



ANNUAL REPORT

/ รายงานประจำปี
2565/2022

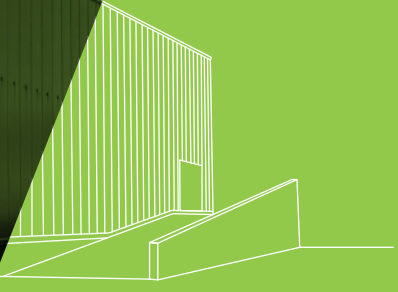
INETREIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ
การเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต

INET LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST



INETREIT



สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ.....	2
คณะกรรมการ และผู้บริหาร	4
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	6
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	
01 ข้อมูลทั่วไป	16
02 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และจัดหาผลประโยชน์	17
03 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์	39
04 ปัจจัยความเสี่ยง	43
05 ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	55
06 ข้อมูลสำคัญอื่น	55
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	
07 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	56
08 โครงสร้างการจัดการ	60
09 การกำกับดูแลกองทรัสต์	80
10 ความรับผิดชอบต่อสังคม	97
11 การควบคุมภายในและบริหารจัดการความเสี่ยง	97
12 รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	98
ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินที่สำคัญ	
13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	104
14 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	108
15 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	112
16 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	113
17 งบการเงิน	116

สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นเกียรติยศ

ภาพรวมปี 2565 เป็นปีที่ประเทศไทยเริ่มเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ มีมาตรการผ่อนคลายเป็นการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 และมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศที่ชัดเจนส่งผลให้การบริโภคภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยวในประเทศมีการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น นอกจากนี้ภาครัฐก็ได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำงานเป็นแบบออนไลน์มากขึ้น ส่งผลให้สถานการณ์การใช้งานด้านดิจิทัลเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก อีกทั้งในปัจจุบันภาครัฐและเอกชนมีแนวโน้มลงทุนฮาร์ดแวร์ ซอฟต์แวร์ลดน้อยลง โดยเปลี่ยนมาใช้บริการคลาวด์ (Cloud) มากขึ้น ซึ่งเทคโนโลยีคลาวด์สามารถรองรับการใช้งานจำนวนมากในช่วงเวลาเดียวกัน (Traffic) เพื่อลดโอกาสการเกิดสภาวะคอขวด (Bottleneck) จากการที่ระบบล่มได้ โดยกระบวนการทั้งหมดนี้สามารถเข้าถึงได้ทุกที่ ทุกเวลาผ่านอินเทอร์เน็ต

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (“INETREIT”) ก่อตั้งขึ้นในวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 เป็นกองทรัสต์กองแรกในประเทศไทยที่มีการลงทุนในธุรกิจ Data Center ซึ่งเป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยีและสารสนเทศและเป็นธุรกิจที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐในการขับเคลื่อนดิจิทัลประเทศไทย โดยธุรกิจ Data Center มีการให้บริการในรูปแบบการรับฝากเซิร์ฟเวอร์ (Server) และการให้บริการระบบคลาวด์ ซึ่งเป็นบริการพื้นที่จัดเก็บข้อมูลดิจิทัล โดยจัดสรรการใช้ทรัพยากรคอมพิวเตอร์ร่วมกันผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ตภายใต้ระบบความปลอดภัยที่ได้รับมาตรฐาน

ด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีบัญชี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 323.07 ล้านบาท ทำให้สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สำหรับปีบัญชี 2565 จำนวนทั้งสิ้น 0.8717 บาทต่อหน่วย ซึ่งแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพของทรัสต์สิน และการบริหารจัดการทรัสต์สินที่ INETREIT เข้าลงทุนได้เป็นอย่างดี รวมถึง INETREIT ยังคงมุ่งมั่นที่จะสร้างผลตอบแทนที่ดีอย่างต่อเนื่องให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่าน

สุดท้ายนี้ ในนามของประธานกรรมการบริษัทไอเน็ต รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านที่ให้การสนับสนุน และไว้วางใจ INETREIT บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะจัดการทรัสต์สินของ INETREIT ให้สร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งมองหาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัสต์สินใหม่ ๆ ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้เพื่อประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่าน

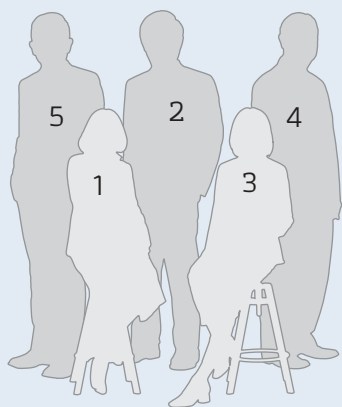
นางสาววิลาวรรณ วนดุรงค์วรรณ

ประธานกรรมการ
บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเมนท์ จำกัด





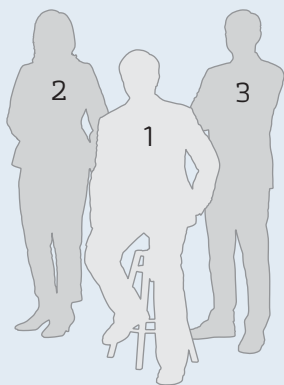
คณะกรรมการ



- 1 นางสาววิลาวรรณ วนดุรงค์วีรรณ
ประธานกรรมการ
- 2 นายสหัส ตรีทิพย์บุตร
กรรมการ
- 3 นางมรกต กุลธรรมโยธิน
กรรมการ
- 4 นายวิสุทธ์ มนตรีวัต
กรรมการอิสระ
- 5 นายอภิรมย์ น้อยอำ
กรรมการอิสระ



ผู้บริหาร



- ① **นายสุตทนต์ แม่นหนา**
 - กรรมการผู้จัดการ
 - รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน
 - รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์
- ② **นางสาวสุพรรณิการ์ เกียรติตรียศกุล**
ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนารุรกิจ
- ③ **นายทรงศักดิ์ ทนุบำรุงสาสน์**
ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง



1 สรุปข้อมูลสำคัญ ของกองทรัสต์

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
ทรัสต์	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 ล้านบาท
จำนวนหน่วย	330 ล้านหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,733.28 ล้านบาท
Par (บาทต่อหน่วย)	10 บาทต่อหน่วย
Price/NAV	1.01 เท่า

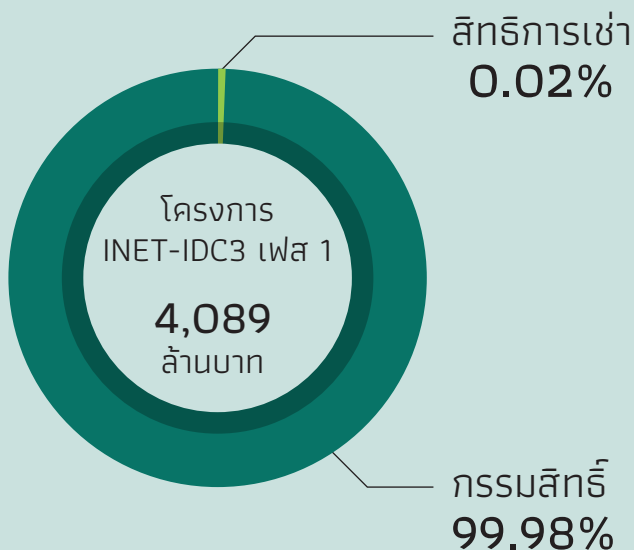
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	11.40 บาท/หน่วย
ทุนจดทะเบียน	3,300 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV/หน่วย)	11.3129 บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	29 กรกฎาคม 2564
อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	23 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

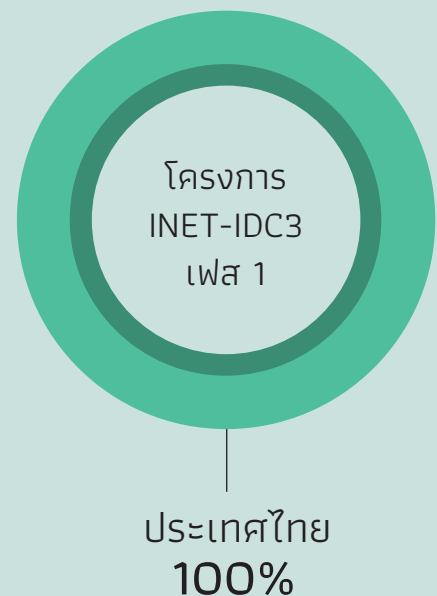
สินทรัพย์รวม	4,729.35 ล้านบาท
หนี้สินรวม	996.07 ล้านบาท
ส่วนทุน	3,233.62 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุนสะสม)	499.66 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	20.52% ของสินทรัพย์รวม

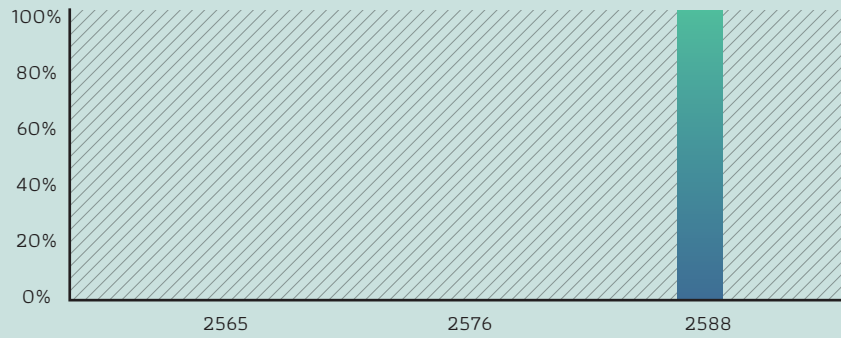
สัดส่วนการลงทุน



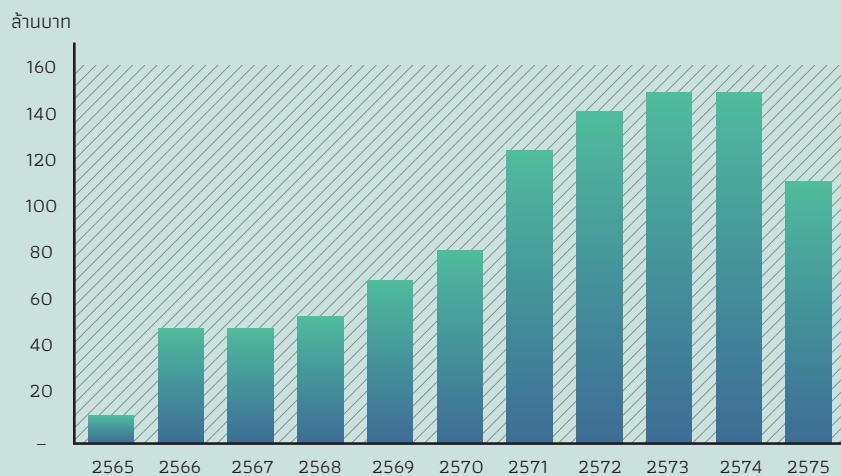
โครงสร้างรายได้



อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



ราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีพิจารณา รายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
กรรมสิทธิ์ในอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับ การดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสิทธิ การเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย	4,506	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(ณ วันที่ 31/12/2565)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	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 กรุงเทพ-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%

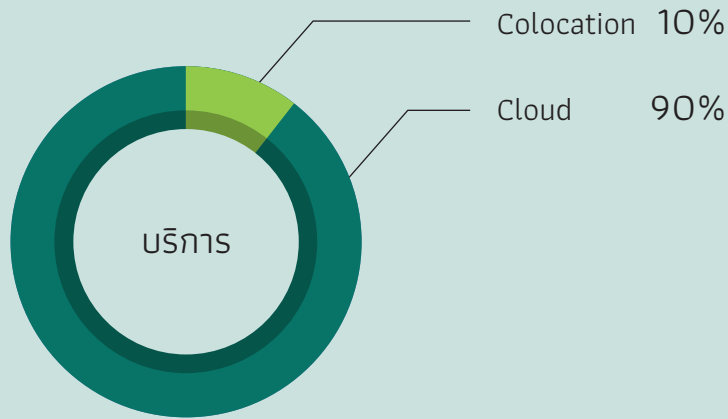
นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 90 และไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

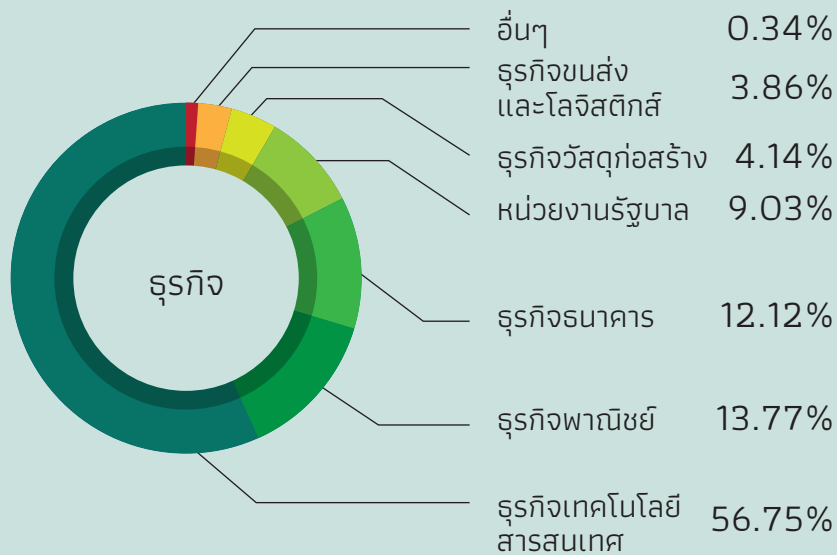
รายการ	2565	2564	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาท/หน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.8717	0.3540	1.2257
เงินปันผล (บาท/หน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	-	-
เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	-	-	-

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า (INET)

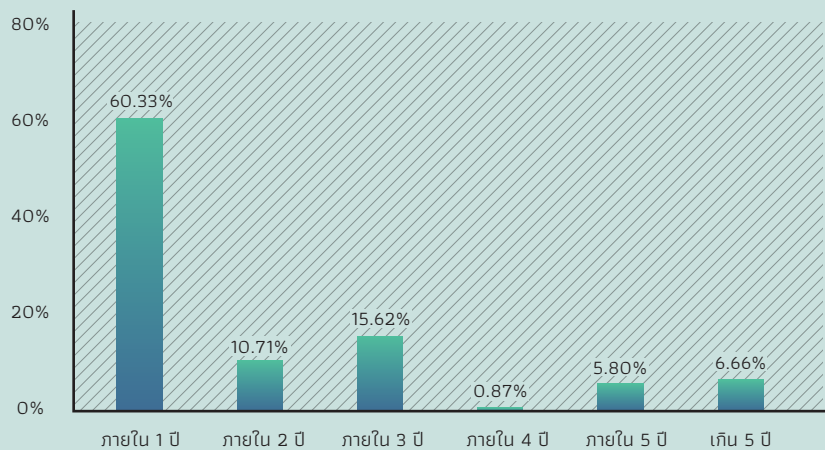
สัดส่วนรายได้แยกตามบริการ



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)	323.07	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

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2565 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 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

กองทรัสต์ได้มีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 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) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	1,000 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	MLR - 1.75
อายุสัญญาเงินกู้	11 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ก้อนแรก
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระเงินต้น	ชำระคืนโดยการทยอยชำระตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ เริ่มชำระเมื่อกู้ยืมตั้งแต่เดือนที่ 15 เป็นต้นไป
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1. จำนองทรัพย์สินอาคารและอุปกรณ์โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 รวมถึงอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) และอุปกรณ์ 2. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าหลัก - สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) - สัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน 3. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสิทธิในบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน 4. โอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าที่ INET ชำระให้กับกองทรัสต์ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน 5. สลากหลังกรมธรรม์ประกันภัย 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
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	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 มีหน้าที่ควบคุมการดำเนินงานธุรกิจ เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงโอกาสในการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแนวทางการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ นอกจากนี้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะสูญเสียบุคลากรที่มีความชำนาญ ประสบการณ์ ความรู้ ซึ่งอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกองทรัสต์ลดลง อีกทั้งยังมีความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการที่ INET เป็นผู้บริหารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลแห่งอื่นนอกเหนือจากโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

จากการที่อุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ มีการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีที่รวดเร็ว อาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถของ INET ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์เนื่องจากกองทรัสต์พึ่งพิงรายได้จากผู้เช่าดำเนินงานเพียงรายเดียวและหากเกิดการปฏิบัติผิดสัญญาของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์ และ INET กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาบุคคลที่สามมาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทน INET ได้ภายในระยะเวลาอันสั้นรวมถึงความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่ได้รับหรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตหรือไม่ได้รับการอนุมัติที่จำเป็นเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อาจมีอายุการใช้ประโยชน์จริงสั้นกว่าอายุการใช้งานที่ออกแบบไว้อย่างมีนัยสำคัญอาจเกิดจากผู้เช่ามีการนำทรัพย์สินไปใช้จัดหาประโยชน์ในลักษณะที่ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์การใช้งาน หรือมีการดูแลและบำรุงรักษาที่ไม่ถูกต้อง ซึ่งจะส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสภาพเร็วกว่ามาตรฐาน ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย และอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนความเสี่ยงจากการศึกษารายละเอียดของทรัพย์สินที่ใช้ในการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1

ซึ่งการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่อง ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างปูนซิเมนต์แกลงคอยและ INET การใช้ที่ดินของปูนซิเมนต์แกลงคอยในการผ่านเข้าออกโครงการ INET-IDC3 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มจากกรมสรรพากรได้ตามจำนวนที่ขอคืนหรือได้รับเงินคืนล่าช้า ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติอุบัติเหตุภัยหรือเหตุการณ์ความเสียหายที่อาจกระทบต่อการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 รวมถึงประกันภัยสำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ที่ได้ทำไว้อาจไม่เพียงพอที่จะเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด จึงอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานและความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์



4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทย ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกถูกเวนคืน การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานหรือความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ การแพร่ระบาดของโรคติดต่อความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาดหรือปัญหาภัยธรรมชาติด้านสาธารณสุขอื่น ๆ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET และลูกค้าของ INET ไม่สามารถชำระค่าเช่าหรือค่าบริการแก่ INET ได้

5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดรองใด ๆ จะมีสภาพคล่องเพียงพอ และราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจมีความผันผวนซึ่งขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเท่ากับหรือมากกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ INET หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ ในจำนวนที่มีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์และผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ จึงไม่อาจรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลตอบแทนในหน่วยทรัสต์ หรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายผลตอบแทนได้ กรณีการเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด

เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน กรณีที่กองทรัสต์มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมด้วยราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก 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

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	0-2673-3999
URL	www.kasikornasset.com



2 การดำเนินงานกิจการ ของกองทรัสต์

01 ข้อมูลทั่วไป

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

02 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

2.1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรม ในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดโดยมีวัตถุประสงค์ ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ.49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจัด

ทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืมเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ไม่ว่าจะโดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ และ/ หรือการให้บริการ ที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ทั้งนี้ การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

2.1.2 กลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ ดังนี้

1) การควบคุมดูแลประสิทธิภาพการดำเนินงาน

จัดให้มีการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปีโดยเปรียบเทียบกับผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตและงบประมาณประจำปี เพื่อประเมินผลและหาแนวทางให้กองทรัสต์มีกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายในกรณีที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ และดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้

2) การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม

กองทรัสต์จะปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้แก่ INET หรือผู้ประกอบการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศรายอื่น เพียงรายเดียว โดยกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นแบบคงที่ ซึ่งอัตราค่าเช่ามีการปรับขึ้นประมาณร้อยละ 2 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าตลาด อีกทั้งทางผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับทรัพย์สินเองทั้งหมด

3) การตรวจสอบและประเมินสถานะของทรัพย์สินในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1

ผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินทั้งหมด อาทิ ค่าประกัน ค่าซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สิน รวมถึง ปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ที่เช่าเพื่อรองรับเทคโนโลยีใหม่เป็นครั้งคราว ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะตรวจสอบและประเมินสถานะทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาเช่า

4) การติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่าและแนวโน้มของอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานและ ประเมินความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

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

5) การลงทุนในอนาคต

จัดให้มีการพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสมรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล

2.1.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

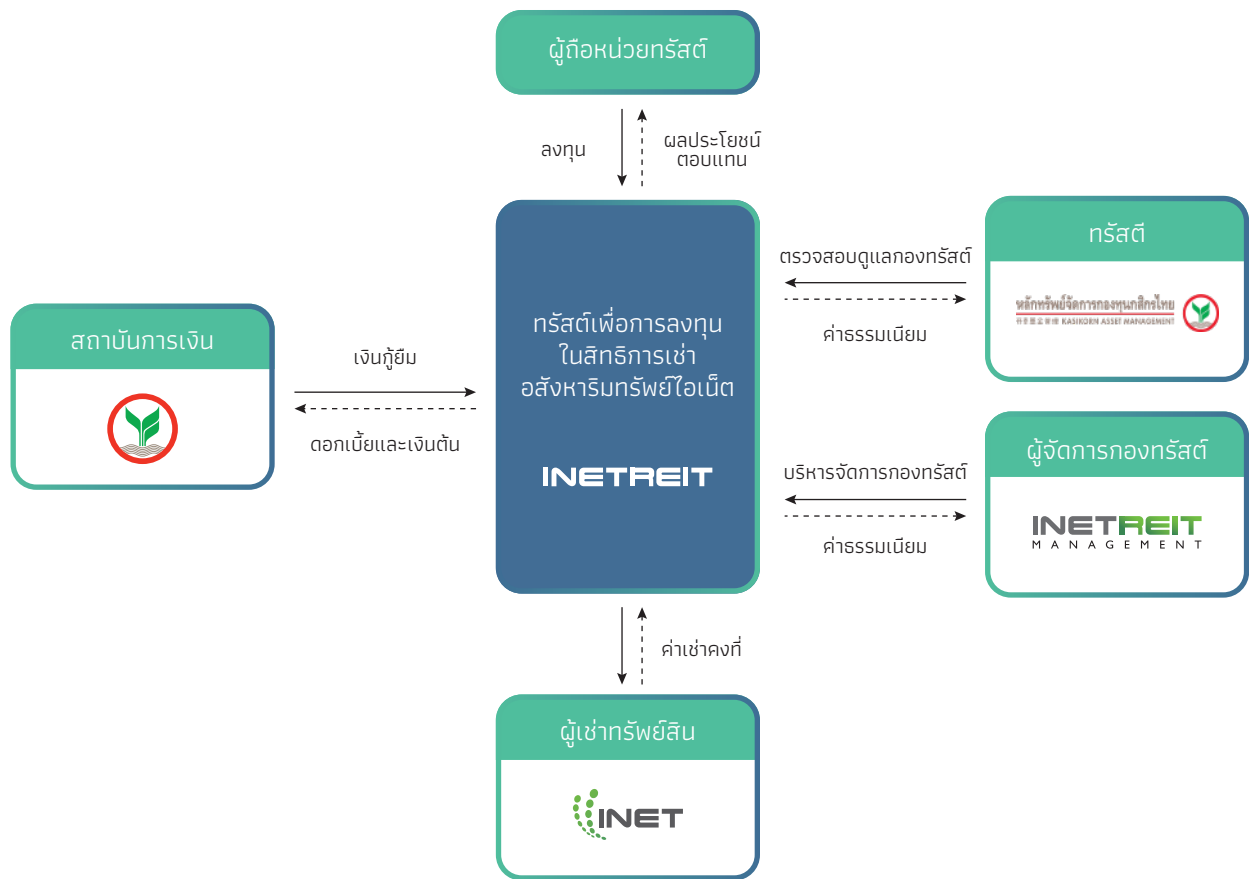
ปี 2564

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

ปี 2565

- วันที่ 19 ตุลาคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ได้มีมติอนุมัติการแก้ไขสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ตและเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์และสาระสำคัญ ดังนี้
 - กองทรัสต์ฯ จะได้รับการจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเหนือที่ดินบนที่ดินในส่วนของที่ตั้งอาคารของโครงการ INET-IDC3 และจะได้รับการจดทะเบียนแบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ โดยไม่คิดค่าตอบแทน และมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 ซึ่งเป็นวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวที่เดิมกองทรัสต์ฯ ต้องอาศัยสิทธิของบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“INET”) ภายใต้อสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวจากบุคคลที่สาม
 - กองทรัสต์ฯ จะได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อนในการลงทุนในที่ดินที่โครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่ หาก INET ซึ่งเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน มีความประสงค์จะขายให้เช่า จำหน่าย จ่าย โอน ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ของที่ดินแปลงดังกล่าวรวมทั้ง INET และบริษัทย่อยจะดำเนินการในการจัดให้มีทางเข้าออกโครงการเพิ่มเติม

2.1.4 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

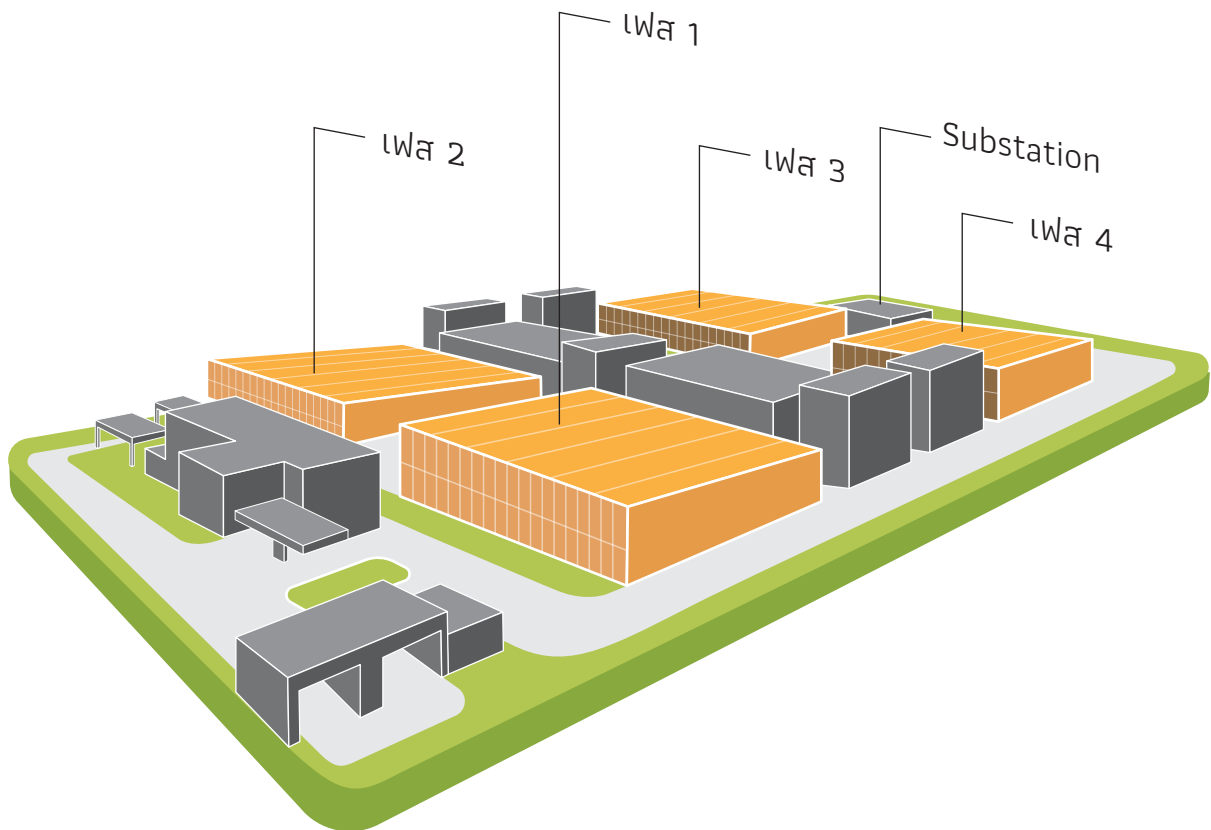


กองทรัสต์บริหารจัดการโดย บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักโดยการปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้แก่ INET เพียงรายเดียว

ในการนี้ INET ซึ่งเป็นผู้เช่าดำเนินงาน กับ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากการที่ INET เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง INET และ/หรือบริษัทย่อยของ INET ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะคงสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออก และเสนอขายในครั้งนี้และจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนดังกล่าวเป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 8 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเสร็จสิ้น

นอกจากนี้ กองทรัสต์ทำการกู้เงินยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย เพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยธนาคารกสิกรไทย กับ ทรัสต์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จากการที่ธนาคารกสิกรไทยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของทรัสต์

ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญ [ตามเอกสารแนบ 2] และผู้ลงทุนสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่สำนักงานของบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตามช่องทางการติดต่อที่ได้แจ้งไว้



2.2 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.2.1 ภาพรวมโครงการ

ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) คือสถานที่ที่ถูกออกแบบและสร้างขึ้นมาโดยเฉพาะเพื่อใช้สำหรับติดตั้งอุปกรณ์เครือข่ายและคอมพิวเตอร์เพื่อใช้ในการจัดเก็บรักษาข้อมูลและอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ต่าง ๆ ที่จำเป็นในการเข้าถึงข้อมูล เช่น เครื่องเซิร์ฟเวอร์และอุปกรณ์เครือข่ายเพื่อเป็นศูนย์กลาง การให้บริการสำหรับหน่วยงานหรือองค์กรธุรกิจที่ต้องการนำเสนอ และ/หรือเข้าถึงข้อมูลผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต ทั้งนี้ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลจะต้องตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมและมีความปลอดภัย มีเสถียรภาพ รองรับการใช้งานของอุปกรณ์เครือข่ายและคอมพิวเตอร์อย่างมีประสิทธิภาพสามารถทำงานได้ตลอด 24 ชั่วโมง

โครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลอินเทอร์เน็ตแห่งที่ 3 หรือโครงการ INET-IDC3 เป็นศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล ซึ่งก่อสร้างและพัฒนาโดย INET เมื่อปี 2559 เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ และ

สามารถใช้เชื่อมต่อกับศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลอีก 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 ประกอบไปด้วย เฟส 1 ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินงานตั้งแต่เดือนมีนาคม 2560 และ เฟส 2 (บางส่วน) นอกจากนี้ INET ยังมีแผนขยายการลงทุนในโครงการ INET-IDC3 เฟสอื่น ๆ อย่างต่อเนื่องต่อไป



โครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 2877 ตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แมนดอลา คอมมูนิเคชั่น จำกัด และแมนดอลาได้จดทะเบียนแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่กองทรัสต์โดยไม่มีค่าตอบแทนและจดทะเบียนแบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์และอินเทอร์เน็ตโดยไม่มีค่าตอบแทนบนโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 ตามสัญญาตกลงกระทำการ (สำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1)) มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 23 ปี 2 เดือน 10 วัน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2588 ซึ่งปัจจุบันมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 23 ปี นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 เลขที่ดิน 112 หน้าสำรวจ 1212 ตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

โดยตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 อยู่บนถนนทางเข้าโรงงานของปูนซิเมนต์แก่งคอยซึ่งห่างจากถนนมิตรภาพ กิโลเมตรที่ 15 ประมาณ 2 กิโลเมตร ความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 42 เมตร ห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 100 กิโลเมตร ซึ่งใช้เวลาเดินทางเพียง 1.30 ชั่วโมง และห่างจากตัวเมืองสระบุรี 20 กิโลเมตร มีโครงข่ายการสื่อสารของผู้ให้บริการโครงข่ายหลายรายเข้าถึงและผู้ใช้บริการสามารถเลือกโครงข่ายการสื่อสารได้หลายโครงข่าย

นอกจากนี้โครงการรายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และสามารถเดินทางเข้าถึงได้อย่างสะดวกรวดเร็ว อีกทั้งเป็นพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่ำด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม แผ่นดินไหว ห่างไกลพื้นที่อุตสาหกรรมเคมีและปิโตรเคมี และมีความเพียงพอของระบบไฟฟ้า ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานสากลที่ใช้สำหรับเลือกสถานที่ตั้งของศูนย์ข้อมูล (Data Center) ทั้งนี้ โครงการ INET-IDC3 นั้นมีลักษณะเป็นกลุ่มอาคาร 3 อาคาร ประกอบไปด้วยอาคารรับรองลูกค้า (Customer Center), อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) และอาคารห้องเครื่อง (Utility) โดยโครงการ INET-IDC3 สามารถ

จัดหาประโยชน์ได้ทั้งสิ้น 2 บริการ อันประกอบไปด้วย

1. บริการ Co-location

เป็นบริการเช่าพื้นที่วางเครื่องเซิร์ฟเวอร์โดยจัดเก็บค่าบริการเป็น ค่าเช่าพื้นที่ ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและค่าใช้จ่ายรายเดือน

2. บริการคลาวด์ (Cloud)

ซึ่งสามารถแบ่งเป็น 3 ประเภท ดังนี้

Infrastructure as a Service (IaaS)

เป็นการให้บริการการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศเช่น เซิร์ฟเวอร์ (Server), สตอเรจ (Storage) ซึ่งเป็นระบบปฏิบัติการที่ทำให้สามารถใช้ซอฟต์แวร์เพื่อจำลองการทำงานของคอมพิวเตอร์เครื่องอื่น โดยที่ผู้ใช้งานไม่จำเป็นต้องบำรุงรักษาอุปกรณ์ช่วยให้ผู้ใช้บริการประหยัดการลงทุนทางด้านไอที และบริหารรายได้ให้สัมพันธ์กับรายจ่าย

Platform as a Service (PaaS)

เป็นบริการที่ให้ผู้ให้บริการสามารถนำแอปพลิเคชัน (Application) มาทำงานอยู่บนระบบนี้ โดยจะช่วยให้ผู้ใช้บริการใช้งานได้โดยไม่ต้องลงทุนทางด้านฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์ เช่น บริการใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ บริการระบบบริหารจัดการเอกสารดิจิทัล (Paperless) บริการออกใบรับรองอิเล็กทรอนิกส์ และบริการเตรียมความพร้อมทาง การรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (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

กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ดังต่อไปนี้

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

1.2) อาคารรับรองลูกค้า (Customer Center) พื้นที่ประมาณ 1,600 ตารางเมตร ซึ่งสามารถรองรับการให้บริการแก่ลูกค้าและหมุ่คณะในการเยี่ยมชมได้สูงสุด 100 คนพร้อมกันรวมถึงอาคารจอดรถอาคารห้องน้ำอาคารถังเก็บน้ำและห้องเครื่องปั้มน้ำ 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 พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่นๆที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งรวมอุปกรณ์เทคโนโลยีชั้นสูง (Core Network) จำนวน 492 Rack

1.5) อุปกรณ์ที่ใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1

2) สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 9977

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

3) ทรัพย์สินส่วนกลาง ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ถนนส่วนกลาง และทางเข้าออกของโครงการ INET-IDC3 ทรัพย์สินส่วนกลางระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนส่วนกลาง

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางและระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางบางส่วนของโครงการ INET-IDC3 ได้แก่ อาคารรับรองลูกค้า อาคารจอดรถ อาคารห้องน้ำ อาคารถังเก็บน้ำและห้องเครื่องปั้มน้ำ ป้อมยามและทางเชื่อมซึ่งเชื่อมกับอาคารรับรองลูกค้า กองทรัสต์จึงเป็นผู้มีสิทธิกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง

สำหรับถนนส่วนกลางของโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 ซึ่งเป็นที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย และระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางอื่นๆเช่นระบบไฟฟ้าระบบน้ำประปา โทรศัพท์ และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อยที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน INET ตกผลที่จะให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวตลอดระยะเวลาการเช่าของสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)



ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ที่ตั้ง	ที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 นั้น ได้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 2877 ตำบลทับทิม อำเภอกงค้อ จังหวัดสระบุรี ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของแมนดาดา โดยแมนดาดาได้จดทะเบียนแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่กองทรัสต์โดยไม่มีค่าตอบแทนมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 23 ปี 2 เดือน 10 วัน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิ
ลักษณะ	<p>กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย ตามรายละเอียด ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. อาคารและส่วนควบของอาคาร และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 (อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) พื้นที่ประมาณ 1,900 ตารางเมตร และอาคารห้องเครื่อง (Utility) พื้นที่ประมาณ 2,000 ตารางเมตร รวมพื้นที่ประมาณ 3,900 ตารางเมตร) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดิน ที่เป็นที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 2. อาคารรับรองลูกค้า (Customer Center) พื้นที่ประมาณ 1,600 ตารางเมตร ซึ่งสามารถรองรับการให้บริการแก่ลูกค้า และหมุ่คณะในการเยี่ยมชมได้สูงสุด 100 คนพร้อมกัน รวมถึงอาคารจอดรถ อาคารห้องน้ำ อาคารถังเก็บน้ำและห้องเครื่องปั๊มน้ำป้อมยาม และทางเชื่อมซึ่งเชื่อมกับอาคารรับรองลูกค้า (Customer Center) ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ 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 ซึ่งรวมอุปกรณ์เทคโนโลยีชั้นสูง (Core Network) จำนวน 492 Rack 5. อุปกรณ์ที่ใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า	โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และอาคารทรัพย์สินส่วนกลาง พื้นที่ประมาณ 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 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยพิจารณาจากรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินทรัพย์สินซึ่งจะพิจารณาใช้เฉพาะทรัพย์สินเพื่อการลงทุน (Investment Property) การประเมินมูลค่าโดยวิธีดังกล่าวจะประเมินโดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาในการลงทุน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินงานหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง แล้วคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสม (Discount Rate) จะได้ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปีคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

ผู้ประเมินทรัพย์สิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ 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	<ol style="list-style-type: none"> อสังหาริมทรัพย์ (บนบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 และ 9977) <ul style="list-style-type: none"> อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center), อาคารห้องเครื่อง (Utility), ส่วนควบของอาคารและงานระบบที่เกี่ยวข้อง อาคารรับรองลูกค้า (Customer Center), อาคารห้องน้ำ, อาคารถังเก็บน้ำ และห้องเครื่องปั๊มน้ำ, ป้อมยาม และทางเชื่อม อาคารและส่วนควบของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) สังหาริมทรัพย์ <ul style="list-style-type: none"> เฟอร์นิเจอร์อุปกรณ์สำหรับดำเนินงานภายในอาคารที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการศูนย์ข้อมูล (Data Center) ตู้ Rack จำนวน 492 Racks พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่อ, อุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network), หน่วยประมวลผลและจัดเก็บข้อมูลพร้อมซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้อง
อัตราราคาเช่าและบริการ	<ol style="list-style-type: none"> ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ <ul style="list-style-type: none"> ค่าเช่าและบริการ 18,927,936 บาทต่อเดือน ในปีแรก ปรับค่าเช่าและบริการทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปีที่ 2.00% อัตรากการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปีประมาณการ ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ <ul style="list-style-type: none"> ค่าเช่าและบริการ 12,618,624 บาทต่อเดือน ในปีแรก อัตรากการปรับค่าเช่าทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปี ปรับเพิ่มทุกปี 2.00% อัตรากการครอบครอง (Occupancy) พิจารณาที่ 100.00% ทุกปีประมาณการ
อัตราคิดลด (Discount Rate)	8.50%

2.3 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.3.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยการนำทรัพย์สินหลักให้เช่าแก่ INET เพียงรายเดียว ซึ่งปัจจุบันมีระยะเวลาเช่าคงเหลือ 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	อัตราค่าเช่ารายเดือน ในปีแรกของสัญญา (บาท/เดือน)	การปรับอัตราค่าเช่า
ค่าเช่าอาคารรับรองลูกค้า (Customer Center) และอุปกรณ์ต่าง ๆ	320,000	ปรับเพิ่มขึ้นทุก วันที่ 1 มกราคมของทุกปี ในอัตราร้อยละ 2 ต่อปี
ค่าเช่าอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) และอุปกรณ์ต่าง ๆ	30,258,000	
ค่าเช่าอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) และอุปกรณ์ต่าง ๆ	350,000	
รวม	30,928,000	



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

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	<p>ผู้ให้เช่า : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โอเน็ต (“กองทรัสต์”)</p> <p>ผู้เช่า : บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“INET”)</p>
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>(1) อาคารและส่วนควบของอาคาร และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 (อาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) และอาคารห้องเครื่อง (Utility)) (“อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1”)</p> <p>(2) อาคารรับรองลูกค้า (Customer Center) อาคารจอดรถ อาคารห้องน้ำ อาคารล้างเก็บน้ำ และห้องเครื่องปั๊มน้ำ ป้อมยาม และทางเชื่อมซึ่งเชื่อมกับอาคารรับรองลูกค้า (Customer Center) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 (“อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ INET-IDC3”)</p> <p>(3) อาคารและส่วนควบของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 (“อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย”)</p> <p>((1) ถึง (3) รวมเรียกว่า “อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า”) โดยสิ่งปลูกสร้างและส่วนควบดังกล่าวตั้งอยู่บนบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 และบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 7,557.6 ตารางเมตร</p> <p>(4) เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำหรับดำเนินงานภายในอาคาร ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) (ที่ไม่ถือเป็นส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า)</p> <p>(5) ตู้ Rack พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งรวมอุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network) และหน่วยประมวลผลข้อมูลและหน่วยจัดเก็บข้อมูล จำนวน 492 Rack พร้อมซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้องกับอุปกรณ์ต่าง ๆ</p> <p>((4) และ (5) รวมเรียกว่า “อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า”) ทั้งนี้ รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา</p>
ระยะเวลาการเช่า	กองทรัสต์ตกลงให้ INET เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาประมาณ 25 ปีนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2588 (“ระยะเวลาการเช่า”)
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าเงื่อนไขตามสัญญาฉบับนี้ได้รับการปฏิบัติอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญาฉบับนี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) ภายใน 60 วันนับแต่วันที่เช่าทำสัญญาฉบับนี้ หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“วันจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติม”)
ค่าเช่า	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ประกอบไปด้วยค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจำนวน 18,556,800 บาท และค่าเช่าทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจำนวน 12,371,200 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
เงินประกันการเช่า	INET ตกลงวางเงินประกันการเช่าเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้เท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 6 เดือน โดยรูปแบบของเงินประกันการเช่าดังกล่าวจะต้องเป็นเงินสดไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งจำนวนทั้งหมด

หัวข้อ	รายละเอียด
วัตถุประสงค์ในการเช่า	<p>INET ตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเพื่อเป็นทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วนของโครงการ INET-IDC3 (ซึ่งประกอบไปด้วยโครงการ INET-IDC3 เฟส 1, โครงการ INET-IDC3 เฟส 2, โครงการ INET-IDC3 เฟส 3 และ โครงการ INET-IDC3 เฟส 4) ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อตกลงสำหรับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินสำหรับโครงการ INET-IDC3 ร่วมกันที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) (ระหว่าง INET ในฐานะผู้ให้เช่าและกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า)</p>
หน้าที่และข้อตกลงของ INET	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> INET ตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาดังต่อไปนี้, สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย1) และสัญญาตกลงทำการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) (ระหว่างแมนดาดา INET และกองทรัสต์) INET ตกลงจะจัดหาทดแทน (โดยให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์) และ/หรือซ่อมบำรุงรักษา และ/หรือซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท และ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาดังต่อไปนี้ และหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของ INET ตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของ INET ทั้งสิ้น INET จะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับกองทรัสต์ และ INET จะมีสิทธิดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อ ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ก่อน โดยกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ที่ได้ก่อสร้างหรือแก้ไขตัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ที่ก่อสร้างหรือแก้ไขตัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวแล้วเสร็จ ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ 3. ข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ INET กระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง INET ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า INET จะใช้และจะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือทำการใด ๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน INET ได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่เช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกิจการโทรคมนาคม) และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ INET ได้ปฏิบัติตาม และจะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติตามการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา</p> <p>7. ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและทำให้กองทรัสต์ต้องดำเนินการเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่เช่า INET ตกลงดำเนินการ รวมถึงการช่วยประสานงานในการดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์และ/หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด(ในกรณีที่กองทรัสต์มอบหมายให้นิติบุคคลอื่นบริหารจัดการทรัพย์สินแทน) ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย INET ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับใบอนุญาตดังกล่าวรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ INET เป็นนิติบุคคลอื่นได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ให้เป็นผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตแทนกองทรัสต์ INET ตกลงจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ปฏิบัติกรใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา</p> <p>8. INET จะดำรงรักษาการรับรองมาตรฐานต่าง ๆ ที่ INET ได้รับ (ด้วยค่าใช้จ่ายของ INET เอง) ไม่ให้ต่ำกว่ามาตรฐานที่ INET ได้รับ ณ วันที่เช่าทำสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียงมาตรฐาน ISO) หรือมาตรฐานอื่นใดในอนาคตตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลเป็นไปด้วยดี และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งทางธุรกิจดังกล่าวได้</p> <p>9. เว้นแต่คู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ INET จะไม่ก่อกวนหรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติมตามเงื่อนไขและรายละเอียดที่จะได้ตกลงกันรวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใดตลอดจนการขายและ/หรือให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งจะส่งผลกระทบต่อประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>10. ในกรณีที่สัดส่วนผู้ถือหุ้นของ INET ที่ประกอบด้วย (ก) หน่วยงานของรัฐ, (ข) รัฐวิสาหกิจ หรือ (ค) กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยกระทรวงการคลังหรือหน่วยงานอื่นใดของรัฐที่ผ่านการเห็นชอบของมติคณะรัฐมนตรี (“ภาครัฐ”) ลดลงต่ำกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของหุ้นทั้งหมดของ INET กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการดังนี้</p> <p>(1) พิจารณาตรวจสอบอันดับความน่าเชื่อถือ (credit rating) ของ (ก) INET หรือ (ข) ผู้ถือหุ้นที่เช่าถือหุ้น INET แทนภาครัฐที่จำหน่ายไป หรือ (ค) บริษัทแม่ของผู้ถือหุ้นตาม (ข) ว่าเทียบเท่ากับเกรด A- (สำหรับบริษัทที่จัดตั้งในประเทศไทย) หรือ เกรด BBB+ (สำหรับบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในต่างประเทศ) หรือ เกรดที่เทียบเคียงได้เป็นอย่างน้อย (หากไม่มีการจัดทำอันดับความน่าเชื่อถือ (credit rating)) หากบุคคลตาม (ก) และ (ข) และ (ค) ไม่สามารถรักษาอันดับความน่าเชื่อถือ (credit rating) ให้อยู่ในเกรด ตามที่ระบุดังกล่าวได้ INET ให้สิทธิกองทรัสต์ดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ (2)</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(2) กองทรัสต์จะตรวจสอบและสอบทานผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของภาครัฐต่อการเป็นผู้เช่าของ INET (เช่น จัดทำ Analysis Report (ถ้ามี)) หากผลจากการตรวจสอบและสอบทานดังกล่าวระบุว่า การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของภาครัฐอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยยะสำคัญต่อความสามารถในการเป็นผู้เช่าของ INET INET ให้สิทธิกองทรัสต์ดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ (3)</p> <p>(3) กองทรัสต์สามารถดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมหรือดำเนินการใด ๆ เพื่อป้องกันผลกระทบในทางลบตามผลการตรวจสอบและสอบทานผลกระทบต่อการเป็นผู้เช่าของ INET (Analysis Report (ถ้ามี)) นั้น และกองทรัสต์จะดำเนินการร่วมกับ INET ในการปฏิบัติตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ใช้สิทธิเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามข้อ (3) ในกรณีที่ INET ยังสามารถปฏิบัติตามข้อ (1) และ (2) ได้</p>
หน้าที่ของกองทรัสต์	<p>ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของ INET โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่ากองทรัสต์ได้ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ INET ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว</p>
การประกันภัย	<p>1. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ INET จะจัดให้มีการทำประกันภัยโดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามที่กองทรัสต์กำหนดกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำการประกันทรัพย์สินที่เช่าอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและฐานราก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับ INET ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>(2) ประกันภัยความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายโดยวงเงินเอาประกันภัยจะต้องครอบคลุมผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์สำหรับระยะเวลา 12 เดือนภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับ INET ในกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญานี้</p> <p>(3) ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 50,000,000 บาท โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์ (และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมกับ INET ในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก</p> <p>2. ทั้งนี้ INET ตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
การโอนสิทธิ์การให้เช่า และการเช่าช่วง	<ol style="list-style-type: none"> 1. ภายในระยะเวลาการเช่า INET ไม่สามารถโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร 2. กองทรัสต์ยินยอมให้ INET นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้ผู้ประกอบกิจการภายในโครงการ INET-IDC3 ใช้ประโยชน์ร่วม และ/หรือเช่าช่วงตามการประกอบธุรกิจปกติของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากกองทรัสต์ก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของ INET เป็นการให้เช่าช่วงแก่กลุ่มบุคคลเดียวกันของ INET สำหรับพื้นที่ภายในโครงการ INET-IDC3 เท่านั้นและไม่เป็นการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการให้เช่าช่วง หรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกิน กว่าระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญา ฉบับนี้
ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า	<ol style="list-style-type: none"> 1. INET ตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป 2. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือภาษีอื่นใดที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระแทนไปก่อน INET ตกลงชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย	<p>วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม: INET จะเป็นผู้รับผิดชอบ 2. ค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้: INET จะเป็นผู้รับผิดชอบ 3. ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง: INET จะเป็นผู้รับผิดชอบ

หัวข้อ	รายละเอียด
เหตุผิดนัด	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัด</p> <p>1. เหตุผิดนัดโดยไอเน็ต</p> <p>(ก) ในกรณีที่ไอเน็ตฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสัญญาที่แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับใด หรือ ไอเน็ตผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาเพื่อการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และสัญญาที่แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับใด (แล้วแต่กรณี) และไอเน็ตไม่สามารถดำเนินการ แก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ ไอเน็ตได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุการณ์ผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ไอเน็ตผิดนัดการชำระค่าเช่าและ/หรือเงินค้ำชำระอย่างใด ๆ ที่ไอเน็ตมีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินประกันการเช่าตามจำนวนที่ไอเน็ตผิดนัดชำระได้ ทั้งนี้ไอเน็ตจะต้องนำเงินประกันการเช่ามาวางเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ให้ครบตามจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหากไอเน็ตไม่นำเงินประกันการเช่ามาวางเพิ่มเติมตามกำหนดระยะเวลาดังกล่าวกองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที</p> <p>ทั้งนี้หากกองทรัสต์ใช้สิทธิในการหักเงินประกันการเช่าตามวรรคก่อนครบ 2 ครั้งในรอบระยะเวลา 12 เดือนใด ๆ และไอเน็ตผิดนัดการชำระค่าเช่าและ/หรือเงินค้ำชำระอย่างใด ๆ อีกในรอบระยะเวลา 12 เดือน ดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที</p> <p>(ข) ในกรณีที่ไอเน็ตได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์หรือผู้เช่ารายใหม่ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญภายหลังจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>(ค) เหตุผิดนัดผิดสัญญาอื่นใดที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1)</p> <p>2. เหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์</p> <p>(ก) ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่ากองทรัสต์เป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเกิดจากการที่ไอเน็ตไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา</p>
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด	<p>1. สิทธิของกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดย INET</p> <p>(ก) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. (ก) หรือข้อ 1. (ค) ของหัวข้อเหตุผิดนัด กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการเพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) และไอเน็ตจะปฏิบัติตามการดำเนินการดังกล่าว (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.</p> <p>(ข) กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีหรือดำเนินการอื่นใดตามมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไอเน็ตตกลงจะปฏิบัติตามมติดังกล่าว</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>2. สิทธิของ INET เมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของหัวข้อเหตุผิดนัด INET ไม่อาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อทำให้ INET ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ INET มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่ INET บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น กองทรัสต์ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้รับชำระไปแล้วและเงินประกันการเช่าให้แก่ INET นอกจากนี้ กองทรัสต์ตกลงชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ INET ไม่สามารถใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิของ INET ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p>
การสิ้นสุดของสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร มีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช้ความผิดของคู่สัญญา เมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ ในกรณีที่พื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ไม่ว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 จะตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนดังกล่าวด้วยหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันทีเมื่อหน่วยงานที่เวนคืนได้จ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนตามที่กำหนดไว้ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในกรณีที่โฉนดที่ดินเลขที่ 9977 ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 ไม่ได้ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนดังกล่าว ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดเฉพาะในส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 9977 เท่านั้น และคู่สัญญาจะดำเนินการตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1)</p> <ol style="list-style-type: none"> เมื่อสัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที

หัวข้อ	รายละเอียด
ผลของการสิ้นสุดของสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อผลภายหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาเช่า 2. ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงตามข้อ 2. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการตามที่จะได้ตกลงกัน 3. ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงตามข้อ 3., ข้อ 4. และข้อ 5. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการตามที่ระบุไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเพิ่มเติม สำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1) รวมทั้งกองทรัสต์จะดำเนินการคืนค่าเช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้รับชำระไปแล้วและเงินประกันการเช่าให้แก่ไอเน็ต 4. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมสำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1)
ผลภายหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาเช่า	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อสัญญาครบกำหนดระยะเวลาเช่า คู่สัญญาตกลงให้ INET ดำเนินการรื้อถอนทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดที่ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 (ซึ่งไม่รวมถึงอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) และปรับปรุงที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และขนย้ายวัสดุอุปกรณ์ทุกชนิดที่ INET นำไปติดตั้งในที่ดินดังกล่าวภายใน 90 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร โดย INET ต้องปรับปรุงที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้อยู่ในสภาพตามที่กองทรัสต์กำหนดด้วยค่าใช้จ่ายของ INET เอง เว้นแต่ในกรณีที่คู่สัญญาภายใต้สัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จะตกลงเป็นอย่างอื่น INET ตกลงจะดำเนินการตามที่คู่สัญญาตกลงกัน 2. ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนกำหนด (ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม และเมื่อกองทรัสต์ยังคงมีสิทธิการใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 2877 จากเจ้าของที่ดินแปลง 2877) INET จะดำเนินการดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1. ให้ความช่วยเหลือแก่กองทรัสต์ในการจัดหาผู้ประกอบการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และทรัพย์สินส่วนกลาง) ภายใน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าหรือวันที่สัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่กับเจ้าของที่ดินแปลง 2877 มีผลใช้บังคับ 2.2. โอนสิทธิในการใช้ซอฟต์แวร์ (Software) ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และ ทรัพย์สินส่วนกลาง) ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด 2.3. ดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบการภายในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และทรัพย์สินส่วนกลาง) เช่น โอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าจาก INET ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เป็นต้น

หัวข้อ	รายละเอียด
เหตุสุดวิสัย	<p>1. เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า</p> <p>ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของ INET รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของ INET หรือ INET มิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ INET ไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ INET มีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ INET ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ พิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ผลประกอบการของ INET และผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณาคำขอจาก INET นั้น หาก</p> <p>1.1. INET มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน หรือ</p> <p>1.2. เหตุสุดวิสัยนั้นอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันในวงกว้างโดยมีข้อมูลผลกระทบที่เกิดขึ้นอย่างชัดเจน</p> <p>การพิจารณาให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือรับข้อเสนออื่นใดดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยาย ระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใดจาก INET ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขข้างต้น กองทรัสต์ จะเชิญประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือรับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว โดย INET จะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่าง ชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าว เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน (แล้วแต่ขนาดรายการ) โดย INET ตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาในเรื่องนี้</p> <p>2. เหตุสุดวิสัยในกรณีอื่น ๆ</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 1. คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวโดยเร็ว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดในกรณีที่เหตุสุดวิสัย ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย</p>

2.3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับ INET (ผู้เช่า)

1) ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

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

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

2) ลักษณะการดำเนินงานธุรกิจ

2.1) ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการ

2.1.1) ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

INET เป็นผู้ให้บริการโครงสร้างพื้นฐานด้าน Cloud Service ภายในประเทศไทย มุ่งเน้นที่ความเสถียรภาพในการให้บริการ การป้องกันการคุกคามจากไซเบอร์และมีการพัฒนารูปแบบการให้บริการ Cloud Service ต่าง ๆ ให้ตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าในแต่ละรูปแบบที่แตกต่างกัน เพื่อให้สอดคล้องกับการทำธุรกิจในยุคดิจิทัลที่ต้องมีการดำเนินการธุรกิจอย่างต่อเนื่องทุกที่ทุกเวลา โดยการให้บริการที่ได้รับมาตรฐานในระดับสากลอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลา กว่า 10 ปี

INET พัฒนาบริการแบบดิจิทัล (Digital Services) ที่มีเสถียรภาพ ได้มาตรฐานสากล ดังนี้



Infrastructure as a Service



Cloud Solutions



INET Data Center



Internet Access

Business Platform Service



E-Transaction



E-Office



1. บริการ Infrastructure as a Service

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

1.1 ธุรกิจบริการ Cloud Solutions

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

- Infrastructure as a Service (IaaS)
เป็นการให้บริการในโครงสร้างพื้นฐานของระบบคอมพิวเตอร์ เช่น เซิร์ฟเวอร์ (Server), สตอเรจ (Storage) โดยบริษัทได้มีการพัฒนาและแบ่ง Infrastructure as a service ออกเป็นหลายรูปแบบ เพื่อให้ตรงตามความต้องการของแต่ละกลุ่มลูกค้าเช่นต้องการความปลอดภัยในทางด้านการคุกคามจากไซเบอร์ หรือ ต้องการความปลอดภัยของข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวกับกลุ่มธุรกิจบริการ

สุขภาพ (Healthcare) หรือ กลุ่มธุรกิจที่ต้องการเรื่องการลดค่าใช้จ่ายเป็นปัจจัยหลัก โดยการให้บริการ Infrastructure as a service ผู้ใช้งานไม่จำเป็นต้องลงทุนและบำรุงรักษาอุปกรณ์เองซึ่งช่วยให้ผู้ใช้บริการประหยัดการลงทุนทางด้านไอทีได้เป็นอย่างมาก

- Platform as a Service (PaaS)
เป็นบริการที่ให้ผู้ให้บริการสามารถนำแอปพลิเคชัน (Application) มาทำงานอยู่บนระบบนี้ โดยจะช่วยให้ผู้ใช้บริการใช้งานได้โดยไม่ต้องลงทุนทางด้านฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์ เช่น บริการใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ บริการระบบบริหารจัดการเอกสารดิจิทัล (Paperless) บริการออกใบรับรองอิเล็กทรอนิกส์ และบริการเตรียมความพร้อมทางการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (Cyber Security) เป็นต้น
- Software as a Service (SaaS)
เป็นการให้บริการแอปพลิเคชัน (Application) และซอฟต์แวร์ (Software) ผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต (Internet) ซึ่งผู้ใช้งานไม่ต้องทำการติดตั้งซอฟต์แวร์ (Install) ในอุปกรณ์ปลายทาง และไม่ต้องดูแลรักษา (Maintenance) ฮาร์ดแวร์ ซอฟต์แวร์และข้อมูล เช่น Email on Cloud, VDI on Cloud เป็นต้น

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

ใบประกาศการรับรองมาตรฐานการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ ISO/IEC 22301:2012 และได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO/IEC 27018:2014 เรื่องความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคลเป็นรายแรกของประเทศไทย สำหรับการให้บริการระบบคลาวด์ (Cloud) 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 ด้านการบริหารจัดการสารสนเทศ 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 เพื่อให้ลูกค้าเลือกใช้ใช้บริการได้หลากหลายขึ้น 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 ที่ผ่านการรับรองมาตรฐานISO27799:2016ด้านการบริหารจัดการความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ ด้านสุขภาพ บริการ Cloud สำหรับระบบงานธุรกรรมทางการเงิน ที่ผ่านการรับรองมาตรฐานการให้บริการความปลอดภัยทางธุรกรรมทางการเงิน PCIDSS ภายใต้ขอบเขต PCI Cloud IaaS สำหรับบริการ Online Payment

ทั้งนี้ INET ได้รับสิทธิประโยชน์การลงทุนบริการ Cloud Solutions จาก BOI ทำให้สามารถยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ในส่วนของบริการ Cloud Solutions เป็นเวลา 8 ปี

1.2 บริการ INET Data Center

ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต (INET-IDC) เป็นศูนย์ กลางการให้บริการสำหรับหน่วยงานหรือองค์กรธุรกิจต่างๆที่ต้องการนำเสนอข้อมูลผ่านเครือข่ายInternet/Intranetทั้งที่เป็นเครือข่ายสาธารณะ (Public Network) และเครือข่ายส่วนบุคคล (Private Network) มีบริการในรูปแบบต่าง ๆ เช่น

- Co-Location: บริการแบบปรับฝากเซิร์ฟเวอร์ สำหรับองค์กรที่ต้องการความปลอดภัยและมีเสถียรภาพโดยนำเครื่องที่มีอยู่แล้วมาฝากในพื้นที่ที่จัดไว้
- Business Continuity Planning / Disaster Recovery Center: ศูนย์สำรองข้อมูลเพื่อการบริหารจัดการฐานข้อมูลอย่างมีประสิทธิภาพและปลอดภัยด้วยพื้นที่การทำงานสำรองพร้อมอินเทอร์เน็ตและอุปกรณ์อำนวยความสะดวกและรองรับการทำงานของพนักงานในทุกสถานการณ์ฉุกเฉิน เช่น วิกฤตน้ำท่วม วิกฤตการเมือง

ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต (INET-IDC) มีทั้งหมด 3 แห่ง คือ อาคารบางกอกไทย ทาวเวอร์ (INET-IDC1) อาคารไทย ซัมมิท ทาวเวอร์ (INET-IDC2) และอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี (INET-IDC3) นอกจากนี้การออกแบบมุ่งเน้นให้ทั้ง 3 ศูนย์สามารถเชื่อมต่อถึงกันได้ด้วยความเร็วสูงและมีเสถียรภาพสูง พร้อมระบบรักษาความปลอดภัยตามมาตรฐานสากลและมีบริการอำนวยความสะดวกครบวงจร 24 ชั่วโมง ทั้ง 3 ศูนย์ มีการเชื่อมโยงระหว่างกันหลายเส้นทางอย่างสมบูรณ์แบบในรูปแบบ Full Redundancy ด้วย Dark Fiber ขนาด 10 Gbps. จำนวน 4 เส้นทาง (Fiber Route) หมายความว่าหากเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉินทำให้เส้นทางใด ๆ ขาดหายไป จะมีเส้นทาง

เครือข่ายอื่นทำหน้าที่สำรองได้ทันที โดยให้บริการสำหรับองค์กรชั้นนำของประเทศที่ทำการซื้อขายธุรกรรมหลักทรัพย์ อินเทอร์เน็ตไปจนถึงผู้ให้บริการเว็บไซต์ที่มีผู้เข้าเยี่ยมชมจำนวนมาก รวมถึงลูกค้าผู้ใช้บริการจากต่างประเทศที่ต้องการเผยแพร่ต่อผู้ใช้ในประเทศไทย โดยทั้ง 3 ศูนย์มีแนวคิดการออกแบบและก่อสร้างโดยอิงมาตรฐานระดับโลกและเน้นเรื่องของความคุ้มค่าและปลอดภัยทั้งต่ออุปกรณ์ มนุษย์และสิ่งแวดล้อม เช่น การสร้างSubstationเองเพื่อสร้างความเสถียรในการให้บริการระบบไฟฟ้าได้มากขึ้นอีกด้วย

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

1.3 บริการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ต (Internet Access)

INET ดำเนินธุรกิจเป็นผู้ให้บริการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ต สำหรับธุรกิจด้วยความเร็วที่หลากหลาย มีพื้นที่ให้บริการอินเทอร์เน็ตครอบคลุมทุกจังหวัดทำให้ผู้ใช้บริการสามารถเชื่อมต่อเข้าสู่เครือข่ายอินเทอร์เน็ตได้ทั่วประเทศบริการอินเทอร์เน็ตนี้สามารถเชื่อมต่อโดยผ่านโครงข่ายอินเทอร์เน็ตบรอดแบนด์โครงข่ายสายวงจรรเข้า (MPLS) ความเร็วสูง และบริการแบบ SD Wan ที่มีความยืดหยุ่นในการให้บริการด้วยค่าใช้จ่ายที่สมเหตุสมผลและมีการบริหารBandwidthให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า สามารถตรวจสอบสถานะการใช้งานแบบ Real Time ได้ตลอดเวลาพร้อมเจ้าหน้าที่ที่ปรึกษาเทคนิคตลอด 24 ชั่วโมงทุกวัน รับประกันคุณภาพสูงด้วย Service Level Agreement (SLA) Uptime ร้อยละ 99.90 และเพื่อเป็นการยกระดับการให้บริการ INET นำระบบ Software-definednetworkเข้ามาช่วยบริหารจัดการเครือข่ายที่เป็นหนึ่งในโครงสร้างพื้นฐานสำคัญของINETได้แบบอัตโนมัติลดความเสี่ยงจากความผิดพลาดของคนลงได้ ส่งผลให้บริการได้รับการยอมรับและเลือกใช้งานจากองค์กรธุรกิจขนาดใหญ่ของประเทศหลายองค์กร

ในปี 2564 เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 และภาวะการใช้งานด้านดิจิทัลเพิ่มขึ้นอย่างมากในขณะที่ขาดแคลนบุคลากรด้านไอที และการประหยัดต้นทุนเป็นสิ่งจำเป็น ทำให้หน่วยงานต่างๆทั้งภาครัฐและเอกชนมีแนวโน้มลงทุนฮาร์ดแวร์ซอฟต์แวร์น้อยลง 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 ส่งมอบให้ผู้ซื้อสินค้าหรือผู้รับบริการด้วยระบบที่เชื่อมโยงกับกรมสรรพากรตลอดจนเก็บรักษาข้อมูลใบกำกับอิเล็กทรอนิกส์ด้วยมาตรฐานความปลอดภัยในระบบสารสนเทศ 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) ธุรกิจหน้าร้านจึงเกิดผลกระทบต่อผู้ประกอบการมีการปรับตัวไปเป็นการขายออนไลน์มากขึ้น ทำให้กลุ่มธุรกิจออนไลน์ มีการเติบโตมาก จึงทำให้การออกไปกำกับภาษีและใบเสร็จแบบอิเล็กทรอนิกส์เป็นที่นิยมมากขึ้น ตลอดปี 2563 จึงมีลูกค้าใช้บริการมากขึ้นกว่าร้อยละ เพิ่มขึ้นเท่าตัว นับตั้งแต่ไตรมาส 2 ของปี 2563 เป็นต้นมา

2.2 ธุรกิจบริการ E-Office

ในระบบเศรษฐกิจยุคดิจิทัลที่มีการปรับตัวใช้ระบบต่างๆ บนอิเล็กทรอนิกส์มากขึ้นบริษัทได้เล็งเห็นประโยชน์ดังกล่าว จึงมีบริการหลากหลายรูปแบบ เพื่อให้ทางผู้ใช้บริการสามารถปรับตัวสู่ยุคดิจิทัลได้ง่ายขึ้น ได้แก่

• Digital Workflow

ระบบที่ทำให้องค์กรสามารถปรับเปลี่ยนกระบวนการทางธุรกิจเป็นระบบดิจิทัล เพื่อเพิ่มความคล่องตัวสำหรับธุรกิจ เช่น ลดการใช้กระดาษและเพิ่มความรวดเร็วในการจัดการข้อมูล เปลี่ยนเอกสารจากกระดาษเป็นข้อมูลและมีระบบการค้นหาที่ช่วยให้ค้นหาข้อมูลสำคัญได้รวดเร็วยิ่งขึ้น อีกทั้งยังมีระบบที่สามารถปรับเปลี่ยนการลงนามเอกสารผ่านจากกระดาษเป็นระบบ Digital Signature หรือระบบยืนยันตัวตนและสร้าง

แผนผังองค์กรในรูปแบบดิจิทัลโดยสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบการเข้าใช้งานของระบบต่างๆ ให้เหมาะสมกับธุรกิจในแต่ละรูปแบบได้

• E-Meeting (One-Conference)

ระบบ Video Conference ที่ทำให้ผู้ใช้บริการเพิ่มความสะดวกในการติดต่อสื่อสารหรือประชุมระหว่างหน่วยงานหรือแผนกต่างๆ ในองค์กรเพื่อให้ธุรกิจดำเนินได้อย่างต่อเนื่องและมีความปลอดภัยในการเก็บข้อมูลโดยได้มีการเก็บบันทึกข้อมูลบนคลาวด์ ที่มีมาตรฐานสากลรองรับ โดย ระบบ One-Conference สามารถรองรับการประชุมแบบทั่วไประหว่างหน่วยงานและสามารถรองรับการประชุมลับที่จะต้องมีการยืนยันตัวตน 2 ชั้น (Two Factor Authentication) และพื้นที่การเก็บข้อมูลการให้บริการอยู่ในประเทศไทยตามมาตรฐานสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (สพธอ.)

• One Box

ระบบที่ทำให้องค์กรสามารถบริหารจัดการไฟล์ได้อย่างเป็นระบบและปลอดภัย โดยมีการเก็บข้อมูลบนฐานข้อมูลในประเทศไทย และสามารถแชร์ข้อมูล (File Sharing) ได้หลายรูปแบบอุปกรณ์ รวมถึงสามารถควบคุมและจำกัดสิทธิ์การเข้าถึงของแต่ละไฟล์ข้อมูลเพื่อให้มีความปลอดภัยในการเข้าถึงเอกสารได้มากขึ้น



2.3.4 ผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนตัวผู้เช่าหรือใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1, อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา บริษัทฯ จะมีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงและผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นสำคัญอย่างไรก็ดีกองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงและผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้ามาลงทุนครั้งแรกดังกล่าวแทน INET ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับ INET รวมทั้งค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจาก INET อาจไม่เทียบเท่ากับค่าเช่าที่เคยได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานเนื่องมาจากการผิดเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาอื่นๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวข้อง นอกเหนือจากการที่กองทรัสต์มีสิทธิฟ้องร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาและ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้แล้วนั้น กองทรัสต์ยังมี สิทธิเรียกเก็บเงินมัดจำที่ผู้เช่าได้ให้ไว้กับกองทรัสต์ตามสัญญาเพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการสูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

2.3.5 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

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

03 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมของเศรษฐกิจประเทศ

รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทยปี 2565 ของธนาคารแห่งประเทศไทยกล่าวว่าในปี 2565 เสถียรภาพระบบการเงินโลกเผชิญกับความท้าทายหลายด้าน ได้แก่ ปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างรัสเซียและยูเครนตลาดการเงินโลกผันผวนมากขึ้นจากความไม่แน่นอนของการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยอย่างพร้อมเพรียงกันของธนาคารกลางทั่วโลกเพื่อดูแลเงินเฟ้อและความเสี่ยงที่จะเกิดวิกฤตการเงินในบางประเทศเกิดใหม่ (emerging markets) จนภาวะการเงินโลกตึงตัวขึ้นมากและกระทบต่อเสถียรภาพระบบการเงินในหลายประเทศ

สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรมได้สรุปภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมไทย ปี 2565 และแนวโน้ม ปี 2566 โดยกล่าวว่าเศรษฐกิจโลกปี 2565 ยังคงขยายตัวได้แต่มีทิศทางชะลอตัวลงด้านเศรษฐกิจไทยขยายตัวเร่งขึ้นขณะที่บรรยากาศการค้าและภาคการผลิตยังคงขยายตัวได้ อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย และอัตราการว่างงานอยู่ในระดับสูง

ปี 2565 IMF ประมาณการว่าเศรษฐกิจโลกจะขยายตัวร้อยละ 3.2 และในปี 2566 จะขยายตัวร้อยละ 2.7 โดยภาพรวมเศรษฐกิจทั่วโลกส่งสัญญาณถดถอยเนื่องจากเผชิญกับความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจข้อขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยืดเยื้อวิกฤตพลังงานและค่าครองชีพที่มีระดับสูงจากภาวะเงินเฟ้อ อีกทั้งอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งช่วงปลายปี 2565 ธนาคารกลางสหรัฐฯ ส่งสัญญาณว่าจะคงระดับอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 3.75-4.00 และจะชะลอการขึ้นอัตราดอกเบี้ยเพื่อปรับสมดุลทางเศรษฐกิจจากนโยบายทางการเงินที่เข้มงวดขณะเดียวกันการค้าระหว่างประเทศและภาคการผลิตในหลายประเทศยังคงขยายตัวได้ดี

นอกจากนี้เศรษฐกิจโลกมีประเด็นที่ต้องติดตามทั้งภาวะเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มชะลอตัว สถานการณ์การค้าในตลาดโลกที่อาจยกระดับมาตรการกีดกันทางการค้าระหว่างประเทศมหาอำนาจ ราคาพลังงานและอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง และอัตราแลกเปลี่ยนที่ผันผวน รวมถึงภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจขนาดเล็กมีข้อจำกัดในการฟื้นตัวส่งผลให้รายได้และกำลัง

สรุปเรื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่สำคัญ ปี 2565

	GDP 2565 ^F	Inflation 2565 ^F	MPI (Jan-Oct)	Export (Jan-Oct)	Import (Jan-Oct)	Unemp. Rate ^F	Policy Rate ^F
สหรัฐฯ	1.6 ▲	8.1 ▲	3.9 ▲	19.9 ▲	18.3 ▲	At 3.7	At 3.75-4.00
จีน	3.2 ▲	2.2 ▲	3.3 ^F ▲	11.1 ▲	3.8 ▲	At 4.2	At 3.65
ญี่ปุ่น	1.7 ▲	2.2 ▲	0.3 ^F ▲	0.4 ▼	19.4 ▲	At 2.6	At -0.10
เกาหลีใต้	2.6 ▲	5.5 ▲	3.6 ^F ▲	10.3 ▲	23.4 ▲	At 3.0	3.00
สิงคโปร์	3.0 ▲	5.5 ▲	3.4 ^F ▲	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

ชื่อของผู้บริโภคซบเซาลงตามไปด้วย อย่างไรก็ตาม อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มชะลอตัวลงในระยะข้างหน้าตลอดจนการฟื้นตัวของภาคบริการและการท่องเที่ยวภายหลังการเปิดประเทศทั่วโลกเป็นปัจจัยสนับสนุนให้การอุปโภคบริโภคเติบโตต่อไปได้ซึ่งเป็นแรงส่งสำคัญที่ผลักดันให้การส่งออกและการผลิตขยายตัวได้ทั้งนี้ภาคธุรกิจอาจต้องบริหารจัดการความเสี่ยงให้สอดคล้องกับภาวะการณ์ดังกล่าว โดยเฉพาะการบริหารทรัพยากรด้านวัตถุดิบและแรงงานที่มีอยู่จำกัดให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดสำหรับเศรษฐกิจไทย แม้เศรษฐกิจจะฟื้นตัวดีขึ้นหลังจากได้รับผลกระทบจากโควิด 19 แต่ผลจากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างรัสเซียและยูเครนมีส่วนทำให้อัตราเงินเฟ้อปรับสูงขึ้นส่งผลกระทบต่อการเงินในบางภาคเศรษฐกิจที่ไม่ทั่วถึง (K-shaped) อย่างไรก็ตามระบบการเงินไทยยังมีเสถียรภาพฐานะการเงินและการคลังเข้มแข็ง ระดับการก่อหนี้ในต่างประเทศของไทยอยู่ในระดับต่ำ เงินสำรองระหว่างประเทศของไทยเทียบกับหลายประเทศอยู่ในระดับสูง มาตรการทางการเงินในการดูแลเสถียรภาพครัวเรือนและธุรกิจ รวมทั้งทิศทางการปรับอัตราดอกเบี้ยอย่างค่อยเป็นค่อยไปให้สอดคล้องกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจมีส่วนช่วยรองรับความผันผวนและรักษาเสถียรภาพระบบการเงินของไทยในปีที่ผ่านมา

ในปี 2565 ภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรม เมื่อพิจารณาจากดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.0 ชะลอตัวจากปี 2564 ที่ MPI ขยายตัวร้อยละ 5.85 ซึ่งส่วนหนึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครนส่งผลกระทบต่อเนื่องผ่านราคาสินค้าที่เพิ่มสูงขึ้น การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ความผันผวนของตลาดการเงินโลก และการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทานโลก อย่างไรก็ตามเศรษฐกิจในประเทศทยอยฟื้นตัวหลังจากการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งนี้อุตสาหกรรมสำคัญที่ขยายตัวในปี 2565 อาทิ รถยนต์ จากการเพิ่มขึ้นของตลาดในประเทศเนื่องจากปัญหาการขาดแคลนชิปเริ่มคลี่คลายสามารถผลิตและส่งมอบรถยนต์ได้ตามปกติ รวมถึงการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้การดำเนินงานทางเศรษฐกิจกลับเข้าสู่ภาวะปกติการกลับมาเติบโตเป็นผลจากสถานการณ์การท่องเที่ยวทั้งในประเทศและจากต่างประเทศฟื้นตัวขึ้นมา

การค้าระหว่างประเทศ ปี 2565 (ม.ค.- ต.ค.) ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (ม.ค.- ต.ค.) โดยฟื้นตัวต่อเนื่องภายหลังสถานการณ์แพร่ระบาดของโควิด-19 คลี่คลายลง ประกอบกับการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดในหลายประเทศทั่วโลกส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศคู่ค้าหลักของไทยกลับมาดำเนินการได้ตามปกติ

รวมทั้งปัญหาการขาดแคลนตู้คอนเทนเนอร์บรรเทาทางด้านทุนค่าระวางเรือขนส่งสินค้าเริ่มเข้าสู่สมดุลและค่าเงินบาทที่อ่อนค่าช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันด้านราคาให้กับสินค้าไทยซึ่งล้วนเป็นปัจจัยเชิงบวกที่สนับสนุนให้อุปสงค์การอุปโภค

บริโภคภาคเอกชนขยายตัวขึ้นส่งผลให้การค้าระหว่างประเทศของไทยปรับตัวเพิ่มขึ้นตามไปด้วยโดยการค้าต่างประเทศของไทย ปี 2565 (ม.ค.-ต.ค.) มีมูลค่าทั้งสิ้น 501,858.3 ล้านเหรียญสหรัฐฯ คิดเป็นมูลค่าการส่งออก 243,138.5 ล้านเหรียญสหรัฐฯ ขยายตัวร้อยละ 9.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และมูลค่าการนำเข้า 258,719.8 ล้านเหรียญสหรัฐฯ ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกัน ของปีก่อน โดยดุลการค้าปี 2565 (ม.ค.- ต.ค.) ขาดดุล 15,581.3 ล้านเหรียญสหรัฐฯ ประมาณการอัตราการขยายตัวของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) ปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.5-3.5 โดยมีแรงสนับสนุนจาก

- (1) อุปสงค์ในประเทศขยายตัวเนื่องจากมีการเปิดประเทศส่งผลให้มีการจ้างงานนอกภาคเกษตรเพิ่มมากขึ้น ทำให้การอุปโภคบริโภคของภาคเอกชนเพิ่มขึ้น
- (2) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวจากการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติและมาตรการควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศที่ผ่อนคลายลงใกล้เคียงกับช่วงปกติ
- (3) แนวโน้มการขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคเกษตรตามแนวโน้มการขยายตัวของผลผลิตการเกษตร โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากปริมาณน้ำที่เพียงพอต่อการเพาะปลูกส่งผลต่อเนื่องให้กำลังซื้อจากภาคเกษตรปรับตัวดีขึ้น

3.2 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

จากการก้าวเข้าสู่ยุคดิจิทัลของมวลมนุษยชาติในปัจจุบันทั่วโลกต่างก็กำลังปรับตัว และพัฒนาเพื่อให้เท่าทันชาติอื่น ๆ บางประเทศก็แข่งขันกันเพื่อแย่งชิงความเป็นผู้นำทางด้านเทคโนโลยีและประเทศไทยเองก็เป็นหนึ่งในประเทศที่ต้องมีการปรับตัวเช่นกันจากรายงานเศรษฐกิจดิจิทัลเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ประจำปี 2564 (e-Conomy SEA 2021) ไทยมีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจดิจิทัลสูงเป็นอันดับต้นๆของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้แต่ทั้งนี้ปัญหาที่สืบเนื่องมาจากการก้าวเข้าสู่โลกยุคดิจิทัลนั้นคือข้อมูลจำนวนมหาศาลที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งเป็นสิ่งที่จำเป็นสำหรับนักวิจัยและพัฒนาเทคโนโลยีตลอดจนนักวิเคราะห์ข้อมูลที่จะต้องมีพื้นที่จัดเก็บขนาดใหญ่เพื่อรองรับข้อมูลดังกล่าวอันจะนำไปสู่การต่อยอดเป็นนวัตกรรมที่ล้ำหน้าในอนาคต

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 ตลอดจนเมื่อ

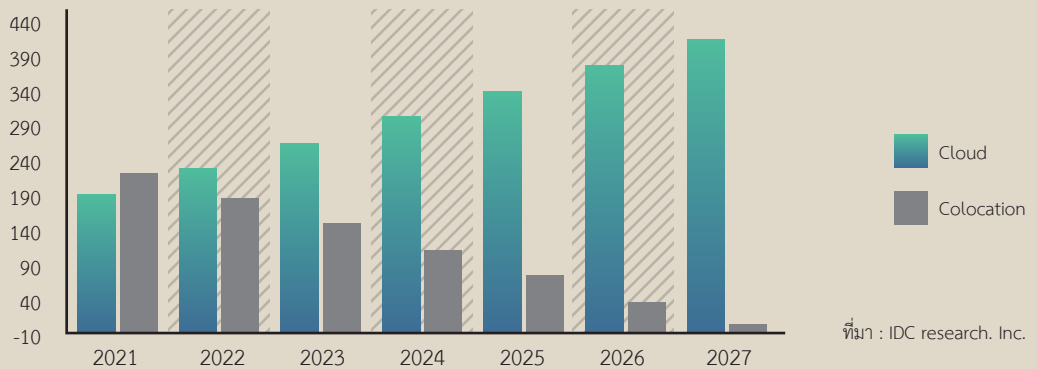
เทคโนโลยี 5G ที่กำลังจะเข้ามามีบทบาททั่วโลก รวมถึงประเทศไทย ก็ยังขยับเน้นประสิทธิภาพของการทำงานบน Cloud ให้ถึงขีดสุด

และจากการคาดการณ์ของไอทีซีรีเสิร์ชพบว่าภาวะตลาดในปัจจุบันธุรกิจ Cloud จะมีการเติบโตขึ้นเรื่อย ๆ เนื่องจากลูกค้าสามารถเข้าถึง Cloud ได้ง่ายกว่า ส่วนธุรกิจ Co-location จะมีการปรับลดลงเรื่อย ๆ เนื่องจากลูกค้าปรับเปลี่ยนมา

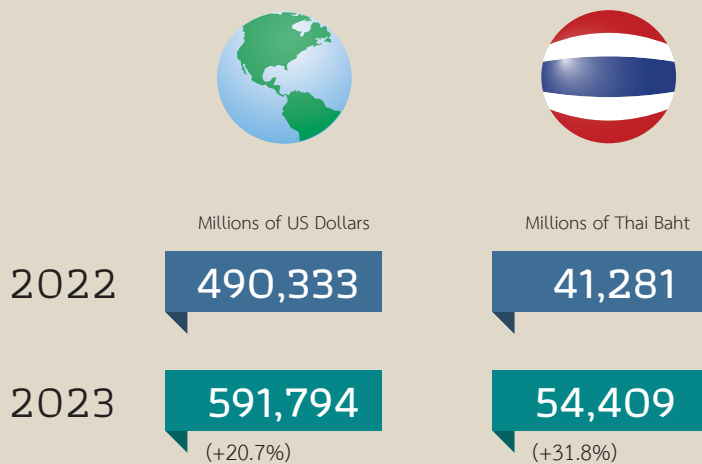
ใช้ Cloud มากขึ้น ทำให้ตั้งแต่ปี 2021 – 2027 Cloud มีอัตราการเติบโตมากขึ้น ในขณะที่ Co-location มีอัตราเติบโตลดลง

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

คาดการณ์ Rack Co-location ลดลง และ Cloud เติบโต

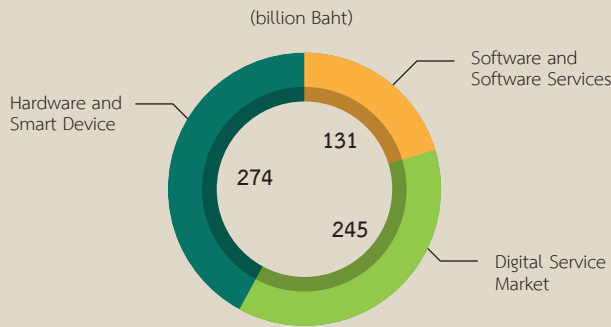


คาดการณ์การเติบโต Public Cloud Service ทั่วโลกและประเทศไทย

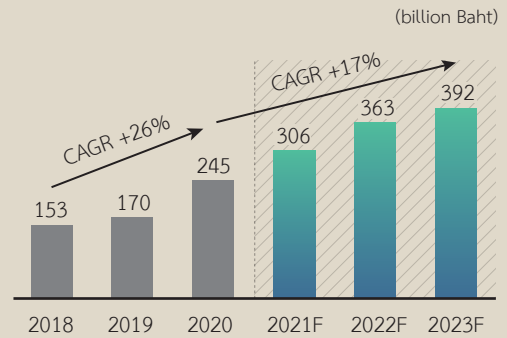


ที่มา : Gartner Inc., 2022

มูลค่าอุตสาหกรรมดิจิทัลในประเทศไทย [2020]

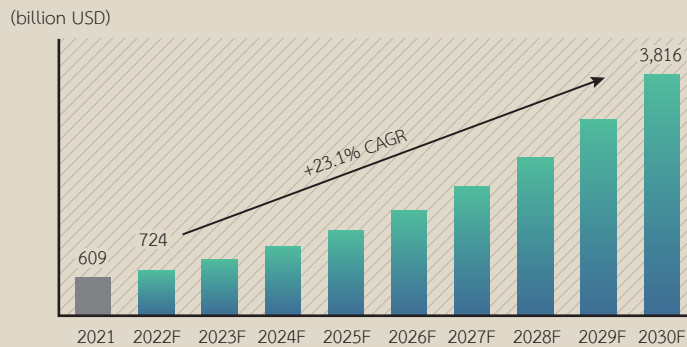


การเติบโตอุตสาหกรรมดิจิทัลในประเทศไทย



ที่มา : สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล (DEPA)

การเติบโตอุตสาหกรรมดิจิทัลของโลก



ที่มา : Grand View Research

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 เช่นซอฟต์แวร์ระดับองค์กรซอฟต์แวร์สำหรับกรวิเคราะห์และประมวลผลข้อมูล 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 และคาดการณ์ว่าจะสูงเพิ่ม

ขึ้น 17% CAGR ในปี 2020 -2023F ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการเติบโตของการให้บริการด้านดิจิทัลที่เร่งตัวและผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมดั้งเดิมจำเป็นต้องปรับตัวเข้ามาในตลาดนี้มากขึ้นเพื่อให้สามารถแข่งขันในโลกดิจิทัลได้

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

นอกจากนั้นภาครัฐได้มีการวางแผนเพื่อสนับสนุนการก้าวสู่ยุคดิจิทัลอย่างเต็มตัวส่งผลให้มีการทยอยออกกฎหมายต่างๆ มากขึ้นให้มีความทันสมัยและรองรับการเปลี่ยนผ่านสู่ยุคดิจิทัล เช่น พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล, พ.ร.บ.การรักษาความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์, พ.ร.บ. การปฏิบัติราชการทางอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น ซึ่งกฎหมายที่ภาครัฐออกมานั้นล้วนเป็นแรงเสริมให้ทั้งเอกชนและภาครัฐ ลงทุนกับระบบด้านดิจิทัลมากขึ้น

04 ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูล ทั้งหมดที่อยู่ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รวมทั้งปัจจัย ความเสี่ยงอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุนนอกเหนือจาก ปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ฉบับนี้แล้ว อาจมีปัจจัยเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงบริษัทพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็น สาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่ สำคัญต่อไปในอนาคต

บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดของ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รายงานของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และ รายงานทางเทคนิคของทรัพย์สิน และยังมีกรรมการพิจารณาถึง ปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ เช่น การดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีการ เปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2565 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความ เห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่าง มีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ที่ผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังนี้

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ หรือการดำเนินงาน ของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้จัดการ กองทรัสต์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและ บุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จาก ทรัพย์สินของกองทรัสต์

แม้ว่ากองทรัสต์จะมีโครงสร้างรายได้ที่คงที่ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีส่วนสำคัญในการควบคุมการดำเนิน ธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงโอกาสในการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับ แนวทางการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การ ควบคุมดูแลของทรัสต์

ในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจ ไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับ กลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ในการบริหารจัดการ หรือการลงทุน ของกองทรัสต์ตลอดจนเงื่อนไขการลงทุนดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ สามารถที่จะใช้สิทธิหรือยินยอมให้ใช้สิทธิหรือการ เยียวยาใด ๆ ที่เกี่ยวกับบริษัทฯ หรือธุรกิจของบริษัทฯ หรือใช้

สิทธิหรือยินยอมให้ใช้สิทธิหรือการเยียวยาใด ๆ ในฐานะผู้จัด การกองทรัสต์รวมถึงให้ความยินยอมในการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เอกสารสัญญาโดยดุลยพินิจของบริษัทฯเอง (นอกเหนือจาก เรื่องที่สงวนไว้ว่าจะต้องได้รับความเห็นชอบหรือความยินยอมจาก ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์) ซึ่งจะผูกพันผู้ ถือหน่วยทรัสต์ทุกราย แม้อาจไม่สอดคล้องกับประโยชน์ของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย อย่างไรก็ตาม การใช้สิทธิใด ๆ ของ บริษัทฯ ดังกล่าวข้างต้นจะเป็นไปตามกฎและระเบียบการ ปฏิบัติงานของกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์โดยรวม ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตาม กลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับ ปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ โดยหากบริษัทฯ ไม่ สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์อย่างที่วางแผนไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงินผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจน ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ และราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการ จัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์สูญเสียบุคลากรหลักไป อาจเป็น การสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้ ความชำนาญ และสาย สัมพันธ์ทางธุรกิจ ซึ่งการหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับ เดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้อย่างจึงอาจส่งผลกระทบต่อ ประสิทธิภาพ ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ลดลง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มี หน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากร หลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากร หลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็ว เพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการ กองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนดำรงจำนวนบุคลากรให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง

4.1.2 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจาก INET ซึ่งเป็นผู้เช่าดำเนินงานเป็นผู้บริหารศูนย์ ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) แห่งอื่นนอกเหนือจาก โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการ ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกกองทรัสต์

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

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

อย่างไรก็ดี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวมิได้ส่งผลกระทบต่อโดยตรงกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ เนื่องจากรายได้หลักของกองทรัสต์มาจากค่าเช่าที่ INET จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์ในอัตราคงที่ซึ่งมิได้แปรผันตามผลประกอบการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกแต่อย่างใด ทั้งนี้ ความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของ INET จะขึ้นอยู่กับผลการประกอบธุรกิจโดยรวมของ INET ทั้งจากโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในครั้งแรกและโครงการอื่น ๆ ของ INET รวมถึงโครงการในอนาคต

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

4.1.3 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาววงเงิน 1,000 ล้านบาทหรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 24.46 ของมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกกับสถาบันการเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกดังนั้นกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นและอาจกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

หากกองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าอาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการหรือไม่ได้ซื้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นอกจากนั้นข้อกำหนดดังกล่าวอาจจำกัดความสามารถของกองทรัสต์ในการลงทุนเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดีบริษัทฯ จะพิจารณาถึงความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นเทียบกับประโยชน์ที่จะได้รับจากการกู้ยืมเงิน และแนวทางหรือมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ รวมทั้งบริษัทฯ จะมีการติดตามการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาเจรจากับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงินต้นที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ



4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.2.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์พึ่งพิงรายได้จากผู้เช่าดำเนินงานเพียงรายเดียวที่เป็นผู้บริหารจัดการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งเป็นเพียงรายได้แหล่งเดียวของกองทรัสต์

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

เนื่องจากรายได้หลักของกองทรัสต์จะมาจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ข้างต้นเพียงเท่านั้น หาก INET ไม่สามารถควบคุมดูแลบริหารจัดการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และกิจการโดยทั่วไป (ไม่ว่าในโครงการใด ๆ) ของตนได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลอาจส่งผลกระทบต่อศักยภาพในการประกอบธุรกิจและการบริหารจัดการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และทรัพย์สินภายในโครงการดังกล่าว รวมถึงผลประโยชน์ของ INET ซึ่งอาจทำให้ INET ไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องได้ และกรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผล

ประกอบการของกองทรัสต์รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ไม่ได้เปิดช่องให้ผู้เช่าดำเนินงานสามารถบอกเลิกสัญญาได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า และได้กำหนดให้ผู้เช่าดำเนินงานวางเงินประกันเท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 6 เดือน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยหากมีการสิ้นสุดลงของระยะเวลาการเช่าก่อนกำหนดซึ่งมีสาเหตุมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของ INET กองทรัสต์มีสิทธิยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 พร้อมเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ (ถ้ามี) จาก INET ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับค่าตัดสินของศาลและ ความสามารถในการชำระหนี้หรือมูลค่าทรัพย์สินของ INET ว่า จะเพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่กองทรัสต์หรือไม่

นอกจากนี้กองทรัสต์อาจขาดรายได้จากค่าเช่าในระหว่างที่ยังไม่มีผู้เช่าดำเนินงานรายใหม่เข้ามาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทน INET โดยหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ที่ตกลงชำระค่าเช่าในจำนวนที่สมเหตุสมผลและในเวลาที่เหมาะสมได้หรือมีเงื่อนไขค่าเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ที่แตกต่างไปจาก INET หรือไม่สมารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้เลย เหตุใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อ กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าลดลงในแต่ละปีและอาจส่งผลกระทบต่อผล ทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

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

4.2.2 ความเสี่ยงจากสถานะเศรษฐกิจและสถานะอุตสาหกรรมอาจส่งผลกระทบต่อผลการฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET กับกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะเศรษฐกิจในอนาคต ทั้งที่อาจเกิดขึ้นในระดับประเทศ ระดับภูมิภาค และระดับนานาชาติอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อภาวะอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยี และการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบการต่าง ๆ รวมถึงความต้องการการใช้พื้นที่การจัดเก็บข้อมูล ระบบการจัดเก็บข้อมูล อันจะส่งผลกระทบต่อผลการ และฐานะการเงินของผู้เช่าดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดำเนินงาน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ได้ซึ่งหากเกิดกรณีที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่สามารถชำระค่าเช่าได้และกองทรัสต์ดำเนินการเลิกสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าดำเนินงานรายอื่นมาเช่าเพื่อดำเนินการได้เนื่องจากเป็นกรณีที่เกิดการเปลี่ยนแปลงที่ส่งผลกระทบต่อสถานะอุตสาหกรรม

อย่างไรก็ดี เทคโนโลยีของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกนั้น ปัจจุบันถือเป็นเทคโนโลยีขั้นพื้นฐานสำหรับการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ซึ่งยังคงมีความจำเป็นและยังไม่มีแนวโน้มที่จะมีเทคโนโลยีใหม่เข้ามาแทนที่ได้ในอนาคตในระยะสั้นและระยะกลาง นอกจากนี้สินทรัพย์ประเภทศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ยังสามารถปรับเปลี่ยนเพื่อรองรับการพัฒนาของเทคโนโลยีในอนาคตโดยสามารถจัดหาผลประโยชน์ได้หลากหลายระดับ 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 ปัจจัยดังกล่าวจะช่วยลดผลกระทบจากสถานะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อันจะช่วยลดผลกระทบในทางลบที่มีต่อความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ได้

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

เนื่องจากเทคโนโลยีในอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศมีการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว INET จึงจะต้องคาดการณ์และตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเพื่อพัฒนาปรับปรุงบริการปัจจุบันหรือพัฒนาบริการใหม่ที่ดียิ่งขึ้นให้สำเร็จและรวดเร็วพอที่จะปรับตัวให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงของตลาด การดำเนินการดังกล่าวอาจต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งในด้านเทคโนโลยี อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และบริการใหม่ที่ดียิ่งขึ้น และอาจทำให้เกิดต้นทุนการซ่อมบำรุงดูแลรักษาในระดับที่สูงขึ้น แม้ INET จะมีหน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับเปลี่ยน และบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาการเช่า และปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ที่เช่าเพื่อให้เท่าทันกับเทคโนโลยีใหม่ แต่ก็มีความเสี่ยงที่ INET อาจไม่สามารถปรับเปลี่ยนเทคโนโลยีดังกล่าวอันเนื่องมาจากการขาดเงินทุนหรือจากสาเหตุอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกอย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ในอนาคตเทคโนโลยีใหม่อาจเข้ามาแทนที่และทำให้เทคโนโลยีและระบบในปัจจุบันล้าสมัยดังนั้นความสามารถของ INET ในการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และนำเสนอบริการใหม่ที่ดียิ่งขึ้นได้ทันเวลาโดยมีต้นทุนที่ต่ำ หรือความสามารถในการคาดการณ์ความต้องการของลูกค้าจะมีส่วนสำคัญต่อความสามารถของ INET ในการเพิ่มหรือรักษาฐานลูกค้าและรายได้ของ INET หาก INET ไม่สามารถตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีหรือไม่มีสินค้าและบริการที่ตลาดให้นิยามหรือมีการพัฒนาของสินค้าหรือบริการของผู้ให้บริการรายอื่นเข้ามาแข่งขันอาจนำไปสู่การลดลงของความสามารถในการแข่งขันและจำนวนลูกค้าของ INET ซึ่งอาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจฐานะการเงินผลการดำเนินงานและความสามารถของ INET การชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1

ทั้งนี้ INET เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจด้านเทคโนโลยีมาอย่างยาวนาน และมีความเชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ซึ่งจะช่วยเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นว่า INET มีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งข้อมูลแนวโน้มและทิศทางการเปลี่ยนแปลงในอุตสาหกรรมการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและมีศักยภาพในการตอบสนองต่อการพัฒนาทางเทคโนโลยีดังกล่าวได้รวมทั้งในอนาคต

ต้นทุนของเทคโนโลยีต่าง ๆ อาจต่ำลง จึงอาจไม่ต้องใช้เงินทุนจำนวนมากในการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

4.2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของ INET

INET อาจเผชิญความเสี่ยงอุปทานของตลาดที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากจากการแข่งขันที่สูงขึ้นในธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในอนาคต 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) ที่เพิ่มขึ้นจากวิสาหกิจขนาดใหญ่ว่า ซึ่งหันมาใช้ระบบคลาวด์ (Cloud) เพื่อการจัดเก็บและวิเคราะห์ข้อมูลมากขึ้น และภาครัฐ ซึ่งต้องการส่งเสริมการเข้าถึงของโครงข่ายระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ตลอดจนบริการอิเล็กทรอนิกส์ภาครัฐ (e-Government) ไปยังพื้นที่ห่างไกลที่สาธารณูปโภคด้านสารสนเทศและการสื่อสารและบริการดิจิทัลยังเข้าไปไม่ถึง การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด และการเพิ่มขึ้นของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) แห่งใหม่ นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน อาจส่งผลกระทบต่อผู้ใช้บริการเปลี่ยนไปใช้บริการของผู้ให้บริการรายอื่น อันจะส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของ INET ได้

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

เครือข่ายมีทางเลือกที่หลากหลายอีกทั้งตำแหน่งที่ตั้งของศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) อยู่ในภูมิประเทศที่ปลอดภัยจากภัยพิบัติตามธรรมชาติ และมีลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มธุรกิจภาคอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ของประเทศ กลุ่มสถาบันการเงิน และกลุ่มองค์กรภาครัฐทั้งที่ใช้บริการและมีแผนที่จะเข้าใช้บริการจึงทำให้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมีข้อได้เปรียบและมีความสามารถในการแข่งขันที่โดดเด่นเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินประเภทอาคารศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) อื่น ๆ

4.2.5 ความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่มาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทน INET

ในกรณีที่ INET ปฏิบัติผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์และINETทำให้กองทรัสต์ต้องเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาบุคคลที่สามมาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทน INET ได้ภายในระยะเวลาอันสั้น เนื่องจากผู้ที่จะสามารถดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) มีจำนวนจำกัดและบุคคลดังกล่าวจำเป็นต้องมีใบอนุญาตและได้รับการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจาก กสทช. โดยในปัจจุบัน ผู้ที่สามารถดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) มีทั้งหมดประมาณ 10 ราย นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินปูนซิเมนต์แก่งคอยที่ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจาก INET หรือให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาใหม่แทน INET กับปูนซิเมนต์แก่งคอยนั้น มีเงื่อนไขว่ากองทรัสต์จะต้องจัดหาผู้มาดำเนินการกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) สำหรับโครงการ INET-IDC3 ภายใน 5 ปีนับแต่วันที่จะทะเบียนโอนสิทธิการเช่าหรือวันที่สัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่มีผลบังคับใช้โดยผู้มาดำเนินการกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ดังกล่าวจะต้องเป็นบริษัทมหาชนที่ดี (Good Corporate Governance) โดยเทียบเคียงกับแนวทางบริษัทมหาชนที่ดี (Good Corporate Governance) ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด รวมทั้งมีคุณสมบัติอื่นตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินปูนซิเมนต์แก่งคอย ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้มาดำเนินการกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) สำหรับโครงการ INET-IDC3 ไม่ว่าในเฟสใดเฟสหนึ่งได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดปูนซิเมนต์แก่งคอยในฐานะเจ้าของที่ดินและคู่สัญญาเช่าพื้นที่มีสิทธิยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างปูนซิเมนต์แก่งคอยกับกองทรัสต์ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าต่อไปได้และอาจต้องเลิกกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ดี โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ซึ่งได้เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้วในปัจจุบันได้รับการรับรองมาตรฐานระดับ Tier 3 Design จาก Uptime Institute ในด้านการออกแบบของระบบทางวิศวกรรมซึ่งเป็นมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล และรองรับผู้เช่าได้หลายประเภท รวมถึง บริษัท

ธุรกิจสื่อสาร โทรคมนาคม ผู้ขายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์สำหรับศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ทั้งในประเทศและต่างประเทศ นอกจากนี้ โครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติต่ำและมีความพร้อมในด้าน ระบบสาธารณูปโภคอีกทั้งในปัจจุบันมีผู้ได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) หลายราย ประกอบกับธุรกิจให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) เป็นธุรกิจที่อยู่ในช่วงที่กำลังขยายตัว ซึ่งหากผู้สนใจลงทุนที่ต้องการความรวดเร็วในการเปิดดำเนินการ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีความพร้อมในการดำเนินการก็อาจเป็นทางเลือกให้แก่ผู้สนใจมาเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ตั้งนั้น ปัจจัยดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมให้ผู้สนใจเข้ามาดำเนินการ หรือเป็นผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้

4.2.6 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่ได้รับหรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตหรือไม่ได้รับการอนุมัติที่จำเป็นเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

INET จะต้องได้รับใบอนุญาตและการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจาก กสทช. โดยการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันนั้น INET ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่หนึ่งซึ่งจะสิ้นอายุในวันที่ 30 มีนาคม 2568 โดยใบอนุญาตฉบับดังกล่าวจะสามารถต่ออายุออกไปได้ เมื่อได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ กสทช. กำหนดและในการดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตดังกล่าวผู้ได้รับใบอนุญาตจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการตามที่ กสทช. กำหนด

ทั้งนี้ในระหว่างอายุของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 นั้น กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่า INET จะสามารถดำรงไว้หรือต่ออายุใบอนุญาตดังกล่าวได้นอกจากนี้หาก กสทช. มีการออกกฎเกณฑ์หรือระเบียบใหม่ หรือมีแนวการตีความกฎหมายที่แตกต่างไปจากเดิม หรือในกรณีที่ กสทช. ปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือเงื่อนไขต่าง ๆ เกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจาก INET กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่า INET จะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขใหม่หรือแนวการตีความดังกล่าวได้หรือไม่ ทั้งนี้ผลของการฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไขตามใบอนุญาตจะขึ้นอยู่กับลักษณะของการฝ่าฝืนนั้นซึ่งอาจรวมถึงความรับผิดในค่าปรับรายวันในอดีตปัจจุบันที่ไม่น้อยกว่า 20,000 บาทต่อวัน หากมีการฝ่าฝืนเงื่อนไขใบอนุญาตบางกรณีที่ไม่ได้รับการแก้ไข และหาก กสทช. เห็นว่าเป็นการฝ่าฝืนกรณีร้ายแรง กสทช. อาจพิจารณาเพิกถอนใบอนุญาตได้ ซึ่งเหตุดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการดำเนินงานของ INET และการชำระเงินค่าเช่าของ INET ให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 หรือหาก INET ถูกเพิกถอนหรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ หรือ ในกรณีที่มีการออกกฎเกณฑ์ใหม่ทำให้ให้กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการขอรับใบอนุญาต และกองทรัสต์ไม่สามารถขอรับใบอนุญาตดังกล่าวได้ หรือกองทรัสต์อยู่ระหว่างการดำเนินการขออนุญาต INET และ/หรือ กองทรัสต์

(แล้วแต่กรณี) อาจไม่สามารถดำเนินกิจการชั่วคราว หรือต่อไปได้ ซึ่งการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

อย่างไรก็ตามภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการได้กำหนดเงื่อนไขให้ INET ตกลงที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อตกลง และเงื่อนไขของใบอนุญาตที่ใช้บังคับกับการประกอบกิจการของ INET ซึ่งรวมถึงการจดทะเบียนและดำรงคงไว้ซึ่งใบอนุญาตจาก กสทช. โดย INET ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายใด ๆ ซึ่งกองทรัสต์และทรัสต์ได้รับเนื่องจากการทำผิดข้อตกลง หรือข้อสัญญา หรือการผิดคำรับรองใดของ INET ภายใต้สัญญาข้อตกลงดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ดังกล่าว นอกจากนี้ ข้อสัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าวการระหว่างกองทรัสต์และ INET ได้กำหนดให้ INET มีหน้าที่ต้องดำเนินการหรือช่วยประสานงานในการดำเนินการในกรณีที่มีการออกกฎเกณฑ์หรือระเบียบใหม่ หรือมีแนวการตีความกฎหมายที่แตกต่างไปจากเดิม โดย INET ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

4.3.1 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีอายุการใช้ประโยชน์จริงสั้นกว่าอายุการใช้งานที่ออกแบบไว้ อย่างมีนัยสำคัญ

การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางเทคนิค โดยที่ปรึกษาทางเทคนิคได้ทำการประเมินอายุการใช้งานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยอิงอายุการใช้งานตามมาตรฐานโดยทั่วไปของทรัพย์สินแต่ละประเภท ดังนี้ 1) อุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง มีอายุการใช้งานประมาณ 7 ปี 2) อุปกรณ์เครื่องจักรส่วนควบ มีอายุการใช้งานประมาณ 15 ปี 3) งานระบบอุปกรณ์สายเคเบิลอุปกรณ์เครือข่ายมีอายุการใช้งานประมาณ 20 ปี และ 4) โครงสร้างอาคาร มีอายุการใช้งานมากกว่า 27 ปี ซึ่งการประเมินดังกล่าวอยู่บนสมมติฐานเพิ่มเติมที่ว่าผู้ใช้ทรัพย์สินจะจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ของการใช้งาน และมีการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินตามมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตามกองทรัสต์อยู่ในฐานะของเจ้าของกรรมสิทธิ์และเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินเพียงเท่านั้น จึงมีความเสี่ยงที่ว่าผู้เช่าดำเนินงานของกองทรัสต์อาจมีการนำทรัพย์สินไปใช้จัดหาประโยชน์ในลักษณะที่ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์การใช้งาน หรือมีการดูแลและบำรุงรักษาที่ไม่ถูกต้อง อันจะส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสภาพเร็วกว่ามาตรฐานหรือในกรณีที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่สามารถจัดหาอุปกรณ์มาเปลี่ยนแทนอุปกรณ์ที่ชำรุดเสียหาย เสื่อมสภาพ หรือหมดอายุการใช้งาน เพื่อคงมาตรฐานเช่นเดียวกับวันแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กอง

ทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ทำให้อาจกระทบต่อมาตรฐานการให้บริการในการนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกออกจัดหาประโยชน์ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดำเนินงานกับกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ได้กำหนดให้ INET ในฐานะผู้เช่าดำเนินงานมีหน้าที่ในการซ่อมแซมปรับเปลี่ยนและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตามมาตรฐานการใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่าตลอดจนรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนอะไหล่ต่าง ๆ ที่เสื่อมหรือหมดอายุการใช้งาน (โดยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นของกองทรัสต์) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของผู้เช่าดำเนินงานนั้นจะเป็นไปตามวัตถุประสงค์และมาตรฐานการใช้งานรวมถึงมีการดูแลซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นไปตามมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง อันจะส่งผลให้เกิดการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งนี้ หาก INET ต้องซ่อมหรือปรับเปลี่ยนอุปกรณ์เป็นจำนวนมากอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของ INET ให้แก่กองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์กำหนดให้ INET นำส่งแผนการดำเนินงานประจำปี รวมถึงแผนการซ่อมบำรุงทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ พร้อมทั้งกำหนดให้ INET ต้องจัดให้มีการดำรงเงินสำรองตามแผนการดังกล่าวสำหรับในกรณีที่ต้องดำเนินการซ่อมหรือปรับเปลี่ยนอุปกรณ์เป็นจำนวนมาก รวมทั้งกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางเทคนิคเพื่อดำเนินการตรวจสอบแผนการและการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว



4.3.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อยและอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุนจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

กองทรัสต์เช่าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อยตลอดจนลงทุนในกรรมสิทธิ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ในโครงการINET-IDC3 เฟส 1 เพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์เป็นระยะเวลาประมาณ 24 ปี 5 เดือน โดยนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2588 (ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันครบกำหนดระยะเวลาการได้สิทธิภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ (สำหรับหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1))) ประกอบกับ ณ วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า INET มีสิทธิที่จะซื้อคืนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์เช่าลงทุน หรือกองทรัสต์อาจมีหน้าที่ต้องรื้อถอนอาคารดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อยและมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์เช่าลงทุนจะลดลงตามระยะเวลาที่เหลืออยู่โดยกองทรัสต์จะไม่มีการสำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่จะทยอยจ่ายคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการลดทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจจะลดลงจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่าและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์เช่าลงทุน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

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

ก่อนการเช่าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกบริษัทได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่ใช้ในการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 โดยทำการตรวจสอบสถานะจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) รวมถึงศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานของที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคาร และรายงานของที่ปรึกษาทางเทคนิคของกองทรัสต์อย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมโดยรายงานของผู้ประเมินราคารายงาน

ของที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคาร และรายงานของที่ปรึกษาทางเทคนิคของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) อาจมีข้อบกพร่องและไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจการให้บริการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบหรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาของที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคารและที่ปรึกษาทางเทคนิคของกองทรัสต์ตลอดจนเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นนับจากวันจัดทำรายงานของผู้ประเมินราคาของที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคารและที่ปรึกษาทางเทคนิคของกองทรัสต์จนถึงวันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนสำเร็จ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกมีความชำรุดบกพร่องทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถให้เช่าแก่ผู้เช่าดำเนินการหรือใช้ประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยจาก INET ในกรณีที่มีการผิดสัญญาโดยสามารถพิสูจน์ได้ว่าความชำรุดบกพร่องดังกล่าวเกิดขึ้นก่อนที่ INET ส่งมอบทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกให้แก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยจากการที่ผู้ให้เช่าผิดสัญญา ซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่ยินยอมชดเชยในกรณีที่มีการผิดสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์ก็มีสิทธิที่จะใช้สิทธิทางการศาลเพื่อให้ได้รับการชดเชยจากผู้ให้เช่าต่อไป ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกระบวนการพิสูจน์ การนำสืบ และการฟ้องร้องบังคับคดีต่อไป

นอกจากนี้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกอาจจะมีภาระล่เมียดกฏ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทฯ ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทฯ ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฏข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะอย่างยิ่ง ค่ารับรอง ค่ารับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่ง INET ได้ให้ไว้แก่กองทรัสต์นั้น มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขตจำนวนเงินและระยะเวลาที่เจ้าของทรัพย์สินได้ให้ค่ารับรองค่ารับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยจากผู้ให้เช่าในกรณีที่มีการผิดค่ารับรองค่ารับประกัน อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามค่ารับรองค่ารับประกันหรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหายหรือความรับผิดชอบของกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่ยินยอมชดเชยในกรณีที่มีการผิดสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์ก็มีสิทธิที่จะใช้สิทธิทางการศาลเพื่อให้ได้รับการชดเชยจากผู้ให้เช่าต่อไป ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกระบวนการพิสูจน์ การนำสืบ และการฟ้องร้องบังคับคดีต่อไป

4.3.4 ความเสี่ยงเนื่องจากกองทรัสต์ต้องอาศัยที่ดินของปูนซิเมนต์แกลงคอยในการผ่านเข้าออกโครงการ INET-IDC3

ปัจจุบันโครงการ INET-IDC3 มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะจำนวน 2 ทาง ได้แก่ ทางเข้าออกถนนโรงปูน และทางเข้าออกถนนเทศบาลทับทิม ซึ่งทางเข้าออกถนนโรงปูนนั้นเป็นทางเข้าออกที่ต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของปูนซิเมนต์แกลงคอย โดยกองทรัสต์มีสิทธิใช้ทางเข้าออกดังกล่าวตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาให้ใช้พื้นที่ทางเข้าออกชั่วคราวเพื่อผ่านไปสู่อถนนสาธารณะ หากเกิดกรณีที่ปูนซิเมนต์แกลงคอยยกเลิกข้อตกลงดังกล่าว หรือปูนซิเมนต์แกลงคอยโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออกไปยังบุคคลภายนอกซึ่งจะเป็นกรณีที่แมนดาลาผิดสัญญาฉบับดังกล่าวอย่างไรก็ดีในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกถนนโรงปูนได้นั้นกองทรัสต์ยังคงสามารถใช้ทางเข้าออกถนนเทศบาลทับทิม โดยผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของINET เพื่อผ่านไปสู่อถนนสาธารณะ ซึ่งINET ตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในสิ่งขังทรัพย์สินบนพื้นที่ที่ใช้เป็นถนนทางเข้าออกบนโฉนดที่ดินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อให้กองทรัสต์และ/หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินของ INET เพื่อเข้าออกสู่อถนนสาธารณะคือถนนเทศบาลทับทิมได้

4.3.5 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม (จากการซื้อทรัพย์สินจาก INET) จากกรมสรรพากรได้ตามจำนวนที่ขอคืน หรือได้รับเงินคืนล่าช้า

กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระภาษีมูลค่าเพิ่มจากการซื้อทรัพย์สินจาก INET ภายใต้สัญญาซื้อขายสิ่งขังทรัพย์สิน ทั้งนี้กองทรัสต์มีสิทธิขอเงินภาษีมูลค่าเพิ่มคืนจากกรมสรรพากรได้ภายหลังจากวันที่ทำการซื้อขายทรัพย์สินเสร็จสิ้นหากกองทรัสต์มีภาษีขายน้อยกว่าภาษีซื้อ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับคืนเงินภาษีมูลค่าเพิ่มจากกรมสรรพากรเต็มจำนวนตลอดจนอาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับคืนเงินดังกล่าวล่าช้าซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ได้

นอกจากนั้นในกรณีที่กองทรัสต์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยของกรมสรรพากรกองทรัสต์อาจต้องดำเนินการตามสมควรซึ่งอาจรวมถึงการดำเนินการตามกฎหมายต่อกรมสรรพากรหรือต่อศาลเพื่อเรียกร้องขอคืนเงินภาษีมูลค่าเพิ่มตามจำนวนโดยฉบับปัจจุบันอยู่ในระหว่างรอการพิจารณาจากกรมสรรพากร

4.3.6 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม หรือเหตุการณ์ความเสียหายที่อาจกระทบต่อการประกอบกิจการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 รวมถึงประกันภัยสำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ที่ได้ทำไว้อาจไม่เพียงพอที่จะเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมดจึงอาจส่งผลกระทบต่อค่าดำเนินงานของกองทรัสต์ในทางลบ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

โครงการ INET-IDC3 เฟส 1 อาจเกิดความเสียหายระหว่างการดำเนินการได้จากหลายสาเหตุ เช่น ไฟไหม้ การระเบิด ภัยธรรมชาติรวมถึงเหตุที่เกิดจากการกระทำของบุคคลภายนอกและเหตุอันตรายอื่นที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ แม้เหตุดังกล่าวจะมีโอกาสเกิดขึ้นได้ไม่บ่อยครั้งนักแต่อาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคล ทรัพย์สิน สิ่งแวดล้อม การดำเนินธุรกิจ ชื่อเสียง ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของ INET และอาจมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการเอาประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตามอย่างไรก็ดีในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นกับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 อาจมีเหตุการณ์ที่กรมธรรม์ประกันภัยบางกรมธรรม์ไม่ได้ให้ความคุ้มครองความเสียหายเต็มจำนวน หรือความเสียหายบางรายการที่อาจเกิดขึ้นซึ่งอยู่นอกเหนือจากการคาดการณ์โดยกรมธรรม์ประกันภัยไม่ครอบคลุม ดังนั้นวงเงินประกันภัยหรือสินไหมทดแทนที่จะได้รับอาจมีจำนวนไม่เพียงพอสำหรับการซ่อมแซมหรือก่อสร้าง และ/หรือเกิดความล่าช้าทำให้กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้ข้อขังทรัพย์สินสามารถจัดหาประโยชน์ได้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับหรืออาจมีได้รับเงินประกันภัยใด ๆ เลย

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) เพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดรายได้ในระหว่างการก่อสร้างในกรณีที่เกิดความเสียหายกับทรัพย์สิน

อนึ่ง เพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ทางบริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอและจะมีการพิจารณาจัดทำวงเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม



4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

4.4.1 การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ระเบียบ หรือ นโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทยในอนาคตอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

กฎหมายระเบียบและนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทยซึ่งรวมถึงกฎหมายที่ใช้บังคับกับการประกอบกิจการการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อีกทั้ง องค์กรที่มีหน้าที่กำกับดูแลแต่ ละองค์กรอาจตีความกฎหมายและมีแนวปฏิบัติในการบังคับตามกฎหมายที่แตกต่างกัน โดยการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบนโยบายและแผนงานของรัฐบาลเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์หรือธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายเพิ่มเติมถูกจำกัดขอบเขตในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการประกอบกิจการของตน มีผลทำให้ต้นทุนในการดำเนินกิจการสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนได้อีกต่อไป ซึ่งการใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

4.4.2 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อ

ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และทำให้ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนจะไม่เป็นไปตามประมาณการรายได้จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าว น้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งอาจส่ง ผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่ เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กอง ทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่ เกี่ยวข้องระยะเวลาการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เหลืออยู่หลังจาก การถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน นี้อาจจากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่จะลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน โดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึง โอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบาย และความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

4.4.3 การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานหรือความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผล บังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ซึ่งได้รับการปรับปรุง เพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่าง ประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) โดยปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีซึ่งการเปลี่ยนแปลง

ดังกล่าวเป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดเดาได้อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีซึ่งอาจมิได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยแต่อย่างใด

นอกจากนี้ การแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนดระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ นโยบาย การตีความ และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และกองทุนหรือผลประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนถือเป็นเรื่องที่กองทุนทรัสต์ไม่อาจควบคุมหรือคาดการณ์ได้ ดังนั้นกองทุนจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากเหตุดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าเหตุการณ์ใดๆดังกล่าวข้างต้นจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนหรือความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทุนซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน สถานะ รายได้ ผลกำไร และสภาพคล่องทางการเงินของกองทุน รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทุนหรือราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

4.4.4 การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไข้หวัดใหญ่สายพันธุ์ A ที่เกิดขึ้นในสัตว์ปีก หรือไข้หวัดนก (Influenza A H5N1) โรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (Severe Acute Respiratory Syndrome “SARS”) โรคทางเดินหายใจตะวันออกกลาง (“Middle East Respiratory Syndrome “MERS”) โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิตโรคติดต่อหรือโรครุนแรงและมาตรการจัดการการแพร่ระบาดดังกล่าวโดยรัฐบาลเช่นมาตรการปิดเมือง รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของกองทุนได้ ทั้งนี้ ในปัจจุบันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังไม่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศโดยตรงและยังไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทุนได้ลงทุนครั้งแรกรวมทั้งจากรายได้หลักของกองทุนจะมาจากค่าเช่าที่ INET จะต้องชำระให้กับกองทุนในอัตราคงที่ ซึ่งมีได้แปรผันตามผลประกอบการของทรัพย์สินหลักที่กองทุนได้ลงทุนครั้งแรกแต่อย่างใด อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าวและเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อการค้าเงินงานของกองทุนและภาวะอุตสาหกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET เนื่องจากกองทุนพึ่งพารายได้จาก INET ซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว รวมทั้งกรณีที่หากลูกค้าของ INET

ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) หรือการแพร่ระบาดของโรคติดต่ออื่นใดในอนาคต และส่งผลให้ลูกค้าของ INET ไม่สามารถชำระค่าเช่าหรือค่าบริการแก่ INET ได้ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของ INET แก่กองทุนทรัสต์ เช่นกัน นอกจากนี้บริษัทฯ ยังเตรียมความพร้อมสำหรับโอกาสที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าวอย่างไรก็ตามสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในอนาคตรุนแรงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทุน

4.4.5 ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทุนอาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่เกิดเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีกซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทุน

4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.5.1 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจผันผวนอย่างมากและผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเท่ากับหรือมากกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทุนจัดทำกรจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนไม่สามารถควบคุมได้เช่นปริมาณความต้องการของผู้ลงทุนดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์ของกองทุนจะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองและขาดอุปสงค์โดยทั่วไปของผู้ลงทุนรวมทั้งอาจส่งผลให้ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทุนไม่สะท้อนผลประกอบการที่แท้จริงของกองทุนซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทุนโดยการเปรียบเทียบกับกองทุนอื่นๆทั้งในประเทศไทยหรือต่างประเทศได้

นอกจากนี้ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายครั้งนี้ทั้งนี้ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุน

ของกองทรัสต์รวมถึงธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในประเทศไทย

- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยผู้ลงทุนและนักวิเคราะห์
- การออกบทวิเคราะห์ใหม่ หรือการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจ การเมือง หรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภททุนอื่น ๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในประเทศไทยหรือตลาดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้างหลักเกณฑ์รวมถึงภาวะภาษีทั้งในกรณีทั่วไปและโดยเฉพาะในกรณีที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- คดีความและการสอบสวนโดยหน่วยงานราชการ
- ความผันผวนของตลาด ซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุน และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น และ
- การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ เป็นต้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้น อาจทำให้ราคาตลาดและอุปสงค์ของหน่วยทรัสต์มีความผันผวนอย่างมาก หรือทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและผลตอบแทนอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจจำกัดหรือทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้อย่างทันท่วงทีและอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.5.2 การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ INET หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ อาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ได้

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 หรือก่อภาระผูกพันใดๆบนหน่วยทรัสต์ที่ตนถือดังกล่าวเว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ ดังนั้นในกรณีที่ INET หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ (ถ้ามี) ไม่ว่าจะรายเดียวหรือหลายรายทำการขายหน่วยทรัสต์ของตนในจำนวนที่มีนัยสำคัญ หรือมีความคาดหมายในตลาดว่าอาจมีการขายหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่มีนัยสำคัญเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ และผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองได้นอกจากนั้นเหตุดังกล่าวยังอาจส่งผลกระทบต่อราคาเสนอขายหรือความยากลำบากในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการเพิ่มทุน (หากมี) ซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินหรือคาดการณ์ล่วงหน้าถึงผลกระทบดังกล่าวในอนาคตได้ (หากมี)

4.5.3 กองทรัสต์ไม่อาจรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในหน่วยทรัสต์หรือรักษาระดับของอัตราจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนได้

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศภัยธรรมชาติสภาวะทางการเมืองดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หรือเพิ่มการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนหรือรักษาระดับของอัตราจ่าย ผลประโยชน์ตอบแทนได้

นอกจากนี้ตามกฎหมายภาษีของประเทศไทยในปัจจุบัน กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลหากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษี กฎหมายหรือกฎระเบียบอื่น ๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์มีภาระภาษีเงินได้ โดย INET ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบหรือขอใช้เงินภาษีดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์รวมทั้งผลประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์และอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับเงินจากกองทรัสต์น้อยลงหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเพิ่มขึ้น

4.5.4 กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ดังนั้นจึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ที่ทำการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์สินจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งราคาของหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

4.5.5 กองทรัสต์อาจต้องเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ ซึ่งทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยเงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

หลังจากวันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ อาจทำให้บริษัทฯ ต้องเลิกกองทรัสต์

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

เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนเต็มจำนวนหรือไม่ได้รับคืนเลยเนื่องจากกองทรัสต์ต้องดำเนินการชำระบัญชี ซึ่งค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์จะถูกหักก่อนที่จะคืนเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.5.6 ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกกองทรัสต์อาจออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายนั้นอาจส่งผลให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ลดลงและผลตอบแทนการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจแตกต่างจากที่ผู้ลงทุนคาดหวังไว้

4.5.7 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุวิธีการในการเลิกกองทรัสต์หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่าที่ดิน อีกทั้ง หน่วยทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้นบริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการยกเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้นมีความเป็นไปได้ที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมด

4.5.8 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

05 ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายและไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

06 ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมอื่นได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ที่ www.inetreit.com หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ www.set.or.th



3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

07 ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์

7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

เงินทุนชำระแล้ว	3,300,000,000.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10.00 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน	330,000,000.00 หน่วย

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565	11.40 บาท/หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565	3,733.28 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 3 ส.ค. 2564	9.7796 บาท/หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565	11.3129 บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565	3,762.00 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี (Trade Volume)	4.32 ล้านบาท
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2565	12.70 บาทต่อหน่วย

7.1.3 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือ

- ไม่มี -

7.2 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียน ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วย	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

7.2.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	82,500,000	25.00

7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

7.3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ โดยนโยบายการจ่ายผลประโยชน์และข้อจำกัดกองทรัสต์มีดังนี้

1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีโดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว) อนึ่งกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

4) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายใหญ่เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

เงื่อนไขเพิ่มเติม

เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรกในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปีการกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ (1)

ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่น่าสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่นผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือวันกำหนดรายชื่อกำหนดให้สิทธิ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย

2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อกำหนดรายชื่อกำหนดตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน

ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อกำหนดรายชื่อกำหนดตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) หรือ
 - ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือเว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ
 - ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราตามที่กฎหมายกำหนดของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

6) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

7.4 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

วันที่กรรมการมีมติ	วันที่ให้สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันที่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	รอบผลประกอบการ
05 พ.ย. 2564	19 พ.ย. 2564	03 ธ.ค. 2564	0.1269	29 ก.ค. 2564 - 30 ก.ย. 2564
10 ก.พ. 2565	24 ก.พ. 2565	10 มี.ค. 2565	0.2271	01 ต.ค. 2564 - 31 ธ.ค. 2564
03 พ.ค. 2565	18 พ.ค. 2565	20 มิ.ย. 2565	0.2332	01 ม.ค. 2565 - 31 มี.ค. 2565
03 ส.ค. 2565	16 ส.ค. 2565	29 ส.ค. 2565	0.2280	01 เม.ย. 2565 - 30 มิ.ย. 2565
01 พ.ย. 2565	16 พ.ย. 2565	29 พ.ย. 2565	0.2098	01 ก.ค. 2565 - 30 ก.ย. 2565
13 ก.พ. 2566	27 ก.พ. 2566	13 มี.ค. 2566	0.2007	01 ต.ค. 2565 - 31 ธ.ค. 2565

08 โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2563 โดยมีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“INET”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ โดยถือหุ้นเป็นจำนวนร้อยละ 99.997 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศ สช.29/2555 เมื่อวันที่ 26 มกราคม พ.ศ. 2564

ตารางดังต่อไปนี้แสดงสรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อบริษัท	บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0105563143111
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	29 กันยายน 2563
ที่ตั้งสำนักงาน	1768 อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้นที่ 24 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ช่องทางการติดต่อ	โทรศัพท์: 02-257-7000 โทรสาร: 02-257-1379 เว็บไซต์: www.inetreit.com e-mail: info@inetreit.com
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 100 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	INET (ร้อยละ 99.997)
รายชื่อกรรมการ	1. นางสาววิลาวรรณ วนดุรงค์วรรณ 2. นายสหัส ตริทิพบุตร 3. นางมรกต กุลธรรมโยธิน 4. นายวิสุทธิ มนต์ริวัต 5. นายอภิรมย์ น้อยอ่ำ
รายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาววิลาวรรณ วนดุรงค์วรรณ หรือ นายสหัส ตริทิพบุตร หรือ นางมรกต กุลธรรมโยธิน กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

8.1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997
2	นางมรกต กุลธรรมโยธิน	2	0.002
3	นายสุตกานต์ แน่นหนา	1	0.001
	รวม	100,000	100.000



กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ INET ซึ่งถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ INET เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดให้บริการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตและการให้บริการครบวงจรที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร (ต่อไปนี้จะรวมเรียก INET และบริษัทย่อยของ INET ว่า “กลุ่ม INET”) โดยมีข้อมูลสำคัญปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	0107544000094
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	14 กันยายน 2544
ประเภทธุรกิจ	ให้บริการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตและการให้บริการครบวงจรที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
ที่ตั้งสำนักงาน	1768 อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้น 10-12 และชั้นไอที ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	500,041,575.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 1.00 บาท
รายชื่อกรรมการ	<ol style="list-style-type: none"> 1. นายทวีศักดิ์ กอนันต์กุล 2. ศ.กิตติคุณ ดร.อัจฉรา จันทรฉาย 3. นางสาวนฤมล วังศธรณคุณ 4. นางสาวนิโลบล ตั้งประสิทธิ์ 5. ผศ.ดร.ทิพวรรณ ปิ่นวนิชย์กุล 6. ผศ.ดร.พิพัทธ์ เรืองแสง ² 7. นางสาวพลอย เจริญสม ¹ 8. นายสหัส ตริทิพบุตร 9. ศ.ดร.ชูกิจ ลิมปิจำนงค์ ³ 10. นายมรกต เขียรมนตรี 11. นายทินกร นาทองลาย 12. นางมรกต กุลธรรมโยธิน
รายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ประกอบด้วย "นายทวีศักดิ์ กอนันต์กุล หรือ นายชูกิจ ลิมปิจำนงค์ คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อร่วมกับ นางมรกต กุลธรรมโยธิน หรือ นายมรกต เขียรมนตรี หรือ นายทินกร นาทองลาย คนใดคนหนึ่งรวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ นางมรกต กุลธรรมโยธิน ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายมรกต เขียรมนตรี หรือ นายทินกร นาทองลาย คนใดคนหนึ่งรวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท"
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม
เว็บไซต์	www.inet.co.th

หมายเหตุ 1. นางสาวพลอย เจริญสม ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ มีผลตั้งแต่วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565
 2. ผศ.ดร.พิพัทธ์ เรืองแสง ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ มีผลตั้งแต่วันที่ 28 เมษายน 2565
 3. ศ.ดร.ชูกิจ ลิมปิจำนงค์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการแทน ดร.ณรงค์ ศิริเลิศวรกุล มีผลตั้งแต่วันที่ 11 พฤศจิกายน 2565

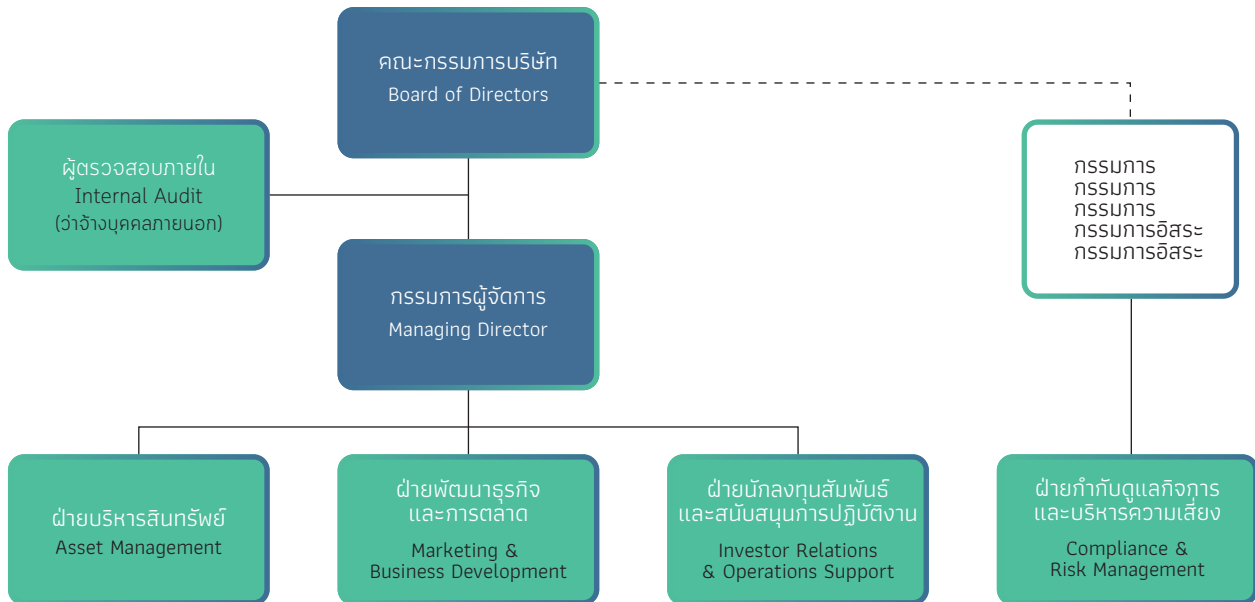
ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกของ INET ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	สำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ	124,504,000	24.90
2	บริษัท โทรคมนาคมแห่งชาติ จำกัด (มหาชน)	120,496,000	24.10
3	นายบุญเกียรติ เอื้อสุดกิจ	16,136,400	3.23
4	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	12,095,564	2.42
5	นายวิบูลย์ ศิริกิจพาณิชย์กุล	8,494,200	1.70
6	นายทวีฉัตร จุฬางกูร	7,196,000	1.44
7	นายันทชัย กัมทรทิพย์	6,060,000	1.21
8	นายสุรชัย ประชาสิทธิศักดิ์	6,000,000	1.20
9	นายวรารุณ วุฒิพันธ์	5,890,000	1.18
10	นายธวัช ตันติเมธ	4,300,000	0.86



8.1.3 โครงสร้างการบริหาร

โครงสร้างการบริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทฯ และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างการบริหารงานดังนี้



การจัดโครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ฉ้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง

คณะกรรมการ

บริษัทฯ มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการและบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศ สข.29/2555 และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 ท่าน (โดยไม่ใช้กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกันและประทับตราบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติ การอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นกรณีที่มีการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจ ช่วงมีผลทำให้ (1) กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสีย หรือ (2) บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือมีผลประโยชน์ใน ลักษณะอื่นใดอันขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ สามารถอนุมัติรายการดังกล่าว

ทั้งนี้ รายชื่อกรรมการ พร้อมด้วยวุฒิการศึกษาและประสบการณ์ มีดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา/การฝึกอบรม	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา 5 ปีย้อนหลัง	
1) นางสาววิลาวรรณ วนตรงค์วรรณ	ประธานกรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - RISK MANAGEMENT COMMITTEE PROGRAM รุ่นที่ 6/2558 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย - DIRECTORS ACCREDITATION PROGRAM (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย 	2563 - ปัจจุบัน 2557 - ปัจจุบัน 2557 - ปัจจุบัน 2555 - ปัจจุบัน 2555 - ปัจจุบัน 2555 - ปัจจุบัน 2555 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน, บริษัท ศรีวิชัยเวชวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน) ประธานคณะกรรมการวางแผนการเงินและลงทุน, บริษัท ศรีวิชัยเวชวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน) กรรมการ, บริษัท ศรีวิชัยเวชวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน) รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการบริหาร, บริษัท ศรีวิชัยเวชวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน) ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง, บริษัท ศรีวิชัยเวชวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน) กรรมการ, บริษัท สายวิชัยพัฒนา จำกัด
2) นายสหัส ตรีทิพย์บุตร	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท สาขา COMPUTER AND INFORMATION SCIENCE SYRACUSE UNIVERSITY สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี (สถิติ) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	2563 - ปัจจุบัน 2562 - ปัจจุบัน 2560 - ปัจจุบัน 2558 - ปัจจุบัน 2557 - ปัจจุบัน 2557 - ปัจจุบัน 2555 - ปัจจุบัน 2551 - 2563 2551 - 2563 2551 - 2564 2551 - ปัจจุบัน 2549 - 2562	กรรมการ, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการสรรหากำหนดค่าตอบแทนและกำกับดูแลกิจการ, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) กรรมการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน, บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการตรวจสอบ, บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กรรมการอิสระ, บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการ, บริษัท เอียร์สูร์ตัน จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการ, บริษัท ซีไอแอล จำกัด (มหาชน) กรรมการตรวจสอบ, บริษัท ซีไอแอล จำกัด (มหาชน) กรรมการอิสระ, บริษัท ซีไอแอล จำกัด (มหาชน) กรรมการบริหาร, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา/การฝึกอบรม		ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา 5 ปีย้อนหลัง
3) นางมรกต กุลธรรมโยธิน	กรรมการ	- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาโท สาขา COMPUTER SCIENCE UNIVERSITY OF MISSOURI COLUMBIA สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี สาขาคณิตศาสตร์ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์	2563 - ปัจจุบัน 2560 - ปัจจุบัน 2559 - 2562 2557 - 2559 2556 - ปัจจุบัน 2556 - ปัจจุบัน 2551 - ปัจจุบัน 2551 - ปัจจุบัน 2551 - ปัจจุบัน 2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประธานกรรมการ, บริษัท ดิจิทัล เฮลแคร์โซลูชั่น จำกัด กรรมการกำกับดูแลกิจการ, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) กรรมการ, บริษัท ไทยดอทคอม จำกัด (มหาชน) กรรมการผู้จัดการ, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) รักษาการเลขานุการบริษัท, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) กรรมการบริหารความเสี่ยง, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) กรรมการบริหาร, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการ, บริษัท แมนดาลา คอมมูนิเคชั่น จำกัด กรรมการ, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
4) นายวิสุทธิ มนตรีวัต	กรรมการอิสระ	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ NORTHERN ILLINOIS UNIVERSITY สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาบัตร วิทยาลัยป้องกัน ราชอาณาจักร รุ่นที่ 38	2563 - ปัจจุบัน 2563 - ปัจจุบัน 2554 - ปัจจุบัน 2554 - ปัจจุบัน 2551 - 2566 2549 - มี.ค. 2566 2549 - มี.ค. 2566 2549 - มี.ค. 2566	กรรมการอิสระ, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการ, บริษัท บัพส์ คลีน เอนเนอร์ยี คอร์เปอเรชั่น จำกัด กรรมการตรวจสอบ, บริษัท ศรีวิชัยเวชวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน) กรรมการอิสระ, บริษัท ศรีวิชัยเวชวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน) กรรมการ, บริษัท ไทยเชื้อเพลิงการบิน จำกัด ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน, บริษัท บริการเชื้อเพลิงการบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) กรรมการตรวจสอบ, บริษัท บริการเชื้อเพลิงการบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) กรรมการอิสระ, บริษัท บริการเชื้อเพลิงการบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
5) นายอภิรมย์ น้อยอำ	กรรมการอิสระ	- ปริญญาโทคณะบริหารธุรกิจ UNIVERSITY OF NORTH TEXAS สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรีคณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2565 - ปัจจุบัน 2563 - ปัจจุบัน 2560 - 2565	ที่ปรึกษาพัฒนาระบบดิจิทัล, มูลนิธิช่วยคนตาบอดแห่งประเทศไทยในพระบรมราชินูปถัมภ์ กรรมการอิสระ, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการและประธานศูนย์เทคโนโลยีการศึกษาเพื่อคนตาบอด, มูลนิธิช่วยคนตาบอดแห่งประเทศไทยในพระบรมราชินูปถัมภ์



ผู้บริหาร

บริษัทฯ แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก ปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของกรรมการผู้จัดการ ได้แก่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง

ทั้งนี้ รายชื่อกรรมการผู้จัดการและผู้บริหาร พร้อมด้วยวุฒิการศึกษาและประสบการณ์ มีดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา/การฝึกอบรม	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา 5 ปีย้อนหลัง	
1) นายสุตภานต์ แน่นหนา	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมการผู้จัดการ - รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน - รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์ 	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท การจัดการเชิงกลยุทธ์ วิทยาลัยการจัดการ มหาวิทยาลัยมหิดล - มินิเอ็มบีเอ หลักสูตร The keep walking fund รุ่นที่ 2 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจสาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง 	2565 - ปัจจุบัน 2565 - ปัจจุบัน 2564 - ปัจจุบัน 2563 - 2565 2558 - 2563	กรรมการผู้จัดการ, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเมนท์ จำกัด รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเมนท์ จำกัด รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายวิเคราะห์ลงทุน, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
2) นายทรงศักดิ์ ทนุบำรุงสาสน์	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (การตลาด) มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ - ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต (สถิติ) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 	2563 - ปัจจุบัน 2560 - 2563 2557 - 2563 2553 - 2563	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเมนท์ จำกัด กรรมการ, บริษัท ไทยสตาร์ทเตอร์ดอทคอม จำกัด กรรมการ, บริษัท แมนดอลา คอมมูนิตี้เซ็น จำกัด ที่ปรึกษา, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
3) นางสาวสุพรรณิการ์ เกียรติคุณกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน, Clark University - ปริญญาตรีบัญชีบัณฑิต สาขาบริหารต้นทุน, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	2565 - ปัจจุบัน 2563 - 2565 2559 - 2563	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ผู้อำนวยการส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์, บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารเงินทุน, บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)

8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่โดยทั่วไปของบริษัทฯ มีดังนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมรวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- 3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- 4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ
- 5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- 7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นจะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

- 1) จัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- 2) เปิดเผยให้เห็นหรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
- 3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาด หลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
- 4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใดตามที่ทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- 5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอต่อการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือเอกสารต่าง ๆ ให้แก่ ทรัสต์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 1) ดำเนินการเพื่อให้อย่างมั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนและดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ดำเนินการเพื่อให้อย่างมั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
- 3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้าน ต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- 4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลาโดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- 6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจาก

อสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

7) จัดทำแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทุนทรัสต์และทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทุนทรัสต์

หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทุนทรัสต์

1) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก

2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทุนทรัสต์และเงินสดหมุนเวียนของกองทุนทรัสต์

3) จัดทำงบการเงินของกองทุนทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยบัญชีและเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทุนทรัสต์เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์

5) จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ

7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทุนทรัสต์

หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวว่าบริษัทฯจะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ถือว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบบริษัทฯจะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าวนอกจากจะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้วหากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทุนทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน และดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่อื่น ๆ ของบริษัทฯ

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

1) ให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้ส่วนเสียกับธุรกรรมเพื่อประกอบการพิจารณา

2) หากที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่ให้เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น ๆ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ

1) พิจารณานโยบายพื้นฐานที่สำคัญในการจัดการกองทุนทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทุนทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทุนทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

2) พิจารณานโยบายการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทุนทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณานโยบายเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทุนทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

3) พิจารณานโยบายเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทุนทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทุนทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4) พิจารณานโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทุนทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

5) พิจารณานโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทุนทรัสต์กับผู้จัดการกองทุนทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

6) พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกองทุนทรัสต์กับผู้จัดการกองทุนทรัสต์และกองทุนทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทุนทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทุนทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ตามกฎหมายและกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องโดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์

9) พิจารณานุมัติการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

10) พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องรวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว

11) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ

13) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี

14) พิจารณานุมัติแผนธุรกิจประจำปีของกองทรัสต์

15) พิจารณาเห็นชอบแผนธุรกิจประจำปีของทรัพย์สินแผนซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงทรัพย์สินประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Maintenance Plan) แผนซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงประสิทธิภาพและความสามารถในการทำงานของทรัพย์สินครั้งใหญ่ของกองทรัสต์ (Major Overhaul & Capacity Improvement Plan) ซึ่งจัดเตรียมโดยผู้เช่าทรัพย์สินหลัก

16) พิจารณารับทราบความคืบหน้าและผลการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์

17) พิจารณานุมัติงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชีและเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

18) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษและ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี

19) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด

20) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

21) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น

22) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ดำเนินการอื่นใด เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดข้อบังคับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์สัญญาก่อตั้งทรัสต์สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน

23) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ทั้งนี้การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นกรณีที่มีการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจซึ่งมีผลทำให้ (1) กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสีย หรือ (2) บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดอันขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ สามารถอนุมัติรายการดังกล่าว

24) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

25) พิจารณานุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี (Compliance Plan)



หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีพิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ดังนี้

- (1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุนนโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- (3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- (4) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัทฯ ในการจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน
- (5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (6) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงานประเมินผลงานและให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของผู้ตรวจสอบภายใน(ถ้ามี)รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในทุกปีไม่น้อยกว่าปีละหนึ่งครั้งหรือตามระยะเวลาอื่นใดที่กรรมการอิสระเห็นสมควร
- (8) พิจารณาเห็นชอบแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี (Compliance Plan) ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติ

หน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารจัดการ

บริษัทฯ แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก โดยขอบเขตงานและหน้าที่ของแต่ละฝ่ายได้ถูกกำหนดไว้อย่างชัดเจนเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายงาน

ต่าง ๆ มีหน้าที่และความรับผิดชอบการปฏิบัติงานหลักดังนี้

1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

- (1) จัดให้มีการสรรหา คัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมทั้งควบคุมตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเป้าหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง (เช่น เพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นมีการนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาที่เกี่ยวข้อง)
- (2) ประสานงานการจัดเก็บค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (3) ควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุงซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (4) ดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (5) สนับสนุนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (6) ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบต่าง ๆ ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา
- (7) ดูแลการจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
- (8) จัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีและประเมินผู้เช่าเมื่อใกล้ครบกำหนดสัญญาเช่า
- (9) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้เช่าหรือผู้รับบริการรายย่อยเพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

2) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

- (1) จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุนพิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัทฯ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้น
- (2) ดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence)

ระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนเข้าลงทุน โดยจะทำบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ

(3) จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณา

(4) พิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ

(5) พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก

(6) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไปรวมถึงจัดให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

3) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

(1) ควบคุมและประสานงานการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายปีหรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญหรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมายและประกาศกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

(2) ตรวจสอบผลประกอบการของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายปีต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

(3) ควบคุมและประสานงานการจัดทำกรณียุติคำขอ อนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขายรวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมายและประกาศกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการ และ/หรือคณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณานุมัติ

(4) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นรายปี เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

(5) คำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (“NAV”) และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นรายปี และดำเนินการจัดส่งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

(6) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ทุกสิ้นเดือนทุกไตรมาส และทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของกองทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(7) จัดทำงบประมาณ (Budget) ของกองทรัสต์

(8) จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือรายจ่ายนอกงบประมาณการลงทุนประจำปีของกองทรัสต์

(9) วางแผนการเงินจัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่า ให้มีประสิทธิภาพ และบริหารเงินสดของกองทรัสต์

4) ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง

(1) ให้ความรู้ คำแนะนำ และคำปรึกษาเกี่ยวกับกรปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมถึงคำแนะนำต่างๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมายที่กำหนด

(2) ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของ บริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(3) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

(4) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัทฯ และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

(5) จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

(6) จัดทำแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

(7) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ

(8) ดูแลติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

(9) ตรวจสอบควบคุมดูแลการจัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(10) ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือผู้ถือหุ้นรายปีตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้จัดการฝ่ายงานต่างๆ เห็นสมควรผู้จัดการฝ่ายงานนั้นอาจพิจารณาเสนอวาระต่างๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือกรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงานโดยทั่วไปของฝ่ายงานนั้นได้

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

ในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์มีวิธีการและเงื่อนไขในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้
 - เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือ หน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สข.29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สข.29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 วัน
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- 4) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ตามประกาศ สข.29/2555
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชีหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

การลาออกและหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์
หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วันก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มียุติใช้บังคับ

นั้นให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- 2) หน้าที่ภายหลังการลาออก
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตาม ให้แก่ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

ชื่อบริษัท	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน สำนักงานใหญ่เขต พญาไท กรุงเทพฯ 10400
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
ช่องทางการติดต่อ	โทรศัพท์: 0-2673-3999 โทรสาร: 0-2673-3900 เว็บไซต์: www.kasikornasset.com

8.3.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ณ วันที่ 4 พฤศจิกายน 2565

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	100.00
2	นายประทาน อัครารวรรณ	1	0.00
3	นางสาวศรัญญา ศิริวินสาณท์	1	0.00
	รวม	27,154,274	100.00



8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพรวมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติตามต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควรหนึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ให้ทรัสต์ตั้งเว่นการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็น ธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้วโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศ สร.27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจน พ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

1) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก

2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่ที่มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
- ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับ

ตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สินจะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์

2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์

5) การควบคุมตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์

6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกันและบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วน และเป็นปัจจุบันรวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

1) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้งโดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้

- ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวังรวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

2) ทริสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทริสต์กับบุคคลอื่น

3) ห้ามมิให้ทริสต์นำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทริสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทริสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทริสต์ทั้งนี้การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ

4) ในกรณีที่ทริสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้ทริสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทริสต์และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทริสต์

5) ในการจัดการกองทริสต์ ทริสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทริสต์มิได้ เว้นแต่เข้าขอยกเว้นให้ทริสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้

6) ทริสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทริสต์โดยทริสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนทริสต์ทริสต์หน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เรื่อง การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทริสต์และการ ออกเอกสารสิทธิ และเรื่องการโอนหน่วยทริสต์ในสัญญาก่อตั้งทริสต์เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

7) ทริสต์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทริสต์หรือใบหน่วยทริสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทริสต์

8) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทริสต์ขอให้ทริสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทริสต์ใหม่หรือใบหน่วยทริสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือนหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ทริสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทริสต์หรือใบหน่วยทริสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นทริสต์ภายในเวลาอันควร

9) ทริสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทริสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทริสต์ในรายงานประจำปีของกองทริสต์ซึ่งผู้จัดการกองทริสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นทริสต์ โดยทริสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทริสต์ในการบริหารจัดการกองทริสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทริสต์รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่หากผู้จัดการกองทริสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทริสต์หรือกฎหมายหรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้นให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทริสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง

10) ทริสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์และมูลค่าหน่วยทริสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนดเพื่อที่ผู้จัดการกองทริสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าว

ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

นอกจากนี้ทริสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทริสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทริสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทริสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลาโดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทริสต์ทั้งนี้ผู้จัดการกองทริสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัด เพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้จัดการกองทริสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทริสต์ด้วย

11) ทริสต์อาจก่อหนี้และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ พ.ร.บ. ทริสต์ ประกาศ กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด

12) ทริสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทริสต์และทริสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหุ้นทริสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้อื่นๆ การที่ทริสต์เข้าทำสัญญาก่อตั้งทริสต์ มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทริสต์หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด

13) เมื่อกองทริสต์สิ้นสุดลง ให้ทริสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทริสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดใน พ.ร.บ. ทริสต์

14) ให้ทริสต์แยกงบการเงินของกองทริสต์ออกจากงบการเงินของกองทริสต์อื่น หรือของทริสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีโดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทริสต์

15) ให้ทริสต์ตั้งเงินการใช้จ่ายหรือทรัพย์สินคืนจากกองทริสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้นให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- 1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- 2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิมและการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- 3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- 6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควรและไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายหลักเกณฑ์กฎระเบียบและข้อบังคับของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไปและผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
- 7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
 - รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร

ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศกร.14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้อีก ทั้งนี้ ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใดเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใด ๆ ที่มีผลกระทบ แก่ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สินผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจาก ทรัสต์ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว



8.4 ข้อมูลบุคคลที่เกี่ยวข้อง

8.4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	193/136-137 อาคารเลครัชดา ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ช่องทางการติดต่อ	โทรศัพท์: 0-2264-9090 โทรสาร: 0-2264-0789

8.4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อบริษัท	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
ช่องทางการติดต่อ	โทรศัพท์: 0-2009-9999 โทรสาร: 0-2009-9992

8.4.3 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ชื่อบริษัท	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
ช่องทางการติดต่อ	โทรศัพท์: 0-2030-5885 โทรสาร: 0-2030-5811-12

09 การกำกับดูแลกองทรัสต์

บริษัทฯ มีการกำกับดูแลกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน เพื่อกำหนดหน้าที่และขอบเขตในการปฏิบัติงานของบริษัทฯในแต่ละฝ่ายงาน อีกทั้งยังตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงาน โดยคณะกรรมการบริษัทจำนวน 1 ชุด ประกอบไปด้วยกรรมการบริษัทจำนวน 5 คน โดยจำนวน 2 คนเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ บริษัทไม่ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย

9.1 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

9.1.1 ข้อกำหนดในการประชุม

กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ แต่ละครั้ง จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะต้องเข้าร่วมพิจารณาและไม่มีสิทธิออกเสียง การประชุมสามัญประจำปีต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ รวมถึงจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

9.1.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ในรอบบัญชีที่ผ่านมา

วันที่	รายละเอียด
17 มกราคม 2565	- แจ้งเปลี่ยนแปลงบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
10 กุมภาพันธ์ 2565	- พิจารณานุมัติงบการเงินประจำปีของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว แจ้งการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไอเน็ต ในวันที่ 19 เมษายน 2565 - พิจารณานุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565
4 มีนาคม 2565	- การเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนโฉนดที่ดินเลขที่ 9976
20 เมษายน 2565	- แจ้งมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
3 พฤษภาคม 2565	- การเผยแพร่รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2565 - พิจารณานุมัติงบการเงินระหว่างกาลของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว - พิจารณานุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565
26 กรกฎาคม 2565	- แจ้งเปลี่ยนแปลงบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต

วันที่	รายละเอียด
3 สิงหาคม 2565	- พิจารณานุมัติงบการเงินระหว่างกาลของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว - พิจารณานุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565
12 กันยายน 2565	- แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการพิจารณาคำขอเพื่อให้ความยินยอมในการแก้ไขสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนของ INETREIT และกำหนดวันประชุมวิสามัญครั้งที่ 1/2565
19 ตุลาคม 2565	- แจ้งมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
1 พฤศจิกายน 2565	- พิจารณานุมัติงบการเงินระหว่างกาลของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว - พิจารณานุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565
2 พฤศจิกายน 2565	- เผยแพร่รายงานประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

9.2 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ จะกำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัทฯ ฝ่ายงานภายในบริษัทฯ รวมไปถึงบุคลากรที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่อันเป็นข้อมูลภายใน โดยสามารถแบ่งได้ดังต่อไปนี้

การแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัทฯ ฝ่ายงานภายในบริษัทฯ และบุคลากรเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน (Chinese wall)

- 1) จัดให้มีพื้นที่หรืออาณาบริเวณในการปฏิบัติงานโดยมีระบบการควบคุมและตรวจสอบการเข้าออกพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งสำนักงานฯ ที่มีระบบบันทึกข้อมูลการเข้าออกพื้นที่ รวมถึงพื้นที่ที่ใช้ปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงาน โดยแยกเป็นอิสระจากกัน และจัดให้มีระเบียบการห้ามการเปิดเผย และการยืมใช้รหัสผ่านระหว่างผู้ปฏิบัติงานด้วย เช่น การใช้บัตรผ่านเข้า-ออก (Keycard) เป็นต้น
- 2) แบ่งแยกฝ่ายงาน และบุคลากรในฝ่ายงานที่มีโอกาสได้รับข้อมูลจากการปฏิบัติงาน (ข้อมูลภายใน) ออกจากกัน โดยเฉพาะฝ่ายงานที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ซึ่งได้แก่ ฝ่ายงานที่รับผิดชอบด้านการลงทุน เช่น ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ เป็นต้น โดยแบ่งแยกออกจากฝ่ายงานอื่นอย่างชัดเจน
- 3) นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันกรณี Over The Wall เช่น กรณีที่มีการยืมตัวผู้ปฏิบัติงานระหว่างฝ่ายงาน ให้ถือว่าผู้ปฏิบัติงานรายดังกล่าวเป็นผู้ปฏิบัติงานของฝ่ายงานที่ยืมตัว และมี การปฏิบัติตามมาตรการ Chinese wall ของฝ่ายงานที่ยืมตัว ตลอดระยะเวลาที่ยืมตัว และจนกว่าข้อมูลภายในที่อาจได้รับทราบจากการปฏิบัติงานได้ถูกเปิดเผยเป็นข้อมูลสาธารณะแล้ว

การบริหารจัดการและการจำกัดการใช้ข้อมูลภายใน

1) กำหนดระเบียบปฏิบัติสำหรับฝ่ายงานที่อาจได้รับข้อมูลภายในและข้อจำกัดของสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลภายในเพื่อจำกัดขอบเขตการใช้ข้อมูลภายในเฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การปฏิบัติงาน (หลัก Need To Know Basis) โดยกำหนดให้ข้อมูลที่ล่วงรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุนเพื่อกองทุนทรัสต์เป็นข้อมูลที่เป็นความลับ ซึ่งบุคลากรและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องต้องเก็บรักษาข้อมูลนั้นไว้ให้ปลอดภัยและไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นใดที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือนำข้อมูลไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือบุคคลอื่น

2) กำหนดบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในในแต่ละด้าน (Access Person) ควบคุมและตรวจสอบการติดต่อสื่อสารการใช้ข้อมูลภายในของบุคคลดังกล่าวโดยใกล้ชิดมากกว่าบุคคลอื่น โดยกำหนดให้กลุ่มบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ โดยเคร่งครัด

3) จัดให้มีการทบทวนบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลและสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลภายในประจำปี เพื่อปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่อาจเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ การเข้าถึงข้อมูลในแต่ละด้านดังกล่าว จะแบ่งแยกเป็นส่วนตามประเภทของข้อมูลให้เข้าถึงได้เฉพาะส่วนที่ฝ่ายงานหรือบุคคลนั้น ๆ มีความเกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ข้อมูลเพื่อดำเนินการเท่านั้น

ทั้งนี้การเข้าถึงข้อมูลในแต่ละด้านดังกล่าวจะแบ่งแยกเป็นส่วนตามประเภทของข้อมูล ให้เข้าถึงได้เฉพาะส่วนที่ฝ่ายงานหรือ บุคคลนั้น ๆ มีความเกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ข้อมูลเพื่อดำเนินการเท่านั้น

การเก็บรักษาข้อมูลภายในรวมถึงข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์

บริษัทฯ จะใช้ระบบที่มีประสิทธิภาพในการเก็บรักษาข้อมูลเพื่อป้องกันมิให้ฝ่ายงานและ/หรือบุคลากรอื่นที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง รู้หรือเข้าถึงข้อมูลที่อยู่ในความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานได้ โดยจะจัดให้มีมาตรการ ดังนี้

1) กรณีข้อมูลที่อยู่ในรูปเอกสาร บริษัทฯ จะจัดให้มีการจัดเก็บในสถานที่ปลอดภัย เช่น มีการจัดเก็บในตู้เอกสารหรือห้องที่ล็อกกุญแจ โดยฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีคุมเอกสาร และจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยต้องมีผู้ควบคุมและมีบัญชีคุมเอกสารบันทึกการเบิกใช้เอกสารนั้นอย่างเข้มงวดโดยมีการจัดเก็บเอกสารอย่างน้อยในเรื่องดังนี้

- การจัดตั้งกองทรัสต์หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
- การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- การลดทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- การดำเนินการใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ข้อพิพาท หรือข้อร้องเรียนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลภายนอก

2) กรณีข้อมูลกรณีข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์จะจัดให้มีรหัสผ่านเครื่องคอมพิวเตอร์เพื่อป้องกันบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปใช้งานได้ มีระบบบันทึกการเข้าใช้งาน (Log File) การเรียกดูการแก้ไข โดยจัดเก็บการบันทึกการเข้าใช้งาน (Log File) ไว้เป็นระยะเวลา ไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน

นอกจากนี้บริษัทฯ จะจัดให้มีมาตรการในการควบคุมการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ในกรณีที่มีการทำสำเนาเอกสาร หรือเรียกพิมพ์ข้อมูลซึ่งเป็นข้อมูลภายในจากระบบคอมพิวเตอร์ เช่น กำหนดให้ผู้ใช้อ้างอิงข้อมูลสำเนาเอกสารข้อมูลภายในที่ไม่ใช้งานแล้ว เป็นต้น

แนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และแนวทางในการดำเนินการกรณีที่มีการฝ่าฝืน

1) บริษัทฯ จะรวบรวมและประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ต้องควบคุมดูแลการซื้อขายของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ หลักทรัพย์ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ จัดการรวมทั้งตราสารที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ดังกล่าว ภายหลังจากที่หลักทรัพย์นั้นได้จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

2) บริษัทฯ จะประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านของบริษัทฯ รับทราบถึงกำหนดระยะเวลาที่ห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าวตั้งแต่ช่วงที่บริษัทฯ ได้รับหรือมีโอกาสที่จะได้รับข้อมูลภายในเกี่ยวกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าวหรือกรณีที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างเตรียมกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่ผลการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของกองทรัสต์ (ซึ่งข้อมูลดังกล่าวยังไม่ถูกเปิดเผยต่อ สาธารณะ) จนกว่าข้อมูลดังกล่าวจะถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ

3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่าน จะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามข้อ (1) ข้างต้นของตนเอง รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และผู้ที่อยู่ด้วยกันฉันสามีภรรยาต่อฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงตามแบบแจ้งข้อมูลการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งแบบดังกล่าวจะต้องสอดคล้องและเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง เมื่อเริ่มเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และจะต้องแจ้งความประสงค์ซื้อขายหลักทรัพย์ล่วงหน้าอย่างน้อย 3 (สาม) วันทำการและรายงานให้ทราบทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ดังกล่าว ภายใน 3 (สาม) วันทำการ

4) บริษัทฯ อาจมีการประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ห้ามการซื้อขายเพิ่มเติมได้ หากเป็นหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ มีโอกาสได้รับข้อมูลภายในของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น จากการศึกษาเพื่อเข้าทำรายการกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้น ๆ โดยฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง จะนำเสนอรายชื่อหลักทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติก่อนการประกาศรายชื่อหลักทรัพย์นั้น ๆ ต่อไป

5) ติดตามตรวจสอบการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน บริษัทฯ จะมีมาตรการตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบภายในของบริษัทฯ รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ /หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่พนักงานอาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์

9.3 การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการ กองทรัสต์

9.3.1 ข้อกำหนดในการประชุม

การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ในประกาศ ทจ.49/2555 ตลอดจนประกาศและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป โดยนโยบายการลงทุนมีดังต่อไปนี้

1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณโดยตรง

กองทรัสต์นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภท อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สิน อันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

(1.1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
- เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.

(1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว อย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็น ประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(1.3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

(1.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนา

อสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าวโดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

(1.5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย
- ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

(1.6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท ทั้งนี้ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากค่าธรรมเนียมผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุนผู้ขออนุญาตต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(1.7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรือเช่าอาคารหรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ

(1.8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิมผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่า (ทั้งในส่วนราคาเช่าและเงื่อนไขการเช่า) ที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่ด้อยกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

2) การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัทโดยวิธีการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าวหรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าวโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนทางอ้อมของ กองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ.49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องโดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(2.1) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดย ทางอ้อมจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2.1.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly owned subsidiary)

(2.1.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- 2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม 1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- 3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการ ถือหุ้นของ 1) หรือ 2) การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใดต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญโดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้วต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

(2.1.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม (2.1.1) หรือ (2.1.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (2.1.1) หรือ (2.1.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนขั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย



3) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

3.1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังนี้

- ตรวจสอบและสอบถาม (การทำ due diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้
 - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาระผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
 - ความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
 - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบถามความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบถามด้วย

กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย ทั้งนี้การตรวจสอบและสอบถามทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนด
- ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มี มาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

3.2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนในกาตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

4) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(4.1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อกำหนด

(4.2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนด มีระบบการอนุมัติตามที่กำหนด และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิมการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

5) การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(5.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็น อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าสังหาริมทรัพย์หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าสังหาริมทรัพย์รายใหม่กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้

ทั้งนี้ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราวผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเปิดเผยรายงานเพื่อชี้แจงสาเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งแจ้งแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ในระหว่างการสรรหา ผู้เช่าสังหาริมทรัพย์รายใหม่ และรายงานความคืบหน้าของการดำเนินการดังกล่าวตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(5.2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้ผู้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอนและอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ โดยจะต้องเปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี

(5.3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ผู้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

(5.4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ในการบริหารจัดการ และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่าง ๆ กองทรัสต์จะพิจารณาให้มีการปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรือสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการดำเนินงานของกองทรัสต์การบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่าง ๆ กองทรัสต์ การปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และกองทรัสต์ต้องมีระบบการบริหารจัดการเงินประกันการเช่าให้มีพร้อมเมื่อผู้เช่าพื้นที่ที่ใช้สิทธิเรียกคืนเงินประกันการเช่าดังกล่าว
- ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเต็มตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาวางเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

(5.5) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคาเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

(5.6) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาภายใต้สัญญาจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ทรัสต์ (ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์) มีอำนาจพิจารณาเจรจาและ/หรือผ่อนปรนการปฏิบัติตามสัญญาที่กระทบจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการยกเว้นค่าเช่า การเลื่อนชำระค่าเช่า และ/หรือการผ่อนปรนหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์กับคู่สัญญา และ/หรือสัญญากับบรรดาผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่ารายได้

9.4 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

9.5 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

9.6 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์เพื่อรักษาผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยจะจัดให้มีแนวทางดังนี้

- 1) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- 3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4) เบิกค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นกรณีการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินการประจำวันหรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 5) จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- 7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

9.7 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราร้อยละ 2 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน
- 2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน
 - (2.1) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition fee) ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนครั้งแรก:
 - กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ได้มา
 - กรณีทรัพย์สินอื่นในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ได้มาโดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปหักกลบลบหนี้อื่นใดไม่ได้ทั้งนี้ทรัสต์จะชำระค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อกองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าของทรัพย์สินดังกล่าว
 - (2.2) ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal fee): ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

9.8 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

บริษัทฯ มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุนทั้งในรูปแบบของรายงานข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไปตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใดซึ่งบริษัทฯ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ ได้แก่ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของบริษัทฯ เอกสารส่งถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้ง การรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลผ่านการจัดทำและสอบทานตามขั้นตอนของบริษัทฯ แล้วต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเป็นประจำ

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
งบการเงินรายไตรมาส* (สอบทาน) รายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี, หนังสือรับรองงบการเงิน (56-REIT3)	นำส่งพร้อมกันภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส
รายงานสถานการณ์ลงทุนของกองทรัสต์	ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาสผ่านระบบ OFAR
รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินรวม และรายละเอียดการจัดการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)	ส่งให้ทรัสต์เพื่อตรวจสอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส และส่งรายงานที่ได้รับการรับรองจากทรัสต์ให้สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส
งบการเงินรายปี* (งบปี) (ผู้สอบบัญชีตรวจสอบ พร้อมแบบนำส่งงบการเงิน รายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี, หนังสือรับรองงบการเงิน (56-REIT3))	ภายใน 2 (สอง) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีไม่ส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่) หรือภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่)
รายงานสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
รายงานชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) จากงวดเดียวกันของปีก่อน	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
การส่งงบการเงินผ่านระบบ FSCOMP	ภายใน 1 (หนึ่ง) วันทำการนับจากวันที่นำส่งงบการเงิน
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี	ภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
รายงานประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Report)	พร้อมทั้งหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
รายงานการกระจายการถือครองหน่วยทรัสต์ (Free Float)	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมสามัญประจำปี (Annual General Meeting)
รายงานการดำรงเงินกองทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ (CAR)	ภายใน 5 (ห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

หมายเหตุ: * การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ

(2) ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์

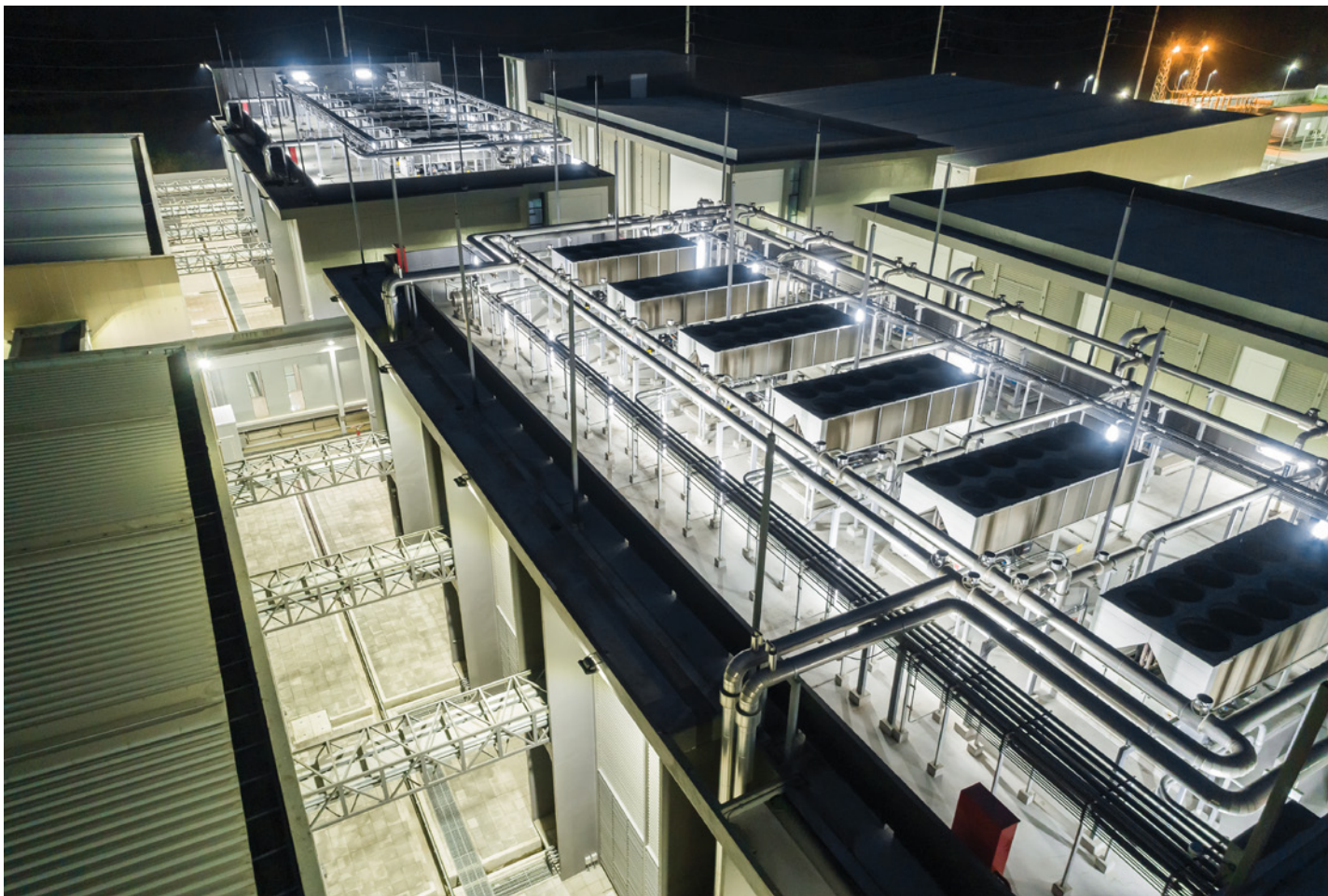
ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
รายงานการกระจายการถือครองหน่วยทรัสต์ (Free Float)	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้สิทธิใด ๆ
กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ทันทีโดยไม่ชักช้า และไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน (และไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง) ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ส่งให้ทรัสต์ดีเห็นชอบไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
	รายงานข้อมูลต่อ ตลท. ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) หรือ 14 (สิบสี่) วันก่อนวันประชุม
	ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม
รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฉบับย่อเพื่อนำข้อมูลขึ้นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ส่งให้ทรัสต์ดีเห็นชอบภายใน 9 (เก้า) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง
	รายงานข้อมูลต่อ ตลท. ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง
รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	รายงานต่อ ตลท. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น
รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ (ถ้ามี)	ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือน นับตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น
	เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปหาผลประโยชน์ ให้จัดทำและส่งรายงานภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
<p>รายงานความคืบหน้ากรณีที่มีการขายทรัพย์สินหลัก และทำให้มีมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนน้อยกว่า 500 (ห้าร้อย) ล้านบาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของทรัพย์สินรวม</p>	<p>รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินใน ตลท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินใน ตลท. (ข) ในกรณีที่ มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงาน ก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินรอบแรกของวันทำการ ถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) เมื่อมีการขายทรัพย์สินหลักใน ลักษณะดังกล่าว และนำส่งรายงานความคืบหน้าต่อตลาด หลักทรัพย์ พร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง</p>
<p>รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์หลังจากการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์</p>	<p>ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วเสร็จ</p>
<p>รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - การกำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ - การจ่ายหรือไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน - กองทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุน จัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือลดทุนชำระแล้ว - การออกหน่วยทรัสต์ชนิดใหม่ (Tranche) - การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (Tranche) - การได้มาหรือเสียไปซึ่งสัญญาทางการค้าที่สำคัญ (เช่น สัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์) - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก - การกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือมีการออกตราสารหนี้เป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานกองทรัสต์ มีการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ที่สำคัญ - การเลิกกองทรัสต์หรือกิจการของทรัพย์สินหลักและมีการชำระบัญชี - การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในโครงการจ่ายลงทุน 	<p>โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินใน ตลท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินใน ตลท. (ข) ในกรณีที่ มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินรอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)</p>
<p>การผิดนัดชำระหนี้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามนิติกรรมเกี่ยวกับการรับความช่วยเหลือทางการเงินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในงบการเงินหรือขบการเงินรวมล่าสุด</p>	<p>ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินใน ตลท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินใน ตลท. (ข) ในกรณีที่ มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ(ก)ได้ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินรอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาสหรือเมื่อมีความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน</p>

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ(ก)ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
ข้อพิพาทที่สำคัญที่มีผลกระทบเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ข้อพิพาทเกี่ยวกับแรงงาน ผู้รับเหมาช่วง หรือผู้ขายสินค้าให้กองทรัสต์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของกองทรัสต์
ข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของกองทรัสต์
การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
ข้อมูลอื่นใดที่มีหรือจะมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์หรือการตัดสินใจของผู้ลงทุนหรือต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ และข้อมูลอื่นๆ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ตลท. แล้ว
รายงานเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้ - การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ - การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ - การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ - การเปลี่ยนแปลงนายทะเบียนหลักทรัพย์ หรือมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่ตั้งของนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกองทรัสต์	ภายใน 3 (สาม) วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ตลท. แล้ว

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
การเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์	รายงานต่อตลาดหลักทรัพย์ภายใน 3 (สาม) วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วัน
รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เต็มรูปแบบ	ทันทีโดยไม่ชักช้า
รายงานสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งต้องกระทำทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด)	ทันทีโดยไม่ชักช้า

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดเตรียมเอกสารหลักฐาน รวมถึงข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และรายงานตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยการส่งรายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์ และส่งรายงานดังกล่าวในรูปสำเนาเอกสารสิ่งพิมพ์ และ/หรือ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ผ่านระบบส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ตามที่ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด



9.9 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

1) การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

2) การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มีผู้จัดการประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(1) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 วัน นับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

(2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึง

(3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

9.9.1 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการเรียกประชุม ระเบียบวาระการประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติตลอดจนระเบียบวาระการประชุมและเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรโดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้

- 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

- 7 วัน ในกรณีอื่น

(2) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม

(3) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

9.9.2 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(1) องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมดและต้องมีหน่วยทรัสต์นั้นรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งใดเมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม โดยในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

(2) ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสียให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้นและให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของ ทรัสต์หรือผู้จัดการ กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์)

อนึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- กำหนดให้ใช้วิธีอื่นใดในการดำเนินกิจการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควรหรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอายุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้
- ในกรณีคะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

9.9.3 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นหรือทรัสต์หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะ ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะและเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุม

(2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จแล้ว ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นั้นรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้

(3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการประชุมให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่ประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาค่าบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวัน ประชุมด้วย

9.9.4 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

9.9.5 มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในเรื่องที่ กระบหสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- การเลิกกองทรัสต์

อนึ่งมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร.26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ



9.9.6 การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหุ้นบริษัทแต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

9.9.7 การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท

(1) วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทเท่านั้น

(2) เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นบริษัทมีดังต่อไปนี้

- การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทอื่น หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้
- การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้า
- การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

- การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นบริษัท
- การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ
- การเลิกกองทรัสต์
- กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นบริษัทพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

9.9.8 ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นบริษัท

ผู้ถือหุ้นบริษัทดังต่อไปนี้ไม่มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

(1) ผู้ถือหุ้นบริษัทที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตรา หรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ.49/2555 ประกาศ กร.14/2555 และประกาศ สข.29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

(2) ผู้ถือหุ้นบริษัทที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

9.9.9 การดำเนินการจัดประชุมสามัญประจำปี และการผ่านข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2564 เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด 19) ตามประกาศที่ สร.7/2564 การจัดประชุมสามัญประจำปีอาจมีการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

(1) ในการประชุมสามัญประจำปีจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2564 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต
- สถานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาโดยอย่างน้อยต้องมีการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว
- การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

ทั้งนี้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีช่องทางการสื่อสารเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลใด ๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบด้วย และให้ผู้จัดการกองทรัสต์เผยแพร่ข้อมูลผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

(2) การขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในปี พ.ศ. 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติแทนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงการขอมติเพื่อการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

การดำเนินการขอมติให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- จัดส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยหนังสือขอมติดังกล่าวต้องระบุวันปิดรับหนังสือตอบกลับไว้อย่างชัดเจนและมีรายละเอียดตามที่กำหนดในข้อ 94(1) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโดยอนุโลม
- มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้
 - กรณีที่เป็นการขอมติเพื่อทำรายการที่ให้ออกคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนให้ถือมติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียง
 - กรณีอื่นใดนอกจาก (ก) ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีหนังสือตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่งด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้โดยต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มาตราฐานการรักษาความ

มั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย

การนับองค์ประชุมตามข้อ 2) ให้เป็นไปตามมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศที่ออกตามความในมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยอนุโลม

9.10 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

9.10.1 การคัดเลือกการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์ระบบการคัดเลือกและตรวจสอบด้วยวาจาบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

- (1) เป็นผู้มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- (2) เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปี
- (3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนรวมทั้งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9.10.2 การคัดเลือกคณะกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- (2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกันผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากกรณีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหารผู้ถือหุ้นรายใหญ่ผู้มีอำนาจควบคุมหรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

(4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้ วิจารณ์อย่างอิสระของตนรวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยหรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงานลูกจ้างพนักงานที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำหรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

(9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลมข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข.29/2555 เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และ มาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

(10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัยกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะ เป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้นทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดเป็นธรรมชาติที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะ

เป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

(11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่าง เป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

9.11 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2565 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี เป็นจำนวนทั้งสิ้น 850,000 บาท

10 ความรับผิดชอบต่อสังคม

- ไม่มี -

11 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ กำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารจัดการ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการ ลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลัก เกณฑ์ที่เกี่ยวข้องโดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กร และแนวทางการดำเนินการ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

นอกจากนี้ ทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการ ดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตาม ลักษณะงานที่ปฏิบัติและบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการ ของกองทรัสต์ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่จะต้องมีจำนวนครบถ้วน และมีประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องตามที่กำหนดไว้ในพ.ร.บ หลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมใน ตลาดทุน ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และกฎหมายอื่น ๆ ที่ เกี่ยวข้องรวมถึงการเตรียมความพร้อมและการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะไม่มีกรณีของกองทรัสต์ขาดบุคลากร เข้าปฏิบัติหน้าที่เกิดขึ้น

ทั้งนี้ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง ยังทำ หน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบ การทำงานทั้ง 10 ระบบ และระบบควบคุมภายใน และเป็นไป ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้มั่นใจ ว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ทรัสต์ทรัสต์และปฏิบัติตามกฎหมายกฎระเบียบที่มีอยู่หรือมี กมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก และดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีนโยบายหลีกเลี่ยงการทำรายการเกี่ยวข้องกัน ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจจะมีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดการขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน กฎหมายหลักทรัพย์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรกและภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก บริษัทฯ คาดว่าจะมีรายการระหว่างกัน ซึ่งรายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

12.1 บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของ INET โดย INET ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ
บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด(มหาชน) (“INET”)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) อาคาร อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 อาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก รวมถึงที่ดินโฉนดเลขที่ 9977 ซึ่งเป็นที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย - เป็นผู้เช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2877 จากปูนซิเมนต์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ INET-IDC3 - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย INET ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของกองทรัสต์ภายหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์ โดยถือหุ้นคิดเป็นประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนทรัสต์ที่ออกและเสนอขายครั้งนี้
บริษัท แมนดالا คอมมูนิตี้ จำกัด (“Mandala”)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ให้สิทธิจดทะเบียนแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่กองทรัสต์โดยไม่มีค่าตอบแทนและจดทะเบียนแบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์และไอเน็ต โดยไม่มีค่าตอบแทน บนโฉนดที่ดินเลขที่ 2877 - เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“INET”) โดย INET ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ Mandala

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด (“KASSET”)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“KBANK”) โดย KBANK ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ KASSET
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“KBANK”)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ให้กู้เงินในการลงทุนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ โดย KBANK ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ KASSET

12.2 รายละเอียดธุรกรรมรายการระหว่างกันของทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

12.2.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

การเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์		
นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัทฯ	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์	กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอย่างดี

การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
INET	กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารและส่วนควบของอาคารและงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ซึ่งใช้สำหรับโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 โดยการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน ดังกล่าวจาก INET รวมทั้ง INET จะให้กองทรัสต์เช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย	ในการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้น ถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 เป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูงได้รับมาตรฐานการรับรองระดับสากล ตั้งอยู่ที่ตำบลทับกวาง อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี ซึ่งเป็นภูมิประเทศที่สูงกว่าระดับน้ำทะเลกว่า 42 เมตร และตั้งอยู่บนพื้นที่เปลือกโลกมั่นคง ไกลจากรอยแยกของแผ่นดิน ทำให้ปลอดภัยจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ อาทิ น้ำท่วม แผ่นดินไหว และห่างไกลจากจุดศูนย์กลางสำคัญทางการเมืองหรือพื้นที่เสี่ยงต่อการปิดล้อมจากการชุมนุมประท้วง ดังนั้นจึงส่งผลดีต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1

การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
INET	กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ (โครงการ INET-IDC3 เฟส 1, อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation)) กับ INET เพื่อให้ INET เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ต่อไป	การนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่ INET มีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก INET มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นผู้เชี่ยวชาญและมีความเข้าใจในตัวทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอย่างดี โดยกองทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการได้รับ ค่าเช่าจาก INET

การเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
INET	<p>กองทรัสต์ จะเข้าสัญญาตกลงกระทำการกับ INET ซึ่งมีข้อตกลงกระทำการที่สำคัญดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การถือครองหน่วยทรัสต์และการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ 2. การลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการในอนาคต โดยให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) 	<p>ข้อตกลงกระทำการต่างๆดังกล่าวเป็นข้อตกลงเพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพิ่มความเชื่อมั่นของนักลงทุนในกองทรัสต์ รวมทั้งเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกได้อย่างราบรื่นมากขึ้น</p>

การแก้ไขสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าลงทุนและเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเช่าลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต และเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
INET และหรือบุคคล ที่เกี่ยวข้องกันกับ INET	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาแก้ไขสัญญาเช่าลงทุนกับ INET (ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ INET) และ 2. กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการเพิ่มเติมสำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 กับแมนดาลาเพื่อ <ol style="list-style-type: none"> 2.1 ก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินบนที่ดินแปลง 2877 ให้แก่กองทรัสต์ในส่วนที่ตั้งอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2.2 ก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินแปลง 2877 ให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่ส่วนกลางโดยไม่มีค่าตอบแทน มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 (ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน 2877 (เดิม)) <p>โดยไม่มีค่าตอบแทนมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 (ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน 2877 (เดิม))</p>	<p>การแก้ไขสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเช่าลงทุนของกองทรัสต์และเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมเนื่องจากการแก้ไขสัญญาเช่าลงทุนเพิ่มเติมเป็นการดำเนินการที่ จากเดิมซึ่งเป็นสิทธิภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน 2877 เดิมซึ่งต้องอาศัยสิทธิของINET ภายใต้สัญญากลายเป็นการจดทะเบียนสิทธิณสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในการใช้ที่ดินแปลง 2877 อันได้แก่ สิทธิเหนือพื้นดิน (สำหรับที่ตั้งอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับพื้นที่ส่วนกลาง) ซึ่งกองทรัสต์ได้รับสิทธิโดยตรงจากเจ้าของที่ดินแปลง 2877</p> <p>นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อนในการลงทุนในที่ดินแปลง 2877 ในกรณีที่มี INET และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน (ซึ่งรวมถึงแมนดาลา) มีความประสงค์จะขาย ให้เช่า จำหน่าย จ่าย โอน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของที่ดินแปลง 2877</p>

12.3 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1) ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะดังนี้
 - (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (3) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- 2) ด้านระบบในการอนุมัติ

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (2) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- (3) กรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (4) ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักการคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- (5) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

12.4 รายละเอียดธุรกรรมรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

12.4.1 รายการระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

การเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์		
นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
KASSET	กองทรัสต์จะแต่งตั้ง KASSET เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	KASSET มีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จึงมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทรัสต์ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี โดย KASSET มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์

การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
KBANK	กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินและให้หลักประกันในการกู้ยืมเงินกับ KBANK และ/หรือบริษัทย่อย และบริษัทร่วมของ KBANK ในวงเงินจำนวนรวมไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก	เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระเงินต้นและดอกเบี้ย การให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ข้อปฏิบัติทางการเงิน และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่น ๆ จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)

12.5 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
- (2) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้วโดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใดการเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

12.6 กระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต

ในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคตทรัสต์จะต้องเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนี้

- (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวหรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ(3) ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในสรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามเอกสารแนบ 2 สัญญาก่อตั้งทรัสต์



4 ฐานะทางการเงินที่สำคัญ

13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2565	นางสาว สุชาดา ตันติโอฬาร	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า “งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โอนเน็ต โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

13.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4,432,883,687	4,160,449,008
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	123,540,124	-
เงินฝากธนาคาร	63,283,234	282,230,694
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	-	351,091
ดอกเบี้ยค้างรับ	13,424	49,448
ลูกหนี้ทางบัญชี	678	-
ลูกหนี้กรมสรรพากร-ภาษีมูลค่าเพิ่ม	109,631,594	109,654,927
รวมสินทรัพย์	4,729,352,741	4,552,735,168
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	4,049,684	7,248,894
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	970,298,729	980,206,875
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	21,723,368	38,017,008
รวมหนี้สิน	996,071,781	1,025,472,777
สินทรัพย์สุทธิ	3,733,280,960	3,527,262,391
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สินสุทธิ	3,233,620,577	3,233,620,577
กำไรสะสม	499,660,383	293,641,814
สินทรัพย์สุทธิ	3,733,280,960	3,527,262,391
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.3129	10.6886
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	330,000,000	330,000,000

13.2 งบกำไรขาดทุน สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 29 กรกฎาคม 2564 [วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์] ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2564
รายได้จากการลงทุน		
รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	397,285,616	163,783,160
รายได้อื่น	279,738	160,829
รวมรายได้	397,565,354	163,943,989
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,120,968	7,755,733
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,114,476	3,895,502
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,500,498	536,132
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,700,202	6,730,810
ค่าใช้จ่ายอื่น	513,194	476,027
ต้นทุนทางการเงิน	40,549,783	16,438,174
รวมค่าใช้จ่าย	74,499,121	35,832,378
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	323,066,233	128,111,611
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	10,910	-
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	179,312,726	207,405,084
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	179,323,636	207,405,084
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	502,389,869	335,516,695

13.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 29 กรกฎาคม 2564 [วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์] ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2564
กระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	502,389,869	335,516,695
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	(4,089,456,401)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(133,289,591)	-
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	9,989,090	-
รับเงินมัดจำค่าเช่ารับ	3,711,360	185,568,000
จ่ายคืนเงินมัดจำค่าเช่า	(94,639,680)	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าลดลง (เพิ่มขึ้น)	351,091	(351,091)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3,287,172)	7,043,348
ดอกเบี้ยค้างรับลดลง (เพิ่มขึ้น)	36,024	(49,448)
การปรับปรุงเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(18,726,896)	(11,138,515)
ลูกหนี้ทางบัญชีเพิ่มขึ้น	(678)	-
ลูกหนี้กรรมสรรพากรลดลง (เพิ่มขึ้น)	23,333	(109,654,927)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	40,549,783	16,438,174
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(179,312,726)	(207,405,084)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	127,793,807	(3,873,489,249)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	3,300,000,000
เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์	-	(66,379,423)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(296,371,300)	(41,874,881)
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิค่าธรรมเนียม)	-	979,160,000
เบิก (จ่าย) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิค่าธรรมเนียม)	(12,500,000)	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(37,869,967)	(15,185,753)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(346,741,267)	4,155,719,943
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(218,947,460)	282,230,694
เงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	282,230,694	-
เงินฝากธนาคารปลายปี	63,283,234	282,230,694

14 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยกองทรัสต์มีรายได้รวม จำนวน 397.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 233.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 142.50 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่ไม่เต็มรอบปี (ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564) และมีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 74.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 38.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 107.91 ในส่วนของต้นทุนทางการเงินปี 2565 เป็นจำนวน 40.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 24.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 146.68

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564	YoY%
รายได้จากการให้บริการและการขาย	397,285,616	163,783,160	142.57%
รายได้อื่น	279,738	160,829	73.94%
รายได้รวม	397,565,354	163,943,989	142.50%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	33,436,144	18,918,177	76.74%
ต้นทุนทางการเงิน	40,549,783	16,438,174	146.68%
ค่าใช้จ่ายอื่น	513,194	476,027	7.81%
ค่าใช้จ่ายรวม	74,499,121	35,832,378	107.91%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	323,066,233	128,111,611	152.18%
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	10,910	-	100.00%
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	179,312,726	207,405,084	(13.54%)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	502,389,869	335,516,695	49.74%

ในปี 2565 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 323.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 194.95 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 152.18 และมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 179.31 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 28.09 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.54 การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 502.39 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.74 จากปีก่อน

2) ค่าใช้จ่าย

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564	YoY%
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนทางการเงิน	40,549,783	16,438,174	146.68%
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทรัสต์	19,120,968	7,755,733	146.54%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,114,476	3,895,502	133.97%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,500,498	536,132	179.87%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,700,202	6,730,810	(45.03%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	513,194	476,027	7.81%
รวมค่าใช้จ่าย	74,499,121	35,832,378	107.91%

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 74.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 38.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 107.91 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นการจ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,000 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 19.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 11.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 146.54 ค่าธรรมเนียมทรัสต์ 9.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 5.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 133.97 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 1.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 179.87 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพลดลงจากปีก่อน 3.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.03 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.81

14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564	YoY%
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4,432,883,687	4,160,449,008	6.55%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	123,540,124	-	100.00%
เงินฝากธนาคาร	63,283,234	282,230,694	(77.58%)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	-	351,091	(100.00%)
ดอกเบี้ยค้างรับ	13,424	49,448	(72.85%)
ลูกหนี้ทางบัญชี	678	-	100.00%
ลูกหนี้กรมสรรพากร-ภาษีมูลค่าเพิ่ม	109,631,594	109,654,927	(0.02%)
รวมสินทรัพย์	4,729,352,741	4,552,735,168	3.88%

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4,729.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 176.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.88 ซึ่งสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ประกอบด้วยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 4,432.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 272.43 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 6.55 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 123.54 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 100 เงินฝากธนาคาร 63.28 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 218.95 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 77.58 และลูกหนี้กรมสรรพากร 109.63 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.02 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.02

2) หนี้สิน

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564	YoY%
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	4,049,684	7,248,894	(44.13%)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	970,298,729	980,206,875	(1.01%)
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	21,723,368	38,017,008	(42.86%)
รวมหนี้สิน	996,071,781	1,025,472,777	(2.87%)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สิน จำนวน 996.07 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้จำนวน 970.30 ล้านบาท ซึ่งเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามระบุไว้ในสัญญาเงินกู้และเงินมัดจำรับของผู้เช่าเป็นค่าประกันค่าเช่าและบริการของผู้เช่าซึ่งหนี้สินประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายและเจ้าหนี้อื่น 4.05 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 3.20 ล้านบาท หรือคิดเป็น 44.13% เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 970.30 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 9.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.01 เงินมัดจำค่าเช่ารับ จำนวน 21.72 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 16.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.86 และค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 4.05 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 3.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.13

3) สินทรัพย์สุทธิ

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564	YoY%
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สุทธิ	3,233,620,577	3,233,620,577	0.00%
กำไรสะสม	499,660,383	293,641,814	70.16%
สินทรัพย์สุทธิ	3,733,280,960	3,527,262,391	5.84%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.3129	10.6886	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 3,733.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 206.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.84 เนื่องจากในปี 2565 มีกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ทำให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยในปี 2565 เท่ากับ 11.3129 บาท

14.1.3 งบกระแสเงินสด

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564	YoY%
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	127,793,806	(3,873,489,249)	103.30%
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(346,741,266)	4,155,719,943	(108.34%)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(218,947,460)	282,230,694	(177.58%)
เงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	282,230,694	-	100.00%
เงินฝากธนาคารปลายปี	63,283,234	282,230,694	(77.58%)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด จำนวน 63.28 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- 1) ในระหว่างปี 2565 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 127.79 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากกำไรจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (INET-IDC3 Phase 1) เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2564 ซึ่งเป็นเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 3,873.49 ล้านบาท
- 2) ในระหว่างปี 2565 กองทรัสต์มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 346.74 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 296.37 ล้านบาท และชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 37.87 ล้านบาท

14.2 ปัจจัยหรือสาเหตุที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ปี 2565 เศรษฐกิจประเทศไทยและเศรษฐกิจโลกได้เผชิญกับความท้าทายอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน ต้นทุนพลังงานที่มีความผันผวน ซึ่งกระทบต่ออัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลก ตลอด 1-2 ปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามภายหลังการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบเพื่อฟื้นฟูสภาพเศรษฐกิจของแต่ละประเทศ ให้กลับมาสู่ภาวะปกติ กิจกรรมทางเศรษฐกิจก็มีแนวโน้มที่ดีมากขึ้น การบริโภคภาคเอกชน การลงทุน การย้ายฐานการผลิต ของนักลงทุนต่างชาติ การท่องเที่ยวและการให้บริการ รวมถึงการส่งออกปรับตัวดีขึ้นสอดรับการมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ ต่าง ๆ

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ คาดการณ์ว่าในปี 2566 จะมีการเติบโตในเทคโนโลยีขั้นพื้นฐานสำหรับการให้บริการศูนย์ข้อมูล (Data Center) และเทคโนโลยี Cloud ซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นเทคโนโลยีขั้นพื้นฐานที่สามารถปรับเปลี่ยนเพื่อรองรับการให้บริการ Co-location, Cloud ประเภท Infrastructure as a Service (IaaS), Platform as a Service (PaaS) และ Software as a Service (SaaS) รวมถึงบริการเสริมต่าง ๆ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มได้ นอกจากนี้ภาครัฐได้มีการวางแผนเพื่อสนับสนุนการก้าวสู่ยุคดิจิทัลอย่างเต็มตัวส่งผลให้มีการทยอยออกกฎหมายต่างๆมากขึ้นให้มีความทันสมัยและรองรับการเปลี่ยนผ่านสู่ยุคดิจิทัล เช่น พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล, พ.ร.บ. การรักษาความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์, พ.ร.บ. การปฏิบัติราชการทางอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น ซึ่งกฎหมายที่ภาครัฐออกมานั้นล้วนเป็นแรงเสริมให้ทั้งเอกชนและภาครัฐ ลงทุนกับระบบด้านดิจิทัลมากขึ้น ดังนั้นปัจจัยดังกล่าวจะช่วยลดผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจ สภาวะอุตสาหกรรมที่อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต และช่วยลดผลกระทบในเชิงลบที่มีต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

15 ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ ธท.อ.660204

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิหวัธ อัจฉริยวณิช)

รองกรรมการผู้จัดการ

KAsset Call Center 02-6733888
www.kasikornbank.com

บริการทุกระดับประทับใจ

หนึ่งในบริษัทของธนาคารกสิกรไทย

16 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (“กองทรัสต์ฯ”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้าข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบันข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้าซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วยการปฏิบัติตามของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตามที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมตามราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวนเงิน 4,506 ล้านบาท โดยเงินลงทุนดังกล่าวเป็นสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ และมีมูลค่าที่มีสาระสำคัญเป็นอย่างมากเนื่องจากเงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงสำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันสิ้นงวด ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ซึ่งต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับสมมติฐานของผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าว



ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยการอ่านรายงานการประเมินมูลค่าสอบถามฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯ พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมและความรู้ความสามารถของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน รวมทั้งได้ประเมินความเหมาะสมของอัตราคิดลดซึ่งเป็นสมมติฐานที่สำคัญ และสอบทานการประเมินกระแสเงินสดในอนาคตโดยเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าระยะยาว ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและสมมติฐานข้างต้น

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ ตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าวและการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐานการตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปรูปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าอย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการองค์กรในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการองค์กรว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการองค์กรเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการองค์กรข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

สุชาติ ตันติโอฬาร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7138

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 13 กุมภาพันธ์ 2566

17 งบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2565	2564
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	4,432,883,687	4,160,449,008
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	123,540,124	-
เงินฝากธนาคาร	8	63,283,234	282,230,694
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		-	351,091
ดอกเบี้ยค้างรับ		13,424	49,448
ลูกหนี้อื่น		678	-
ลูกหนี้กรมสรรพากร - ภาษีมูลค่าเพิ่ม		109,631,594	109,654,927
รวมสินทรัพย์		4,729,352,741	4,552,735,168
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น		4,049,687	7,248,894
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9	970,298,729	980,206,875
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	7	21,723,368	38,017,008
รวมหนี้สิน		996,071,781	1,025,472,777
สินทรัพย์สุทธิ		3,733,280,960	3,527,262,391
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สุทธิ	10	3,233,620,577	3,233,620,577
กำไรสะสม	11	499,660,383	293,641,814
สินทรัพย์สุทธิ		3,733,280,960	3,527,262,391
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		11.3129	10.6886
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		330,000,000	330,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
 งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
 การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนแยกตามประเภทของเงินลงทุน

(หน่วย: บาท)

	2565			2564		
	ราคาทุน ตัดจำหน่าย (บาท)	มูลค่ายุติธรรม* (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน ตัดจำหน่าย (บาท)	มูลค่ายุติธรรม* (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)						
เงินลงทุนในโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ตแห่งที่ 3 เฟส 1 ในรูปแบบ การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารและอุปกรณ์ของโครงการที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่ มีสัญญาเช่าระยะยาวที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 โครงการตั้งอยู่ ในอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี	4,046,405,501	4,432,883,687	97.29	3,953,043,924	4,160,449,008	100.00
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่า	4,046,405,501	4,432,883,687	97.29	3,953,043,924	4,160,449,008	100.00
	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 7)						
กองทุนเปิดเค บริหารเงิน (K-CASH)	123,300,501	123,540,124	2.71	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	123,300,501	123,540,124	2.71	-	-	-
รวมเงินลงทุน		4,556,423,811	100.00		4,160,449,008	100.00

* มูลค่ายุติธรรมแสดงด้วยยอดสุทธิหักส่วนต่างเงินมัดจำค่าเช่ารับ
 (หมายเหตุ 7)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจดทะเบียนจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564
รายได้จากการลงทุน		
รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	397,285,616	163,783,160
รายได้อื่น	279,738	160,829
รวมรายได้	397,565,354	163,943,989
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13	19,120,968
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13	9,114,476
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13	1,500,498
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		3,700,202
ค่าใช้จ่ายอื่น		513,194
ต้นทุนทางการเงิน		40,549,783
รวมค่าใช้จ่าย	74,499,121	35,832,378
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	323,066,233	128,111,611
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	10,910	-
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	179,312,726	207,405,084
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	179,323,636	207,405,084
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	502,389,869	335,516,695

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	323,066,233	128,111,611
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	10,910	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	179,312,726	207,405,084
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	502,389,869	335,516,695
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สุทธิ	-	3,233,620,577
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	(296,371,300)	(41,874,881)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	206,018,569	3,527,262,391
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	3,527,262,391	-
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	3,733,280,960	3,527,262,391

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจดทะเบียนจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	502,389,869	335,516,695
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	(4,089,456,401)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7 (133,289,591)	-
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7 9,989,090	-
รับเงินมัดจำค่าเช่า	3,711,360	185,568,000
จ่ายคืนเงินมัดจำค่าเช่า	7 (94,639,680)	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าลดลง (เพิ่มขึ้น)	351,091	(351,091)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3,287,172)	7,043,348
ดอกเบี้ยค้างรับลดลง (เพิ่มขึ้น)	36,024	(49,448)
การปรับปรุงเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7 (18,726,896)	(11,138,515)
ลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	(678)	-
ลูกหนี้กรมสรรพากรลดลง (เพิ่มขึ้น)	23,333	(109,654,927)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	40,549,783	16,438,174
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(179,312,726)	(207,405,084)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	127,793,807	(3,873,489,249)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	-	3,300,000,000
เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์	-	(66,379,423)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	12 (296,371,300)	(41,874,881)
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิค่าธรรมเนียม)	9 -	979,160,000
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9 (12,500,000)	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(37,869,967)	(15,185,753)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(346,741,267)	4,155,719,943
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(218,947,460)	282,230,694
เงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	282,230,694	-
เงินฝากธนาคารปลายปี	63,283,234	282,230,694
	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (“กองทุนทรัสต์”) เป็นกองทุนตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 ระหว่างบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 เป็นกองทุนที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทุน โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนและเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนเริ่มแรกในโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ตแห่งที่ 3 เฟส 1 (“INET-IDC3 เฟส 1”) ในรูปแบบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารและอุปกรณ์ของโครงการที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีสัญญาเช่าระยะยาว INET-IDC3 เฟส 1 ตั้งอยู่ที่อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

กองทุนทรัสต์ฯ มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในรูปแบบสัญญาให้เช่าระยะยาว นอกเหนือไปจากการให้เช่าทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์ฯ อาจดำเนินการอื่น ๆ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2564 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2564 เป็นต้นไป

กองทุนทรัสต์ฯ มีบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทุนทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์ฯ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่ออกและจำหน่ายแล้ว

2. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

3. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทุนทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีโดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทุนทรัสต์ฯ หากกองทุนทรัสต์ฯ มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าวกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทุนทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้น ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว
- (2) ในกรณีที่กองทุนทรัสต์ฯ มีกำไรสะสม ผู้จัดการกองทุนทรัสต์อาจจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมได้
- (3) ในกรณีที่กองทุนทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่กองทุนทรัสต์ฯ มีสภาพคล่องส่วนเกิน ผู้จัดการกองทุนทรัสต์อาจจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยการลดทุน

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะงดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ (ดูหมายเหตุ 4.2) ถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน บันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อและให้เช่าทรัพย์สินกลับแก่ผู้ขายตลอดอายุการให้ประโยชน์ของทรัพย์สิน เงินลงทุนดังกล่าวจะถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน โดยวัดมูลค่าเริ่มแรกของเงินลงทุนโดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน โดยพิจารณาว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุดเนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุดตามกลไกตลาด และหลังจากนั้นกองทรัสต์ฯ จะวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมตามรายงานการประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินแสดงในงบการเงินด้วยราคายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนโดยมูลค่ายุติธรรมอ้างอิงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ทำการสุดท้ายของวันสิ้นรอบรายงานของกองทุนรวมทั้งจัดทำและเผยแพร่โดยบริษัทจัดการกองทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยกองทรัสต์ฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรง

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชีเมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลงหรือได้มีการขายหรือโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นรวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้วมีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์กองทรัสต์ฯ จะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น

4.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.7 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนตัวเสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึง ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

4.8 ประมวลการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.9 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สินไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประเมินขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมวลการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมวลการ ในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมวลการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมวลการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมวลการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กำหนดโดยใช้มูลค่าตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินอิสระซึ่งใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยในการประเมินค่าของเงินลงทุนดังกล่าวจำเป็นต้องมีการกำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสม โดยจำนวนกระแสเงินสดในอนาคตที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับเป็นไปตามอัตราที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งสัญญาเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7)

6. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ปัจจุบันกองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในทรัพย์สินศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลและดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้น รายได้ กำไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

7. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม

7.1 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2564 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) สัญญาเช่าที่ดิน สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่เพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีสัญญาเช่าระยะยาวที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 โดยกองทรัสต์ฯ จ่ายชำระค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 4,089.5 ล้านบาทแก่ผู้ขายครบทั้งจำนวนแล้วเมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2564 และในวันเดียวกันนั้นกองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินโครงการดังกล่าวแก่ผู้ขายโดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 ทั้งนี้ สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงทดแทนอุปกรณ์ที่ให้ผู้เช่าหรืออะไหล่ต่างๆ ค่าเบี้ยประกันภัยในทรัพย์สิน ภาษีป้าย ภาษีโรงเรือนและที่ดิน อาคารแสตมป์ รวมถึงภาษีอื่นๆ ที่เรียกเก็บบนทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า รวมทั้งการดำเนินการรื้อถอนทรัพย์สินที่เช่า ปรับปรุงที่ดิน และขนย้ายอุปกรณ์ที่ติดตั้งออกจากที่ดินดังกล่าวเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อเข้ามาและให้ผู้ขายทรัพย์สินกลับแก่ผู้ขายตลอดอายุการให้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ เงินลงทุนดังกล่าวถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน

นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวมีเงื่อนไขว่าผู้เช่าต้องนำเงินมาวางมัดจำโดยมีมูลค่าเท่ากับค่าเช่าของ 6 เดือนถัดไป และกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำดังกล่าวเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าสามารถนำหนังสือค้ำประกันธนาคารมาวางทดแทนได้ในมูลค่าไม่เกินจำนวนค่าเช่าล่วงหน้า 3 เดือน เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2564 ผู้เช่าได้วางเงินมัดจำค่าเช่าเป็นจำนวนเงิน 185.6 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยกองทรัสต์ฯ ได้คำนึงถึงผลต่างเนื่องจากมูลค่าเงินตามเวลา (Time value of money) ของเงินมัดจำรับดังกล่าวในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับการรับรู้เริ่มแรกของเงินมัดจำค่าเช่ารับและแสดงเป็นรายการการปรับปรุงส่วนต่าง (Day-1 difference) โดยบันทึกหักกับบัญชีเงินลงทุนในสิทธิการเช่า และจะทยอยตัดจำหน่ายตลอดอายุสัญญาเช่า

ในระหว่างปีปัจจุบัน ผู้เช่าได้นำหนังสือค้ำประกันธนาคารจำนวน 97.3 ล้านบาทมาวางทดแทนเงินมัดจำที่เป็นเงินสด ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงบันทึกการคืนเงินมัดจำที่เป็นเงินสดและกลับรายการส่วนต่างเงินมัดจำ ค่าเช่ารับที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวน 73.1 ล้านบาทออกในระหว่างปี

องค์ประกอบของเงินมัดจำค่าเช่ารับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2565	2564
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	94,639	185,568
การปรับปรุงส่วนต่าง (Day-1 difference) รอดตัดบัญชี	(72,916)	(147,551)
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	21,723	38,017

การเคลื่อนไหวของรายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สิทธิการเช่า	ส่วนต่าง เงินมัดจำ ค่าเช่ารับ	รวม
ยอดคงเหลือต้นงวด ณ วันที่ 29 กรกฎาคม 2564	-	-	-
ซื้อเงินลงทุนระหว่างงวด	4,089,456	-	4,089,456
ปรับปรุงเนื่องจากส่วนต่างของเงินมัดจำ ค่าเช่ารับ (Day-1 difference)	-	(148,249)	(148,249)
ปรับปรุงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	11,139	698	11,837
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	207,405	-	207,405
ยอดคงเหลือปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	4,308,000	(147,551)	4,160,449
ปรับปรุงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	18,727	1,526	20,253
การคืนเงินมัดจำ	-	73,109	73,109
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	179,073	-	179,073
ยอดคงเหลือปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	4,505,800	(72,916)	4,432,884

เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่1/2565 ได้มีมติอนุมัติให้แก้ไขสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเช่าลงทุนทรัพย์สินโครงการ INET-IDC3 ของกองทรัสต์ฯ และเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมโดยมีวัตถุประสงค์และสาระสำคัญดังนี้

- กองทรัสต์ฯ จะได้รับการจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเหนือที่ดินบนที่ดินในส่วนของโครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่ และจะได้รับการจดทะเบียนแบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ส่วนกลางของโครงการโดยไม่คิดค่าตอบแทนและมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 ซึ่งเป็นวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวที่เดิมกองทรัสต์ฯ ต้องอาศัยสิทธิของบริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“INET”) ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวจากบุคคลที่สาม
- กองทรัสต์ฯ จะได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อนในการลงทุนในที่ดินที่โครงการ INET-IDC3 ตั้งอยู่หาก INET ซึ่งเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน มีความประสงค์จะขายให้เช่าจำหน่าย จ่าย โอน ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ของที่ดินแปลงดังกล่าว รวมทั้ง INET และบริษัทย่อยจะดำเนินการในการจัดให้มีทางเข้าออกโครงการเพิ่มเติม

7.2 เงินลงทุนในหลักทรัพย์

กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน โดยมียอดเคลื่อนไหวในระหว่างปีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-
ลงทุนเพิ่ม	133,290
จำหน่ายระหว่างปี	(9,990)
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	240
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	123,540

7.3 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีการรายได้ (Income Approach) สมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คือ อัตราคิดลดร้อยละ 8.5 ต่อปี (2564: ร้อยละ 9.0 ต่อปี) โดยหากอัตราคิดลดตามสมมติฐานเพิ่มขึ้นจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนลดลง

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินอ้างอิงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันสิ้นรอบรายงานของกองทุนรวมที่จัดทำและเผยแพร่โดยบริษัทจัดการกองทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	4,505,800	4,505,800
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	123,540	-	123,540

	2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	4,308,000	4,308,000

ในระหว่างปีไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมและไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคในการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

8. เงินฝากธนาคาร

	2565		2564	
	เงินต้น (บาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	เงินต้น (บาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
กระแสรายวัน	42	-	76	-
ออมทรัพย์	33,217	0.25	91,391	0.10
เงินฝากประจำ 3 เดือน	-	-	190,764	0.10
ธนาคารออมสิน				
เงินฝากประจำ 3 เดือน	30,024	0.45	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	63,283		282,231	

9. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญากู้เงินระยะยาววงเงินจำนวน 1,000 ล้านบาทกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง เพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนเริ่มแรกในโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และได้เบิกเงินกู้เต็มวงเงินเมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2564 เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืม เงินกู้ยืมนี้มีกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาสงวดละ 13 ถึง 38 ล้านบาทตามจำนวนที่ระบุในสัญญาเงินกู้จำนวน 40 งวดตั้งแต่เดือนที่ 15 เป็นต้นไป โดยยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2565	2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	987,500	1,000,000
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(17,201)	(19,793)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	970,299	980,207

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีเงินต้นของกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวนทั้งสิ้น 50 ล้านบาท (2564: 13 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีหลักประกัน คือ การจดจำนองอาคารและสิ่งปลูกสร้าง หลักประกันทางธุรกิจของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการค้าโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน ทรัพย์สินประเภทงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ต่างๆในโครงการ และบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์ฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ระยะยาวดังกล่าว กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่างๆ ในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

10. ทุนจากผู้ถือหุ้นหน่วย

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สุทธิมีดังนี้

	จำนวนหน่วย (ล้านหน่วย)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ยอดต้นงวด ณ วันที่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์)	-	-	-
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	330	10.00	3,300
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์	-	(0.20)	(66)
ยอดปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	330	9.80	3,234
ยอดปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	330	9.80	3,234

เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 กองทรัสต์ฯ จดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์และมีหน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนจำนวน 330 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 3,300 ล้านบาท โดยแสดงเป็นยอดสุทธิหักด้วยค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์ในงบแสดงฐานะการเงิน

11. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงวดตั้งแต่วันที่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2565	2564
กำไรสะสมต้นปี/งวด	293,642	-
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	323,066	128,112
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	11	-
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	179,313	207,405
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 12)	(296,372)	(41,875)
กำไรสะสมปลายปี	499,660	293,642

12. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทรัสต์ฯ ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปี 2565 ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
10 กุมภาพันธ์ 2565	1 ตุลาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564	0.2271	74,942
3 พฤษภาคม 2565	1 มกราคม 2565 ถึง 31 มีนาคม 2565	0.2332	76,956
2 สิงหาคม 2565	1 เมษายน 2565 ถึง 30 มิถุนายน 2565	0.2280	75,240
1 พฤศจิกายน 2565	1 กรกฎาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2565	0.2098	69,234
รวม		0.8981	296,372

กองทรัสต์ฯ ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนในระหว่างงวดตั้งแต่วันที่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
5 พฤศจิกายน 2564	29 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2564	0.1269	41,875

13. ค่าใช้จ่าย

13.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

13.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.2 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ณ วันเข้าลงทุน ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 8.0 ล้านบาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

13.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คิดเป็นรายปีในอัตราร้อยละ 0.038 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้จะไม่เกินกว่า 5.0 ล้านบาทต่อปี

14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์
บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงวดตั้งแต่วันที่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	2565	2564
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่			
รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	7	397,286	163,783
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	7	-	4,089,456
เงินปันผลจ่าย	12	74,093	10,469
ผู้จัดการกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13	19,121	7,756
ทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13	9,114	3,896
ซื้อเงินลงทุนในกองทุนที่บริหารจัดการโดยกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	133,290	-
ขายเงินลงทุนในกองทุนที่บริหารจัดการโดยกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	9,990	-
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์			
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิค่าธรรมเนียม)	9	-	979,160
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	9	12,500	-
ดอกเบี้ยรับ	8	246	158
ดอกเบี้ยจ่าย	9	40,550	16,438
ค่าธรรมเนียมรับประกันการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (อัตราตามสัญญา)		-	48,661

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2565	2564
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	4,432,884	4,160,449
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	21,723	38,017
ผู้จัดการกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	1,719	1,655
ทรัสต์		
เงินลงทุนในกองทุนที่บริหารจัดการโดยกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	123,540	-
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	795	1,564
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์		
เงินฝากธนาคาร	33,259	282,231
ดอกเบี้ยค้างรับ	4	49
เงินกู้ยืมระยะยาว	970,299	980,207
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	294	206

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 143 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 4.03 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (งวดตั้งแต่วันที่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564: 4,089 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 124.34 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด)

16. ภาวะผูกพัน

กองทรัสต์ฯ มีภาวะผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

17. เครื่องมือทางการเงิน

17.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน เงินฝากธนาคาร ดอกเบี้ยค้างรับ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินมัดจำค่าเช่ารับ กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนและรายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่ารายเดียวจึงทำให้กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าผู้เช่าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาในระยะสั้นและภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินกองทรัสต์ฯ ได้รับเงินมัดจำค่าเช่าและหลักประกันต่างๆ นอกจากนี้กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคารและดอกเบี้ยของเงินฝากธนาคาร กองทรัสต์ฯ ได้พิจารณาฝากเงินกับธนาคารที่มีฐานะทางการเงินมั่นคง ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากความเสี่ยงด้านเครดิตในระยะสั้นจำนวนสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียคือมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินหักด้วยมูลค่าหลักประกัน (หากมี)

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญเกี่ยวกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาว เงินฝากธนาคารทั้งหมดมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในระยะสั้นที่มีการปรับให้ใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบันและเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ที่สำคัญจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

2565				
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์*	-	4,433	4,433	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	124	124	-
เงินฝากธนาคาร	63	-	63	หมายเหตุ 8
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	-	4	4	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	970	-	970	หมายเหตุ 9
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	-	22	22	-

* จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากเงินลงทุนมีจำนวนตายตัวไม่แปรผันตามอัตราดอกเบี้ย

(หน่วย: ล้านบาท)

2564				
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์*	-	4,160	4,160	-
เงินฝากธนาคาร	282	-	282	หมายเหตุ 8
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	-	7	7	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	980	-	980	หมายเหตุ 9
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	-	38	38	-

* จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากเงินลงทุนมีจำนวนตายตัวไม่แปรผันตามอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง เช่น เงินฝากธนาคาร ที่เพียงพอในการชำระหนี้ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ รวมทั้งประมาณการกระแสรายได้ของกองทรัสต์ฯ มีเพียงพอในการชำระหนี้ต่างๆ ที่ถึงกำหนดและแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

17.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยราคายุติธรรม ส่วนเครื่องมือทางการเงินอื่นๆ ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

18. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2566 ได้มีมติให้อนุมัติจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลา 1 ตุลาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 และกำไรสะสม ให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในอัตราหน่วยละ 0.2007 บาท คิดเป็นเงินรวม 66.2 ล้านบาท

19. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566



www.inetreit.com



INETREIT
M A N A G E M E N T

INET REIT Management Company Limited
1768 Thai Summit Tower, 24th Floor, New Petchaburi Road,
Bang Kapi, Huay Khwang, Bangkok 10310
Tel : +66 (0)2-257-7000