discount Rate)	8.50%

2.3 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.3.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยการนำทรัพย์สินหลักให้เช่าแก่ INET เพียงรายเดียว ซึ่งปัจจุบันมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 23 ปี นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสัญญาจะสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2588 (ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันครบกำหนดระยะเวลาการได้สิทธิที่ดินตามสัญญาตกลงกระทำการ (สำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1)) เพื่อให้ INET นำไปให้บริการแก่ลูกค้าของ INET ต่อไป

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

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

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

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	ผู้ให้เช่า: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (“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”)

หัวข้อ	รายละเอียด
	(2) อาคารรับรองลูกค้า (Customer Center) อาคารจอดรถ อาคารห้องน้ำ อาคารถังเก็บน้ำและห้องเครื่องปั๊มน้ำ ป้อมยาม และทางเชื่อมซึ่งเชื่อมกับอาคารรับรองลูกค้า (Customer Center) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ("อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ INET-IDC3") (3) อาคารและส่วนควบของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 ("อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย") ((1) ถึง (3) รวมเรียกว่า "อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า") โดยสิ่งปลูกสร้างและส่วนควบดังกล่าวตั้งอยู่บนบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 และบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 7,557.6 ตารางเมตร (4) เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำหรับดำเนินงานภายในอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) (ที่ไม่ถือเป็นส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า) (5) ตู้ Rack พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งรวมอุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network) และหน่วยประมวลผลข้อมูลและหน่วยจัดเก็บข้อมูล จำนวน 492 Rack พร้อมซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้องกับอุปกรณ์ต่าง ๆ ((4) และ (5) รวมเรียกว่า "สังหาริมทรัพย์ที่เช่า") ทั้งนี้ รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปตามที่ระบุสัญญา
ระยะเวลาการเช่า	กองทรัสต์ตกลงให้ไอเน็ตเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาประมาณ 25 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2588 ("ระยะเวลาการเช่า")
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ได้รับการปฏิบัติอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญาฉบับนี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) ภายใน 60 วันนับแต่วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ("วันจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติม")
ค่าเช่า	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ประกอบไปด้วยค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจำนวน 18,556,800 บาท และค่าเช่าทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจำนวน 12,371,200 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
เงินประกันการเช่า	ไอเน็ตตกลงวางเงินประกันการเช่าเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้เท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 6 เดือน โดยรูปแบบของเงินประกันกันเช่าดังกล่าวจะต้องเป็นเงินสดไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งจำนวนทั้งหมด
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ไอเน็ตตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเพื่อเป็นทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วนของโครงการ INET-IDC3 (ซึ่งประกอบไปด้วยโครงการ INET-IDC3 เฟส 1, โครงการ INET-IDC3 เฟส 2, โครงการ INET-IDC3 เฟส 3 และ โครงการ INET-IDC3 เฟส 4)

หัวข้อ	รายละเอียด
	ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อตกลงสำหรับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินสำหรับโครงการ INET-IDC3 ร่วมกันที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการเพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) และสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) (ระหว่างแมนดาลา และไอเน็ตในฐานะผู้ให้สัญญาไอเน็ตในฐานะผู้ให้เช่า และกองทรัสต์ในฐานะผู้รับสัญญาและผู้เช่า)
หน้าที่และข้อตกลงของไอเน็ต	ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ 1. ไอเน็ตตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้, สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย1), สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) (ระหว่างไอเน็ตในฐานะผู้ให้เช่าและกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า) และสัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) (ระหว่าง แมนดาลา ไอเน็ต และกองทรัสต์) 2. ไอเน็ตตกลงจะจัดหาทดแทน (โดยให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์) และ/หรือซ่อมบำรุงรักษา และ/หรือซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท และ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของไอเน็ตตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของไอเน็ตทั้งสิ้น 3. ไอเน็ตจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับกองทรัสต์ และไอเน็ตจะมีสิทธิดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ก่อน โดยกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ที่ได้ก่อสร้างหรือแก้ไขดัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ ทันทีที่ก่อสร้างหรือแก้ไขดัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวแล้วเสร็จ 4. ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ 3. ข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ไอเน็ตกระทำผิดกฎหมาย กฎระเบียบ และ/หรือข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ไอเน็ตตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า 5. ไอเน็ตจะใช้และจะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใด ๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน 6. ไอเน็ตได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่เช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกิจการโทรคมนาคม) และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมิได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ไอเน็ตได้ปฏิบัติตามและจะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ใน

หัวข้อ	รายละเอียด
	ใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา 7. ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและทำให้กองทรัสต์ต้องดำเนินการเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่เช่า ไอเน็ตตกลงดำเนินการ รวมถึงการช่วยประสานงานในการดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด (ในกรณีที่กองทรัสต์มอบหมายให้นิติบุคคลอื่นบริหารจัดการทรัพย์สินแทน) ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่ซื้อเช่า เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไอเน็ตตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับใบอนุญาตดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ไอเน็ตเป็นนิติบุคคลอื่นผู้ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ให้เป็นผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตแทนกองทรัสต์ ไอเน็ตตกลงจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ปฏิบัติการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา 8. ไอเน็ตจะดำรงรักษาการรับรองมาตรฐานต่าง ๆ ที่ไอเน็ตได้รับ (ด้วยค่าใช้จ่ายของไอเน็ตเอง) ไม่ให้ด้อยไปกว่ามาตรฐานที่ไอเน็ตได้รับ ณ วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียงมาตรฐาน ISO) หรือมาตรฐานอื่นใดในอนาคตตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลเป็นไปด้วยดี และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งทางธุรกิจดังกล่าวได้ 9. เว้นแต่คู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ไอเน็ตจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติมตามเงื่อนไขและรายละเอียดที่จะได้ตกลงกันรวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร 10. ในกรณีที่สัดส่วนผู้ถือหุ้นของไอเน็ตที่ประกอบด้วย (ก) หน่วยงานของรัฐ, (ข) รัฐวิสาหกิจ หรือ (ค) กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยกระทรวงการคลังหรือหน่วยงานอื่นใดของรัฐที่ผ่านการเห็นชอบของมติคณะรัฐมนตรี (“ภาครัฐ”) ลดลงต่ำกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของหุ้นทั้งหมดของไอเน็ต กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการดังนี้ (1) พิจารณาตรวจสอบอันดับความน่าเชื่อถือ (credit rating) ของ (ก) ไอเน็ต หรือ (ข) ผู้ถือหุ้นที่เข้าถือหุ้นไอเน็ตแทนภาครัฐที่จำหน่ายไป หรือ (ค) บริษัทแม่ของผู้ถือหุ้นตาม (ข) ว่าเทียบเท่ากับเกรด A-

หัวข้อ	รายละเอียด
	(สำหรับบริษัทที่จัดตั้งในประเทศไทย) หรือ เกรด BBB+ (สำหรับบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในต่างประเทศ) หรือ เกรดที่เทียบเคียงได้เป็นอย่างน้อย (หากไม่มีการจัดทำอันดับความน่าเชื่อถือ (credit rating)) หากบุคคลตาม (ก) และ (ข) และ (ค) ไม่สามารถรักษาอันดับความน่าเชื่อถือ (credit rating) ให้อยู่ในเกรดตามที่ระบุดังกล่าวได้ ไอเน็ตให้สิทธิกองทรัสต์ดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ (2) (2) กองทรัสต์จะตรวจสอบและสอบทานผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของภาครัฐต่อการเป็นผู้เช่าของไอเน็ต (เช่น จัดทำ Analysis Report (ถ้ามี)) หากผลจากการตรวจสอบและสอบทานดังกล่าวระบุว่าการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของภาครัฐอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยยะสำคัญต่อความสามารถในการเป็นผู้เช่าของไอเน็ต ไอเน็ตให้สิทธิกองทรัสต์ดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ (3) (3) กองทรัสต์สามารถดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณากำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมหรือดำเนินการใด ๆ เพื่อป้องกันผลกระทบในทางลบตามผลการตรวจสอบและสอบทานผลกระทบต่อการเป็นผู้เช่าของไอเน็ต (Analysis Report (ถ้ามี)) นั้น และกองทรัสต์จะดำเนินการร่วมกับไอเน็ตในการปฏิบัติตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ใช้สิทธิเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามข้อ (3) ในกรณีที่ไอเน็ตยังสามารถปฏิบัติตามข้อ (1) และ (2) ได้
หน้าที่ของกองทรัสต์	ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่เหมาะแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของไอเน็ต โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่ากองทรัสต์ได้ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ไอเน็ตในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว
การประกันภัย	1.นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ไอเน็ตจะจัดให้มีการทำประกันภัยโดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามที่กองทรัสต์กำหนดกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนด ดังต่อไปนี้ (1) ประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำเป็นการประกันทรัพย์สินที่เช่าอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและฐานราก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับไอเน็ตในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า

หัวข้อ	รายละเอียด
	(2) ประกันภัยความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยจะต้องครอบคลุมผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์สำหรับระยะเวลา 12 เดือนภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับไอเน็ตในกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญานี้ (3) ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 50,000,000 บาท โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมกับไอเน็ตในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก 2. ทั้งนี้ ไอเน็ตตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้
การโอนสิทธิ์การให้เช่าและการเช่าช่วง	1. ภายในระยะเวลาการเช่า ไอเน็ตไม่สามารถโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร 2. กองทรัสต์ยินยอมให้ไอเน็ตนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้ผู้ประกอบกิจการภายในโครงการ INET-IDC3 ใช้ประโยชน์ร่วม และ/หรือเช่าช่วงตามการประกอบธุรกิจปกติของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากกองทรัสต์ก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของไอเน็ต เป็นการให้เช่าช่วงแก่กลุ่มบุคคลเดียวกันของไอเน็ตสำหรับพื้นที่ภายในโครงการ INET-IDC3 เท่านั้นและไม่เป็นการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้
ภาษีอากรที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า	1. ไอเน็ตตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวเนื่องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากทรัพย์สินที่เช่านับตั้งแต่ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป 2. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือภาษีอื่นใดที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระแทนไอเน็ตไปก่อน ไอเน็ตตกลง

หัวข้อ	รายละเอียด
	ชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ดังต่อไปนี้ 1. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม: ไอเน็ตจะเป็นผู้รับผิดชอบ 2. ค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้: ไอเน็ตจะเป็นผู้รับผิดชอบ 3. ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง: ไอเน็ตจะเป็นผู้รับผิดชอบ
เหตุผิดนัด	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัด 1. เหตุผิดนัดโดยไอเน็ต (ก) ในกรณีที่ไอเน็ตฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสัญญาที่แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับใด หรือไอเน็ตผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสัญญาที่แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับใด (แล้วแต่กรณี) และไอเน็ตไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ไอเน็ตได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ไอเน็ตผิดนัดการชำระค่าเช่าและ/หรือเงินค้างชำระอย่างใด ๆ ที่ไอเน็ตมีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินประกันการเช่าตามจำนวนที่ไอเน็ตผิดนัดชำระได้ทั้งนี้ไอเน็ตจะต้องนำเงินประกันการเช่ามาวางเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ให้ครบตามจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหากไอเน็ตไม่นำเงินประกันการเช่ามาวางเพิ่มเติมตามกำหนดระยะเวลาดังกล่าวกองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้หากกองทรัสต์ใช้สิทธิในการหักเงินประกันการเช่าตามวรรคก่อนครบ 2 ครั้งในรอบระยะเวลา 12 เดือนใด ๆ และไอเน็ตผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้างชำระอย่างใด ๆ อีกในรอบระยะเวลา 12 เดือน ดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที (ข) ในกรณีที่ไอเน็ตได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์หรือผู้เช่ารายใหม่ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญภายหลังจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (ค) เหตุผิดนัดผิดสัญญาอื่นใดที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) 2. เหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์ (ก) ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่

หัวข้อ	รายละเอียด
	กำหนด ให้ถือว่ากองทรัสต์เป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ไอเน็ตไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด	1. สิทธิของกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยไอเน็ต (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. (ก) หรือข้อ 1. (ค) ของหัวข้อเหตุผิดนัด กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการเพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) และไอเน็ตจะปฏิบัติตามการดำเนินการดังกล่าว(ข) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. (ข) กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที หรือดำเนินการอื่นใดตามมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไอเน็ตตกลงจะปฏิบัติตามมติดังกล่าว 2. สิทธิของไอเน็ตเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของหัวข้อเหตุผิดนัด ไอเน็ตไม่อาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ซึ่งส่งผลกระทบทำให้ไอเน็ตไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ไอเน็ตมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่ไอเน็ตบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น กองทรัสต์จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้รับชำระไปแล้วและเงินประกันการเช่าให้แก่ไอเน็ต นอกจากนี้ กองทรัสต์ตกลงชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ไอเน็ตไม่สามารถใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของไอเน็ตในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้
การสิ้นสุดของสัญญา	1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร 3. มีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญา 4. เมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ 5. ในกรณีที่พื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ไม่ว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 จะตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนดังกล่าวด้วยหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันทีเมื่อหน่วยงานที่เวนคืนได้จ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนตามที่กำหนดไว้ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หัวข้อ	รายละเอียด
	ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในกรณีที่โฉนดที่ดินเลขที่ 9977 ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 ไม่ได้ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนดังกล่าว ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดเฉพาะในส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 เท่านั้น และคู่สัญญาจะดำเนินการตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) 6. เมื่อสัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที
ผลของการสิ้นสุดของสัญญา	1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อผลภายหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 2. ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงตามข้อ 2. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการตามที่จะได้ตกลงกัน 3. ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงตามข้อ 3., ข้อ 4. และข้อ 5. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการตามที่ระบุไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติม สำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) รวมทั้งกองทรัสต์จะดำเนินการคืนค่าเช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้รับชำระไปแล้วและเงินประกันการเช่าให้แก่ไอเน็ต 4. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1)
ผลภายหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่า	1. เมื่อสัญญาครบกำหนดระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงให้ไอเน็ตดำเนินการรื้อถอนทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดที่ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 (ซึ่งไม่รวมถึงอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) และปรับปรุงที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และขนย้ายวัสดุอุปกรณ์ทุกชนิดที่ไอเน็ตนำไปติดตั้งในที่ดินดังกล่าวภายใน 90 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร โดยไอเน็ตต้องปรับปรุงที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้อยู่ในสภาพตามที่กองทรัสต์กำหนดด้วยค่าใช้จ่ายของไอเน็ตเอง เว้นแต่ ในกรณีที่คู่สัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) จะตกลงเป็นอย่างอื่น ไอเน็ตตกลงจะดำเนินการตามที่คู่สัญญาตกลงกัน 2. ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนกำหนด (ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม และเมื่อกองทรัสต์ยังคงมีสิทธิการใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 2877 จากเจ้าของที่ดินแปลง 2877) ไอเน็ตจะดำเนินการดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	2.1. ให้ความช่วยเหลือแก่กองทรัสต์ในการจัดหาผู้ประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และทรัพย์สินส่วนกลาง) ภายใน 5 ปีนับตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง 2.2. โอนสิทธิในการใช้ซอฟต์แวร์ (Software) ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และ ทรัพย์สินส่วนกลาง) ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด 2.3. ดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการภายในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และทรัพย์สินส่วนกลาง) เช่น โอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าจากไอเน็ตให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เป็นต้น
เหตุสุดวิสัย	1. เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือกิจการของไอเน็ต รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของไอเน็ต หรือไอเน็ตมิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ไอเน็ตไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ไอเน็ตมีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ไอเน็ต ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ พิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของไอเน็ตและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณาคำขอจากไอเน็ตนั้น หาก 1.1. ไอเน็ตมีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน หรือ 1.2. เหตุสุดวิสัยนั้นอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือกิจการของผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันในวงกว้างโดยมีข้อมูลผลกระทบที่เกิดขึ้นอย่างชัดเจน การพิจารณาให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือรับข้อเสนออื่นใดดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใดจากไอเน็ตไม่เป็นไปตามเงื่อนไขข้างต้น กองทรัสต์จะเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือรับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว โดยไอเน็ตจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา

หัวข้อ	รายละเอียด
	ทั้งนี้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน (แล้วแต่ขนาดรายการ) โดยไอเน็ตตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาในเรื่องนี้ 2. เหตุสุดวิสัยในกรณีอื่น ๆ ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 1. คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวโดยเร็ว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดในกรณีที่เหตุสุดวิสัย ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

2.3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับ INET (ผู้เช่า)

1) ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

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

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

2) ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

2.1) ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการ

2.1.1) ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

INET เป็นผู้นำการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานด้าน Cloud Service ภายในประเทศไทย มุ่งเน้นที่ความเสถียรภาพในการให้บริการ การป้องกันการคุกคามจากไซเบอร์และมีการพัฒนารูปแบบการให้บริการ Cloud Service

ต่าง ๆ ให้ตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าในแต่ละรูปแบบที่แตกต่างกัน เพื่อให้สอดคล้องกับการทำธุรกิจในยุคดิจิทัลที่ต้องมีการดำเนินการธุรกิจอย่างต่อเนื่องทุกที่ทุกเวลา โดยการให้บริการที่ได้รับมาตรฐานในระดับสากลมาอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลากว่า 10 ปี

INET พัฒนาบริการแบบดิจิทัล (Digital Services) ที่มีเสถียรภาพ ได้มาตรฐานสากล ดังนี้

บริการ Infrastructure as a Service	บริการ Business Platform
• ธุรกิจบริการ Cloud Solutions • ธุรกิจบริการ INET Data Center • ธุรกิจบริการ Internet Access	• ธุรกิจบริการ E-Transaction • ธุรกิจบริการ E-Office

1. บริการ Infrastructure as a Service

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

1.1 ธุรกิจบริการ Cloud Solutions

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

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

INET ให้บริการระบบ Cloud Solutions ในลักษณะสาธารณะ (Public Cloud) สำหรับองค์กร (Enterprise) มากว่า 10 ปี ได้รับใบประกาศการรับรองมาตรฐานด้านความมั่นคงปลอดภัยตามมาตรฐาน ISO/IEC 27001:2013

ใบประกาศการรับรองมาตรฐานการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ ISO/IEC 22301:2012 และได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO/IEC 27018:2014 เรื่องความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคลเป็นรายแรกของประเทศไทย สำหรับการให้บริการระบบคลาวด์ (Cloud) ของบริษัทและสำหรับในศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต (INET-IDC) ทั้ง 3 แห่ง (อาคารไทยซัมมิททาวเวอร์ อาคารบางกอกไทยทาวเวอร์ และ INET-IDC3 สระบุรี)

นอกจากนี้ ยังได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO/IEC 27001:2013 ด้านการให้บริการ Cloud Solutions และมาตรฐาน ISO 20000-1:2011 ด้านการบริการจัดการสารสนเทศ และการให้บริการด้าน Cloud Solutions ทั้ง 3 แห่ง (อาคารไทยซัมมิททาวเวอร์ อาคารบางกอกไทยทาวเวอร์ และ INET-IDC3 สระบุรี) อีกทั้งยังได้การรับรองมาตรฐาน Cloud Security Alliance – Security, Trust & Assurance Registry (CSA-STAR) เป็นรายแรกของประเทศไทย ซึ่ง CSA-STAR เป็นมาตรฐานความปลอดภัยทางสารสนเทศสำหรับระบบ Cloud Solutions โดยเฉพาะ ซึ่งเป็นการยืนยันถึงความมุ่งมั่นและใส่ใจของบริษัทที่จะให้บริการ Cloud Solutions เพื่อให้ลูกค้าได้รับบริการที่ดีและมีคุณภาพ

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

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

1.2 บริการ INET Data Center

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

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

ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต (INET-IDC) มีทั้งหมด 3 แห่งคือ อาคารบางกอกไทย ทาวเวอร์ (INET-IDC1) อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ (INET-IDC2) และอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี (INET-IDC3) นอกจากนี้การออกแบบ

มุ่งเน้นให้ทั้ง 3 ศูนย์สามารถเชื่อมต่อถึงกันได้ที่ความเร็วสูงและมีเสถียรภาพสูง พร้อมระบบรักษาความปลอดภัยตามมาตรฐานสากลและมีบริการอำนวยความสะดวกครบวงจร 24 ชั่วโมง ทั้ง 3 ศูนย์ มีการเชื่อมโยงระหว่างกันในหลายเส้นทางอย่างสมบูรณ์แบบในรูปแบบ Full Redundancy ด้วย Dark Fiber ขนาด 10 Gbps. จำนวน 4 เส้นทาง (Fiber Route) หมายความว่าหากเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉินทำให้เส้นทางใด ๆ ขาดหายไป จะมีเส้นทางเครือข่ายอื่นทำหน้าที่สำรองได้ทันที โดยให้บริการสำหรับองค์กรชั้นนำของประเทศที่ทำการซื้อขายธุรกรรมหลักทรัพย์อินเทอร์เน็ตไปจนถึงผู้ให้บริการเว็บไซต์ที่มีผู้เข้าเยี่ยมชมจำนวนมาก รวมถึงลูกค้าผู้ใช้บริการจากต่างประเทศที่ต้องการเผยแพร่ต่อผู้ใช้ในประเทศไทย โดยทั้ง 3 ศูนย์มีแนวคิดการออกแบบและก่อสร้าง โดยอิงมาตรฐานระดับโลกและเน้นเรื่องของความคุ้มค่าและปลอดภัยทั้งต่ออุปกรณ์ มนุษย์และสิ่งแวดล้อม เช่น การสร้าง Substation เองเพื่อสร้างความเสถียรในการให้บริการระบบไฟฟ้าได้มากขึ้นอีกด้วย

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

1.3 บริการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ต (Internet Access)

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

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

2. บริการ Business Platform

2.1 ธุรกิจบริการ E-Transaction

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

- E-Tax Invoice Service

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

และเนื่องจากปี 2563 เกิดสถานการณ์ COVID-19 ทำให้เกิดมาตรการจำกัดการเข้าพื้นที่สาธารณะ (lock down) ธุรกิจหน้าร้านจึงเกิดผลกระทบ ผู้ประกอบการมีการปรับตัวไปเป็นการขายออนไลน์มากขึ้น ทำให้กลุ่มธุรกิจออนไลน์ มีการเติบโตมาก จึงทำให้การออกใบกำกับภาษีและใบเสร็จแบบอิเล็กทรอนิกส์เป็นที่นิยมมากขึ้น ตลอดปี 2563 จึงมีลูกค้าใช้บริการมากขึ้นกว่าร้อยราย เพิ่มขึ้นเท่าตัว นับตั้งแต่ไตรมาส 2 ของปี 2563 เป็นต้นมา

2.2 ธุรกิจบริการ E-Office

ในระบบเศรษฐกิจยุคดิจิทัล ที่มีการปรับตัวใช้ระบบต่าง ๆ บนอิเล็กทรอกนิกส์มากขึ้น บริษัทได้เล็งเห็นประโยชน์ดังกล่าวจึงมีบริการหลากหลายรูปแบบ เพื่อให้ทางผู้ใช้บริการสามารถปรับตัวสู่ยุคดิจิทัลได้ง่ายขึ้น ได้แก่

- Digital Workflow

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

- E-Meeting (One-Conference)

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

- One Box

ระบบที่ทำให้องค์กรสามารถบริหารจัดการไฟล์ได้อย่างเป็นระบบและปลอดภัย โดยมีการเก็บข้อมูลบนฐานข้อมูลในประเทศไทย และสามารถแชร์ข้อมูล (File Sharing) ได้หลายรูปแบบอุปกรณ์ รวมถึงสามารถควบคุมและจำกัดสิทธิ์การเข้าถึงของแต่ละไฟล์ข้อมูลเพื่อให้มีความปลอดภัยในการเข้าถึงเอกสารได้มากขึ้น

2.3.4 ผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนตัวผู้เช่าหรือใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1, อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา บริษัทฯ จะมีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวแทน INET ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับ INET รวมทั้งค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจาก INET อาจไม่เทียบเท่ากับค่าเช่าที่เคยได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

2.3.5 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	1,000 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	MLR - 1.75
อายุสัญญาเงินกู้	11 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ก้อนแรก
การชำระเงินต้น	ชำระคืนโดยการทยอยชำระตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ เริ่มชำระเงินกู้ยืมตั้งแต่เดือนที่ 15 เป็นต้นไป
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนองทรัพย์สินอาคารและอุปกรณ์โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 รวมถึงอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) และอุปกรณ์ 2. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาต่อไปนี้ - สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าหลัก - สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) - สัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน 3. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสิทธิในบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน 4. โอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าที่ INET ชำระให้กับกองทรัสต์ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน

	5. สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัย 6. คำรับรองว่าจะไม่ก่อหลักประกันบนทรัพย์สินหลักเพิ่ม (Negative pledge) จากกองทรัสต์ 7. หลักประกันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน
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 เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมของเศรษฐกิจประเทศ

รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทยปี 2565 ของธนาคารแห่งประเทศไทยกล่าวว่าในปี 2565 เสถียรภาพระบบการเงินโลกเผชิญกับความท้าทายหลายด้าน ได้แก่ ปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างรัสเซียและยูเครน ตลาดการเงินโลกผันผวนมากขึ้นจากความไม่แน่นอนของการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยอย่างพร้อมเพรียงกันของธนาคารกลางทั่วโลกเพื่อดูแลเงินเฟ้อ และความเสี่ยงที่จะเกิดวิกฤตการเงินในบางประเทศเกิดใหม่ (emerging markets) จนภาวะการเงินโลกตึงตัวขึ้นมาก และกระทบต่อเสถียรภาพระบบการเงินในหลายประเทศ

สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรมได้สรุปภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมไทย ปี 2565 และแนวโน้ม ปี 2566 โดยกล่าวว่า เศรษฐกิจโลกปี 2565 ยังคงขยายตัวได้แต่มีทิศทางชะลอตัวลง ด้านเศรษฐกิจไทยขยายตัวเร่งขึ้น ขณะที่บรรยากาศการค้าและภาคการผลิตยังคงขยายตัวได้ อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย และอัตราการว่างงานอยู่ในระดับสูง

รูปที่ 1 : สรุปเครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่สำคัญ ปี 2565

สรุปเครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่สำคัญ ปี 2565

(%YoY)

	GDP 2565F	Inflation 2565F	MPI (JAN-OCT)	Export (JAN-OCT)	Import (JAN-OCT)	Unemp. RateF	Policy RateF
สหรัฐฯ	↑ 1.6	↑ 8.1	↑ 3.9	↑ 19.9	↑ 18.3	At 3.7	At 3.75-4.00
จีน	↑ 3.2	↑ 2.2	↑ 3.3F	↑ 11.1	↑ 3.8	At 4.2	At 3.65
ญี่ปุ่น	↑ 1.7	↑ 2.2	↑ 0.3F	↓ 0.4	↑ 19.4	At 2.6	At -0.10
เกาหลีใต้	↑ 2.6	↑ 5.5	↑ 3.6F	↑ 10.3	↑ 23.4	At 3.0	At 3.00
สิงคโปร์	↑ 3.0	↑ 5.5	↑ 3.4F	↑ 17.2	↑ 22.2	At 2.1	n.a.
ไทย	↑ 3.2	↑ 6.3	↑ 2.2	↑ 9.1	↑ 18.3	At 1.0	At 1.25

ที่มา : รวบรวมจาก www.ceicdata.com, www.imf.org, www.oie.go.th, www.nesdc.go.th
หมายเหตุ : F เป็นตัวเลขประมาณการ

ปี 2565 IMF ประมาณการว่าเศรษฐกิจโลกจะขยายตัวร้อยละ 3.2 และในปี 2566 จะขยายตัวร้อยละ 2.7 โดยภาพรวมเศรษฐกิจทั่วโลกส่งสัญญาณถดถอย เนื่องจากเผชิญกับความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ ข้อขัดแย้ง ทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยืดเยื้อ วิกฤตพลังงานและค่าครองชีพที่มีระดับสูงจากภาวะเงินเฟ้อ อีกทั้ง อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งช่วงปลายปี 2565 ธนาคารกลางสหรัฐฯ ส่งสัญญาณว่าจะคงระดับอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 3.75-4.00 และจะชะลอการขึ้นอัตราดอกเบี้ยเพื่อปรับสมดุลทางเศรษฐกิจจากนโยบายทางการเงินที่เข้มงวด ขณะเดียวกันการค้าระหว่างประเทศและภาคการผลิตในหลายประเทศยังคงขยายตัวได้ดี

นอกจากนี้ เศรษฐกิจโลกมีประเด็นที่ต้องติดตามทั้งภาวะเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มชะลอตัว สถานการณ์การค้าในตลาดโลกที่อาจยกระดับมาตรการกีดกันทางการค้าระหว่างประเทศมหาอำนาจ ราคาพลังงานและอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง และอัตราแลกเปลี่ยนที่ผันผวน รวมถึงภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจขนาดเล็กมีข้อจำกัด ในการฟื้นตัว ส่งผลให้รายได้และกำลังซื้อของผู้บริโภคชบเซาลงตามไปด้วย อย่างไรก็ตาม อัตราเงินเฟ้อ มีแนวโน้มชะลอตัวลงในระยะข้างหน้า ตลอดจนการฟื้นตัวของภาคบริการและการท่องเที่ยวภายหลังการเปิดประเทศทั่วโลกเป็นปัจจัยสนับสนุนให้การอุปโภคบริโภคเติบโตต่อไปได้ ซึ่งเป็นแรงส่งสำคัญที่ผลักดันให้การส่งออกและการผลิตขยายตัวได้ ทั้งนี้ ภาคธุรกิจอาจต้องบริหารจัดการความเสี่ยงให้สอดคล้องกับภาวการณ์ดังกล่าว โดยเฉพาะการบริหารทรัพยากรด้านวัตถุดิบและแรงงานที่มีอยู่จำกัดให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

สำหรับเศรษฐกิจไทย แม้เศรษฐกิจจะฟื้นตัวดีขึ้นหลังจากได้รับผลกระทบจากโควิด 19 แต่ผลจากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างรัสเซียและยูเครนมีส่วนทำให้อัตราเงินเฟ้อปรับสูงขึ้น ส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวในบางภาคเศรษฐกิ จที่ไม่ทั่วถึง (K-shaped) อย่างไรก็ดี ระบบการเงินไทยยังมีเสถียรภาพ ฐานะการเงินและการคลังเข้มแข็ง ระดับการก่อหนี้ในต่างประเทศของไทยอยู่ในระดับต่ำ เงินสำรองระหว่างประเทศของไทยเทียบกับหลายประเทศอยู่ในระดับสูง มาตรการทางการเงินในการดูแลเสถียรภาพครัวเรือนและธุรกิจ รวมทั้งทิศทางการปรับอัตราดอกเบี้ยอย่างค่อยเป็นค่อยไปให้สอดคล้องกับการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจมีส่วนช่วยรองรับความผันผวนและรักษาเสถียรภาพระบบการเงินของไทยในปีที่ผ่านมา

ในปี 2565 ภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรม เมื่อพิจารณาจากดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) คาดว่าจะขยายตัว ร้อยละ 1.0 ชะลอตัวจากปี 2564 ที่ MPI ขยายตัวร้อยละ 5.85 ซึ่งส่วนหนึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครนส่งผลกระทบต่อเนื่องผ่านราคาสินค้าที่เพิ่มสูงขึ้น การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ความผันผวนของตลาดการเงินโลก และการหยุดชะงักของห่วงโซ่การผลิตโลก อย่างไรก็ตามเศรษฐกิจในประเทศทยอยฟื้นตัวหลังจากการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งนี้อุตสาหกรรมสำคัญที่ขยายตัวในปี 2565 อาทิ รถยนต์ จากการเพิ่มขึ้นของตลาดในประเทศ เนื่องจากปัญหาการขาดแคลนชิป เริ่มคลี่คลาย สามารถผลิตและส่งมอบรถยนต์ได้ตามปกติ รวมถึงการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้การดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจกลับเข้าสู่ภาวะปกติการกลั่นปิโตรเลียม เป็นผลจากสถานการณ์การท่องเที่ยวทั้งในประเทศและจากต่างประเทศฟื้นตัวขึ้นมาก

การค้าระหว่างประเทศ ปี 2565 (ม.ค.- ต.ค.) ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (ม.ค.- ต.ค.) โดยฟื้นตัวต่อเนื่องภายหลังสถานการณ์แพร่ระบาดของโควิด-19 คลี่คลายลง ประกอบกับการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดในหลายประเทศทั่วโลก ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศคู่ค้าหลักของไทยกลับมาดำเนินการได้ตามปกติ รวมทั้งปัญหาการขาดแคลนตู้คอนเทนเนอร์บรรเทาลง ต้นทุนค้าระวางเรือขนส่งสินค้าเริ่มเข้าสู่สมดุล และค่าเงินบาทที่อ่อนค่าช่วย

เพิ่มความสามารถในการแข่งขันด้านราคาให้กับสินค้าไทย ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยเชิงบวกที่สนับสนุนให้อุปสงค์การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวขึ้น ส่งผลให้การค้าระหว่างประเทศของไทยปรับตัวเพิ่มขึ้นตามไปด้วย โดยการค้าต่างประเทศของไทย ปี 2565 (ม.ค.-ต.ค.) มีมูลค่าทั้งสิ้น 501,858.3 ล้านเหรียญสหรัฐฯ คิดเป็นมูลค้าการส่งออก 243,138.5 ล้านเหรียญสหรัฐฯ ขยายตัวร้อยละ 9.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และมูลค่าการนำเข้า 258,719.8 ล้านเหรียญสหรัฐฯ ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยดุลการค้าปี 2565 (ม.ค.- ต.ค.) ขาดดุล 15,581.3 ล้านเหรียญสหรัฐฯ

ประมาณการอัตราการขยายตัวของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) ปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.5 – 3.5 โดยมีแรงสนับสนุนจาก

(1) อุปสงค์ในประเทศขยายตัว เนื่องจากมีการเปิดประเทศส่งผลให้มีการจ้างงานนอกภาคเกษตรเพิ่มมากขึ้น ทำให้การอุปโภคบริโภคของภาคเอกชนเพิ่มขึ้น

(2) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว จากการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติและมาตรการควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศที่ผ่อนคลายลงใกล้เคียงกับช่วงปกติ

(3) แนวโน้มการขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคการเกษตร ตามแนวโน้มการขยายตัวของผลผลิตการเกษตร โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากปริมาณน้ำที่เพียงพอต่อการเพาะปลูก ส่งผลต่อเนื่องให้กำลังซื้อจากภาคเกษตรปรับตัวดีขึ้น

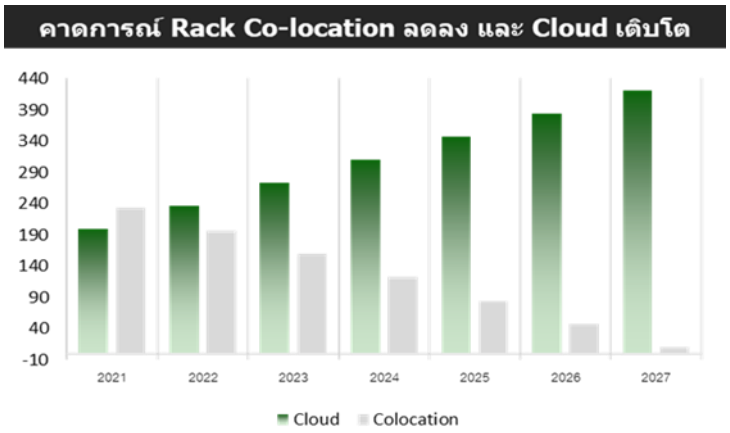
3.2 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

จากการก้าวเข้าสู่ยุคดิจิทัลของมวลมนุษยชาติในปัจจุบัน ทั่วโลกต่างก็กำลังปรับตัวและพัฒนาเพื่อให้เท่าทันชาติอื่น ๆ บางประเทศก็แข่งขันกันเพื่อแย่งชิงความเป็นผู้นำทางด้านเทคโนโลยี และประเทศไทยเองก็เป็นหนึ่งในประเทศที่ต้องมีการปรับตัวเช่นกัน จากรายงานเศรษฐกิจดิจิทัลเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ประจำปี 2564 (e-Conomy SEA 2021) ไทยมีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจดิจิทัลสูงเป็นอันดับต้น ๆ ของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ แต่ทั้งนี้ปัญหาที่สืบเนื่องมาจากการก้าวเข้าสู่โลกยุคดิจิทัลนั้น คือ ข้อมูลจำนวนมหาศาลที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งเป็นสิ่งที่จำเป็นสำหรับนักวิจัยและพัฒนาเทคโนโลยี ตลอดจนนักวิเคราะห์ข้อมูล ที่จะต้องมีพื้นที่จัดเก็บขนาดใหญ่เพื่อรองรับข้อมูลดังกล่าว อันจะนำไปสู่การต่อยอดเป็นนวัตกรรมที่ล้ำหน้าในอนาคต

โดยปัจจุบันจะมีเทคโนโลยี Cloud เพื่อมารองรับการเติบโตดังกล่าว ซึ่งหน้าที่หลักของเทคโนโลยี Cloud มีอยู่ 2 ประการ ได้แก่ การประมวลผลข้อมูล (cloud computing) และการจัดเก็บข้อมูล (cloud storage) ซึ่งจะมีประโยชน์อย่างยิ่งกับข้อมูลจำนวนมหาศาล (big data) นอกจากนี้ เทคโนโลยี Cloud ยังสามารถรับมือกับการใช้งานจำนวนมากในช่วงเวลาเดียวกัน (traffic) เพื่อลดโอกาสการเกิดสภาวะคอขวด (bottleneck) จากการที่ระบบล่มได้ซึ่งกระบวนการทั้งหมดนี้สามารถเข้าถึงเมื่อไหร่ก็ได้ ที่ไหนก็ได้ ผ่านอินเทอร์เน็ต ตลอดจนเมื่อเทคโนโลยี 5G ที่กำลังจะเข้ามามีบทบาททั่วโลกรวมถึงประเทศไทย ก็จะยิ่งขับเน้นประสิทธิภาพของการทำงานบน Cloud ให้ถึงขีดสุด

และจากการคาดการณ์ของไอดีซี รีเสิร์ช พบว่าภาวะตลาดในปัจจุบันธุรกิจ Cloud จะมีการเติบโตขึ้นเรื่อย ๆ เนื่องจากลูกค้าสามารถเข้าถึง Cloud ได้ง่ายกว่า ส่วนธุรกิจ Co-location จะมีการปรับลดลงเรื่อย ๆ เนื่องจากลูกค้าปรับเปลี่ยนมาใช้ Cloud มากขึ้น ทำให้ตั้งแต่ปี 2021 – 2027 Cloud มีอัตราการเติบโตมากขึ้น ในขณะที่ Co-location มีอัตราเติบโตลดลง

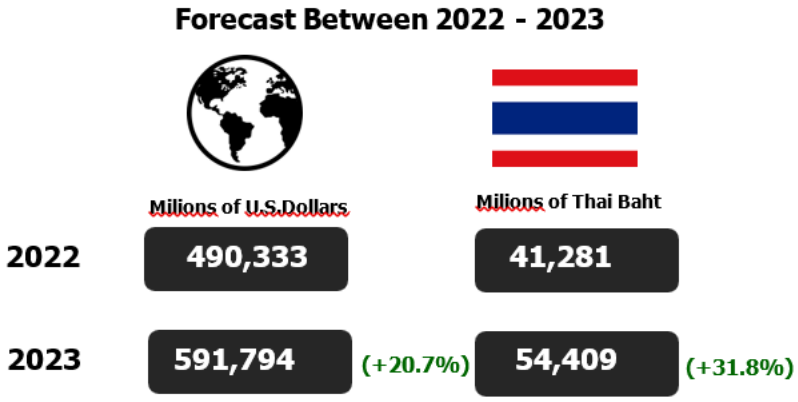
รูปที่ 2: คาดการณ์ Rack Co-location ลดลง และ Cloud เติบโต



ที่มา : IDC research. Inc.

จากรายงานของการ์ทเนอร์ อิงค์ (Gartner Inc.) คาดการณ์ในปี 2022 – 2023 Public Cloud Service ทั่วโลกจะมีเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.7 และในประเทศไทยจะมีการเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.8

รูปที่ 3: คาดการณ์การเติบโต Public Cloud Service ทั่วโลกและประเทศไทย



ที่มา : Gartner Inc., 2022

ภาพรวมอุตสาหกรรมของระดับโลก และในประเทศไทย

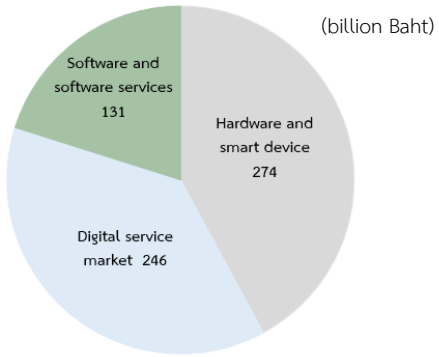
มูลค่าอุตสาหกรรมดิจิทัลในไทยสูง 6.5 แสน ลบ. (“สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล (DEPA) อุตสาหกรรมดิจิทัลในไทย ปี” 2020) ซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำ Digital transformation ทั้งหมด โดยแบ่งเป็น

1) อุตสาหกรรมซอฟต์แวร์และบริการซอฟต์แวร์ 1.3 แสน ลบ. คือ การผลิต จำหน่าย บริการ และให้เช่าซอฟต์แวร์ เช่น ซอฟต์แวร์ระดับองค์กร ซอฟต์แวร์สำหรับการวิเคราะห์และประมวลผลข้อมูล ซอฟต์แวร์ที่ให้บริการบนระบบ Cloud และเป็นส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำ Digital transformation โดยตรง

2) อุตสาหกรรมฮาร์ดแวร์และอุปกรณ์อัจฉริยะ 2.7 แสน ลบ. เช่น อุปกรณ์คอมพิวเตอร์อุปกรณ์ต่อพ่วง อุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล และอุปกรณ์อัจฉริยะ

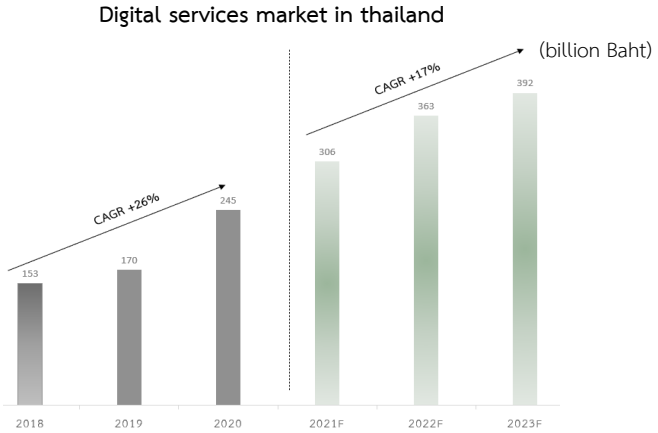
3) อุตสาหกรรมบริการดิจิทัล 2.4 แสน ลบ. คือ สินค้า/บริการ อาทิ e-Retail ,Online media, FinTech เพิ่มขึ้น 26% CAGR ในช่วง 2018 - 2020 และคาดการณ์ว่าจะสูงเพิ่มขึ้น 17%CAGR ในปี 2020 -2023F ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการเติบโตของการให้บริการด้านดิจิทัลที่เร่งตัว และผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมดั้งเดิมจำเป็นต้องปรับตัวเข้ามาในตลาดนี้มากขึ้นเพื่อให้สามารถแข่งขันในโลกดิจิทัลได้

รูปที่ 4: มูลค่าอุตสาหกรรมดิจิทัลในประเทศไทย (2020)



ที่มา : สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล (DEPA)

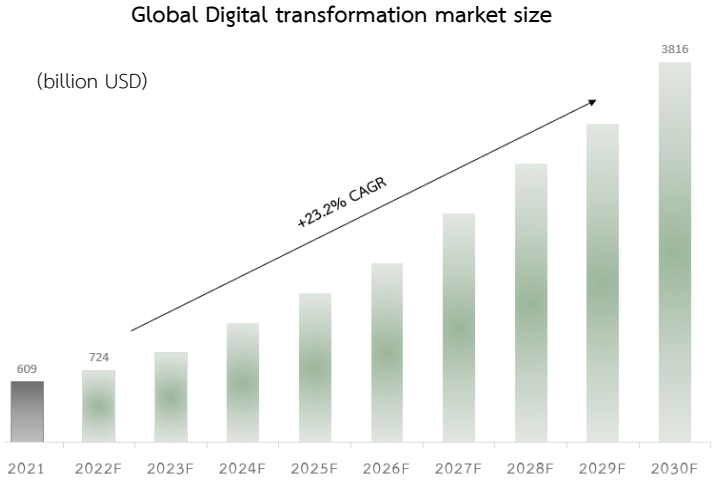
รูปที่ 5: การเติบโตอุตสาหกรรมดิจิทัลในประเทศไทย



ที่มา : สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล (DEPA)

ตลาด Digital transformation ในโลกมูลค่าสูงถึง 7.24 แสนล้านเหรียญสหรัฐ และเติบโตเฉลี่ย 23.1% ต่อปีในช่วง 2022F - 2030F หากดูตลาด Digital transformation ทั่วโลก (Source: Grand View Research) เติบโตระดับสูงต่อเนื่อง 23.1%CAGR ต่อปี ไปจนถึงปี 2030

รูปที่ 6: การเติบโตอุตสาหกรรมดิจิทัลของโลก



ที่มา : :Grand View Research

นอกจากนั้นภาครัฐได้มีการวางแผนเพื่อสนับสนุนการก้าวสู่ยุคดิจิทัลอย่างเต็มตัว ส่งผลให้มีการทยอยออกกฎหมายต่างๆ มากขึ้น ให้มีความทันสมัยและรองรับการเปลี่ยนผ่านสู่ยุคดิจิทัล เช่น พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล, พ.ร.บ. การรักษาความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์, พ.ร.บ. การปฏิบัติราชการทาง อิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น ซึ่งกฎหมายที่ภาครัฐออกมานั้นล้วนเป็นแรงเสริมให้ทั้งเอกชนและภาครัฐ ลงทุนกับระบบด้านดิจิทัลมากขึ้น

4. ปัจจัยด้านความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุน นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว อาจมีปัจจัยเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงบริษัทพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญต่อไปในอนาคต

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

ในปี 2565 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ที่ผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังนี้

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

แม้ว่ากองทรัสต์จะมีโครงสร้างรายได้ที่คงที่ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีส่วนสำคัญในการควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงโอกาสในการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแนวทางการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสตี

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 อาจมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์สูญเสียบุคลากรหลักไป อาจเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้ ความชำนาญ และสายสัมพันธ์ทางธุรกิจ ซึ่งการหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกองทรัสต์ลดลง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสตีทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนดำรงจำนวนบุคลากรให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง

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

หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก 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 (ซึ่งเป็นโครงการที่มีลักษณะการประกอบกิจการในรูปแบบเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก) ตลอดจนอาจพัฒนาโครงการอื่น ๆ ในอนาคต จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่มีผู้ประสงค์ที่จะใช้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) รายใหม่ และ INET นำเสนอโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) อื่นที่มิใช่โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ให้พิจารณา ทำให้ผู้ประสงค์ที่จะใช้บริการดังกล่าวอาจตัดสินใจใช้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) แห่งอื่นที่กองทรัสต์มิได้เข้าลงทุนในครั้งแรกได้ 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 และอัตราการใช้บริการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

อย่างไรก็ดี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวมิได้ส่งผลกระทบโดยตรงกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ เนื่องจากรายได้หลักของกองทรัสต์มาจากค่าเช่าที่ INET จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์ในอัตราคงที่ ซึ่งมิได้แปรผันตามผลประกอบการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแต่อย่างใด ทั้งนี้ ความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของ INET จะขึ้นอยู่กับผลการประกอบธุรกิจโดยรวมของ 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 ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาววงเงิน 1,000 ล้านบาทหรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 24.46 ของมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ดังนั้นกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผล

กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

หากกองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนั้น ข้อกำหนดดังกล่าว อาจจำกัดความสามารถของกองทรัสต์ในการลงทุนเพิ่มเติม

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

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.2.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์พึ่งพิงรายได้จากผู้เช่าดำเนินงานเพียงรายเดียวที่เป็นผู้บริหารจัดการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งเป็นเพียงรายได้แหล่งเดียวของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 กับ INET เป็นระยะเวลาประมาณ 24 ปี 5 เดือน เพื่อให้ INET เช่าใช้ทรัพย์สินดังกล่าว 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 อาจส่งผลต่อศักยภาพในการประกอบธุรกิจและการบริหารจัดการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และทรัพย์สินภายในโครงการดังกล่าว รวมถึงผลประกอบการของ INET ซึ่งอาจทำให้ INET ไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องได้ และกรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์รวมถึงความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ไม่ได้เปิดช่องให้ผู้เช่าดำเนินงานสามารถบอกเลิกสัญญาได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า และได้กำหนดให้ผู้เช่าดำเนินงานวางเงินประกันเท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 6 เดือน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยหากมีการสิ้นสุดลงของระยะเวลาการเช่าก่อนกำหนด ซึ่งมีสาเหตุมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของ INET กองทรัสต์มีสิทธิยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 พร้อมเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ (ถ้ามี) จาก INET ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับคำตัดสินของศาลและความสามารถในการชำระหนี้หรือมูลค่าทรัพย์สินของ INET ว่าจะเพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่กองทรัสต์หรือไม่ นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจขาดรายได้จากค่าเช่าในระหว่างที่ยังไม่มีผู้เช่าดำเนินงานรายใหม่เข้ามาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทน INET โดยหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ที่ตกลงชำระค่าเช่าในจำนวนที่สมเหตุสมผลและในเวลาที่เหมาะสมได้ หรือ มีเงื่อนไขค่าเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ที่แตกต่างไปจาก INET หรือไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้เลย เหตุใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าลดลงในแต่ละปี และอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

4.2.2 ความเสี่ยงจากสภาวะเศรษฐกิจและสภาวะอุตสาหกรรมอาจส่งผลต่อผลประกอบการ ฐานะการเงิน และความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET กับกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะเศรษฐกิจในอนาคต ทั้งที่อาจเกิดขึ้นในระดับประเทศ ระดับภูมิภาค และระดับนานาชาติ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อภาวะอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยี และการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบการต่าง ๆ รวมถึงความต้องการการใช้พื้นที่การจัดเก็บข้อมูล ระบบการจัดเก็บข้อมูล อันจะส่งผลต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของผู้เช่าดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดำเนินงาน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้ ซึ่งหากเกิดกรณีที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่สามารถชำระค่าเช่าได้และกองทรัสต์ดำเนินการเลิกสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าดำเนินงานรายอื่นมาเช่าเพื่อดำเนินการได้ เนื่องจากเป็นกรณีที่เกิดการเปลี่ยนแปลงที่ส่งผลกระทบต่อสภาวะอุตสาหกรรม

อย่างไรก็ดี เทคโนโลยีของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้น ปัจจุบันถือเป็นเทคโนโลยีขั้นพื้นฐานสำหรับการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ซึ่งยังคงมีความจำเป็นและยังไม่มีแนวโน้มที่จะมีเทคโนโลยีใหม่เข้ามาแทนที่ได้ในอนาคตในระยะสั้นและระยะกลาง นอกจากนั้น สินทรัพย์ประเภทศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ยังสามารถปรับเปลี่ยนเพื่อรองรับการพัฒนาของเทคโนโลยีในอนาคต โดยสามารถจัดหาผลประโยชน์

ได้หลากหลายระดับ 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 ปัจจัยดังกล่าวจะช่วยลดผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อันจะช่วยลดผลกระทบในทางลบที่มีต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

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

เนื่องจากเทคโนโลยีในอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศมีการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว INET จึงจะต้องคาดการณ์และตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว เพื่อพัฒนาปรับปรุงบริการปัจจุบันหรือพัฒนาบริการใหม่ที่ดียิ่งขึ้นให้สำเร็จและรวดเร็วพอที่จะปรับตัวให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงของตลาด การดำเนินการดังกล่าวอาจต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งในด้านเทคโนโลยี อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และบริการใหม่ที่ดียิ่งขึ้น และอาจทำให้เกิดต้นทุนการซ่อมบำรุง ดูแลรักษาในระดับที่สูงขึ้น แม้ INET จะมีหน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับเปลี่ยน และบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาการเช่า และปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ที่เช่าเพื่อให้เท่าทันกับเทคโนโลยีใหม่ แต่ก็มีความเสี่ยงที่ INET อาจไม่สามารถปรับเปลี่ยนเทคโนโลยีดังกล่าวอันเนื่องมาจากการขาดเงินทุนหรือจากสาเหตุอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ในอนาคตเทคโนโลยีใหม่อาจเข้ามาแทนที่และทำให้เทคโนโลยีและระบบในปัจจุบันล้าสมัย ดังนั้นความสามารถของ INET ในการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและนำเสนอบริการใหม่ที่ดียิ่งขึ้นได้ทันเวลาโดยมีต้นทุนที่ต่ำ หรือความสามารถในการคาดการณ์ความต้องการของลูกค้า จะมีส่วนสำคัญต่อความสามารถของ INET ในการเพิ่มหรือรักษาฐานลูกค้าและรายได้ของ INET หาก INET ไม่สามารถตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีหรือไม่มีสินค้าและบริการที่ตลาดให้ความนิยม หรือมีการพัฒนาของสินค้าหรือบริการของผู้ให้บริการรายอื่นเข้ามาแข่งขัน อาจนำไปสู่การลดลงของความสามารถในการแข่งขันและจำนวนลูกค้าของ INET ซึ่งอาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและความสามารถของ INET การชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1

ทั้งนี้ INET เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจด้านเทคโนโลยีมาอย่างยาวนาน และมีความเชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ซึ่งจะช่วยเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ว่า 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) ไปยังพื้นที่ห่างไกลที่สาธารณูปโภคด้านสารสนเทศและการสื่อสารและบริการดิจิทัลยังเข้าไปไม่ถึงการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด และการเพิ่มขึ้นของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) แห่งใหม่นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน อาจส่งผลกระทบให้ผู้ใช้บริการเปลี่ยนไปใช้บริการของผู้ให้บริการรายอื่น อันจะส่งผลต่อรายได้และผลการดำเนินงานของ INET ได้

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

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 ดังนั้นปัจจัยดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมให้มีผู้สนใจเข้ามาดำเนินกิจการ หรือเป็นผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้

4.2.6 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่ได้รับหรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตหรือไม่ได้รับการอนุมัติที่จำเป็นเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

INET จะต้องได้รับใบอนุญาตและการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจาก กสทช. โดยการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันนั้น INET ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่หนึ่ง ซึ่งจะสิ้นอายุในวันที่ 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 ซึ่งเหตุดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการดำเนินงานของ INET และการชำระเงินค่าเช่าของ INET ให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 หรือหาก INET ถูกเพิกถอนหรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ หรือ ในกรณีที่มีการออกกฎเกณฑ์ใหม่ทำให้ให้กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการขอรับใบอนุญาต และกองทรัสต์ไม่สามารถขอรับใบอนุญาตดังกล่าวได้ หรือกองทรัสต์อยู่ระหว่างการดำเนินการขออนุญาต INET และ/หรือ กองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) อาจไม่สามารถดำเนินกิจการชั่วคราว หรือต่อไปได้ ซึ่งการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ ได้กำหนดเงื่อนไขให้ INET ตกลงที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อตกลง และเงื่อนไขของใบอนุญาตที่ใช้บังคับกับการประกอบกิจการของ INET ซึ่งรวมถึงการจัดให้ได้มาและดำรงคงไว้ซึ่งใบอนุญาตจาก กสทช. โดย INET ตกลงรับผิดชอบชดใช้ความเสียหายใด ๆ ซึ่งกองทรัสต์และทรัสตีได้รับเนื่องจากการทำผิดข้อตกลง หรือข้อสัญญา หรือการผิดคำรับรองใดของ INET ภายใต้สัญญาข้อตกลงดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ดังกล่าว นอกจากนี้ ข้อสัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และ INET ได้กำหนดให้ INET มีหน้าที่ต้องดำเนินการหรือช่วยประสานงานในการดำเนินการ ในกรณีที่มีการออกกฎเกณฑ์หรือระเบียบใหม่ หรือมีแนวการตีความกฎหมายที่แตกต่างไปจากเดิม โดย INET ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

4.3.1 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีอายุการใช้ประโยชน์จริงสั้นกว่าอายุการใช้งานที่ออกแบบไว้อย่างมีนัยสำคัญ

การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางเทคนิค โดยที่ปรึกษาทางเทคนิคได้ทำการประเมินอายุการใช้งานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยอิงอายุการใช้งานตามมาตรฐานโดยทั่วไปของทรัพย์สินแต่ละประเภท 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 เพื่อคงมาตรฐานเช่นเดียวกับวันแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ทำให้อาจกระทบต่อมาตรฐานการให้บริการในการนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกออกจัดหาประโยชน์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดำเนินงานกับกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ได้กำหนดให้ INET ในฐานะผู้เช่าดำเนินงาน มีหน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับเปลี่ยน และบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตามมาตรฐานการใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่า ตลอดจนรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนอะไหล่ต่าง ๆ ที่เสื่อมหรือหมดอายุการใช้งาน (โดยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นของกองทรัสต์) 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 ตลอดจนลงทุนในกรรมสิทธิ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างและสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 เพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์เป็นระยะเวลาประมาณ 24 ปี 5 เดือน โดยนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2588 (ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันครบกำหนดระยะเวลาการได้สิทธิภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ (สำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1))) ประกอบกับ ณ วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า INET มีสิทธิที่จะซื้อคืนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือกองทรัสต์อาจมีหน้าที่ต้องรื้อถอนอาคารดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อยและมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะลดลงตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ โดยกองทรัสต์จะไม่มีการสำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายคืนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่จะทยอยจ่ายคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการลดทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจจะลดลงจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่าและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

4.3.3 การศึกษาและเข้าตรวจสอบสถานะของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่ในการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (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 หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดใน

การตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา ที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคาร และที่ปรึกษาทางเทคนิคของกองทรัสต์ ตลอดจนเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นนับจากวันจัดทำรายงานของผู้ประเมินราคา ที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคาร และที่ปรึกษาทางเทคนิคของกองทรัสต์จนถึงวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสำเร็จ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมีความชำรุดบกพร่องทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถให้เช่าแก่ผู้เช่าดำเนินการหรือใช้ประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยจาก INET ในกรณีที่มีการผิดสัญญา โดยสามารถพิสูจน์ได้ว่าความชำรุดบกพร่องดังกล่าวเกิดขึ้นก่อนที่ INET ส่งมอบทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้แก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ดี ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยจากการที่ผู้ให้เช่าผิดสัญญา ซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่ยินยอมชดเชยในกรณีที่มีการผิดสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์ก็มีสิทธิที่จะใช้สิทธิทางการศาลเพื่อให้ได้รับการชดเชยจากผู้ให้เช่าต่อไป ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกระบวนการพิสูจน์ การนำสืบ และการฟ้องร้องบังคับคดีต่อไป

นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทฯ ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทฯ ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งคำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชดใช้ซึ่ง INET ได้ให้ไว้แก่กองทรัสต์นั้น มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงินและระยะเวลาที่เจ้าของทรัพย์สินได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชดใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยจากผู้ให้เช่าในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ดี ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชดใช้กรณีที่เกิดความเสียหายหรือความรับผิดต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่ยินยอมชดเชยในกรณีที่มีการผิดสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์ก็มีสิทธิที่จะใช้สิทธิทางการศาลเพื่อให้ได้รับการชดเชยจากผู้ให้เช่าต่อไป ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกระบวนการพิสูจน์ การนำสืบ และการฟ้องร้องบังคับคดีต่อไป

4.3.4 ความเสี่ยงเนื่องจากกองทรัสต์ต้องอาศัยที่ดินของปูนซิเมนต์แก่งคอยในการผ่านเข้าออกโครงการ INET-IDC3

ปัจจุบันโครงการ INET-IDC3 มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะจำนวน 2 ทาง ได้แก่ ทางเข้าออกถนนโรงปูน และทางเข้าออกถนนเทศบาลทับกวาง ซึ่งทางเข้าออกถนนโรงปูนนั้นเป็นทางเข้าออกที่ต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของปูนซิเมนต์แก่งคอย โดยกองทรัสต์มีสิทธิใช้ทางเข้าออกดังกล่าวตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาให้ใช้พื้นที่ทางเข้าออกชั่วคราว เพื่อผ่านไปสู่ถนนสาธารณะ หากเกิดกรณีที่ปูนซิเมนต์แก่งคอยยกเลิกข้อตกลงดังกล่าว หรือปูนซิเมนต์แก่งคอยโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออกไปยังบุคคลภายนอก ซึ่งจะเป็นกรณีที่แมนดาลาผิดสัญญาฉบับดังกล่าว อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกถนนโรงปูนได้นั้น กองทรัสต์ยังคงสามารถใช้ทางเข้าออกถนนเทศบาลทับกวาง โดยผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ INET เพื่อผ่านไปสู่ถนนสาธารณะ ซึ่ง INET ตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่ที่ใช้เป็นถนนทางเข้าออกบนโฉนดที่ดินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินของ INET เพื่อเข้าออกสู่ถนนสาธารณะคือถนนเทศบาลทับกวางได้

4.3.5 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม (จากการซื้อทรัพย์สินจาก INET) จากกรมสรรพากรได้ตามจำนวนที่ขอคืน หรือได้รับเงินคืนล่าช้า

กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระภาษีมูลค่าเพิ่มจากการซื้อทรัพย์สินจาก INET ภายใต้สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิขอเงินภาษีมูลค่าเพิ่มคืนจากกรมสรรพากรได้ภายหลังจากวันที่ทำการซื้อขายทรัพย์สินเสร็จสิ้นหากกองทรัสต์มีภาษีขายน้อยกว่าภาษีซื้อ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับคืนเงินภาษีมูลค่าเพิ่มจากกรมสรรพากรเต็มจำนวน ตลอดจนอาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับคืนเงินดังกล่าวล่าช้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ได้

นอกจากนั้น ในกรณีกองทรัสต์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยของกรมสรรพากร กองทรัสต์อาจต้องดำเนินการตามสมควร ซึ่งอาจรวมถึงการดำเนินการตามกฎหมายต่อกรมสรรพากรหรือต่อศาล เพื่อเรียกร้องขอคืนเงินภาษีมูลค่าเพิ่มตามจำนวน โดย ณ ปัจจุบันอยู่ในระหว่างรอการพิจารณาจากกรมสรรพากร

4.3.6 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศภัย หรือเหตุการณ์ความเสียหายที่อาจกระทบต่อการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 รวมถึงประกันภัยสำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ที่ได้ทำไว้อาจไม่เพียงพอที่จะเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด จึงอาจส่งผลต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ในทางลบ ที่อาจส่งผลต่อความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 อาจเกิดความเสียหายระหว่างการดำเนินการได้จากหลายสาเหตุ เช่น ไฟไหม้ การระเบิด ภัยธรรมชาติ รวมถึงเหตุที่เกิดจากการกระทำของบุคคลภายนอกและเหตุอันตรายอื่นที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ แม้เหตุดังกล่าวจะมีโอกาสเกิดขึ้นได้ไม่บ่อยครั้งนัก แต่อาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคล ทรัพย์สิน สิ่งแวดล้อม การดำเนินธุรกิจ ชื่อเสียง ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของ INET และอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการเอาประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นกับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 อาจมีเหตุการณ์ที่กรมธรรม์ประกันภัยบางกรมธรรม์มิได้ให้ความคุ้มครองความเสียหายเต็มจำนวน หรือความเสียหายบางรายการที่อาจเกิดขึ้นซึ่งอยู่นอกเหนือจากการคาดการณ์โดยกรมธรรม์ประกันภัยไม่ครอบคลุม ดังนั้นวงเงินประกันภัยหรือสินไหมทดแทนที่จะได้รับอาจมีจำนวนไม่เพียงพอสำหรับการซ่อมแซมหรือก่อสร้าง และ/หรือเกิดความล่าช้า ทำให้กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้างเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ หรืออาจมิได้รับเงินประกันภัยใด ๆ เลย

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) เพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดรายได้ในระหว่างการก่อสร้างในกรณีที่เกิดความเสียหายกับทรัพย์สิน

อนึ่ง เพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ทางบริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดทำวงเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

4.4.1 การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทยในอนาคตอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

กฎหมาย กฎระเบียบ และนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทย ซึ่งรวมถึงกฎหมายที่ใช้บังคับกับการประกอบกิจการการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อีกทั้ง องค์กรที่มีหน้าที่กำกับดูแลแต่ละองค์กรอาจตีความกฎหมายและมีแนวปฏิบัติในการบังคับตามกฎหมายที่แตกต่างกัน โดยการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ นโยบาย และแผนงานของรัฐบาลเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์หรือธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายเพิ่มเติม ถูกจำกัดขอบเขตในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการประกอบกิจการของตน มีผลทำให้ต้นทุนในการดำเนินกิจการสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนได้อีกต่อไป ซึ่งการใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

4.4.2 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และทำให้ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนจะไม่เป็นไปตามประมาณการรายได้ จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน อนึ่ง จากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่จะลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

4.4.3 การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงาน หรือความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

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

ที่ไม่อาจคาดเดาได้ อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี ซึ่งอาจมิได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยแต่อย่างใด

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

4.4.4 การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาดหรือปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ

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

ทั้งนี้ ในปัจจุบันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังไม่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศโดยตรง และยังไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก รวมทั้งจากรายได้หลักของกองทรัสต์จะมาจากค่าเช่าที่ INET จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์ในอัตราคงที่ ซึ่งมิได้แปรผันตามผลประกอบการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแต่อย่างใด อย่างไรก็ดีบริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าวและเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์และภาวะอุตสาหกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET เนื่องจากกองทรัสต์พึ่งพารายได้จาก INET ซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว รวมทั้งกรณีที่หากลูกค้าของ INET ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) หรือการแพร่ระบาดของโรคติดต่ออื่นใดในอนาคต และส่งผลให้ลูกค้าของ INET ไม่สามาถชำระค่าเช่าหรือค่าบริการแก่ INET ได้ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET แก่กองทรัสต์เช่นกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเตรียมความพร้อมสำหรับโอกาสที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าว อย่างไรก็ดี หากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในอนาคตรุนแรงขึ้น อาจส่งผลต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

4.4.5 ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.5.1 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจผันผวนอย่างมาก และผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเท่ากับหรือมากกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ทำการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ 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
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภททุนอื่น ๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้น อาจทำให้ราคาตลาดและอุปสงค์ของหน่วยทรัสต์มีความผันผวนอย่างมาก หรือทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและผลตอบแทนอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจจำกัดหรือทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้อย่างทันท่วงที และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสภาพคล่องของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.5.2 การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ INET หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ได้

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

4.5.3 กองทรัสต์ไม่อาจรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในหน่วยทรัสต์ หรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ภัยธรรมชาติ

สภาวะทางการเมือง ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

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

4.5.4 กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้นจึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ทำการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งราคาของหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

4.5.5 กองทรัสต์อาจต้องเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ซึ่งทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยเงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

หลังจากวันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้อาจทำให้บริษัทฯ ต้องเลิกกองทรัสต์

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

เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนเต็มจำนวนหรือไม่ได้รับคืนเลย เนื่องจากกองทรัสต์ต้องดำเนินการชำระบัญชี ซึ่งค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์จะถูกหักก่อนที่จะคืนเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.5.6 ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก กองทรัสต์อาจออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายนั้น อาจส่งผลให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ลดลงและผลตอบแทนการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจแตกต่างจากที่ผู้ลงทุนคาดหมายไว้

4.5.7 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

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

4.5.8 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นได้หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายและไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมอื่นได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ที่ www.inetreit.com หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ www.set.or.th