

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์รับฝากข้อมูลซึ่งปัจจุบันใช้ชื่อว่าโครงการ INTERLINK DATA CENTER และซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการ INTERLINK DATA CENTER จาก บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ “ไอเทล”) โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

1.1 กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โครงการ INTERLINK DATA CENTER

- (1) พื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 210680 และ 214244 เลขที่ดิน 1390 และ 1402 หน้าสำรวจ 23701 และ 25865 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ INTERLINK DATA CENTER เนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 30.6 ตารางวา (“ที่ดินที่จะลงทุน”)
- (2) อาคารและส่วนควบของอาคาร และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการของโครงการ INTERLINK DATA CENTER
- (3) อาคารที่เป็นที่ตั้งของเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ที่ใช้สำหรับโครงการ INTERLINK DATA CENTER และส่วนควบของอาคาร และงานระบบที่เกี่ยวข้อง และ
- (4) อาคารป้อมยามที่ใช้สำหรับโครงการ INTERLINK DATA CENTER และส่วนควบของอาคาร และงานระบบที่เกี่ยวข้อง

โดยมีรายละเอียดดังนี้

¹ ปัจจุบันที่ดินที่จะลงทุนทั้งสองโฉนดอยู่ระหว่างการรังวัดและแบ่งแยกโฉนดที่ดิน และจะต้องดำเนินการแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์จะลงทุน

ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคารโดยประมาณ (ตร. ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้าโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน		
					ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคารงานระบบและส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	สังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ
แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร	9/1	1,800	อาคารตึก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง	210680 ²	1	0	30.6	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
		192	อาคารโครงเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	(บางส่วน), 214244 ³						
		12	อาคารตึกชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	(บางส่วน)						

² ปัจจุบันที่ดินที่จะลงทุนทั้งสองโฉนดอยู่ระหว่างการรังวัดและแบ่งแยกโฉนดที่ดิน และจะต้องดำเนินการแบ่งแยกโฉนดให้แล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

³ ปัจจุบันที่ดินที่จะลงทุนทั้งสองโฉนดอยู่ระหว่างการรังวัดและแบ่งแยกโฉนดที่ดิน และจะต้องดำเนินการแบ่งแยกโฉนดให้แล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

1.2 **กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่อง ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการ INTERLINK DATA CENTER**

- (1) เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำหรับดำเนินงานภายในอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) (ที่ไม่ถือเป็นส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน)
- (2) ตู้ Rack พร้อมงานระบบและอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในโครงการ INTERLINK DATA CENTER ซึ่งรวมถึงอุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network) และหน่วยประมวลผลข้อมูลและหน่วยจัดเก็บข้อมูล พร้อมซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้องกับอุปกรณ์ต่าง ๆ และ
- (3) เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) รวมถึงเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำหรับดำเนินงานภายในอาคารที่เป็นที่ตั้งของเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator)

หมายเหตุ:

- (1) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ INTERLINK DATA CENTER นี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้
 - (1.1) สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (โครงการ INTERLINK DATA CENTER) กับ ไอเทล
 - (1.2) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการ INTERLINK DATA CENTER) กับ ไอเทล
 - (1.3) สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาตกลงกระทำการ สัญญาเช่าดำเนินการ เป็นต้น
- (2) ปัจจุบันที่ดินที่จะลงทุนเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อินเทอร์เน็ต คอมมิวนิเคชั่น จำกัด (มหาชน) (“**ไอลิงค์**”) โดยไอเทลและไอลิงค์อยู่ระหว่างการดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน และภายหลังการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน ไอลิงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะลงทุนให้แก่ไอเทลนอกจากนี้ ภายหลังจากที่ไอลิงค์โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะลงทุนให้แก่ไอเทล ไอเทลและไอลิงค์ตกลงให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม ดังนี้
 - (2.1) ไอเทลตกลงจะจดทะเบียนภาระจำยอมบนพื้นที่บางส่วนของที่ดินที่จะลงทุนให้แก่ที่ดินข้างเคียงอันเป็นกรรมสิทธิ์ของไอลิงค์ สำหรับใช้ประโยชน์เป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถขนส่งขนาดใหญ่ ทางพาดผ่านสายไฟฟ้า รวมถึงการวางบักเสาพาดสาย การวางทางระบายน้ำ ประปา โทรศัพท์ และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ
 - (2.2) ไอลิงค์ตกลงจะจดทะเบียนภาระจำยอมบนพื้นที่บางส่วนของที่ดินข้างเคียงอันเป็นกรรมสิทธิ์ของไอลิงค์ให้แก่ที่ดินที่จะลงทุน สำหรับใช้ประโยชน์เป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถขนส่งขนาดใหญ่ ทางพาดผ่านสายไฟฟ้า รวมถึงการวางบักเสาพาดสาย การวางทางระบายน้ำ ประปา โทรศัพท์ และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากคู่สัญญาตกลงให้มีการย้ายสาธารณูปโภคบางส่วนที่อยู่บนที่ดินของไอลิงค์มาอยู่บนที่ดินที่จะลงทุนภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งเมื่อแล้วเสร็จ คู่สัญญาจะยกเลิกการจดทะเบียนภาระจำยอมบนพื้นที่บนที่ดินของไอลิงค์บางส่วนที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคดังกล่าว

สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะต้องพิจารณาให้อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่ง ทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว อย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ตามรายละเอียดในข้อ (2.1) ข้างต้น บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าที่ดินที่จะลงทุน อยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สิน อันเป็นภาระจำยอมดังกล่าวนี้ไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โครงการ INTERLINK DATA CENTER อย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งโครงการ INTERLINK DATA CENTER นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์โดยรวม ทั้งนี้ ทรัสต์อยู่ระหว่างการพิจารณาข้อมูลในเรื่องดังกล่าว และเมื่อบริษัทฯ ได้รับแจ้งความเห็น จากทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป

ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชัล จำกัด (รวมเรียกว่า “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ”) เป็นผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยรายละเอียดของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเป็นไปตามที่ปรากฏในตารางด้านล่างนี้

ประเภท ทรัพย์สิน	ลักษณะ การลงทุน	มูลค่าที่จะลงทุน ของทรัพย์สิน ที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1	ราคาประเมินของทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ		
			บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชัล จำกัด	ราคาประเมิน ทรัพย์สิน ที่ต่ำกว่า
ศูนย์รับฝาก ข้อมูล (Data Center)	กรรมสิทธิ์	750,000,000 บาท (รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	760,000,000 บาท	697,400,000 บาท	697,400,000 บาท

หมายเหตุ:

- (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คำนวณตามวิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) มูลค่าทรัพย์สิน ตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งจัดทำโดย บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 10 มกราคม 2565 และ บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชัล จำกัด ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2564
- (2) คำนวณจากผลรวมของมูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระได้เลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการให้เช่าโครงการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) แก่ไอเทลซึ่งจะเป็นผู้เช่าดำเนินการเพียงรายเดียว เป็นระยะเวลา 3 ปี และคู่สัญญาจะให้ค้ำประกันในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 9 คราว คราวละ 3 ปี (รวมเป็นระยะเวลา 30 ปี) โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดของค้ำประกันในการต่ออายุตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ

บริษัทฯ มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระว่า ราคาประเมินตามวิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เนื่องจากสภาพของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่า ทั้งนี้ มูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นราคาที่สูงกว่าร้อยละ 7.54 ของราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระโดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 750,000,000 บาท (ชำระในวันที่ กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) เป็นราคาที่สมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นทรัพย์สินมีทำเลที่ตั้งที่ดีในจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน มีความปลอดภัย มีเสถียรภาพ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

2. ปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

2.1 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาววงเงินไม่เกิน 750 ล้านบาทหรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 20.02 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 มีมูลค่าเท่ากับประมาณ 3,747,091,815 บาท) กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

หากกองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้อายุสัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing)

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ข้อกำหนดดังกล่าวอาจจำกัดความสามารถของกองทรัสต์ในการลงทุนเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นเทียบกับประโยชน์ที่จะได้รับจากการกู้ยืมเงิน และแนวทางหรือมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ รวมทั้งผู้จัดการกองทรัสต์จะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจพิจารณาเจรจากับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นสำคัญ

2.2 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 พึ่งพิงรายได้จากผู้เช่าดำเนินงานเพียงรายเดียวที่เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งเป็นเพียงรายได้แหล่งเดียวของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการกับไอเทล เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยไอเทลจะให้การต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 9 คราว คราวละ 3 ปี (รวมเป็นระยะเวลา 30 ปี) ซึ่งไอเทลจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาประโยชน์จากโครงการ INTERLINK DATA CENTER โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้บริการแก่ลูกค้าของตนเองต่อไป

เนื่องจากรายได้หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมาจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการข้างต้นเพียงเท่านั้น หากไอเทลไม่สามารถควบคุมดูแล บริหารจัดการโครงการ INTERLINK DATA CENTER และกิจการโดยทั่วไป (ไม่ว่าในโครงการใด ๆ) ของตนได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อาจส่งผลกระทบต่อศักยภาพในการประกอบธุรกิจและการบริหารจัดการโครงการ INTERLINK DATA CENTER และทรัพย์สินภายในโครงการดังกล่าว รวมถึงผลประโยชน์ของไอเทลซึ่งอาจทำให้ไอเทลไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องได้ และกรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการได้กำหนดให้ผู้เช่าดำเนินงานวางเงินประกันเท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 6 เดือน (ในรูปแบบเงินสด และ/หรือ หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์) โดยหากระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลงก่อนกำหนด ซึ่งมีสาเหตุมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของไอเทล กองทรัสต์มีสิทธิยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการพร้อมเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ (ถ้ามี) จากไอเทลได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับคำตัดสินของศาลและ

ความสามารถในการชำระหนี้หรือมูลค่าทรัพย์สินของไอเทลว่าจะเพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่กองทรัสต์หรือไม่ นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาบุคคลที่สามารถมาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทนไอเทลได้ ภายในระยะเวลาอันสั้น เนื่องจากผู้ที่จะสามารถดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) มีจำนวนจำกัด และบุคคลดังกล่าวจำเป็นต้องมีใบอนุญาตและได้รับการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจากคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (“กสทช.”) ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์อาจขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในระหว่างที่ยังไม่มีผู้เช่าดำเนินงานรายใหม่เข้ามาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทนไอเทล โดยหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ที่ตกลงชำระค่าเช่าในจำนวนที่สมเหตุสมผลและในเวลาที่เหมาะสมได้ หรือ มีเงื่อนไขค่าเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ที่แตกต่างไปจากไอเทล หรือ ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้เลย เหตุใด ๆ ดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าลดลงในแต่ละปี และอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์จากทรัพย์สินโครงการ INTERLINK DATA CENTER รวมถึงกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก ซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่มีความแตกต่างกันทั้งด้านตำแหน่งที่ตั้ง และประเภทการประกอบธุรกิจ ซึ่งมีทั้งโครงการอาคารคลังสินค้าและโรงงาน โครงการสำนักงานให้เช่า และโครงการศูนย์การค้า ประเภทคอมมูนิตีมอลล์ ดังนั้น ในกรณีที่อาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่กระทบทรัพย์สินในทำเลที่ตั้งหนึ่ง หรือธุรกิจประเภทใดประเภทหนึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์โครงการอื่นก็ยังสามารถสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ไอเทลเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจด้านเทคโนโลยีมาอย่างยาวนาน และมีความเชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ซึ่งจะช่วยเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ว่าไอเทลจะมีศักยภาพในการประกอบธุรกิจและความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ ได้มีมาตรการต่าง ๆ ในการควบคุมการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการกำหนดอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Funded Interest Bearing Debt to Total Asset Ratio) การปฏิบัติตามกฎหมายข้อตกลงและเงื่อนไขของใบอนุญาต และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการ เป็นต้น นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่สร้างรายได้ให้แก่ไอเทลกล่าวคือ โครงการ INTERLINK DATA CENTER นั้น มีความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรเพียงพอ สำหรับการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในแต่ละปี โดยโครงการ INTERLINK DATA CENTER มีผลประกอบการย้อนหลังในอดีต 3 ปีตั้งแต่ปี 2561 ถึง ปี 2563 รวมถึงข้อมูลในไตรมาส 3 ปี 2564 เพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ KTBSTMR ตามสัญญาที่กำหนดไว้ในปีแรก และยังสามารถขยายโอกาสในการให้บริการและสร้างรายได้เพิ่มเติมในจำนวนที่มากขึ้นกว่าปัจจุบัน เนื่องจากการใช้งาน Rack และอุปกรณ์คลาวด์ (Cloud) ยังไม่เต็มความจุสูงสุดของทรัพย์สิน ประกอบกับปัจจัยสนับสนุนจากแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมคลาวด์ (Cloud) ซึ่งจะช่วยเพิ่มอุปสงค์ในการใช้งานศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center)

นอกจากนี้ โครงการ INTERLINK DATA CENTER ซึ่งได้เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้วในปัจจุบันนั้น มีการก่อสร้างตามข้อกำหนดของศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) ประเภท TIER 3 และให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง ทุกวันไม่มีวันหยุด โดยมีความเสถียรภาพในการให้บริการในระดับสูง โดยได้รับการรับรองคุณภาพตามมาตรฐาน ISO9001:2008 และ ISO27001 และรองรับผู้เช่าได้หลายประเภท รวมถึง บริษัทธุรกิจสื่อสาร โทรคมนาคม ผู้ขายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์สำหรับศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) ทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงโครงการ INTERLINK DATA CENTER ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติต่ำ และมีความพร้อมในด้านระบบสาธารณูปโภค อีกทั้ง ในปัจจุบันมีผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) หลายราย ประกอบกับธุรกิจให้บริการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) เป็นธุรกิจที่อยู่ในช่วงที่กำลังขยายตัว ซึ่งหากผู้สนใจลงทุนที่ต้องการความรวดเร็วในการเปิดดำเนินการ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีความพร้อมในการดำเนินการก็อาจเป็นทางเลือกให้แก่ผู้สนใจมาเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ ดังนั้นปัจจัยดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมให้ผู้สนใจเข้ามาดำเนินกิจการ หรือเป็นผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้

2.3 ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้เป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก โดยการเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการค้าดำเนินการกับไอเทลเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยที่ไอเทลให้ค้ำประกัน (ที่มีผลใช้บังคับและเพิกถอนไม่ได้) แก่กองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่า โดยกองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 9 คราว คราวละ 3 ปี รวมทั้งกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะประเมินไอเทลในฐานะผู้เช่าในทุก ๆ 3 ปี

อย่างไรก็ตาม สำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่คู่สัญญามีการให้ค้ำประกันในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่าแม้กองทรัสต์จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว แต่ไอเทลในฐานะผู้เช่าอาจปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญา อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้ แม้จะไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามค้ำประกันจะเช่าดังเช่นกรณีค้ำประกันจะให้เช่า แต่ค้ำประกันจะเช่าน่าจะทำได้เช่นเดียวกับค้ำประกันจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนดของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะเป็นอย่างใด สัญญาเช่าระยะสั้น หรือเป็นสัญญาเช่าระยะยาว อาจมีการปฏิบัติผิดสัญญา หรืออาจมีเหตุการณ์อื่นใดอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาได้

ดังนั้น นอกเหนือจากค้ำประกันภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการค้าดำเนินการแล้ว กองทรัสต์ได้จัดให้ไอเทลเช่าทำสัญญาตกลงกระทำการ (การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์) โดยไอเทลตกลงและให้คำรับรองแก่กองทรัสต์ว่าไอเทลจะเป็นผู้เช่าในทรัพย์สินที่ซื้อขายตลอดระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยให้สิทธิแก่กองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาคุณสมบัติการเป็นผู้เช่าของไอเทลภายใต้สัญญาเช่าตลอดระยะเวลา 30 ปี ซึ่งหากไอเทลฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าวกองทรัสต์สามารถเรียกชดเชยค่าเสียหายจากข้อตกลงเพิ่มเติมตามสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อเรียกชดเชยค่าเสียหายจากการผิดหน้าที่ในการเช่าตลอดระยะเวลา 30 ปีได้เช่นกัน

แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของไอเทลดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ หรือ สัญญาตกลงกระทำการ (การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์) ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ไอเทลต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ ไอเทลอาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการนำสิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาการเช่าน้อยกว่าค่าเสียหายที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และเรียกค่าเสียหายจากไอเทลได้หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

2.4 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่ได้รับ หรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาต หรือไม่ได้รับการอนุมัติที่จำเป็นเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

ไอเทลจะต้องได้รับใบอนุญาตและการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจากคณะกรรมการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (“กสทช.”) โดยการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันนั้น ไอเทลได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่สาม ซึ่งจะสิ้นสุดอายุในวันที่ 7 พฤษภาคม 2570 และใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่หนึ่ง ซึ่งจะสิ้นสุดอายุในวันที่ 21 กันยายน 2568 โดยใบอนุญาตดังกล่าวจะสามารถต่ออายุออกไปได้ เมื่อได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ กสทช. กำหนด และในการดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตดังกล่าว ผู้ได้รับใบอนุญาตจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการตามที่ กสทช. กำหนด

ทั้งนี้ ในระหว่างอายุของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการนั้น กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าไอเทลจะสามารถดำรงไว้หรือต่ออายุใบอนุญาตดังกล่าวได้ นอกจากนี้ หาก กสทช. มีการออกกฎเกณฑ์หรือระเบียบใหม่ หรือมีแนวการตีความกฎหมายที่แตกต่างไปจากเดิม หรือในกรณีที่ กสทช. ปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือเงื่อนไขต่าง ๆ เกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากไอเทล กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าไอเทลจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขใหม่หรือแนวการตีความดังกล่าวได้หรือไม่ หากมีการฝ่าฝืนเงื่อนไขใบอนุญาตบางกรณีที่ไม่ได้รับการแก้ไข และหาก กสทช. เห็นว่าเป็นการฝ่าฝืนกรณีร้ายแรง กสทช. อาจพิจารณาเพิกถอนใบอนุญาตได้ ซึ่งเหตุดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการดำเนินงานของไอเทลและการชำระเงินค่าเช่าของไอเทลให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ หรือหากไอเทลถูกเพิกถอนหรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ หรือ ในกรณีที่มีการออกกฎเกณฑ์ใหม่ที่ทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ต้อง

ดำเนินการขอรับใบอนุญาตดังกล่าว และกองทรัสต์ไม่สามารถขอรับใบอนุญาตดังกล่าวได้ หรือกองทรัสต์อยู่ระหว่างการดำเนินการขออนุญาตไอเทลและ/หรือ กองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) อาจไม่สามารถดำเนินกิจการชั่วคราว หรือต่อไปได้ ซึ่งการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการได้กำหนดเงื่อนไขให้ไอเทลตกลงที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อตกลง และเงื่อนไขของใบอนุญาตที่ใช้บังคับกับการประกอบกิจการของไอเทลซึ่งรวมถึงการจัดให้ได้มาและดำรงคงไว้ซึ่งใบอนุญาตจาก กสทช. โดยไอเทลตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ซึ่งกองทรัสต์ได้รับเนื่องจากการทำผิดข้อตกลง หรือข้อสัญญา หรือการผิดคำรับรองใดของไอเทลภายใต้สัญญาข้อตกลงดำเนินการโครงการ INTERLINK DATA CENTER ดังกล่าวนอกจากนี้ ข้อสัญญาภายใต้สัญญากลางกระทำระหว่างกองทรัสต์และไอเทลได้กำหนดให้ไอเทลมีหน้าที่ต้องดำเนินการหรือช่วยประสานงานในการดำเนินการ ในกรณีที่มีการออกกฎเกณฑ์หรือระเบียบใหม่ หรือมีแนวการตีความกฎหมายที่แตกต่างไปจากเดิม โดยไอเทลตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

3. ชี้แจงข้อสังเกตและข้อสอบถามเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการกู้ยืมและการให้หลักประกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (KTBSTMR)

ประเด็นที่ 1 รูปแบบของสัญญาเช่าดำเนินงานระยะสั้นระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าทรัพย์สิน

ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณารูปแบบโครงสร้างการจัดหาประโยชน์แล้วเห็นว่ารูปแบบดังกล่าวไม่มีประเด็นทางกฎหมายในเรื่องการจดทะเบียนการเช่า เนื่องจากเป็นวิธีการที่กำหนดให้ผู้เช่าให้ค้ำมัดแต่ฝ่ายเดียวในการเสนอเช่าทรัพย์สิน ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการเป็นระยะเวลา 3 ปี พร้อมค้ำมัดในการต่ออายุ 9 คราว คราวละ 3 ปี (รวมเป็น 30 ปี) ซึ่งค้ำมัดดังกล่าวมีผลผูกพันผู้เช่า โดยกองทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่าได้ตามค้ำมัดจากฝั่งผู้เช่า (ที่เพิกถอนไม่ได้) ซึ่งจะเป็นการใช้สิทธิพิจารณาในการต่ออายุเป็นคราว ๆ ไปได้ รูปแบบดังกล่าวเป็นการเปิดโอกาสให้กองทรัสต์พิจารณาถึงการต่ออายุหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและเปลี่ยนผู้เช่าได้หากผู้เช่าได้มีการดำเนินการที่ปฏิบัติผิดสัญญา นอกจากนี้ รูปแบบดังกล่าวเป็นรูปแบบที่กองทรัสต์ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อื่น ๆ มีการดำเนินการให้เช่าทรัพย์สินในลักษณะการใช้สิทธิในการต่ออายุรูปแบบนี้เช่นเดียวกัน

สำหรับแนวทางหรือมาตรการป้องกันความเสี่ยงในเรื่องการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินนั้น นอกจากความรับผิดชอบของผู้เช่าตามค้ำมัดในสัญญาเช่าแล้ว กองทรัสต์และผู้เช่าได้มีการตกลงจัดทำสัญญาตกลงกระทำการแยกต่างหากจากสัญญาเช่าเพิ่มเติม โดยผู้เช่าได้มีข้อตกลงว่าจะเช่าทรัพย์สินไปจนครบกำหนดระยะเวลา 30 ปี ซึ่งหากมีการผิดสัญญาทางผู้เช่าก็ต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ตามสัญญาฉบับนั้นด้วย อีกทั้งยังได้มีความเห็นจากที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ตามรายละเอียดด้านล่างมาเพื่อโปรดพิจารณาการเปรียบเทียบรูปแบบของสัญญาเช่าดำเนินงานระหว่าง (1) สัญญาเช่าดำเนินงานระยะเวลา 3 ปี

โดยกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 9 คราว คราวละ 3 ปี กับ (2) สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาวอายุ 30 ปี และ จดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานฯ ที่ดิน ดังนี้

รูปแบบสัญญา	ข้อดี	ความเสี่ยง/ข้อเสีย
<p>สัญญาเช่ามีกำหนดเวลา 30 ปี และ จดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานฯ ที่ดิน</p>	<ol style="list-style-type: none"> การบังคับตามสัญญาเช่าตามระยะเวลา 30 ปีมีความชัดเจน และตรงตามเจตนาของผู้สัญญาที่จะเช่า การบังคับตามสัญญาเช่าเป็นไปโดยง่าย คือ ในกรณีที่มีการผิดสัญญา การฟ้องบังคับตามสัญญาเช่า หรือการเรียกร้องค่าเสียหาย กองทรัสต์สามารถอ้างถึงสัญญาเช่าที่มีระยะเวลา 30 ปี เป็นตัวตั้งต้นในการฟ้องเรียกร้องได้โดยตรง 	<ol style="list-style-type: none"> สัญญาขาดความยืดหยุ่นในทางปฏิบัติ เช่น ในกรณีที่ไอเทลผิดสัญญา และกองทรัสต์ต้องการที่จะเปลี่ยนตัวผู้เช่า การเปลี่ยนตัวผู้เช่าจะไม่สามารถทำได้โดยง่าย เนื่องจากเจ้าหน้าที่จะไม่ดำเนินการจดทะเบียนเช่าสำหรับสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่จนกว่าจะมีการจดทะเบียนยกเลิกการเช่ากับไอเทลก่อน (ในระหว่างการฟ้องเพื่อขอจดทะเบียนยกเลิกการเช่า กองทรัสต์อาจทำได้เพียงนำทรัพย์สินออกให้เช่าโดยไม่จดทะเบียนเท่านั้น ซึ่งผู้เช่ารายใหม่อาจจะไม่ยอมเช่าตราบไต่ที่ยังไม่มีการจดทะเบียนยกเลิกการเช่าเดิมให้แล้วเสร็จ) มีค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน (ร้อยละ 1 ของค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า)
<p>สัญญาเช่ามีกำหนดเวลา 3 ปี และมีคำมั่นว่าจะเช่าฝ่ายเดียวจากไอเทล ประกอบข้อตกลงเพิ่มเติมในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ได้แก่</p> <p><u>ข้อกำหนดภายใต้สัญญาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> กำหนดให้ไอเทลมีหน้าที่เพิ่มเติมจากสัญญาเช่าธรรมดา เพื่อให้เป็น 	<ol style="list-style-type: none"> สัญญาเช่ามีความยืดหยุ่นมากกว่า เนื่องจาก กองทรัสต์มีสิทธิที่จะประเมินผู้เช่าใหม่ในทุก ๆ 3 ปี และมีโอกาสในการหาข้อเสนอจากผู้เช่ารายใหม่ที่ดีกว่าได้ตลอดเวลา ในกรณีที่ไอเทลผิดสัญญาไม่ยอมต่ออายุสัญญาเช่า นอกจากการ 	<ol style="list-style-type: none"> การต่ออายุสัญญาเช่าแบบมีคำมั่นจะต้องมีการใช้สิทธิการต่ออายุสัญญาโดยกองทรัสต์ (ไม่ใช่การต่อโดยทันที) ทั้งนี้ ได้กำหนดให้ไอเทลมีหน้าที่แจ้งเตือนการใช้สิทธิไปยังกองทรัสต์ถึง 2 ครั้ง การต่ออายุสัญญาเช่าแบบมีคำมั่น

รูปแบบสัญญา	ข้อดี	ความเสี่ยง/ข้อเสีย
<p>สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ก่อนที่จะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในแต่ละช่วง (ก่อนครบเวลา 3 ปี) และก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการใช้สิทธิตามค้ำมัน (1 ปีนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า) ไอทেলมีหน้าที่ที่จะต้องแจ้งเตือนการใช้สิทธิไปยังกองทรัสต์ <p><u>ข้อกำหนดภายใต้สัญญาตกลง</u> <u>กระทำกร (การจัดหาประโยชน์ของ</u> <u>กองทรัสต์)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● ไอทেলตกลงจะเป็นผู้เช่าตลอดระยะเวลา 30 ปี (โดยมีตารางเบี้ยปรับกำหนดไว้ชัดเจนจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของไอทেলเพื่อเป็นการเยียวยาความเสียหายให้แก่กองทรัสต์) 	<p>ฟ้องบังคับตามสัญญาเช่า และเรียกร้องค่าเสียหายตามสัญญาเช่า (ซึ่งภาระในการพิสูจน์ความเสียหายของกองทรัสต์นั้น อาจยากกว่าสัญญาเช่าที่มีกำหนด 30 ปี และจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน) กองทรัสต์สามารถเรียกร้องค่าเสียหายจากข้อตกลงเพิ่มเติมตามสัญญาตกลงกระทำกร เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการผิดหน้าที่ในการเช่าตลอดระยะเวลา 30 ปีได้เช่นกัน</p> <p>3. การกำหนดหน้าที่ของไอทেলเพิ่มเติมให้มีลักษณะของสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษฯ อาจช่วยลดความเสี่ยงในกรณีสัญญาเช่าถูกตีความว่าเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี ศาลอาจนำข้อสัญญาดังกล่าวมาใช้ในการพิจารณาว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาไม่อยู่ในบังคับของมาตรา 538 ที่จะต้องทำหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่</p> <p>4. ไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน (ร้อยละ 1 ของค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า)</p>	<p>อาจมีความเสี่ยงและภาระในการพิสูจน์เจตนาของคู่สัญญาว่าเจตนาให้มีเงื่อนไขในการต่ออายุ แต่ไม่เป็นการหลีกเลี่ยงการจดทะเบียน ซึ่งหากไม่สามารถพิสูจน์หรือนำเสนอเพื่อไม่ให้เป็นที่สงสัยต่อศาลได้ อาจทำให้ศาลตีความว่าคู่สัญญาจงใจหลีกเลี่ยงการจดทะเบียน ในกรณีที่เกิดข้อพิพาทสัญญาเช่าอาจบังคับได้เพียง 3 ปี เท่านั้น และระยะเวลาที่เหลือเป็นสัญญาเช่าไม่มีกำหนดระยะเวลา ทั้งนี้ ได้กำหนดให้ไอทেলมีหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำกร และได้มีการกำหนดเบี้ยปรับจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของไอทেলไว้ชัดเจนแยกต่างหากจากสัญญาเช่า</p> <p>3. แม้ว่าจะมีการกำหนดหน้าที่ของไอทেলเพิ่มเติมให้มีลักษณะของสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษฯ แต่จากแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ผ่านมา ศาลจะตีความให้เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษฯ เพื่อคุ้มครองฝ่ายผู้เช่าซึ่งมีการจ่ายค่าตอบแทนพิเศษแล้วเท่านั้น กรณีจึงยังมีความเสี่ยงในการตีความของศาลว่า ในกรณีที่มีข้อพิพาทเนื่องจากไอทেলซึ่งเป็นผู้เช่าผิดสัญญาไม่ยอมต่อสัญญาเช่า</p>

รูปแบบสัญญา	ข้อดี	ความเสี่ยง/ข้อเสีย
		ศาลอาจจะไม่ตีความเพื่อให้ผู้เช่า ซึ่งเป็นผู้เสียค่าเช่าตอบแทนพิเศษ แล้วต้องกลับมาผูกพันต่อไป ทั้งนี้ ได้กำหนดให้ไอเทลมีหน้าที่ภายใต้ สัญญาตกลงกระทำกรและได้มีการ กำหนดเบี้ยปรับจากการไม่ ปฏิบัติตามสัญญาของไอเทลไว้ ชัดเจนแยกต่างหากจากสัญญาเช่า

ในด้านของการเรียกร้องค่าเสียหายหากมีการผิดสัญญาโดยผู้เช่า ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงสิทธิเรียกร้องของผู้ให้เช่า ทั้งกรณี การจดทะเบียนสิทธิการเช่าและไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า นั้น การระงับข้อพิพาทต่อศาลจะเป็นหน้าที่ผู้ให้เช่า โดยในกรณีการจดทะเบียนการเช่าผู้ให้เช่าอาจจะมีการกล่าวอ้างถึงความเสียหายตลอดอายุสัญญาเช่าที่จดทะเบียนได้ง่ายกว่าสัญญาเช่าที่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่า แต่อย่างไรก็ดี ค่าชดเชยความเสียหายที่ผู้ให้เช่ามีโอกาสจะได้รับจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของศาลที่จะพิจารณาถึงความเหมาะสมต่อไป

อย่างไรก็ดี ในส่วนกรณีที่กองทรัสต์ได้พิจารณามีการกำหนดถึงค่าเสียหายในการผิดสัญญาเช่าของผู้เช่าไว้ในสัญญา ตกลงกระทำกร โดยมีการกำหนดค่าเสียหายไว้เป็นจำนวนเงินค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าที่เหลือจนครบกำหนด 30 ปี คู่สัญญา มีความตั้งใจให้การระงับข้อพิพาทความเสียหายต่อศาลของกองทรัสต์มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น

ประเด็นที่ 2 การพึงพิงรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพียงรายเดียว

กองทรัสต์ได้ตกลงให้ผู้เช่าทรัพย์สินซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินในปัจจุบันและเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมี ประสบการณ์และความรู้ความชำนาญในธุรกิจเข้ามาเป็นผู้เช่าทรัพย์สิน โดยมีการกำหนดค่าเช่าคงที่และแน่นอนไว้ตลอด ระยะเวลาการเช่า 3 ปี พร้อมค้ำประกันการต่ออายุ 9 คราว คราวละ 3 ปี (รวมเป็น 30 ปี) โดยค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับมีการ พิจารณาจากข้อมูลผลประกอบการในอดีตแสดงผลประกอบการของบริษัทผู้เช่าทรัพย์สินย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2561 – 2563 รวมถึงข้อมูลในไตรมาส 3 ปี 2564 ซึ่งปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้เช่ามีผลการดำเนินงานที่สูงกว่าจำนวนค่าเช่าที่ระบุในประมาณการที่ จะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ จึงแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าจะมีศักยภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินและจะดำเนินการตามเงื่อนไขของ สัญญาเช่าได้

ในกรณีที่เกิดการผิดสัญญาและจะต้องหาผู้เช่ารายใหม่ ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นว่าหากเกิดเหตุการณ์ที่ไม่มีการ ต่ออายุการเช่าหรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นจากผู้เช่าทรัพย์สินเดิมแล้ว การพิจารณาจัดหาผู้เช่ารายใหม่ยังมีความเป็นไปได้เนื่องจาก

1. สภาพทรัพย์สินที่ให้เช่าในส่วนของอาคาร โครงสร้างและงานระบบ มีการรองรับการประกอบธุรกิจในลักษณะเช่นเดิมไว้แล้ว
2. ในส่วนของสิ่งหามทรัพย์สินได้มีข้อตกลงไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินหากปรากฏว่าการสิ้นสุดสัญญาเช่าเกิดจากความผิดของผู้เช่า กองทรัสต์มีสิทธิริบทรัพย์สินของผู้เช่าที่ได้จัดหาระหว่างการเช่ามาเป็นของกองทรัสต์ได้ทันที ซึ่งก็จะส่งผลให้สภาพทรัพย์สินมีความพร้อมในการจัดหาประโยชน์ต่อไปได้

การจัดหาผู้เช่าใหม่นั้นผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดหาผู้เช่าโดยเปิดเผย ให้สิทธิแก่ผู้สนใจโดยเท่าเทียมกันเพื่อเปิดโอกาสให้กองทรัสต์ได้ผู้เช่าที่มีเงื่อนไขที่ดีที่สุดได้ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ โดยในระหว่างการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการดังนี้

1. ยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ
2. มีสิทธิเลิกสัญญาตกลงกระทำกร (การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์) โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำกร (การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์)
3. เรียกค่าเสียหายอื่น ๆ (ถ้ามี) เพื่อมาชดเชยให้กับกองทรัสต์ด้วย

ประเด็นที่ 3 การประกอบกิจการโครงการตาด้า เซ็นเตอร์ต้องดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตจาก กสทช.

กองทรัสต์วางโครงสร้างการป้องกันความเสี่ยงโดยกำหนดเงื่อนไขให้ผู้เช่าตกลงที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อตกลง และเงื่อนไขของใบอนุญาตที่ใช้บังคับกับการประกอบกิจการของผู้เช่าซึ่งรวมถึงการจัดให้ได้มาและดำรงคงไว้ซึ่งใบอนุญาตจาก กสทช. โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ซึ่งกองทรัสต์ได้รับเนื่องจากการทำผิดข้อตกลง หรือข้อสัญญา หรือการผิดคำรับรองใดของผู้เช่าภายใต้สัญญาที่มีข้อตกลงดำเนินการโครงการ INTERLINK DATA CENTER ดังกล่าว นอกจากนี้ ข้อสัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำกร กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องดำเนินการหรือช่วยประสานงานในการดำเนินการ ในกรณีที่มีการออกกฎเกณฑ์หรือระเบียบใหม่ หรือมีแนวการตีความกฎหมายที่แตกต่างไปจากเดิม โดยผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้มีการกำหนดให้มีผู้ตรวจสอบทางวิศวกรรมและการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เช่าเป็นประจำทุกปี รวมทั้งการเข้าสู่มตรวจการดำเนินงานของผู้เช่าจะทำให้กองทรัสต์มีโอกาสเห็นแนวโน้มในการประกอบธุรกิจ หรือโอกาสในการกระทำผิดตามใบอนุญาต ซึ่งจะสามารถเข้าวางแผนหรือแก้ไขปัญหาได้อย่างรวดเร็วเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการไม่ได้ต่ออายุของใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องได้

ประเด็นที่ 4 ความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เปรียบเทียบราคาเข้าลงทุนที่ได้รับจากวิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) กับวิธีราคาต้นทุนทดแทนสุทธิ (Cost Approach) ของผู้ประเมินราคาอิสระดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุน	มูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	วิธีการประเมิน	ราคาประเมินของทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ	
				บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอ็พเพรชัล จำกัด
ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center)	กรรมสิทธิ์	750,000,000 บาท	วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach)	760,000,000 บาท	697,400,000 บาท
			วิธีราคาต้นทุนทดแทนสุทธิ (Cost Approach)	124,000,000 บาท	154,800,000 บาท

หมายเหตุ:

- ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คำนวณตามวิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) มูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งจัดทำโดย บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 10 มกราคม 2565 และ บริษัท ซี.ไอ.ที. แอ็พเพรชัล จำกัด ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2564
- คำนวณจากผลรวมของมูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าด้วยวิธีราคาต้นทุนทดแทนสุทธิ (Cost Approach) ไม่เหมาะสมเนื่องจากไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สิน และมีความเห็นว่าวิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) มีความเหมาะสม เนื่องจากคำนึงถึงรายได้ในอนาคตของทรัพย์สินที่อ้างอิงจากข้อมูลในอดีตและงบการเงินของทางไอเทล โดยวิธีการหามูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานที่ยอมรับโดยทั่วไป

ประเด็นที่ 5 ที่ตั้งของทรัพย์สินที่อาจจะเป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการของกองทรัสต์ในอนาคต หากกองทรัสต์ต้องมาดูแลเอง

ในปัจจุบัน ที่ดินที่จะลงทุนตั้งอยู่เป็นส่วนหนึ่งในขอบเขตรั้วและถูกโอบล้อมด้วยที่ดินของบริษัท อินเทอร์เน็ตคอมมิวนิเคชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไอลิงค์”) อย่างไรก็ตาม ขอบเขตที่ดินที่ติดกันของที่ดินดังกล่าวว่าเป็นที่ดินที่ติดถนนสาธารณะ ซึ่งในอนาคตหากกองทรัสต์มีความจำเป็นต้องขอเชื่อมทางกับถนนสาธารณะก็สามารถดำเนินการได้เพื่อเป็นทางเข้าออกเพิ่มเติมจาก ทางเข้าออกตามภาระจ่ายอมที่ได้รับจากที่ดินของไอลิงค์

ในการปล่อยพื้นที่ให้แก่ผู้เช่ารายอื่นเพื่อวัตถุประสงค์ในรูปแบบศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอุปสรรคในการบริหารยังคงมีอยู่บ้างเพื่อให้ตอบสนองกับความต้องการของผู้เช่ารายใหม่ตามแนวทางทั่วไปในการบริหารจัดการทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากรูปแบบของทรัพย์สินทั้งในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้าง งานระบบ รวมทั้งสิทธิในการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะช่วยให้ทรัพย์สินสามารถใช้ประกอบธุรกิจได้อย่างเดิม สำหรับในกรณีที่จะนำออกให้แก่ผู้เช่าในรูปแบบอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์ก็จะพิจารณาถึงศักยภาพของทรัพย์สินทั้งในด้านจุดเด่นของอาคาร งานระบบ ทำเลที่ตั้ง ระบบขนส่งหรือสาธารณูปโภคใด ๆ ที่จะเอื้อต่อรูปแบบการประกอบธุรกิจอื่น ๆ ในขณะนั้นที่จะนำมาใช้เพื่อหาโอกาสในการจัดหาประโยชน์ต่อไป และในกรณีการจำหน่ายทรัพย์สินออก ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาทั้งในส่วนของการทำเลที่ตั้ง รูปแบบอาคาร งานระบบ และ ทรัพย์สิน ที่ใช้ดำเนินการทางธุรกิจอยู่ตลอดเวลา รวมทั้งได้มีการติดตามสถานะตลาดอุตสาหกรรมในการประกอบธุรกิจดังกล่าว หากมีแนวโน้มในการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการประกอบธุรกิจ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าเจรจาหรือติดตามความเห็นของผู้เช่า (ซึ่งมีประสบการณ์และความรู้ความชำนาญในธุรกิจ) เพื่อวางแผนงานทางธุรกิจ เพื่อพิจารณาถึงการปรับปรุงทรัพย์สินให้สอดคล้องกับความต้องการของสถานะตลาดในขณะนั้นได้

สำหรับแนวทางในการจัดการบริหารความเสี่ยงเพิ่มเติมขึ้น เนื่องจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์บนพื้นที่ดินที่มีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าทั้งรายปัจจุบันและรายอื่นใดในอนาคตหากพบว่าจะมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการเช่าตามรูปแบบเดิม หรือรูปแบบใหม่ หรือการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวออกไปนั้นจะเป็นประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าเจรจากับผู้เช่า (ในกรณีที่จำเป็นหากจะมีการเปลี่ยนแปลงการเช่าเป็นรูปแบบใหม่ เนื่องจากผู้เช่ามีค้ำประกันว่าจะเช่าทรัพย์สินต่อไปตามรูปแบบเดิมอยู่) และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อให้การนำทรัพย์สินออกให้เช่าหาประโยชน์ในรูปแบบใหม่ หรือการจำหน่ายทรัพย์สิน สามารถดำเนินการได้โดยเร็วเพื่อลดความเสี่ยงที่จะกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และการจำหน่ายออกไปของกองทรัสต์

สำหรับกรณีที่ทรัพย์สินบางส่วนอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินอันได้แก่ ภาระจำยอมนั้น ที่ดินที่จะอยู่ภายใต้ภาระจำยอมเป็นภาระที่ไม่ได้กระทบการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน เนื่องจากการตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถขนส่งขนาดใหญ่ ทางพาดผ่านสายไฟฟ้า รวมถึงการวางปักเสาพาดสาย การวางทางระบายน้ำ ประปา โทรศัพท์ และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ การใช้ประโยชน์บนสิทธิภาระจำยอมดังกล่าวจึงสอดคล้องกับลักษณะการใช้งานโดยปกติของพื้นที่บริเวณนั้น ๆ ซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะพิจารณาตามตำแหน่งที่ตั้ง การใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่เป็นส่วนหนึ่งของโครงการอื่น (และมีทั้งสิทธิที่ได้รับและให้สิทธิในภาระจำยอมระหว่างกัน) จึงพิจารณาแล้วว่าไม่กระทบต่อการดำเนินการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สินแต่อย่างใด อีกทั้งคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องยังได้ตกลงกันในเรื่องของค่าดูแลบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายไว้เป็นที่ชัดเจนเรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ ตามที่ทรัสต์ได้ตั้งข้อสังเกตกรณีที่หากไอเทลไม่ได้เป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานแล้วไม่ว่าด้วยเหตุใดเงื่อนไขเกี่ยวกับการจดทะเบียนภาระจำยอมข้างต้นจะต้องเปลี่ยนแปลงไปหรือไม่ อย่างไร ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมและสาธารณูปโภคส่วนกลาง (โครงการ INTERLINK DATA CENTER) ระหว่าง

ไอลิ่งค์และไอเทล โดยการกำหนดให้ไอลิ่งค์และไอเทลทำการย้ายสาธารณูปโภคทั้งหมดออกจากที่ดินภารยทรัพย์ระหว่างกันเมื่อสัญญาเช่าดำเนินงานสิ้นสุดลง และให้มีการตกลงเรื่องค่าใช้จ่ายดังนี้

- (1) หากสัญญาสิ้นสุดลงโดยเกิดจากความผิดของไอเทล ไอเทลต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการย้ายสาธารณูปโภคทั้งหมดและการจดทะเบียนทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว
- (2) หากสัญญาสิ้นสุดลงโดยไม่ได้เกิดจากความผิดของไอเทล คู่สัญญา (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ ขณะนั้น) ตกลงจะดำเนินการย้ายสาธารณูปโภคทั้งหมดของตนออกจากพื้นที่ที่ดินภารยทรัพย์ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และต่างฝ่ายต่างตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการย้ายสาธารณูปโภคทั้งหมดและการจดทะเบียนในส่วนของตน

นอกจากนี้ คู่สัญญาจะดำเนินการจดทะเบียนเลิกภาระจำยอม ตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่ระบุในร่างบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม นับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

ประเด็นที่ 6 การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันเพื่อลงทุนซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยใช้ทรัพย์สินทั้งหมดที่มีทั้งหมดเป็นหลักประกัน

การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยจะช่วยให้กองทรัสต์ มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนในระยะยาวของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย และจะดำเนินการให้กองทรัสต์สำรองเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้ (เงินต้นและดอกเบี้ย) ของกองทรัสต์ ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้และสภาวะของตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงเวลานั้น ๆ และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ ต้องชำระในการกู้ยืมเงินที่ได้รับข้อเสนอจากธนาคารผู้ให้กู้ที่อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องเกี่ยวกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น / ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนของกองทรัสต์ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้นก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการใช้เงินกู้นี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจดำเนินการโดยหาแหล่งเงินทุนใหม่ เช่น การออกหุ้นกู้ และ/หรือ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ เครื่องมือทางการเงินอื่นใดที่อาจมีในอนาคต เพื่อช่วยเพิ่มสภาพคล่องให้แก่กระแสเงินสดของกองทรัสต์ได้

ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นเทียบกับประโยชน์ที่จะได้รับจากการกู้ยืมเงิน และแนวทางหรือมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ รวมทั้งผู้จัดการกองทรัสต์จะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเจรจากับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์ จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ และจะดำเนินการให้กองทรัสต์สำรองเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้ (เงินต้นและดอกเบี้ย) ของกองทรัสต์ ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้และสถานะของตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงเวลานั้น ๆ และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ ต้องชำระในการกู้ยืมเงินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น / ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนของกองทรัสต์ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้นก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศเกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. มีข้อกำหนดว่า สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

1. ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)
2. ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)

โดยภายหลังการกู้ยืมเงินดังกล่าว ภาระหนี้เงินกู้ของกองทรัสต์จะมีจำนวนประมาณร้อยละ 20.02 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 มีมูลค่าเท่ากับประมาณ 3,747,091,815 บาท) ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่นำไปเป็นหลักประกันเมื่อพิจารณาตามมูลค่าเงินลงทุนในวันลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ จะมีจำนวน

ประมาณ 2,540.32 ล้านบาท (รวม VAT) เนื่องจาก ไม่ได้นำสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไปใช้เป็นหลักประกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางดำเนินการหรือบริหารความเสี่ยง โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการแจ้งไปยังคู่สัญญาของทรัสต์สินทุกโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว ซึ่งคู่สัญญาดังกล่าวรับทราบและยินยอมในการให้มีการจดหลักประกันทางธุรกิจสำหรับสิทธิการเช่าระหว่างกองทรัสต์กับคู่สัญญาของทรัสต์สินทุกโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

4. สรุปข้อมูลทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนปัจจุบัน และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

	โครงการ	ประเภท อสังหาริมทรัพย์	พื้นที่ที่ดิน รวมประมาณ	พื้นที่ให้เช่า
			(ไร่-งาน-ตารางวา)	(ตารางเมตร)
ทรัพย์สินที่ลงทุน ปัจจุบัน	โครงการริช แอสเซ็ท	คลังสินค้าและ โรงงาน	30-1-35.4	40,385.67
	โครงการเอสที บางป่อ	คลังสินค้าและ โรงงาน	41-1-94.3	37,656.00
	โครงการเอสที บางปะอิน	คลังสินค้าและ โรงงาน	40-3-9.0	43,578.00
	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	สำนักงาน	1-1-31.0	5,147.36
	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	ศูนย์การค้า (คอมมูนิตีมอลล์)	2-1-98.0	5,138.45
ทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1	โครงการ INTERLINK DATA CENTER	ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center)	1-0-30.6	2,004.00
รวม			117-1-98.2	133,909.48