# รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
# สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2569

สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน
รวมทั้งหมด 105,613.26 ตารางเมตร
ภายในอาคารศูนย์การค้า "ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต"

ที่ตั้งทรัพย์สิน
94 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน)
ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี้
(FUTURERT)

รายงานเลขที่ VR2026_024_T

วันที่นำส่งรายงาน:
24 กรกฎาคม 2569

วันที่ประเมินมูลค่า:
30 มิถุนายน 2569

CUSHMAN & WAKEFIELD

## Executive Summary (translation)

The Property is leasehold right of a part of shopping mall and common area with a total area of 105,613.26 square meters of Future Park Rangsit Located at No. 94 Phahonyothin Road, Prachathipat Subdistrict, Thanyaburi District, Pathum Thani Province.

Retail space, Signage space, and Common area for rent

| | |
|---|---|
| Client | Future City Leasehold Real Estate Investment Trust (FUTURERT) |
| Report User | Future City Leasehold Real Estate Investment Trust (FUTURERT) or report user |
| Valuation Purpose | To know an opinion of the Property for public purpose. This valuation report may not be used for any other purpose and is strictly confidential for addressee Only. |
| Date of Inspection | 26 November 2025 |
| Date of Valuation | 30 June 2026 |
| Location | Future Park Rangsit is located at No. 94 Highway No.1 (Phahonyothin Road), Prachathipat Subdistrict, Thanyaburi District, Pathum Thani Province. |
| Coordinate | N13.989904, E100.615829 |
| Property Description | The Property is leasehold right of a part of retail area and partially of common area of Future Park Rangsit as a shopping center totaling approximately 105,613.26 square meters of investment area.<br><br>The first lease term (dated 24 November 2006) will expire on 31 December 2026, and the extended lease agreement (dated 26 December 2012) will be for a period from 1 January 2027 to 31 December 2041 (“Extended term”).<br><br>There is approximately 15.50 years remaining until 31 December 2026 and the lease agreement grants the right to extend the lease term for another 3 years until 31 December 2044, for a total remaining period for valuation of 18.50 years.<br><br>As of date of inspection, the Property is managed and operated as usual, with maintenance provided as appropriate. Additionally, there are plans for major renovations of the leased area in line with the business cycle for the year 2026. |

Details of Title Document

| No | Title Deed No. | Plot No. | Survey Page No. | Registered Land Area (rai-ngan-sq wah) | | | Valuation Land Area (rai-ngan-sq wah) | | | Encumbrance |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 310 | 1 | 310 | 115 | 3 | 84.0 | 104 | 0 | 42.0 | 1) |
| 2 | 92118 | 99 | 268 | 1 | 3 | 67.5 | 1 | 3 | 67.5 | 2) |
| Total Land Area | | | | 117 | 3 | 51.5 | 106 | 0 | 9.5 | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Valuation Land Area in Each Unit of Measurement | Square feet (sf) | Square meter (sq m) | Square wah (sq wah) | Rai (rai) | Acre (acre) | Hectare (hectare) |
| | 1,825,941.02 | 169,638.00 | 42,409.50 | 106.0238 | 42.41 | 16.96 |
| Tenure | Leasehold interest. | | | | | |
| Registered Proprietor(s) | Pipatanasin Co., Ltd. | | | | | |
| Encumbrance | 1) | Subjected to long-term lease agreement with 17 years 11 months term of lease | between | | | |
| | | Pipatanasin Co., Ltd. | (the lessor) and | | | |
| | | Rangsit Plaza Co., Ltd. | (the lessee) | | | |
| | 2) | Subjected to long-term lease agreement with 15 years term of lease | between | | | |
| | | Pipatanasin Co., Ltd. | (the lessor) and | | | |
| | | Rangsit Plaza Co., Ltd. | (the lessee) | | | |
| Seize Issue | None | | | | | |
| Right of Access | Phahonyothin | | Type of Road – Public Road | | | |
| Relevant Lease agreements (Including Amendment Lease) | 1) | Building Lease Agreement of Future Park Rangsit between Rangsit Plaza (Lessor and Grantor) and Future Park Leasehold Property Fund. | | | | |
| | | 1.1 | The lease agreement (first term) between 24 November 2006 and 31 December 2026. | | | |
| | | 1.1.1 | Building Lease Agreement for Future Park Rangsit (dated 24 November 2006) | | | |
| | | 1.1.2 | Amendment to the Future Park Rangsit Building Lease Agreement (dated 22 November 2012) | | | |
| | | 1.1.3 | Amendment to Building Lease Agreement of Future Park Rangsit and Amendments (dated 26 December 2012) | | | |
| | | 1.1.4 | Amendment to the Future Park Rangsit Building Lease Agreement dated 24 November 2006 (amendment dated 17 December 2018) | | | |
| | | 1.2 | Renewal Sub-lease contract between 1 January 2027 and 31 December 2005 | | | |
| | | 1.2.1 | Building Lease Agreement for Future Park Rangsit (dated 26 December 2012) | | | |
| | | 1.2.2 | Amendment to the Future Park Rangsit Building Lease Agreement dated 26 December 2012 (amendment dated 17 December 2018) | | | |
| | 2) | Agreement for the right to use and utilize the area between Rangsit Plaza and Future Park Leasehold Property Fund | | | | |
| | | 2.1 | The lease Agreement (first term) between 24 November 2006 and 31 December 2026. | | | |
| | | 2.1.1 | Contract for the right to use and utilize the Future Park Rangsit building (dated 24 November 2006) | | | |
| | | 2.1.2 | Amendment to the contract granting the right to use and utilize the Future Park Rangsit building (dated 22 November 2012) | | | |
| | | 2.1.3 | Amendment to the contract granting the right to use and utilize the Future Park Rangsit building, dated 24 November 2006 (amendment dated 17 December 2018) | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 2.1.4 | Contract for the right to use the area and utilize the Future Park Rangsit building, dated 24 November 2006 (amendment dated 17 December 2018) |
| | | 2.2 | Renewal Sub-lease contract for renewal between 1 January 2027 and 31 December 2005 |
| | | 2.2.1 | Contract for the right to use the area and utilize the Future Park Rangsit building (dated 26 December 2012) |
| | | 2.2.2 | Amendment to the contract granting the right to use the area and utilize the Future Park Rangsit building, dated 26 December 2012 (amendment dated 17 December 2018) |
| | 3) | Agreement on the Transfer of Assets and Liabilities of Future Park Leasehold Property Fund between Future Park Leasehold Property Fund and Krungthai Asset Management Public Company Limited, as Trustee of Future City Leasehold Real Estate Investment Trust (Dated 1 October 2024) | |
| | 4) | Agreement on the Transfer of Rights and Obligations under Contracts Related to the Future Park Rangsit between Future Park Leasehold Property Fund and Krungthai Asset Management Public Company Limited, as Trustee of the Future City Leasehold Real Estate Investment Trust, and Rangsit Plaza Company (Dated 1 October 2024) | |
| | 5) | Agreement Granting the Right to Extend the Lease Term under the Lease Agreement and the Agreement Granting Rights to the Main Property between Rangsit Plaza Company Limited and Krungthai Asset Management Public Company Limited, as Trustee of the Future City Leasehold Real Estate Investment Trust (Dated 1 October 2024) | |
| Relevant property management contracts | 1) | Property Management Appointment Agreement between Future Park Leasehold Property Fund and Rangsit Plaza (dated 24 November 2006) | |
| | 2) | Amendment to the Property Management Appointment Agreement between Future Park Leasehold Property Fund and Rangsit Plaza (dated 26 December 2012) | |
| | 3) | Memorandum of Agreement on the Principles of Cost Sharing and Revenue Rights Arising from Marketing Promotion Activities between Future Park Leasehold Property Fund and Rangsit Plaza (dated 17 December 2018) | |
| | 4) | Amendment and Transfer of Rights and Obligations under the Property Management Appointment Agreement between Future Park Leasehold Property Fund and Krungthai Asset Management Public Company Limited, as Trustee of Future City Leasehold Real Estate Investment Trust, and Rangsit Plaza Company (Dated 1 October 2024) | |
| Details of Building and Improvements | There is one (1) building and improvements which is 5-storeys Future Park Rangsit Shopping Center erected on the site. | | |
| Details of Permit/ License/ Agreement | The building and improvements have been provided for permit/license/agreement as described in the report. | | |
| Public Utilities | Fully provided with including electricity, water supply, telephone and internet. | | |
| Public Facilities | Public service facilities include various government agencies such as Police station, municipalities, post offices, etc. | | |
| Relevant Law and Regulations | Town Planning and Zoning<br>The Property is designated in a “Commercial and High-Density Residential Zone” (Coloured Red – Block 3.6), in accordance with the Ministerial Regulation on the Town Planning of Tha Khlong - Khlong Luang - Rangsit, Pathum Thani Province B.E.2552 (Enacted A.D.2009). The town plan has a term of 5 years, with the initial term ending | | |

| | | |
|---|---|---|
| | on 27 December 2014, and two extensions in 2015 and 2016. It is currently still in effect under Section 14 of the Town Planning Act (No. 4) B.E. 2015. | |
| | Building Control Act<br>The Property is in Thanyaburi District, Pathum Thani Province which is subject to control construction under the Building Control Act B.E.2522 (A.D.1979) and the local district's administrative office. | |
| | Other Regulations<br>None to our knowledge. | |
| | Expropriation Issue<br>None to our knowledge. | |
| | Nearby Government Project<br>None to our knowledge. | |
| | Encroachment and Eviction Issues<br>None to our knowledge. | |
| | Derogation of Right<br>None to our knowledge. | |
| Highest and Best Use | Commerce | |
| Basis of Valuation | To determine the leasehold value on an As-Is/As-Existing basis | |
| Determination of Valuation Methods | As-is/ As-Existing Use | Discounted cash flow (DCF) method / Income Approach |

| | | |
|---|---|---|
| Opinion of Value by Each Valuation Approach | Method/ Approach | Leasehold Value (THB) |
| | Discounted cash flow (DCF) method / Income Approach | 4,698,000,000 |
| Valuation Conclusion | Leasehold Value of the Property, partial of retail space and common area, with a remaining lease term of 15.50 years + Option to extend the lease for another 3 years<br>**THB 4,698,000,000**<br>(Thai Baht Four Billion Six Hundred Ninety-Eight Million) | |
| Remark | The valuation review considers income from the provision of benefits, the value of leasehold right for commercial areas and portion of some common areas with a total area of 105,613.26 square meters within the Future Park Rangsit shopping center building, in accordance with the fee proposal, reference number VP2025_121_T, dated 16 October 2025. This valuation review is for the second quarter of 2026. | |
| This executive summary is an abstract of the contents of the following valuation report. The valuation assessment and report are contingent upon a number of conditions, qualifications and critical assumptions which are fully described and set out in the body of the report. | | |
| It is essential that before the addressee relies on this valuation, they read the report in its entirety, including any Annexures. Should the addressee be or become aware of any issue or issues that cast doubt on or are in conflict with the conditions, qualifications or assumptions contained within this report, they must notify C&W in writing so that any conflicts may be considered and if appropriate, an amended report issued. | | |

We hereby certify that to the best of our knowledge and belief, no valuer has any direct or indirect interest in or connection with the property being appraised.

Signed for and on behalf of Cushman & Wakefield Services (Thailand) Co., Ltd.

Tatchada Supakornpichan MRICS
VAT & TVA Qualified Senior Valuer No.078
SEC Approval List
MRICS No. 5609656

Noppadon Srithiamthong
VAT & TVA Qualified Senior Valuer No.446
SEC Approval List

Kattaliya Pitakvorarat MRICS
VAT & TVA Qualified Valuer No.1869

Surapong Srikokcharoen
VAT & TVA Qualified Valuer No.1397

Rungthip Puntan
VAT & TVA Qualified Valuer No.555

**ตารางที่ 1 : การประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)**

**สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน ภายในอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี้ (FUTURERT)"**

| การวิเคราะห์กระแสเงินสด | | | ช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าคงเหลือ | | | ช่วงระยะเวลาปรับค่าเช่าอัตราตลาด | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ปีที่ดำเนินการ** | | | **ปีที่ 0.50** | **ปีที่ 1.50** | **ปีที่ 2.50** | **ปีที่ 3.50** | **ปีที่ 4.50** | **ปีที่ 5.50** | **ปีที่ 6.50** | **ปีที่ 7.50** | **ปีที่ 8.50** | **ปีที่ 9.50** | **ปีที่ 10.50** | **ปีที่ 11.50** | **ปีที่ 12.50** | **ปีที่ 13.50** | **ปีที่ 14.50** | **ปีที่ 15.50** | **ปีที่ 16.50** | **ปีที่ 17.50** | **ปีที่ 18.50** |
| **จำนวนเดือน** | | | **6.00 เดือน** | **12.0 เดือน** | **12.0 เดือน** | 12.0 เดือน | 12.0 เดือน | 12.0 เดือน | 12.0 เดือน | 12.0 เดือน | 12.0 เดือน | 12.0 เดือน | 12.0 เดือน | 12.0 เดือน | 12.0 เดือน | 12.0 เดือน | 12.0 เดือน | 12.0 เดือน | 12.0 เดือน | 12.0 เดือน |
| **วันเริ่มต้น** | | | **30/06/2569** | **1/01/2570** | **1/01/2571** | 1/01/2572 | 1/01/2573 | 1/01/2574 | 1/01/2575 | 1/01/2576 | 1/01/2577 | 1/01/2578 | 1/01/2579 | 1/01/2580 | 1/01/2581 | 1/01/2582 | 1/01/2583 | 1/01/2584 | 1/01/2585 | 1/01/2586 | 1/01/2587 |
| **วันสิ้นสุด** | | | **31/12/2569** | **31/12/2570** | **31/12/2571** | 31/12/2572 | 31/12/2573 | 31/12/2574 | 31/12/2575 | 31/12/2576 | 31/12/2577 | 31/12/2578 | 31/12/2579 | 31/12/2580 | 31/12/2581 | 31/12/2582 | 31/12/2583 | 31/12/2584 | 31/12/2585 | 31/12/2586 | 31/12/2587 |
| 1.1 | พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้นใต้ดิน | | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 |
| 1.2 | พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น G | | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 |
| 1.3 | พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น 1 | | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 |
| 1.4 | พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น 2 | | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 |
| 1.5 | พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น 3 | | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 |
| 2.1 | พื้นที่ร้านค้า (Shop) สำหรับผู้เช่าหลัก (Mini Anchor_EGV) | | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 |
| 2.2 | พื้นที่ร้านค้า (Shop) สำหรับผู้เช่าหลัก (Mini Anchor_Fitness) | | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 |
| 2.3 | พื้นที่ร้านค้า (Shop) สำหรับผู้เช่าหลัก (Mini Anchor_Food court) | | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 |
| 3.0 | พื้นที่ร้านค้าสำหรับผู้เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก (Kiosk) | | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 |
| อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ - พื้นที่ร้านค้า (Retail Tenants) | 3.00% | ต่อปี | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ - พื้นที่ร้านค้า (ผู้เช่าหลัก Mini Anchor) | 10.00% | ทุกๆ 3 ปี | 10.00% | 0.00% | 0.00% | 10.00% | 0.00% | 0.00% | 10.00% | 0.00% | 0.00% | 10.00% | 0.00% | 0.00% | 10.00% | 0.00% | 0.00% | 10.00% | 0.00% | 0.00% | 10.00% |
| อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ - พื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) | 3.00% | ต่อปี | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| **ประมาณการรายได้ของโครงการ** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **(1) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและบริการรายเดือน (Fixed Rent) - พื้นที่ร้านค้า (Retail Tenants)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **(1.1) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ - พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้นใต้ดิน** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| . จำนวนพื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร) | | **9,956.95** | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 | 9,956.95 |
| - ประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | | | 1,300.00 | 1,339.00 | 1,379.17 | 1,420.55 | 1,463.16 | 1,507.06 | 1,552.27 | 1,598.84 | 1,646.80 | 1,696.21 | 1,747.09 | 1,799.50 | 1,853.49 | 1,909.09 | 1,966.37 | 2,025.36 | 2,086.12 | 2,148.70 | 2,213.16 |
| - ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) | | | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% |
| - ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด | | **3,747,225,294** | **76,110,926** | **156,788,507** | **161,492,162** | **166,336,927** | **171,327,035** | **176,466,846** | **181,760,851** | **187,213,677** | **192,830,087** | **198,614,990** | **204,573,440** | **210,710,643** | **217,031,962** | **223,542,921** | **230,249,209** | **237,156,685** | **244,271,385** | **251,599,527** | **259,147,513** |
| **(1.2) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ - พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น G** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - จำนวนพื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร) | | **7,600.28** | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 | 7,600.28 |
| - ประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | | | 1,380.00 | 1,421.40 | 1,464.04 | 1,507.96 | 1,553.20 | 1,599.80 | 1,647.79 | 1,697.23 | 1,748.14 | 1,800.59 | 1,854.60 | 1,910.24 | 1,967.55 | 2,026.58 | 2,087.37 | 2,150.00 | 2,214.49 | 2,280.93 | 2,349.36 |
| - ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) | | | 94.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% |
| - **ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด** | | **3,033,811,630** | **59,154,499** | **127,043,727** | **130,855,039** | **134,780,690** | **138,824,110** | **142,988,834** | **147,278,499** | **151,696,854** | **156,247,759** | **160,935,192** | **165,763,248** | **170,736,145** | **175,858,230** | **181,133,977** | **186,567,996** | **192,165,036** | **197,929,987** | **203,867,886** | **209,983,923** |
| **(1.3) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ - พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น 1** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - จำนวนพื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร) | | **5,883.05** | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 | 5,883.05 |
| - ประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | | | 1,340.00 | 1,380.20 | 1,421.61 | 1,464.25 | 1,508.18 | 1,553.43 | 1,600.03 | 1,648.03 | 1,697.47 | 1,748.40 | 1,800.85 | 1,854.87 | 1,910.52 | 1,967.84 | 2,026.87 | 2,087.68 | 2,150.31 | 2,214.82 | 2,281.26 |
| - ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) | | | 96.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% |
| - **ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด** | | **2,281,221,231** | **45,407,733** | **95,488,679** | **98,353,339** | **101,303,939** | **104,343,057** | **107,473,349** | **110,697,550** | **114,018,476** | **117,439,030** | **120,962,201** | **124,591,067** | **128,328,799** | **132,178,663** | **136,144,023** | **140,228,344** | **144,435,194** | **148,768,250** | **153,231,298** | **157,828,237** |
| **(1.4) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ - พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น 2** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - จำนวนพื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร) | | **8,666.85** | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 | 8,666.85 |
| - ประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | | | 1,730.00 | 1,781.90 | 1,835.36 | 1,890.42 | 1,947.13 | 2,005.54 | 2,065.71 | 2,127.68 | 2,191.51 | 2,257.26 | 2,324.98 | 2,394.72 | 2,466.57 | 2,540.56 | 2,616.78 | 2,695.28 | 2,776.14 | 2,859.43 | 2,945.21 |
| - ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) | | | 97.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% | 98.00% |
| - **ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด** | | **4,339,677,829** | **87,263,046** | **181,615,090** | **187,063,542** | **192,675,449** | **198,455,712** | **204,409,384** | **210,541,665** | **216,857,915** | **223,363,652** | **230,064,562** | **236,966,499** | **244,075,494** | **251,397,759** | **258,939,691** | **266,707,882** | **274,709,119** | **282,950,392** | **291,438,904** | **300,182,071** |
| **(1.5) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ - พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น 3** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - จำนวนพื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร) | | **15,489.39** | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 | 15,489.39 |
| - ประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | | | 700.00 | 721.00 | 742.63 | 764.91 | 787.86 | 811.49 | 835.84 | 860.91 | 886.74 | 913.34 | 940.74 | 968.96 | 998.03 | 1,027.97 | 1,058.81 | 1,090.58 | 1,123.29 | 1,156.99 | 1,191.70 |
| - ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) | | | 90.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| - **ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด** | | **3,039,523,429** | **58,549,894** | **127,313,492** | **131,132,897** | **135,066,884** | **139,118,890** | **143,292,457** | **147,591,231** | **152,018,968** | **156,579,537** | **161,276,923** | **166,115,231** | **171,098,687** | **176,231,648** | **181,518,597** | **186,964,155** | **192,573,080** | **198,350,272** | **204,300,781** | **210,429,804** |
| **รวมประมาณการรายได้จากค่าเช่าและบริการรายเดือน พื้นที่ร้านค้า (Retail Tenants)** | | **16,441,459,412** | **326,486,098** | **688,249,495** | **708,896,979** | **730,163,889** | **752,068,806** | **774,630,870** | **797,869,796** | **821,805,890** | **846,460,066** | **871,853,868** | **898,009,484** | **924,949,769** | **952,698,262** | **981,279,210** | **1,010,717,586** | **1,041,039,114** | **1,072,270,287** | **1,104,438,396** | **1,137,571,548** |
| **(2) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและบริการรายเดือน (Fixed Rent) - พื้นที่ร้านค้า (Mini Anchor)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **(2.1) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ - Mini Anchor (EGV)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - จำนวนพื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร) | | **4,540.68** | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 | 4,540.68 |
| - ประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | | | 430.40 | 592.00 | 592.00 | 651.20 | 651.20 | 651.20 | 716.32 | 716.32 | 716.32 | 787.95 | 787.95 | 787.95 | 866.75 | 866.75 | 866.75 | 953.42 | 953.42 | 953.42 | 1,048.76 |
| - รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามเงื่อนไขสัญญาเช่า (ต่อสัญญาจากฉบับปัจจุบัน) | | **783,261,169** | 11,725,852 | 32,256,991 | 32,256,991 | 35,482,690 | 35,482,690 | 35,482,690 | 39,030,959 | 39,030,959 | 39,030,959 | 42,934,055 | 42,934,055 | 42,934,055 | 47,227,460 | 47,227,460 | 47,227,460 | 51,950,206 | 51,950,206 | 51,950,206 | 57,145,227 |
| **(2.2) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ - Mini Anchor (Fitness)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - จำนวนพื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร) | | **2,740.00** | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 | 2,740.00 |
| - ประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | | | 319.00 | 319.00 | 319.00 | 350.90 | 350.90 | 350.90 | 385.99 | 385.99 | 385.99 | 424.59 | 424.59 | 424.59 | 467.05 | 467.05 | 467.05 | 513.75 | 513.75 | 513.75 | 565.13 |
| - รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามเงื่อนไขสัญญาเช่า (ต่อสัญญาจากฉบับปัจจุบัน) | | **256,117,666** | 5,244,360 | 10,488,720 | 10,488,720 | 11,537,592 | 11,537,592 | 11,537,592 | 12,691,351 | 12,691,351 | 12,691,351 | 13,960,486 | 13,960,486 | 13,960,486 | 15,356,535 | 15,356,535 | 15,356,535 | 16,892,188 | 16,892,188 | 16,892,188 | 18,581,407 |
| **(2.3) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ - Mini Anchor (Food Court)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - จำนวนพื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร) | | **742.14** | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 | 742.14 |
| - ประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | | | 281.87 | 281.87 | 281.87 | 290.33 | 290.33 | 290.33 | 299.04 | 299.04 | 299.04 | 308.01 | 308.01 | 308.01 | 317.25 | 317.25 | 317.25 | 326.76 | 326.76 | 326.76 | 336.57 |
| - รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามเงื่อนไขสัญญาเช่า (ต่อสัญญาจากฉบับปัจจุบัน) | | **50,454,102** | 1,255,122 | 2,510,244 | 2,510,244 | 2,585,551 | 2,585,551 | 2,585,551 | 2,663,118 | 2,663,118 | 2,663,118 | 2,743,011 | 2,743,011 | 2,743,011 | 2,825,302 | 2,825,302 | 2,825,302 | 2,910,061 | 2,910,061 | 2,910,061 | 2,997,363 |
| **รวมประมาณการรายได้จากค่าเช่าและบริการรายเดือน (ผู้เช่าหลัก Mini Anchor)** | | 1,089,832,937 | 18,225,334 | 45,255,955 | 45,255,955 | 49,605,833 | 49,605,833 | 49,605,833 | 54,385,428 | 54,385,428 | 54,385,428 | 59,637,552 | 59,637,552 | 59,637,552 | 65,409,297 | 65,409,297 | 65,409,297 | 71,752,455 | 71,752,455 | 71,752,455 | 78,723,997 |
| **รวมประมาณการรายได้จากค่าเช่าและบริการรายเดือน (Mini Anchor & Retail Tenants)** | | 17,531,292,349 | 344,711,432 | 733,505,449 | 754,152,934 | 779,769,722 | 801,674,639 | 824,236,703 | 852,255,224 | 876,191,318 | 900,845,494 | 931,491,421 | 957,647,037 | 984,587,321 | 1,018,107,559 | 1,046,688,507 | 1,076,126,883 | 1,112,791,569 | 1,144,022,743 | 1,176,190,851 | 1,216,295,544 |

**ตารางที่ 1 : การประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)**

**สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน ภายในอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี้ (FUTURERT)"**

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **(3) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ (KIOSK)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - พื้นที่รวมทั้งหมด (ตารางเมตร) | | | **7,520.97** | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 | 7,520.97 |
| - ประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | | | | 2,200.00 | 2,266.00 | 2,333.98 | 2,404.00 | 2,476.12 | 2,550.40 | 2,626.92 | 2,705.72 | 2,786.89 | 2,870.50 | 2,956.62 | 3,045.31 | 3,136.67 | 3,230.77 | 3,327.70 | 3,427.53 | 3,530.35 | 3,636.26 | 3,745.35 |
| - ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ | | | | 92.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| - รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามเงื่อนไขสัญญาเช่า (ต่อสัญญาจากฉบับปัจจุบัน) | | | **4,640,401,339** | 91,334,660 | 194,284,705 | 200,113,247 | 206,116,644 | 212,300,143 | 218,669,148 | 225,229,222 | 231,986,099 | 238,945,682 | 246,114,052 | 253,497,474 | 261,102,398 | 268,935,470 | 277,003,534 | 285,313,640 | 293,873,049 | 302,689,241 | 311,769,918 | 321,123,015 |
| **รวมประมาณการรายได้จากค่าเช่าและบริการ พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ (Non NLA)** | | | 4,640,401,339 | 91,334,660 | 194,284,705 | 200,113,247 | 206,116,644 | 212,300,143 | 218,669,148 | 225,229,222 | 231,986,099 | 238,945,682 | 246,114,052 | 253,497,474 | 261,102,398 | 268,935,470 | 277,003,534 | 285,313,640 | 293,873,049 | 302,689,241 | 311,769,918 | 321,123,015 |
| **(4) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - พื้นที่รวมทั้งหมด (ตารางเมตร) | | | **3,758.51** | 3,758.51 | 3,758.51 | 3,758.51 | 3,758.51 | 3,758.51 | 3,758.51 | 3,758.51 | 3,758.51 | 3,758.51 | 3,758.51 | 3,758.51 | 3,758.51 | 3,758.51 | 3,758.51 | 3,758.51 | 3,758.51 | 3,758.51 | 3,758.51 | 3,758.51 |
| - ประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | | | | 4,160.00 | 4,284.80 | 4,413.34 | 4,545.74 | 4,682.12 | 4,822.58 | 4,967.26 | 5,116.28 | 5,269.76 | 5,427.86 | 5,590.69 | 5,758.41 | 5,931.17 | 6,109.10 | 6,292.37 | 6,481.14 | 6,675.58 | 6,875.85 | 7,082.12 |
| - ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ | | | | 80.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% |
| - รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามเงื่อนไขสัญญาเช่า (ต่อสัญญาจากฉบับปัจจุบัน) | | | **3,921,234,546** | 75,049,928 | 164,265,529 | 169,193,495 | 174,269,300 | 179,497,379 | 184,882,300 | 190,428,769 | 196,141,632 | 202,025,881 | 208,086,658 | 214,329,258 | 220,759,135 | 227,381,909 | 234,203,367 | 241,229,468 | 248,466,352 | 255,920,342 | 263,597,952 | 271,505,891 |
| **รวมประมาณการรายได้จากค่าเช่าและบริการ พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ (Promotion Area)** | | | 3,921,234,546 | 75,049,928 | 164,265,529 | 169,193,495 | 174,269,300 | 179,497,379 | 184,882,300 | 190,428,769 | 196,141,632 | 202,025,881 | 208,086,658 | 214,329,258 | 220,759,135 | 227,381,909 | 234,203,367 | 241,229,468 | 248,466,352 | 255,920,342 | 263,597,952 | 271,505,891 |
| **รวมประมาณการรายได้จากค่าเช่าและบริการทั้งหมด (ผู้เช่าร้านค้า ผู้เช่าหลัก และพื้นที่ส่วนกลางฯ)** | | | 26,092,928,234 | 511,096,020 | 1,092,055,684 | 1,123,459,676 | 1,160,155,666 | 1,193,472,161 | 1,227,788,151 | 1,267,913,215 | 1,304,319,049 | 1,341,817,057 | 1,385,692,131 | 1,425,473,768 | 1,466,448,854 | 1,514,424,938 | 1,557,895,407 | 1,602,669,991 | 1,655,130,970 | 1,702,632,325 | 1,751,558,721 | 1,808,924,451 |
| (5) รายได้จากสื่อโฆษณา และ บริการอื่น | 0.50% | ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่รวม | 130,464,641 | 2,555,480 | 5,460,278 | 5,617,298 | 5,800,778 | 5,967,361 | 6,138,941 | 6,339,566 | 6,521,595 | 6,709,085 | 6,928,461 | 7,127,369 | 7,332,244 | 7,572,125 | 7,789,477 | 8,013,350 | 8,275,655 | 8,513,162 | 8,757,794 | 9,044,622 |
| (6) ตู้กดเงินอัตโนมัติและตู้ขายสินค้า (ATM and Vending) | 0.30% | ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่รวม | 78,278,785 | 1,533,288 | 3,276,167 | 3,370,379 | 3,480,467 | 3,580,416 | 3,683,364 | 3,803,740 | 3,912,957 | 4,025,451 | 4,157,076 | 4,276,421 | 4,399,347 | 4,543,275 | 4,673,686 | 4,808,010 | 4,965,393 | 5,107,897 | 5,254,676 | 5,426,773 |
| (7) ประมาณการรายได้ค่าภาษีโรงเรือน (เรียกเก็บจากผู้เช่า) | 2.40% | ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ (ไม่รวมNon-NLA) | 532,120,649 | 10,465,106 | 22,266,964 | 22,902,388 | 23,661,273 | 24,335,395 | 25,029,740 | 25,859,627 | 26,596,258 | 27,354,988 | 28,262,531 | 29,067,468 | 29,896,553 | 30,889,033 | 31,768,609 | 32,674,573 | 33,759,951 | 34,721,088 | 35,711,058 | 36,898,045 |
| (8) ประมาณการรายได้อื่นๆ (ค่าธรรมเนียม ค่าปรับ ค่าสมาชิกและอื่นๆ) | 0.70% | ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่หลัก | 122,719,046 | 2,412,980 | 5,134,538 | 5,279,071 | 5,458,388 | 5,611,722 | 5,769,657 | 5,965,787 | 6,133,339 | 6,305,918 | 6,520,440 | 6,703,529 | 6,892,111 | 7,126,753 | 7,326,820 | 7,532,888 | 7,789,541 | 8,008,159 | 8,233,336 | 8,514,069 |
| **รวมประมาณการรายได้อื่นๆ** | | | 863,583,121 | 16,966,854 | 36,137,947 | 37,169,136 | 38,400,906 | 39,494,895 | 40,621,703 | 41,968,719 | 43,164,150 | 44,395,443 | 45,868,508 | 47,174,788 | 48,520,255 | 50,131,185 | 51,558,592 | 53,028,821 | 54,790,540 | 56,350,305 | 57,956,864 | 59,883,510 |
| **รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด (Gross Revenues)** | | | 26,956,511,355 | 528,062,874 | 1,128,193,631 | 1,160,628,812 | 1,198,556,572 | 1,232,967,055 | 1,268,409,853 | 1,309,881,934 | 1,347,483,198 | 1,386,212,500 | 1,431,560,639 | 1,472,648,556 | 1,514,969,110 | 1,564,556,123 | 1,609,453,999 | 1,655,698,811 | 1,709,921,509 | 1,758,982,631 | 1,809,515,586 | 1,868,807,961 |
| **ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Cost and Expenses)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - ค่าบำรุงรักษา ซ่อมแซมทรัพย์สิน (POMEC) | 0.70% | ของรายได้รวมทั้งหมด | (188,695,579) | (3,696,440) | (7,897,355) | (8,124,402) | (8,389,896) | (8,630,769) | (8,878,869) | (9,169,174) | (9,432,382) | (9,703,488) | (10,020,924) | (10,308,540) | (10,604,784) | (10,951,893) | (11,266,178) | (11,589,892) | (11,969,451) | (12,312,878) | (12,666,609) | (13,081,656) |
| - ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและจัดกิจกรรม (Advertising and Marketing) | 3.00% | ของรายได้รวมทั้งหมด | (808,695,341) | (15,841,886) | (33,845,809) | (34,818,864) | (35,956,697) | (36,989,012) | (38,052,296) | (39,296,458) | (40,424,496) | (41,586,375) | (42,946,819) | (44,179,457) | (45,449,073) | (46,936,684) | (48,283,620) | (49,670,964) | (51,297,645) | (52,769,479) | (54,285,468) | (56,064,239) |
| - ค่าบริหารโครงการ (Management Fee/Basic Fee) | 3.00% | ตามสัญญา | (805,013,769) | (15,769,497) | (33,691,773) | (34,660,492) | (35,792,946) | (36,820,660) | (37,879,206) | (39,117,484) | (40,240,496) | (41,397,197) | (42,751,206) | (43,978,351) | (45,242,310) | (46,722,881) | (48,063,815) | (49,444,978) | (51,063,959) | (52,529,234) | (54,038,467) | (55,808,817) |
| - ค่าธรรมเนียมจัดหาผู้เช่า (Commission) | 3.00% | ตามสัญญา | (789,050,150) | (15,455,544) | (33,023,764) | (33,973,421) | (35,083,107) | (36,090,598) | (37,128,314) | (38,341,696) | (39,442,608) | (40,576,548) | (41,903,330) | (43,106,327) | (44,345,413) | (45,796,210) | (47,110,757) | (48,464,741) | (50,051,161) | (51,487,602) | (52,967,136) | (54,701,875) |
| - ค่าผลตอบแทนการบริหารโครงการ (Incentive Fee) | 2.35% | ตามสัญญา | (305,133,323) | (11,409,963) | (12,504,476) | (12,851,838) | (13,308,964) | (13,677,730) | (14,057,688) | (14,558,020) | (14,961,365) | (15,376,787) | (15,924,416) | (16,365,264) | (16,819,485) | (17,418,922) | (17,901,086) | (18,397,707) | (19,053,711) | (19,580,698) | (20,123,582) | (20,841,623) |
| - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ | 0.11% | ของรายได้รวมทั้งหมด | (29,652,162) | (580,869) | (1,241,013) | (1,276,692) | (1,318,412) | (1,356,264) | (1,395,251) | (1,440,870) | (1,482,232) | (1,524,834) | (1,574,717) | (1,619,913) | (1,666,466) | (1,721,012) | (1,770,399) | (1,821,269) | (1,880,914) | (1,934,881) | (1,990,467) | (2,055,689) |
| **รวมประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั้งหมด** | | | -2,926,240,325 | -62,754,199 | -122,204,190 | -125,705,709 | -129,850,022 | -133,565,033 | -137,391,623 | -141,923,702 | -145,983,579 | -150,165,228 | -155,121,413 | -159,557,851 | -164,127,531 | -169,547,602 | -174,395,856 | -179,389,550 | -185,316,840 | -190,614,771 | -196,071,729 | -202,553,898 |
| **กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit-GOP)** | | | 24,030,271,030 | 465,308,676 | 1,005,989,442 | 1,034,923,104 | 1,068,706,550 | 1,099,402,023 | 1,131,018,230 | 1,167,958,232 | 1,201,499,619 | 1,236,047,272 | 1,276,439,226 | 1,313,090,705 | 1,350,841,579 | 1,395,008,522 | 1,435,058,143 | 1,476,309,261 | 1,524,604,669 | 1,568,367,859 | 1,613,443,857 | 1,666,254,062 |
| **ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charge)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตามอัตราภาษีที่กำหนด) | | | (163,228,411) | (3,653,186) | (7,452,498) | (7,601,548) | (7,753,579) | (7,908,651) | (8,066,824) | (8,228,161) | (8,392,724) | (8,560,578) | (8,731,790) | (8,906,426) | (9,084,554) | (9,266,245) | (9,451,570) | (9,640,601) | (9,833,413) | (10,030,082) | (10,230,683) | (10,435,297) |
| - ค่าประกันภัย (อ้างอิงตามงบบริหารงานฯ) | | | (147,654,332) | (3,304,625) | (6,741,435) | (6,876,263) | (7,013,789) | (7,154,065) | (7,297,146) | (7,443,089) | (7,591,950) | (7,743,789) | (7,898,665) | (8,056,639) | (8,217,771) | (8,382,127) | (8,549,769) | (8,720,765) | (8,895,180) | (9,073,084) | (9,254,545) | (9,439,636) |
| - สำรองเพื่อปรับปรุง/บำรุงรักษาทรัพย์สิน (FF&E / CapEx) | 1.00% | ของรายได้รวมทั้งหมด | (368,564,485) | (104,280,000) | (11,281,936) | (11,606,288) | (11,985,566) | (12,329,671) | (12,684,099) | (13,098,819) | (13,474,832) | (13,862,125) | (14,315,606) | (14,726,486) | (15,149,691) | (15,645,561) | (16,094,540) | (16,556,988) | (17,099,215) | (17,589,826) | (18,095,156) | (18,688,080) |
| - ค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าตอบแทนการให้สิทธิ และค่าเช่าอุปกรณ์ฯ | ตามสัญญา | | (11,845,138,650) | - | (505,886,414) | (521,070,895) | (536,702,196) | (552,806,648) | (569,391,668) | (586,472,261) | (604,062,957) | (622,185,543) | (640,849,659) | (660,077,061) | (679,878,292) | (700,271,227) | (721,273,352) | (742,909,439) | (765,197,527) | (788,153,453) | (811,798,057) | (836,151,998) |
| **กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Income / EBITDA)** | | | 11,505,685,153 | 354,070,865 | 474,627,158 | 487,768,108 | 505,251,420 | 519,202,988 | 533,578,494 | 552,715,902 | 567,977,156 | 583,695,236 | 604,643,506 | 621,324,094 | 638,511,270 | 661,443,361 | 679,688,911 | 698,481,468 | 723,579,333 | 743,521,415 | 764,065,416 | 791,539,051 |
| **FCF Before Fee** | | | 11,505,685,153 | 354,070,865 | 474,627,158 | 487,768,108 | 505,251,420 | 519,202,988 | 533,578,494 | 552,715,902 | 567,977,156 | 583,695,236 | 604,643,506 | 621,324,094 | 638,511,270 | 661,443,361 | 679,688,911 | 698,481,468 | 723,579,333 | 743,521,415 | 764,065,416 | 791,539,051 |
| - NPV | 10.25% | | 4,750,089,680 | 4,633,523,298 | 4,633,832,279 | 4,621,031,979 | 4,589,436,337 | 4,540,650,573 | 4,472,488,763 | 4,378,202,960 | 4,258,991,607 | 4,111,843,010 | 3,928,663,413 | 3,710,027,319 | 3,451,793,849 | 3,144,159,358 | 2,786,746,780 | 2,373,906,857 | 1,893,652,977 | 1,344,230,992 | 717,949,253 | - |
| **ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Fixed Charge)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 0.15% | ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน | | (7,037,710) | (6,950,517) | (6,941,148) | (6,907,851) | (6,847,565) | (6,759,855) | (6,638,019) | (6,477,896) | (6,278,126) | (6,030,380) | (5,729,018) | (5,371,366) | (4,946,965) | (4,448,180) | (3,870,490) | (3,200,670) | (2,428,413) | (1,546,635) | (538,462) |
| **FCF After Fee** | | | | 347,033,155 | 467,676,641 | 480,826,960 | 498,343,568 | 512,355,423 | 526,818,639 | 546,077,883 | 561,499,260 | 577,417,110 | 598,613,126 | 615,595,076 | 633,139,904 | 656,496,396 | 675,240,732 | 694,610,978 | 720,378,664 | 741,093,002 | 762,518,781 | 791,000,589 |
| **อัตราคิดลด (Discount Rate)** | | | | 0.9524 | 0.8638 | 0.7835 | 0.7107 | 0.6446 | 0.5847 | 0.5303 | 0.4810 | 0.4363 | 0.3957 | 0.3589 | 0.3256 | 0.2953 | 0.2678 | 0.2429 | 0.2204 | 0.1999 | 0.1813 | 0.1644 |
| **มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการเช่า ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 18.50 ปี** | | **10.25%** | 4,697,949,603 | 330,507,767 | 403,996,667 | 376,740,505 | 354,163,470 | 330,268,874 | 308,019,947 | 289,596,761 | 270,090,745 | 251,925,173 | 236,891,541 | 220,963,152 | 206,132,185 | 193,865,205 | 180,862,095 | 168,753,182 | 158,742,264 | 148,124,140 | 138,237,247 | 130,068,683 |
| | | 9.25% | 5,045,047,670 | 332,016,943 | 409,556,205 | 385,420,843 | 365,640,082 | 344,092,203 | 323,849,463 | 307,266,484 | 289,193,379 | 272,212,059 | 258,310,763 | 243,147,584 | 228,903,831 | 217,252,246 | 204,535,697 | 192,588,646 | 182,821,991 | 172,154,690 | 162,134,429 | 153,950,131 |
| | | 9.75% | 4,866,621,660 | 331,259,777 | 406,760,606 | 381,046,071 | 359,842,957 | 337,093,949 | 315,817,523 | 298,280,697 | 279,457,147 | 261,849,141 | 247,345,043 | 231,764,857 | 217,193,890 | 205,199,234 | 192,308,062 | 180,250,291 | 170,329,803 | 159,660,684 | 149,682,590 | 141,479,339 |
| **การวิเคราะห์ความแปรปรวน (SENSITIVITY ANALYSIS)** | | **10.25%** | **4,697,949,603** | **330,507,767** | **403,996,667** | **376,740,505** | **354,163,470** | **330,268,874** | **308,019,947** | **289,596,761** | **270,090,745** | **251,925,173** | **236,891,541** | **220,963,152** | **206,132,185** | **193,865,205** | **180,862,095** | **168,753,182** | **158,742,264** | **148,124,140** | **138,237,247** | **130,068,683** |
| | | 10.75% | 4,538,383,498 | 329,760,856 | 401,263,888 | 372,502,742 | 348,598,718 | 323,611,935 | 300,448,881 | 281,203,234 | 261,078,541 | 242,419,696 | 226,924,169 | 210,710,375 | 195,680,133 | 183,204,299 | 170,144,616 | 158,036,531 | 147,990,198 | 137,467,833 | 127,713,023 | 119,623,832 |
| | | 11.25% | 4,387,324,026 | 329,018,986 | 398,561,780 | 368,331,415 | 343,145,880 | 317,118,259 | 293,096,764 | 273,089,159 | 252,405,632 | 233,313,292 | 217,418,276 | 200,976,339 | 185,801,605 | 173,173,766 | 160,106,280 | 148,044,186 | 138,009,994 | 127,621,072 | 118,032,118 | 110,059,223 |
| **มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการเช่า ระยะเวลาคงเหลือ 18.50 ปี** | | | **4,697,949,603** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการเช่า ระยะเวลาคงเหลือ 18.50 ปี (ปัดเศษ)** | | | **4,698,000,000** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |