

รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2569

สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน
รวมทั้งหมด 105,613.26 ตารางเมตร
ภายในอาคารศูนย์การค้า "ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต"

ที่ตั้งทรัพย์สิน

94 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน)
ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี
(FUTURERT)

รายงานเลขที่ VR2026_024_T

วันที่นำส่งรายงาน:

24 กรกฎาคม 2569

วันที่ประเมินมูลค่า:

30 มิถุนายน 2569

รายงานเลขที่:	VR2026_024_T
วันที่:	24 กรกฎาคม 2569
ถึง:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (Future City Leasehold Real Estate Investment Trust (FUTURERT)) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
เรียน:	ผู้จัดการกองทรัสต์
นำส่ง:	รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2569 สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนภายในศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

บริษัท คushman แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด เรียกโดยย่อว่า “C&W” หรือบริษัทฯ ขอนำเสนอจดหมายฉบับนี้พร้อมแนบรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับ สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน รวมพื้นที่ทั้งหมด 105,613.26 ตารางเมตร ภายในอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ตั้งอยู่เลขที่ 94 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี “ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า” หรือเรียกโดยย่อว่า “ทรัพย์สิน”

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นของมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) มูลค่าส่วนของผู้เช่า-Lessee Interest ซึ่งเป็นมูลค่าที่ไม่มีภาระผูกพันและใช้อ้างอิงสำหรับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT) เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะเท่านั้น

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ สมมติฐาน ข้อกำหนดและเงื่อนไขและข้อจำกัด ตามที่ระบุในรายงาน

บริษัทฯ และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ขอแสดงความนับถือ

ธัชฎา ศุภกรพิชาญ

ธัชฎา ศุภกรพิชาญ

หัวหน้าแผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในนามของบริษัท คushman แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด



บทสรุปผู้บริหาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน รวมพื้นที่ทั้งหมด 105,613.26 ตารางเมตร ภายในอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ตั้งอยู่เลขที่ 94 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี



พื้นที่ร้านค้า พื้นที่ป้ายโฆษณา และพื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้

ผู้ว่าจ้าง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)										
ผู้ใช้รายงาน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT) หรือผู้ใช้รายงาน										
วัตถุประสงค์ การประเมินมูลค่า	สำหรับการให้ความเห็นของมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานนี้ไม่อาจใช้ได้ สำหรับวัตถุประสงค์อื่นและผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงาน										
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	26 พฤศจิกายน 2568										
วันที่ประเมินมูลค่า	30 มิถุนายน 2569										
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ตั้งอยู่เลขที่ 94 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี										
พิกัดภูมิศาสตร์	N13.989904, E100.615829										
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย สิทธิการเช่า (Leasehold) พื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่ ส่วนกลางบางส่วนภายในอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต รวมพื้นที่ลงทุนทั้งหมดประมาณ 105,613.26 ตารางเมตร สัญญาเช่าประกอบ - สัญญาเช่าช่วงแรก (ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549) สิ้นสุดสัญญาในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2569 - สัญญาเช่าช่วงต่ออายุ (ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555) มีกำหนดระยะเวลา ตั้งแต่ 1 มกราคม 2570 ถึง 31 ธันวาคม 2584 (“ระยะเวลาเช่าที่ขยายออกไป”) และ - สัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลา (ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2567) สัญญาเช่าช่วงแรก มีระยะเวลาดังเหลือประมาณ 15.50 ปี จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 และ สัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลสัญญาเช่าอีก 3 ปี จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 รวม ระยะเวลาดังเหลือในการประเมินมูลค่าทั้งหมดเท่ากับ 18.50 ปี ณ วันที่สำรวจ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีการบริหารจัดการพื้นที่และเปิดดำเนินการตามปกติ มี การบำรุงดูแลรักษาตามความเหมาะสม รวมถึงมีแผนการในการปรับปรุงพื้นที่เช่า (Major Renovation) ตามรอบวงจรธุรกิจในปี 2569										
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)			เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า (ไร่-งาน-ตารางวา)			ภาระผูกพัน
	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)
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด				117	3	51.5	106	0	9.5	

เนื้อที่ดินที่ทำการประเมิน ในแต่ละหน่วยวัด	ตารางฟุต		ตารางเมตร	ตารางวา	ไร่	เอเคอร์	เฮกตาร์
	1,825,941.02		169,638.00	42,409.50	106.0238	42.41	16.96
ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า						
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท พิพัฒน์สิน จำกัด						
ภาระผูกพัน	1)	แบ่งเช่ามีกำหนด 17 ปี 11 เดือน (มีเงื่อนไขเวลา)				ระหว่าง	
		บริษัท พิพัฒน์สิน จำกัด				ผู้ให้เช่า และ	
		บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด				ผู้เช่า	
	2)	สัญญาเช่ามีกำหนด 15 ปี				ระหว่าง	
		บริษัท พิพัฒน์สิน จำกัด				ผู้ให้เช่า และ	
		บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด				ผู้เช่า	
การตรวจสอบอายุ	ปัจจุบันไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ						
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ถนนพหลโยธิน			ซึ่งเป็น - ถนนสาธารณประโยชน์			
สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง (รวมถึงสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม)	1)	สัญญาเช่าพื้นที่อาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ระหว่างรังสิตพลาซ่า (ผู้ให้เช่าและผู้ให้สิทธิ) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค					
		1.1	สัญญาเช่าช่วงแรก ระหว่างวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2569				
		1.1.1	สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549)				
		1.1.2	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2555)				
		1.1.3	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาเช่าอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับแก้ไขลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555)				
		1.1.4	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 (ฉบับแก้ไขลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)				
		1.2	สัญญาเช่าช่วงต่ออายุ ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2570 ถึง 31 ธันวาคม 2548				
		1.2.1	สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555)				
		1.2.2	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 (ฉบับแก้ไขลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)				
	2)	สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ ระหว่างรังสิตพลาซ่า และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค					
		2.1	สัญญาเช่าช่วงแรก ระหว่างวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2569				
		2.1.1	สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549)				
		2.1.2	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2555)				
		2.1.3	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 (ฉบับแก้ไขลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)				
		2.1.4	สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 (ฉบับแก้ไขลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)				
		2.2	สัญญาเช่าช่วงต่ออายุ ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2570 ถึง 31 ธันวาคม 2548				
		2.2.1	สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555)				

	2.2.2	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 (ฉบับแก้ไขลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)
	3)	สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ พาร์ค ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ พาร์ค และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (ฉบับลงวันที่ 1 ตุลาคม 2567)
	4)	สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ พาร์ค และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี และ บริษัท รังสิตพลาซ่า (ฉบับลงวันที่ 1 ตุลาคม 2567)
	5)	สัญญาการให้สิทธิในการขายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก ระหว่าง บริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (ฉบับลงวันที่ 1 ตุลาคม 2567)
สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน	1)	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม กับ รังสิตพลาซ่า (ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549)
	2)	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม กับ รังสิตพลาซ่า (ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555)
	3)	บันทึกข้อตกลงเรื่องหลักการปันส่วนค่าใช้จ่ายและสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด ระหว่าง กองทุนรวม กับ รังสิตพลาซ่า (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)
	4)	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ พาร์ค และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี และ บริษัท รังสิตพลาซ่า (ฉบับลงวันที่ 1 ตุลาคม 2567)
รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	อาคารและสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่บนที่ดินมีจำนวน 1 รายการ ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สูง 5 ชั้น	
รายละเอียดการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร และการดำเนินการธุรกิจ	ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และใบอนุญาตการดำเนินธุรกิจต่างๆ ได้รับอนุญาตทั้งหมดตามที่แสดงในเล่มรายงาน	
สาธารณูปโภค	มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วน ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ โครงข่ายอินเทอร์เน็ต ท่อระบายน้ำ และไฟส่องทาง	
สาธารณูปการ	สาธารณูปการ หรือสถานบริการสาธารณะ ได้แก่ หน่วยงานราชการต่างๆ เช่น สถานีตำรวจ ที่ว่าการอำเภอ โรงเรียน สำนักงานเทศบาล และที่ทำการไปรษณีย์ เป็นต้น	
ข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ข้อกำหนดผังเมือง ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภท “พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก” (สีแดง - บล็อก 3.6) ตามประกาศกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2552 ประกาศในราชกิจจานุเบกษาวันที่ 28 ธันวาคม 2552 มีกำหนดระยะเวลา 5 ปี สิ้นสุดระยะเวลาบังคับใช้วันที่ 27 ธันวาคม 2557 และมีการต่ออายุ 2 ครั้งในปี 2558 และ 2559 ปัจจุบันยังคงใช้บังคับตามมาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558	
	กฎหมายควบคุมอาคาร ทรัพย์สินตั้งอยู่ในอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี	

	การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวง/ข้อบัญญัติที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
	กฎหมายอื่นๆ - ไม่มี
	การเวนคืน - ไม่มี
	โครงการพัฒนาของภาครัฐ - ไม่มี
	การบุกรุกและการขับไล่ - ไม่มี
	การถูกรอนสิทธิต่างๆ - ไม่มี
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	เพื่อการพาณิชย์กรรม
หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า	เพื่อกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่า ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (As-Is/As-Existing Use)
วิธีการประเมินที่ใช้ในการพิจารณา	วิธีพิจารณาจากรายได้ โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด

มูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี	วิธีคำนวณ	มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)
	วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด / วิธีพิจารณาจากรายได้	4,698,000,000 บาท
สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน รวมทั้งหมด 105,613.26 ตารางเมตร ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 15.50 ปี + สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า อีกเป็นระยะเวลา 3 ปี 4,698,000,000 บาท (สี่พันหกร้อยเก้าสิบล้านบาท)	
หมายเหตุ	การสอบทานมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ เป็นการพิจารณารายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ มูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนของสิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน รวมพื้นที่ทั้งหมด 105,613.26 ตารางเมตร ภายในอาคารศูนย์การค้า พิวเจอร์พาร์ค รังสิต ตามข้อเสนอการให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่อ้างอิง VP2025_121_T ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2568 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้เป็นการสอบทานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569	
บทสรุปผู้บริหารนี้เป็นบทคัดย่อของเนื้อหาของรายงานการประเมินมูลค่าต่อไปนี้ การประเมินและรายงานการประเมินมูลค่าขึ้นอยู่กับเงื่อนไข คุณสมบัติ และสมมติฐานที่สำคัญหลายประการ ซึ่งมีการอธิบายอย่างครบถ้วนและระบุไว้ในเนื้อหาของรายงาน		
ผู้ใช้รายงานมีจำเป็นต้องอย่างยั้งก่อนที่จะใช้การประเมินมูลค่านี้ โดยอ่านรายงานฉบับสมบูรณ์ รวมถึงภาคผนวกใดๆ หากผู้ใช้รายงานทราบหรือตระหนักถึงปัญหาหรือประเด็นใด ๆ ที่สงสัยหรือขัดแย้งกับเงื่อนไข คุณสมบัติ หรือและสมมติฐานที่มีอยู่ในรายงานนี้ สามารถแจ้งบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อจะพิจารณาออกรายงานฉบับแก้ไขตามความเหมาะสม		

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

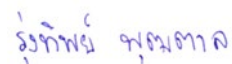
ลงนามในนามของ บริษัท คุชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด



(นางสาวรัชฎา สุภกรพิชาญ)
ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต. (วฒ.078)
สมาชิก MRICS เลขที่ 5609656
หัวหน้าแผนก - อนุมัติรายงาน

Kattaliya

(นางสาวแคทลียา พัทธวัชรรัตน์)
ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ (วส.1869)
สมาชิก MRICS เลขที่ 6590846
ผู้จัดการอาวุโส - สํารวจและประเมินมูลค่า



(นางสาวรุ่งทิพย์ พุดตาล)
ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ (วส.555)
ผู้ประเมิน - สํารวจและประเมินมูลค่า



(นายณพดล ศรีเทียมทอง)
ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต. (วฒ.446)
ผู้อำนวยการ - ตรวจทานมูลค่า



(นายสุรพงษ์ ศรีก๊กเจริญ)
ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ (วส.1397)
ผู้จัดการ - สํารวจและประเมินมูลค่า

ตารางที่ 1 : การประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน ภายในอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (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	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	
	- ประมาณการอัตราการเข้าพื้นที่ (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%	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) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและบริการ - 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	
	- ประมาณการอัตราการเข้าพื้นที่ (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%	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	
	- ประมาณการอัตราการเข้าพื้นที่ (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%	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,								

ตารางที่ 1 : การประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

สิทธิการเข้าพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน ภายในอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)"

(3) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ (KIOSK)																							
- พื้นทั้งหมด (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	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%	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)																							
- พื้นทั้งหมด (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	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%	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)	
- ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและจกกิจกรรม (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)	(6,741,47																		