บทสรุปผู้บริหาร

ตามที่บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไข และข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่ส่วนกลาง (บางส่วน) รวมพื้นที่ทั้งหมด 125,431.02 ตารางเมตร ภายในอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ตั้งอยู่เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1) ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี








ผู้ว่าจ้าง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี้ (FUTURERT)
ผู้ใช้รายงาน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี้ (FUTURERT) หรือผู้ใช้รายงาน
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า	สำหรับการให้ความเห็นของมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานนี้ไม่อาจใช้ได้ สำหรับวัตถุประสงค์อื่นและผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มิได้ระบุในรายงาน
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	16 กันยายน 2569
วันที่ประเมินมูลค่า	30 กันยายน 2569
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อาคารโครงการศูนย์การค้า ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ตั้งอยู่เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1) ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
พิกัดภูมิศาสตร์	Lat : 13.988934, Lon : 100.617779
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่ส่วนกลาง (บางส่วน) ภายในอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต (อาคารสูง 4 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) รวมพื้นที่เข้าลงทุนทั้งสิ้นประมาณ 125,431.02 ตารางเมตร ประกอบด้วย ● ทรัพย์สินหลักเดิมของกองทรัสต์: พื้นที่ประมาณ 105,613.26 ตารางเมตร ● ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2569) : พื้นที่ประมาณ 19,817.76 ตารางเมตร ทรัพย์สินทั้งสองส่วนมีระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญาเดิมถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 พร้อมสิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าและให้สิทธิต่อไปได้ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 โดย ณ วันที่ประเมินมูลค่า (30 กันยายน 2569) มีระยะเวลาคงเหลือที่นำมาใช้ในการประเมินมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 18 ปี 3 เดือน (แบ่งเป็น ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา 15 ปี 3 เดือน และสิทธิในการขยายระยะเวลา 3 ปี) ณ วันที่สำรวจทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ และมีการบริหารจัดการพื้นที่ตามปกติ มีการบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตามมาตรฐาน รวมถึงอยู่ระหว่างดำเนินงานและมีแผนการปรับปรุงพื้นที่เช่าครั้งใหญ่ (Major Renovation) ตามรอบวงจรธุรกิจ

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า			
					ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา	
	1	310	1	310	115	3	84.0	104	0	42.0	
	2	92118	99	268	1	3	67.5	1	3	67.5	
	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์				**117**	**3**	**51.5**	**106**	**0**	**9.5**	
ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า										
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด										
ภาระผูกพัน	โฉนดที่ดินเลขที่ 310 แบ่งเช่ามีกำหนดเวลา 17 ปี 11 เดือน (มีเงื่อนเวลา) ระหว่าง บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด (ผู้ให้เช่า) และ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (ผู้เช่า) โฉนดที่ดินเลขที่ 92118 เช่ามีกำหนดเวลา 15 ปี ระหว่าง บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด (ผู้ให้เช่า) และ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (ผู้เช่า)										
การตรวจสอบอายัด	ปัจจุบันไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ										
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณประโยชน์										
สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง	1)	สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549									
	2)	สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555									
	3)	สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549									
	4)	สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555									
	5)	สัญญาการให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก ฉบับลงวันที่ 1 ตุลาคม 2567									
	6)	สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2569									
	7)	สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2569									
	8)	สัญญาการให้สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก เพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2569									
	9)	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์									
รายละเอียดอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	อาคารและสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่บนที่ดินมีจำนวน 1 รายการ ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สูง 4 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น										
รายละเอียดการขออนุญาต ปลูกสร้างอาคาร และ การดำเนินธุรกิจ	ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และใบอนุญาตการดำเนินธุรกิจต่างๆ ได้รับอนุญาต ทั้งหมดตามที่แสดงในเล่มรายงาน										
สาธารณูปโภค	มีระบบสาธารณูปโภคครบครัน ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ โครงข่าย อินเตอร์เน็ท ท่อระบายน้ำ และไฟส่องทาง										
สาธารณูปการ	สาธารณูปการ หรือสถานบริการสาธารณะ ได้แก่ หน่วยงานราชการต่างๆ เช่น สถานีตำรวจ ที่ว่าการอำเภอ โรงเรียน สำนักงานเทศบาล และที่ทำการไปรษณีย์ เป็นต้น										
ข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ข้อกำหนดผังเมือง ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภท "พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก" (สีแดง–บล็อค 3.6) ตาม ประกาศกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2552 ประกาศใน ราชกิจจานุเบกษาวันที่ 28 ธันวาคม 2552 มีกำหนดระยะเวลา 5 ปี สิ้นสุด ระยะเวลาบังคับใช้วันที่ 27 ธันวาคม										

	2557 และมีการต่ออายุ 2 ครั้งในปี 2558 และ 2559 ปัจจุบันยังคงใช้บังคับตามมาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558
	กฎหมายควบคุมอาคาร ทรัพย์สินตั้งอยู่ในอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
	การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ กฎกระทรวง/ข้อบัญญัติที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
	กฎหมายอื่นๆ – ไม่มี
	โครงการพัฒนาของภาครัฐ โครงการระบบรถไฟชานเมืองสายสีแดง ส่วนต่อขยาย (สีแดงเข้ม) ช่วงรังสิต-มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต มีระยะทาง 8.84 กม. โครงสร้างทางเป็นทางระดับดิน มีสถานีจำนวน 4 แห่ง ประกอบด้วย สถานี คลองหนึ่ง สถานีมหาวิทยาลัยกรุงเทพ สถานีเชียงราก และสถานีมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ซึ่งปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2572
	การบุกรุกและการขับไล่ – ไม่มี
	การถูกรอนสิทธิต่างๆ – ไม่มี
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	เพื่อการพาณิชยกรรม
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่า ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (As-Is/As-Existing Use)
วิธีการประเมิน	ใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่า
เงื่อนไข และข้อจำกัด	มูลค่าทรัพย์สินข้างต้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามระบุไว้ในข้อที่ 7.2
มูลค่าสิทธิการเช่า	**มูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนรวมทั้งหมด 125,431.02 ตารางเมตร ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 15 ปี 3 เดือน + สิทธิในการ ขยายระยะเวลาการเช่า อีกเป็นระยะเวลา 3 ปี รวมระยะเวลาทั้งหมด 18 ปี 3 เดือน** **7,439,000,000.-บาท (-เจ็ดพันสี่ร้อยสามสิบเก้าล้านบาทถ้วน-)**
หมายเหตุ	การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ สมมติฐาน ข้อกำหนดและเงื่อนไขและข้อจำกัด ตามที่ระบุในรายงาน
บทสรุปผู้บริหารนี้เป็นบทคัดย่อของเนื้อหาของรายงานการประเมินมูลค่าต่อไปนี้ การประเมินและรายงานการประเมินมูลค่าขึ้นอยู่กับเงื่อนไข คุณสมบัติ และ สมมติฐานที่สำคัญหลายประการ ซึ่งมีการอธิบายอย่างครบถ้วนและระบุไว้ในเนื้อหาของรายงาน	
ผู้ใช้รายงานมีจำเป็นอย่างยิ่งก่อนที่จะใช้การประเมินมูลค่านี้ โดยอ่านรายงานฉบับสมบูรณ์ รวมถึงภาคผนวกใดๆ หากผู้ใช้รายงานทราบหรือตระหนักถึงปัญหาหรือประเด็นใด ๆ ที่สงสัยหรือขัดแย้งกับเงื่อนไข คุณสมบัติ หรือและสมมติฐานที่มีอยู่ในรายงานนี้ สามารถแจ้งบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อจะพิจารณาออกรายงาน ฉบับแก้ไขตามความเหมาะสม	

บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

(นายชูเกียรติ พยับวิภาพงศ์)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.166

(นายธีรศิริ ทรัพย์ศิริ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

(นายศักรินทร์ เว็งอาจ)
ผู้สำรวจ

(นายไพรัช เว็งอาจ)
ผู้ประเมินชั้นสามัญ สม.664

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.	30,297.30	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.	30,369.84	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
1.5 พื้นที่ร้านค้า (Shop) บริเวณชั้น 3		14,850.54 ตร.ม.	44,551.62	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48
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
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย		(%)	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย	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			68,187,310	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	30,297.30	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	1,385.00	บาท/ตร.ม./เดือน	1,385.00	1,426.55	1,469.35	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	44,551.62	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48	178,206.48
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			27,933,666	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	ตร.ม./เดือน	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	302.50	332.75	332.75	332.75	366.03	366.03	366.03	402.63	402.63	402.63	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	1,237,095,039	1,274,565,752	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	ตร.ม./เดือน	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
ค่าเช่าพื้นที่พื้นเฉลี่ย (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	630.15	693.16	693.16	693.16	762.48	762.48	762.48
รวมรายได้ พื้นที่ร้านค้า (Shop) สำหรับผู้เช่าหลัก (Mini Anchor_EGV)			5,862,926	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	ตร.ม./เดือน	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
ค่าเช่าพื้นที่พื้นเฉลี่ย (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	385.99	424.59	424.59	424.59	467.05	467.05	467.05	513.75	513.75	565.13
รวมรายได้ พื้นที่ร้านค้า (Shop) สำหรับผู้เช่าหลัก (Mini Anchor_Fitness)	315.21		2,622,180	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	1,319,740,457	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	26,035	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	1,666,482	7,025,203	7,286,228	7,506,106	7,737,869	7,963,342	8,200,651	8,457,021	8,703,379	8,966,030	9,242,998	9,512,200	9,799,270	10,102,034	10,396,199	10,709,959	11,040,923	11,362,364	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	5,222,028	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 ค่าสมัครกและอื่นๆ)	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	10,412,521	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**	**1,749,492,384**	**1,800,449,290**	**1,854,784,630**	**1,912,067,969**	**1,967,769,957**	**2,027,157,103**	**2,089,797,596**	**2,150,642,808**	**2,215,551,544**	**2,284,026,449**	**2,350,513,654**	**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 ห้องแมลงรังนกอีแอ่น (POMEC)	1.90%	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	19,120,897	19,677,703	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	48,021,755	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 (ไม่รวมเงินพดเบ ค่าปรับอื่นๆ)	10,344,131	43,599,516	45,218,574	46,583,111	48,021,755	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	1,749,492	1,800,449	1,854,785	1,912,068	1,967,770	2,027,157	2,089,798	2,150,643	2,215,552	2,284,028	2,350,514	2,421,457
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**	**1,694,663,571**	**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	10,462,023	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%)	2,450,268	9,899,081	9,998,072	10,098,053	10,199,033	10,301,022	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	1.90%	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	19,120,897	19,677,703	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		505,886,414	521,070,895	536,702,196	552,806,642	569,391,869	586,472,265	604,062,957	622,185,843	640,849,859	660,077,061	679,879,372	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**	**606,990,869**	**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**	**853,125,695**	**879,387,371**	**907,498,886**	**933,817,792**	**962,538,212**	**993,262,601**	**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**	**853,125,695**	**879,387,371**	**907,498,886**	**933,817,792**	**962,538,212**	**993,262,601**	**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**	**4,975,281,190**	**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	802,871
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**	**802,871**
กระแสรายได้สุทธิจากการคาดการณ์เงินการดอลังหักค่าธรรมเนียม			**244,000,966**	**740,437,295**	**772,075,531**	**795,945,027**	**821,521,734**	**845,503,658**	**871,700,387**	**899,782,157**	**926,113,076**	**954,894,881**	**985,741,239**	**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%	51.7%	51.8%	51.9%	36.3%	36.2%	36.4%
อัตราคิดลด (Discount rate)	9.75%		0.9770	0.8932	0.8131	0.7391	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)																