# Executive Summary

As KTAC Appraisal and Service Co., Ltd. has been assigned to conduct the asset valuation, the company has now completed the task as intended. The report includes detailed criteria, assumptions, conditions, and limitations for this valuation.

We hereby present the summary of the asset valuation as follows.

The Property is leasehold right of a part of shopping mall and common area with a total area of 125,431.02 square meters of Future Park Rangsit Located at No. 94 Phahonyothin Road (Highway 1), Prachathipat Subdistrict, Thanyaburi District, Pathum Thani Province.




| | |
|---|---|
| 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 | 16 September 2026 |
| Date of Valuation | 30 September 2026 |
| Location | Future Park Rangsit located at No. 94 Highway No.1 (Phahonyothin Road), Prachathipat Subdistrict, Thanyaburi District, Pathum Thani Province. |
| Coordinate | Lat : 13.988934, Lon : 100.617779 |
| 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 (a 4-story building with 1 basement level).<br>The total investment area is approximately 125,431.02 square meters, consisting of<br>● Original main asset of the trust: an area of approximately 105,613.26 square meters<br>● Additional investment by the trust (dated 1 September 2026): approximately 19,817.76 square meters<br>Both properties have a lease term and a right-to-use term under the original contract until December 31, 2041 with the right to extend the lease and use period from January 1, 2042, to December 31, 2044 As of the valuation date (September 30, 2026), the remaining period used for valuation is approximately 18 years and 3 months (divided into 15 years and 3 months remaining under the contract and 3 years of extension rights).<br>As of the date of the property survey, the assessed property is operational for commercial purposes and is managed normally. It is maintained in a condition ready for use according to standards, and it is currently in operation with plans for a major renovation of the leased area according to the business cycle. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Details of Title Document | **No.** | **Title Deed No.** | **Plot No.** | **Survey Page No.** | **Registered Land Area** | | | **Valuation Land Area** | | |
| | | | | | **rai** | **ngan** | **sq wah** | **Rai** | **ngan** | **sq wah** |
| | 1 | 310 | 1 | 310 | 115 | 3 | 84.0 | 104 | 0 | 42.0 |
| | 2 | 92118 | 99 | 268 | 1 | 3 | 67.5 | 1 | 3 | 67.5 |
| | **Total land area** | | | | **117** | **3** | **51.5** | **106** | **0** | **9.5** |

| | | |
|---|---|---|
| Tenure | Leasehold interest. | |
| Registered Proprietor(s) | Pipatanasin Co., Ltd. | |
| Encumbrance | Title Deed No. 310 is 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).<br>Title Deed No. 92118 is 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 | Public Road | |
| Relevant Lease Agreements | 1) | Building Lease Agreement of Future Park Rangsit (dated 24 November 2006) |
| | 2) | Building Lease Agreement of Future Park Rangsit (dated 26 December 2012) |
| | 3) | Contract for the right to use and utilize the Future Park Rangsit building (dated 24 November 2006) |
| | 4) | Contract for the right to use and utilize the Future Park Rangsit building (dated 26 December 2012) |
| | 5) | Agreement Granting the Right to Extend the Lease Term under the Lease Agreement and the Agreement Granting Rights to the Main Property (dated 1 October 2024) |
| | 6) | Supplementary Lease Agreement for Future Park Rangsit (dated 24 July 2026) |
| | 7) | Supplementary Agreement for the right to use and utilize the Future Park Rangsit building (dated 24 July 2026) |
| | 8) | Supplementary Agreement Granting the Right to Extend the Lease Term under the Lease Agreement and the Agreement Granting Rights to the Main Property (dated 24 July 2026) |
| | 9) | Real Estate Management Appointment Contract |
| 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, drainage pipes and streetlights. | |
| 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. 2558 (A.D.2015). |
| | Building Control Act.<br>The Property is in Thanyaburi District, Pathum Thani Province which is subjected to control construction under the Building Control Act B.E.2522 (A.D.1979) and the local district's administrative office. |
| | Construction or alteration of buildings is subject to the Building Control Act B.E. 2522 (A.D.1979) and the ministerial regulations/decrees issued under the Building Control Act. |
| | Other Regulations - None to our knowledge. |
| | Government development project<br>The Red Line suburban railway extension project (dark red) from Rangsit to Thammasat University, Rangsit Campus, has a distance of 8.84 km. The structure is at ground level with 4 stations, including Khlong Nueng Station, Bangkok University Station, Chiang Rak Station, and Thammasat University Rangsit Campus Station. The project is currently under construction and is expected to be completed in the year 2029 |
| | Encroachment and Eviction Issues - None |
| | Derogation of Right - None |
| Highest and Best Use | Commerce |
| Basis of Valuation | To determine the leasehold value on an As-Is/As-Existing basis |
| Determination of Valuation Methods | Use the Income Approach to determine the value of the leasehold rights. |
| Terms and Conditions | The value of the above assets is subject to the conditions specified in Topic 7.2. |
| **Valuation Conclusion** | **The value of leasehold rights for commercial space and certain common areas, totaling 125,431.02 square meters, with a remaining lease term of 15 years and 3 months, plus an option to extend the lease for an additional 3 years. Total remaining period for valuation of 18 years and 3 months.**<br>**THB 7,439,000,000.- (-Thai Baht seven billion four hundred thirty-nine million-)** |
| Remark | The valuation conclusion is subject to valuation assumption and terms and conditions as stated in the report. |
| 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 KTAC in writing so that any conflicts may be considered and if appropriate, an amended report issued. | |

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

โครงการ ศูนย์การค้า Future Park Rangsit

เลขที่รายงาน KTAC-69/00183

ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

Unit: THB m

| ปีที่ (ลำดับ) | | | 0.25 | 1.25 | 2.25 | 3.25 | 4.25 | 5.25 | 6.25 | 7.25 | 8.25 | 9.25 | 10.25 | 11.25 | 12.25 | 13.25 | 14.25 | 15.25 | 16.25 | 17.25 | 18.25 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| วันที่เริ่มรอบปี | | | 1 ตุลาคม 2569 | 1 มกราคม 2570 | 1 มกราคม 2571 | 1 มกราคม 2572 | 1 มกราคม 2573 | 1 มกราคม 2574 | 1 มกราคม 2575 | 1 มกราคม 2576 | 1 มกราคม 2577 | 1 มกราคม 2578 | 1 มกราคม 2579 | 1 มกราคม 2580 | 1 มกราคม 2581 | 1 มกราคม 2582 | 1 มกราคม 2583 | 1 มกราคม 2584 | 1 มกราคม 2585 | 1 มกราคม 2586 | 1 มกราคม 2587 |
| วันที่สิ้นสุดรอบปี | | | 31 ธันวาคม 2569 | 31 ธันวาคม 2570 | 31 ธันวาคม 2571 | 31 ธันวาคม 2572 | 31 ธันวาคม 2573 | 31 ธันวาคม 2574 | 31 ธันวาคม 2575 | 31 ธันวาคม 2576 | 31 ธันวาคม 2577 | 31 ธันวาคม 2578 | 31 ธันวาคม 2579 | 31 ธันวาคม 2580 | 31 ธันวาคม 2581 | 31 ธันวาคม 2582 | 31 ธันวาคม 2583 | 31 ธันวาคม 2584 | 31 ธันวาคม 2585 | 31 ธันวาคม 2586 | 31 ธันวาคม 2587 |
| จำนวนวัน | | | 92 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 366 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 366 |
| จำนวนเดือน | | | 3.0 | 12.0 | 12.0 | 12.0 | 12.0 | 12.0 | 12.0 | 12.0 | 12.0 | 12.0 | 12.0 | 12.0 | 12.0 | 12.0 | 12.0 | 12.0 | 12.0 | 12.0 | 12.0 |
| 1) สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| พื้นที่ยังคงให้สำหรับทั้งโครงการ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. พื้นที่ร้านค้า (Retail Tenants) | | 67,160.21 ตร.ม. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้นใต้ดิน | | 14,000.68 ตร.ม. | 42,002.04 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 |
| 1.2 พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น G | | 16,826.47 ตร.ม. | 50,419.41 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 |
| 1.3 พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น 1 | | 10,099.10 ตร.ม. | 30,257.30 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 |
| 1.4 พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น 2 | | 10,123.28 ตร.ม. | 30,329.84 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 |
| 1.5 พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น 3 | | 14,850.54 ตร.ม. | 44,561.62 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 |
| 1.6 พื้นที่ร้านค้า (Food Court) บริเวณชั้น 3 | | 1,280.14 ตร.ม. | 3,840.42 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 |
| 2. พื้นที่ร้านค้า สำหรับผู้เช่าหลัก (Mini Anchor ) | | 7,280.68 ตร.ม. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 พื้นที่ร้านค้า (Shop) สำหรับผู้เช่าหลัก (Mini Anchor_EGV) | | 4,540.68 ตร.ม. | 13,622.04 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 |
| 2.2 พื้นที่ร้านค้า (Shop) สำหรับผู้เช่าหลัก (Mini Anchor_Fitness) | | 2,740.00 ตร.ม. | 8,220.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 |
| รวม (Retail Tenants) + (Mini Anchor) | | 74,440.89 ตร.ม. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ พื้นที่ร้านค้าสำหรับผู้เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก (Kiosk) | | 8,012.12 ตร.ม. | 24,036.36 | 96,145.44 | 96,145.44 | 96,145.44 | 96,145.44 | 96,145.44 | 96,145.44 | 96,145.44 | 96,145.44 | 96,145.44 | 96,145.44 | 96,145.44 | 96,145.44 | 96,145.44 | 96,145.44 | 96,145.44 | 96,145.44 | 96,145.44 | 96,145.44 |
| 4. พื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) | | 3,798.81 ตร.ม. | 11,275.53 | 45,102.12 | 45,102.12 | 45,102.12 | 45,102.12 | 45,102.12 | 45,102.12 | 45,102.12 | 45,102.12 | 45,102.12 | 45,102.12 | 45,102.12 | 45,102.12 | 45,102.12 | 45,102.12 | 45,102.12 | 45,102.12 | 45,102.12 | 45,102.12 |
| Growth per year | 3% | | 0% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% |
| Growt every 3 year | 10% | | 10% | 0% | 0% | 10% | 0% | 0% | 10% | 0% | 0% | 10% | 0% | 0% | 10% | 0% | 0% | 10% | 0% | 0% | 10% |
| ประมาณการอายุรับรองโครงการ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. พื้นที่ร้านค้า (Retail Tenants) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้นใต้ดิน | 14,000.68 | ตร.ม./เดือน | 42,002.04 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 | 168,008.16 |
| ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ | | (%) | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% |
| ประมาณการค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ย | 1,290.00 | บาท/ตร.ม./เดือน | 1,290.00 | 1,328.70 | 1,368.56 | 1,409.62 | 1,451.91 | 1,495.48 | 1,540.33 | 1,586.54 | 1,634.13 | 1,683.16 | 1,733.65 | 1,785.66 | 1,839.23 | 1,894.41 | 1,951.24 | 2,009.78 | 2,070.07 | 2,132.17 | 2,196.14 |
| อัตราการปรับเพิ่มรายค่าเช่า | | ปรับเพิ่ม 3% ในทุกๆ ปี | 0% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% |
| รวมรายได้พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้นใต้ดิน | | | 53,098,979 | 218,767,793 | 225,330,827 | 232,090,752 | 239,053,475 | 246,225,079 | 253,611,831 | 261,220,186 | 269,056,792 | 277,128,495 | 285,442,350 | 294,005,621 | 302,825,789 | 311,910,563 | 321,267,880 | 330,905,916 | 340,833,094 | 351,058,087 | 361,589,829 |
| 1.2 พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น G | 16,826.47 | ตร.ม./เดือน | 50,419.41 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 | 201,677.64 |
| อัตราการเช่าพื้นที่ | | (%) | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% |
| ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย | 1,380.00 | บาท/ตร.ม./เดือน | 1,380.00 | 1,421.40 | 1,464.04 | 1,507.96 | 1,553.20 | 1,599.80 | 1,647.79 | 1,697.22 | 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 |
| อัตราการปรับเพิ่มรายค่าเช่า | | ปรับเพิ่ม 3% ในทุกๆ ปี | 0.00% | 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% |
| รวมรายได้พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น G | | | 68,187,210 | 280,931,306 | 289,359,245 | 298,040,022 | 306,981,223 | 316,190,659 | 325,676,379 | 335,446,671 | 345,510,071 | 355,875,373 | 366,551,634 | 377,548,183 | 388,874,628 | 400,540,867 | 412,557,093 | 424,933,806 | 437,681,820 | 450,812,275 | 464,336,643 |
| 1.3 พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น 1 | 10,099.10 | ตร.ม./เดือน | 30,257.30 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 | 121,189.20 |
| อัตราการเช่าพื้นที่ | | (%) | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% |
| ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย | 1,335.00 | บาท/ตร.ม./เดือน | 1,335.00 | 1,421.55 | 1,466.04 | 1,513.43 | 1,558.83 | 1,605.59 | 1,653.76 | 1,703.38 | 1,754.48 | 1,807.11 | 1,861.32 | 1,917.16 | 1,974.67 | 2,033.91 | 2,094.94 | 2,157.79 | 2,222.52 | 2,289.19 | 2,357.87 |
| อัตราการปรับเพิ่มรายค่าเช่า | | ปรับเพิ่ม 3% ในทุกๆ ปี | 0.00% | 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% |
| รวมรายได้พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น 1 | | | 41,122,525 | 169,424,804 | 174,507,548 | 179,742,775 | 185,135,058 | 190,689,110 | 196,409,783 | 202,302,077 | 208,371,139 | 214,622,273 | 221,060,941 | 227,692,769 | 234,523,553 | 241,559,259 | 248,806,037 | 256,270,218 | 263,958,324 | 271,877,074 | 280,033,386 |
| 1.4 พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น 2 | 10,123.28 | ตร.ม./เดือน | 30,369.84 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 | 121,479.36 |
| อัตราการเช่าพื้นที่ | | (%) | 97% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% |
| ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย | 1,710.00 | บาท/ตร.ม./เดือน | 1,710.00 | 1,761.30 | 1,814.14 | 1,868.56 | 1,924.62 | 1,982.36 | 2,041.83 | 2,103.08 | 2,166.18 | 2,231.16 | 2,298.10 | 2,367.04 | 2,438.05 | 2,511.19 | 2,586.53 | 2,664.12 | 2,744.05 | 2,826.37 | 2,911.16 |
| อัตราการปรับเพิ่มรายค่าเช่า | | ปรับเพิ่ม 3% ในทุกๆ ปี | 0.00% | 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% |
| รวมรายได้พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น 2 | | | 50,374,454 | 209,652,365 | 215,972,836 | 222,452,021 | 229,125,581 | 235,999,349 | 243,079,329 | 250,371,709 | 257,882,861 | 265,619,346 | 273,587,927 | 281,795,565 | 290,249,431 | 298,956,914 | 307,925,622 | 317,163,391 | 326,678,292 | 336,478,641 | 346,573,000 |
| 1.5 พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น 3 | 14,850.54 | ตร.ม./เดือน | 44,561.62 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 | 178,246.48 |
| อัตราการเช่าพื้นที่ | | (%) | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย | 650.00 | บาท/ตร.ม./เดือน | 650.00 | 726.00 | 747.78 | 770.21 | 793.32 | 817.12 | 841.63 | 866.88 | 892.88 | 919.68 | 947.27 | 975.68 | 1,004.95 | 1,035.10 | 1,066.16 | 1,098.14 | 1,131.08 | 1,165.02 | 1,199.97 |
| อัตราการปรับเพิ่มรายค่าเช่า | | ปรับเพิ่ม 3% ในทุกๆ ปี | 0.00% | 10.00% | 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% |
| รวมรายได้พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น 3 | | | 27,833,668 | 122,909,008 | 126,596,280 | 130,394,168 | 134,305,993 | 138,335,173 | 142,485,228 | 146,759,785 | 151,162,578 | 155,697,456 | 160,368,379 | 165,179,431 | 170,134,814 | 175,238,858 | 180,496,024 | 185,910,904 | 191,488,232 | 197,232,879 | 203,149,865 |
| 1.6 พื้นที่ร้านค้า (Food Court) บริเวณชั้น 3 | 1,280.14 | ตารางเมตร | 3,840.42 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 | 15,361.68 |
| ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ตามสัญญาเช่า) | 275.00 | บาท/ตร.ม./เดือน | 275.00 | 275.00 | 275.00 | 302.50 | 302.50 | 302.50 | 332.75 | 332.75 | 332.75 | 366.03 | 366.03 | 366.03 | 402.63 | 402.63 | 402.63 | 442.89 | 442.89 | 442.89 | 487.18 |
| รวมรายได้พื้นที่ร้านค้า (Food Court) บริเวณชั้น 3 | | | 1,056,116 | 4,224,462 | 4,224,462 | 4,646,908 | 4,646,908 | 4,646,908 | 5,111,599 | 5,111,599 | 5,111,599 | 5,622,759 | 5,622,759 | 5,622,759 | 6,185,035 | 6,185,035 | 6,185,035 | 6,803,538 | 6,803,538 | 6,803,538 | 7,483,892 |
| รวมรายได้พื้นที่ร้านค้า (Retail Tenants) | | | 241,772,149 | 1,005,939,739 | 1,035,991,197 | 1,067,366,645 | 1,099,848,238 | 1,132,086,278 | 1,166,374,150 | 1,201,212,026 | 1,237,065,036 | 1,274,565,702 | 1,312,633,990 | 1,351,804,327 | 1,392,793,250 | 1,434,391,497 | 1,477,237,691 | 1,521,987,774 | 1,567,643,301 | 1,614,262,494 | 1,663,166,616 |
| 2. พื้นที่ร้านค้า สำหรับผู้เช่าหลัก (Mini Anchor) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 พื้นที่ร้านค้า (Shop) สำหรับผู้เช่าหลัก (Mini Anchor_EGV) | 4,540.68 | ตารางเมตร | 13,622.04 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 | 54,488.16 |
| ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยเดือน (ตามสัญญาเช่า) | 430.40 | บาท/ตร.ม./เดือน | 430.40 | 473.44 | 473.44 | 473.44 | 520.78 | 520.78 | 520.78 | 572.86 | 572.86 | 572.86 | 630.15 | 630.15 | 693.16 | 693.16 | 693.16 | 762.48 | 762.48 | 762.48 | 762.48 |
| รวมรายได้ พื้นที่ร้านค้า (Shop) สำหรับผู้เช่าหลัก (Mini Anchor_EGV) | | | 5,852,926 | 25,796,874 | 25,796,874 | 25,796,874 | 28,376,562 | 28,376,562 | 28,376,562 | 31,214,218 | 31,214,218 | 31,214,218 | 34,335,640 | 34,335,640 | 34,335,640 | 37,769,204 | 37,769,204 | 37,769,204 | 41,546,124 | 41,546,124 | 41,546,124 |
| 2.2 พื้นที่ร้านค้า (Shop) สำหรับผู้เช่าหลัก (Mini Anchor_Fitness) | 2,740.00 | ตารางเมตร | 8,220.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 | 32,880.00 |
| ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยเดือน (ตามสัญญาเช่า) | 315.00 | บาท/ตร.ม./เดือน | 315.00 | 315.00 | 350.90 | 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 |
| รวมรายได้ พื้นที่ร้านค้า (Shop) สำหรับผู้เช่าหลัก (Mini Anchor_Fitness) | 315.21 | | 2,632,180 | 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 |
| รวมรายได้พื้นที่ร้านค้า สำหรับผู้เช่าหลัก (Mini Anchor) | | | 8,485,106 | 36,285,594 | 36,285,594 | 37,334,466 | 39,914,154 | 39,914,154 | 41,067,913 | 43,905,569 | 43,905,569 | 45,174,704 | 48,296,126 | 48,296,126 | 49,692,175 | 53,125,739 | 53,125,739 | 54,661,392 | 58,438,313 | 58,438,313 | 60,127,532 |
| รวมรายได้จากพื้นที่ร้านค้า และ ผู้เช่าหลัก | | | 250,258,255 | 1,042,225,334 | 1,072,276,792 | 1,104,701,112 | 1,139,162,392 | 1,172,000,432 | 1,207,442,063 | 1,245,117,595 | 1,281,000,608 | 1,319,740,407 | 1,360,930,117 | 1,400,140,454 | 1,442,485,425 | 1,487,517,236 | 1,530,363,429 | 1,576,649,166 | 1,625,881,614 | 1,672,700,806 | 1,723,294,148 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **3. พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ พื้นที่ร้านค้าสำหรับผู้เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก (Kiosk)** | **8,012.12** | **ตารางเมตร** | 26,039 | 96,145 | 96,145 | 96,145 | 96,145 | 96,145 | 96,145 | 96,145 | 96,145 | 96,145 | 96,145 | 96,145 | 96,145 | 96,145 | 96,145 | 96,145 | 96,145 |
| อัตราการเช่าพื้นที่ | | (%) | 85% | 90% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย | **2,210.00** | บาท/ตร.ม./เดือน | 2,210.00 | 2,276.30 | 2,344.59 | 2,414.93 | 2,487.37 | 2,562.00 | 2,638.86 | 2,718.02 | 2,799.56 | 2,883.55 | 2,970.06 | 3,059.16 | 3,150.93 | 3,245.46 | 3,342.82 | 3,443.11 | 3,546.40 | 3,652.79 | 3,762.38 |
| อัตราการปรับเพิ่มของค่าเช่า | | ปรับเพิ่ม 3% ในทุกๆ ปี | 0.00% | 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% |
| **รวมรายได้พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ พื้นที่ร้านค้าสำหรับผู้เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก (Kiosk)** | | | **45,152,302** | **196,970,279** | **214,150,464** | **220,574,978** | **227,192,227** | **234,007,994** | **241,028,234** | **248,259,081** | **255,706,853** | **263,378,059** | **271,279,401** | **279,417,783** | **287,800,316** | **296,434,326** | **305,327,355** | **314,487,176** | **323,921,791** | **333,639,445** | **343,648,628** |
| **4. พื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area)** | **3,758.51** | **ตารางเมตร** | 11,276 | 45,102 | 45,102 | 45,102 | 45,102 | 45,102 | 45,102 | 45,102 | 45,102 | 45,102 | 45,102 | 45,102 | 45,102 | 45,102 | 45,102 | 45,102 | 45,102 | 45,102 | 45,102 |
| อัตราการเช่าพื้นที่ | | (%) | 80% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย | **4,200.00** | บาท/ตร.ม./เดือน | 4,200.00 | 4,326.00 | 4,455.78 | 4,589.45 | 4,727.14 | 4,868.95 | 5,015.02 | 5,165.47 | 5,320.43 | 5,480.05 | 5,644.45 | 5,813.78 | 5,988.19 | 6,167.84 | 6,352.88 | 6,543.46 | 6,739.77 | 6,941.96 | 7,150.22 |
| อัตราการปรับเพิ่มของค่าเช่า | | ปรับเพิ่ม 3% ในทุกๆ ปี | 0.00% | 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% |
| **รายได้พื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area)** | | | **37,885,781** | **165,845,005** | **170,620,356** | **175,944,956** | **181,223,315** | **186,660,015** | **192,259,815** | **198,027,610** | **203,968,438** | **210,087,491** | **216,390,116** | **222,881,819** | **229,568,274** | **236,455,322** | **243,548,982** | **250,855,451** | **258,381,115** | **266,132,548** | **274,116,525** |
| **รวมประมาณการรายได้จากค่าเช่าและบริการทั้งหมด เฟื้นที่ร้านค้า ผู้เช่าหลัก และพื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้** | | | **333,296,338** | **1,405,040,618** | **1,457,247,612** | **1,501,221,056** | **1,547,577,334** | **1,592,668,440** | **1,640,730,112** | **1,691,404,286** | **1,740,675,900** | **1,793,205,956** | **1,848,599,633** | **1,902,440,056** | **1,959,854,015** | **2,020,406,883** | **2,079,239,767** | **2,141,991,793** | **2,208,184,520** | **2,272,472,800** | **2,341,059,301** |
| **(5) รายได้จากสื่อโฆษณา และ บริการอื่นๆ** | 0.90% | ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่รวม | 1,866,482 | 7,025,203 | 7,286,228 | 7,506,195 | 7,737,889 | 7,963,342 | 8,200,653 | 8,457,021 | 8,703,379 | 8,966,030 | 9,242,998 | 9,512,200 | 9,796,270 | 10,102,034 | 10,396,199 | 10,709,959 | 11,040,923 | 11,362,964 | 11,705,287 |
| **(6) รายได้จากตู้หยอดเงินอัตโนมัติและตู้ขายสินค้า (ATM and Vending)** | 0.30% | ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่รวม | 999,909 | 4,215,122 | 4,371,743 | 4,503,663 | 4,642,734 | 4,778,005 | 4,922,190 | 5,074,213 | 5,222,033 | 5,379,618 | 5,545,799 | 5,707,320 | 5,879,562 | 6,061,221 | 6,237,719 | 6,425,975 | 6,624,554 | 6,817,418 | 7,023,173 |
| **(7) ประมาณการรายได้ค่าสาธิตโรงเรียน (เรียกเก็บจากผู้เช่า** | 2.40% | ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ (ไม่รวม Promotion Area) | 7,089,863.26 | 29,748,695 | 30,874,254 | 31,809,528 | 32,792,511 | 33,744,202 | 34,763,287 | 35,841,040 | 36,880,979 | 37,994,843 | 39,173,028 | 40,309,395 | 41,536,858 | 42,814,837 | 44,059,579 | 45,387,272 | 46,795,282 | 48,152,166 | 49,605,827 |
| **(8) ประมาณการรายได้อื่นๆ (ค่าธรรมเนียม ค่าปรับ ค่าสมัครและอื่นๆ)** | 0.70% | ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่หลัก | 1,751,906 | 7,295,577 | 7,505,508 | 7,732,508 | 7,974,137 | 8,204,003 | 8,452,094 | 8,715,823 | 8,967,004 | 9,238,193 | 9,526,511 | 9,803,982 | 10,097,398 | 10,412,621 | 10,712,544 | 11,035,544 | 11,381,171 | 11,728,906 | 12,093,059 |
| **รวมรายได้ทั้งหมดของโครงการ (Cross Revenues)** | | | **344,804,370** | **1,453,317,215** | **1,507,285,784** | **1,552,770,359** | **1,600,725,205** | **1,647,357,993** | **1,697,071,334** | **1,749,482,384** | **1,800,449,290** | **1,854,784,630** | **1,912,087,969** | **1,967,769,957** | **2,027,157,103** | **2,089,797,596** | **2,150,642,808** | **2,215,551,544** | **2,284,026,449** | **2,350,513,054** | **2,421,457,461** |
| คิดเป็นอัตราการเจริญเติบโตของรายได้ (เฉลี่ย) | 3.06% | | | | 3.71% | 3.02% | 3.09% | 2.91% | 3.02% | 3.09% | 2.91% | 3.02% | 3.09% | 2.91% | 3.02% | 3.09% | 2.91% | 3.02% | 3.09% | 2.91% | 3.02% |
| **2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (Cost and Expenses)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 ค่าบำรุงรักษา ห้องแมนชันทัปปิน (POMEC) | 1.00% | ของรายรวมได้ทั้งหมด | 3,448,044 | 14,533,172 | 15,072,858 | 15,527,704 | 16,007,252 | 16,473,580 | 16,970,713 | 17,494,924 | 18,004,493 | 18,547,846 | 19,120,880 | 19,677,700 | 20,271,571 | 20,897,976 | 21,506,428 | 22,155,515 | 22,840,264 | 23,505,137 | 24,214,575 |
| 2.2 ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและจัดกิจกรรม (Advertising and Marketing) | 3.00% | ของรายรวมได้ทั้งหมด | 10,344,131 | 43,599,516 | 45,218,574 | 46,583,111 | 48,021,756 | 49,420,740 | 50,912,140 | 52,484,772 | 54,013,479 | 55,643,539 | 57,362,639 | 59,033,099 | 60,814,713 | 62,693,928 | 64,519,284 | 66,466,546 | 68,520,793 | 70,515,410 | 72,643,724 |
| 2.3 ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่า | 3.00% | ของรายค่าเช่าสุทธิ (ไม่รวมเงินหยอดเงิน ค่าปรับอื่นๆ) | 10,344,131 | 43,599,516 | 45,218,574 | 46,583,111 | 48,021,756 | 49,420,740 | 50,912,140 | 52,484,772 | 54,013,479 | 55,643,539 | 57,362,639 | 59,033,099 | 60,814,713 | 62,693,928 | 64,519,284 | 66,466,546 | 68,520,793 | 70,515,410 | 72,643,724 |
| 2.4 ค่าธรรมเนียมจัดหาผู้เช่า (Commission) | 3.00% | ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ | 10,078,881 | 42,488,428 | 44,067,169 | 45,390,925 | 46,798,767 | 48,162,294 | 49,615,679 | 51,142,606 | 52,638,039 | 54,225,648 | 55,901,853 | 57,525,797 | 59,266,985 | 61,097,104 | 62,876,211 | 64,773,832 | 66,776,500 | 68,719,577 | 70,790,632 |
| 2.5 ค่าผลตอบแทนการบริหารโครงการ (Incentive Fee) | 2.35% | ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ | 7,415,742 | 19,988,798 | 20,203,355 | 20,828,014 | 21,482,494 | 22,116,718 | 22,795,570 | 23,523,550 | 24,205,661 | 24,949,458 | 25,744,500 | 26,490,509 | 27,303,643 | 28,173,436 | 28,988,042 | 29,878,054 | 22,222,072 | 22,855,373 | 23,561,584 |
| 2.6 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ จากการดำเนินการ | 0.10% | ของรายรวมได้ทั้งหมด | 344,804 | 1,453,317 | 1,507,285 | 1,552,770 | 1,600,725 | 1,647,358 | 1,697,071 | 1,749,482 | 1,800,449 | 1,854,785 | 1,912,088 | 1,967,770 | 2,027,157 | 2,089,798 | 2,150,643 | 2,215,552 | 2,284,028 | 2,350,514 | 2,421,487 |
| **รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน** | | | **41,975,733** | **165,062,749** | **171,290,813** | **176,471,635** | **181,942,731** | **187,241,429** | **192,904,313** | **198,885,575** | **204,675,920** | **210,865,715** | **217,404,398** | **223,732,023** | **230,497,782** | **237,646,170** | **244,560,892** | **251,956,055** | **251,183,456** | **258,461,420** | **266,279,697** |
| **กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน** | | | **302,828,637** | **1,288,254,466** | **1,335,994,971** | **1,376,298,724** | **1,418,782,475** | **1,460,116,564** | **1,504,167,021** | **1,550,606,809** | **1,595,773,370** | **1,643,918,915** | **1,694,683,571** | **1,744,037,934** | **1,796,659,321** | **1,852,151,427** | **1,906,081,916** | **1,963,595,489** | **2,032,862,999** | **2,092,052,234** | **2,155,179,764** |
| **3) ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fix Charges)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1 ค่าเบี้ยประกันภัย | 10,296,043 | บาท/ปี (ปรับเพิ่มทุกปีๆละ 1% ) | 2,574,761 | 10,482,023 | 10,505,054 | 10,611,114 | 10,717,225 | 10,824,398 | 10,932,642 | 11,041,968 | 11,152,388 | 11,263,912 | 11,376,551 | 11,490,316 | 11,605,219 | 11,721,272 | 11,838,484 | 11,956,869 | 12,076,438 | 12,197,202 | 12,319,174 |
| 3.2 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง | 9,901,070 | บาท/ปี (ปรับเพิ่มทุกปีๆละ 1% ) | 2,450,269 | 9,969,081 | 9,998,072 | 10,058,053 | 10,159,033 | 10,301,002 | 10,404,034 | 10,508,074 | 10,613,155 | 10,719,286 | 10,826,479 | 10,934,744 | 11,044,091 | 11,154,532 | 11,266,078 | 11,378,738 | 11,492,526 | 11,607,451 | 11,723,525 |
| 3.4 เงินสำรองเข้ากองทุนปรับปรุงอาคาร | 1.00% | ของรายรวมได้ทั้งหมด | **52,040,000** | 14,533,172 | 15,072,858 | 15,527,704 | 16,007,252 | 16,473,580 | 16,970,713 | 17,494,924 | 18,004,493 | 18,547,846 | 19,120,880 | 19,677,700 | 20,271,571 | 20,897,976 | 21,506,428 | 22,155,515 | 22,840,264 | 23,505,137 | 24,214,575 |
| 3.4 ค่าเช่าพื้นที่จอดรถ ค่าสอบถามการใช้ไฟฟ้า และค่าเช่าอุปกรณ์ | 12,977,222,036 | รายละเอียดตามสัญญาเช่า | | 506,886,414 | 521,070,895 | 536,702,196 | 552,806,642 | 569,391,669 | 586,472,351 | 604,062,957 | 622,185,843 | 640,849,659 | 660,077,061 | 679,879,373 | 700,271,227 | 721,273,352 | 742,909,436 | 765,197,527 | 1,154,416,903 | 1,189,049,330 | 1,224,720,798 |
| **รวมค่าใช้จ่ายคงที่ (Fix Charges)** | | | **57,065,028** | **540,720,701** | **556,647,878** | **572,939,067** | **589,730,159** | **606,990,669** | **624,779,650** | **643,107,922** | **661,955,979** | **681,380,703** | **701,400,971** | **721,981,051** | **743,192,109** | **765,047,132** | **787,520,429** | **810,688,850** | **1,200,826,031** | **1,236,359,097** | **1,272,975,060** |
| **กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน** | | | **245,763,608** | **747,533,765** | **779,347,093** | **803,359,657** | **829,052,316** | **853,125,895** | **879,387,371** | **907,498,886** | **933,817,792** | **962,538,212** | **993,282,601** | **1,022,056,882** | **1,053,467,212** | **1,087,104,295** | **1,118,561,487** | **1,152,906,639** | **832,036,968** | **855,693,137** | **882,200,704** |
| **FCF Before Fee** | | | **245,763,608** | **747,533,765** | **779,347,093** | **803,359,657** | **829,052,316** | **853,125,895** | **879,387,371** | **907,498,886** | **933,817,792** | **962,538,212** | **993,282,601** | **1,022,056,882** | **1,053,467,212** | **1,087,104,295** | **1,118,561,487** | **1,152,906,639** | **832,036,968** | **855,693,137** | **882,200,704** |
| **-NPV** | 9.75% | **7,496,223,598** | **7,426,856,948** | **7,403,440,638** | **7,345,929,008** | **7,258,797,429** | **7,137,477,862** | **6,980,256,059** | **6,781,643,653** | **6,535,135,523** | **6,238,493,445** | **5,894,208,344** | **5,464,636,057** | **4,975,781,190** | **4,407,013,644** | **3,749,993,190** | **2,996,617,028** | **2,135,880,349** | **1,512,091,715** | **803,827,521** | **-** |
| **4) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 0.35% | ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ | 1,763,643 | 7,096,470 | 7,271,562 | 7,414,631 | 7,530,581 | 7,622,036 | 7,686,984 | 7,716,730 | 7,704,715 | 7,643,331 | 7,521,361 | 7,312,439 | 6,995,790 | 6,117,455 | 5,059,658 | 3,849,373 | 2,735,979 | 1,736,939 | 602,871 |
| **รวมค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์** | | | **1,763,643** | **7,096,470** | **7,271,562** | **7,414,631** | **7,530,581** | **7,622,036** | **7,686,984** | **7,716,730** | **7,704,715** | **7,643,331** | **7,521,361** | **7,312,439** | **6,995,790** | **6,117,455** | **5,059,658** | **3,849,373** | **2,735,979** | **1,736,939** | **602,871** |
| **กระแสรายได้สุทธิจากการดำเนินการหลังหักค่าธรรมเนียม** | | | **244,000,966** | **740,437,295** | **772,075,531** | **795,945,027** | **821,521,734** | **845,503,858** | **871,700,387** | **899,782,157** | **926,113,076** | **954,894,881** | **985,761,239** | **1,014,744,443** | **1,046,571,421** | **1,080,986,840** | **1,113,501,829** | **1,149,057,266** | **829,300,989** | **853,956,197** | **881,597,833** |
| % (NOI) | 50.1% | | 70.8% | 50.9% | 51.2% | 51.2% | 51.3% | 51.3% | 51.4% | 51.4% | 51.4% | 51.5% | 51.8% | 51.6% | 51.7% | 51.8% | 51.9% | 51.9% | 36.3% | 36.2% | 36.4% |
| อัตราคิดลด (Discount rate) | 9.75% | | 0.9770 | 0.8932 | 0.8131 | 0.7397 | 0.6734 | 0.6136 | 0.5591 | 0.5094 | 0.4642 | 0.4229 | 0.3853 | 0.3511 | 0.3199 | 0.2915 | 0.2656 | 0.2420 | 0.2205 | 0.2009 | 0.1831 |
| กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน (NPV of NOI) | | | 238,400,099 | 659,147,523 | 628,252,922 | 588,259,694 | 553,222,498 | 518,780,264 | 487,347,714 | 458,357,711 | 429,959,622 | 403,844,035 | 379,691,533 | 356,291,721 | 334,921,542 | 315,109,703 | 295,761,120 | 278,081,875 | 182,998,368 | 171,576,368 | 161,394,177 |
| **มูลค่าปัจจุบันสุทธิ** | | | **7,439,236,219** | บาท | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (ปัดเศษ)** | | | **7,439,000,000** | บาท | (เจ็ดพันสี่ร้อยสามสิบเก้าล้านบาทถ้วน) | | | | | | | | | | | | | | | | |