

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/65073

May 11, 2022

Suite 39, 9th Fl., RS Tower,
121 Ratchadapisek Rd.,
Dindang, Bangkok 10400
Tel : +66 (0) 2641 3800
Fax : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

FUTURE PARK LEASEHOLD PROPERTY FUND

**RE: VALUATION OF PARTIAL LEASEHOLD RIGHT OF FUTURE PARK SHOPPING CENTER –
REFER TO OUR THAI VERSION REPORT NO. J20/64050**

Dear Fund Manager

In fulfillment of our agreement as outlined in the Letter of Engagement dated April 26, 2021, which conduct the valuation on partial leasehold right for 56,822.26 sq.meters of shopping center building and 48,791.00 sq.meters of its common area with the total area of about 105,613.26 sq.meters. The property is located at the Future Park Rangsit Shopping Center, 94 Paholyothin Road (Highway No.1), Prachathipat Sub District, Thanyaburi District, Pathumthani Province, on the land area of approximately 106 Rai 9.5 sq.wah or 42,409.5 sq.wah. This reviewed valuation report is aimed to analyze the leasehold value of the subject property with remaining 19 Years 9 Month and 1 day based on the lease agreement.

The value opinion reported below is qualified by certain assumptions, limiting conditions, certifications, and definitions, which are set forth in the report.

Based on our complete appraisal as defined by the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice and Thailand Valuation Standards, we have formed an opinion that the values of the referenced subject property, subject to the assumptions, limiting conditions, certifications, and definitions, as of March 31, 2022 was:

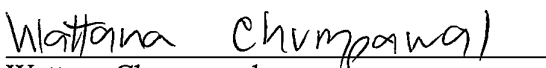
Description	Leasehold Right Value (Baht)
Leasehold Value with remaining 19 Years 9 Month and 1 day lease agreement	5,767,000,000 (Five Billion Seven Hundred Sixty-Seven Million Baht)

This letter is invalid as an opinion of value if detached from the report, which contains the text, exhibits, and addenda.

If you have any enquiry in this report, please do not hesitate to contact us.

I have no present or prospective interest in the property that is the subject of this report and have no personal interest with respect to the parties involved.

Yours faithfully,
15 Business Advisory Limited


Wattana Chumpawal
Executive Director
Principal Valuer – Certify Chartered No.011

● Leasehold Interest of partial building within Future Park Rangsit Complex

CASH FLOW PROJECTIONS:		Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20
Revenue																					
Retail Income																					
Retail Shop Income																					
Leasable Area (Floor B)																					
Growth Rate		9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62
Average Rental Rate (Baht/Sq.m/Month)		0.0%	2.0%	2.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Potential Gross Income		1,190	1,214	1,238	1,275	1,313	1,353	1,393	1,435	1,478	1,523	1,568	1,615	1,664	1,714	1,765	1,818	1,873	1,929	1,987	2,046
Occupancy Rate		129,157,174	131,740,317	134,375,123	138,406,377	142,558,568	146,835,325	151,240,385	155,777,597	160,450,925	165,364,452	170,222,386	175,329,058	180,588,929	186,006,597	191,586,795	197,334,399	203,252,431	209,352,064	215,632,626	167,184,701
Gross Income		9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62	9,044.62
Rent Discount affected by Covid-19		-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Effective Gross Income		105,779,725	122,518,495	130,343,870	134,254,186	138,281,811	142,430,266	146,703,174	151,104,269	155,637,397	160,306,519	165,115,714	170,069,186	175,171,261	180,426,399	185,839,191	191,414,367	197,156,798	203,071,502	209,163,647	162,169,160
Leasable Area (Floor G)																					
Growth Rate		5,666	5,666.02	5,666.02	5,666.02	5,666.02	5,666.02	5,666.02	5,666.02	5,666.02	5,666.02	5,666.02	5,666.02	5,666.02	5,666.02	5,666.02	5,666.02	5,666.02	5,666.02	5,666.02	5,666.02
Average Rental Rate (Baht/Sq.m/Month)		0.0%	2.0%	2.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Potential Gross Income		1,490	1,520	1,550	1,597	1,645	1,694	1,745	1,797	1,851	1,907	1,964	2,023	2,083	2,146	2,210	2,277	2,345	2,415	2,488	2,562
Occupancy Rate		101,308,438	103,334,606	105,401,298	108,563,337	111,820,238	115,174,845	118,630,090	122,188,993	125,854,663	129,630,302	133,519,211	137,524,788	141,650,531	145,900,047	150,277,049	154,785,360	159,428,921	164,211,789	169,138,142	131,136,509
Gross Income		86,112,172	96,101,184	102,239,260	105,306,437	108,465,630	111,719,599	115,071,187	118,523,323	122,079,023	125,741,393	129,513,635	133,399,044	137,401,015	141,523,046	145,768,737	150,141,799	154,646,053	159,385,435	164,063,998	127,202,414
Rent Discount affected by Covid-19		-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Effective Gross Income		77,500,955	96,101,184	102,239,260	105,306,437	108,465,630	111,719,599	115,071,187	118,523,323	122,079,023	125,741,393	129,513,635	133,399,044	137,401,015	141,523,046	145,768,737	150,141,799	154,646,053	159,385,435	164,063,998	127,202,414
Leasable Area (Floor I)																					
Growth Rate		4,321.01	4,321.01	4,321.01	4,321.01	4,321.01	4,321.01	4,321.01	4,321.01	4,321.01	4,321.01	4,321.01	4,321.01	4,321.01	4,321.01	4,321.01	4,321.01	4,321.01	4,321.01	4,321.01	4,321.01
Average Rental Rate (Baht/Sq.m/Month)		0.0%	2.0%	2.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Potential Gross Income		1,290	1,316	1,342	1,382	1,424	1,467	1,511	1,556	1,603	1,651	1,700	1,751	1,804	1,858	1,914	1,971	2,030	2,091	2,154	2,218
Occupancy Rate		66,889,235	68,227,019	69,591,560	71,679,307	73,829,686	76,044,576	78,325,914	80,675,691	83,095,962	85,588,841	88,156,506	90,801,201	93,525,237	96,330,994	99,220,924	102,197,552	105,263,478	108,421,383	111,674,024	86,583,319
Gross Income		62,206,988	65,497,939	67,503,813	69,528,927	71,614,795	73,763,239	75,976,136	78,255,420	80,603,083	83,021,176	85,511,811	88,077,165	90,719,480	93,441,064	96,244,296	99,131,625	102,105,574	105,168,741	108,323,804	83,985,819
Rent Discount affected by Covid-19		-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Effective Gross Income		55,986,290	65,497,939	67,503,813	69,528,927	71,614,795	73,763,239	75,976,136	78,255,420	80,603,083	83,021,176	85,511,811	88,077,165	90,719,480	93,441,064	96,244,296	99,131,625	102,105,574	105,168,741	108,323,804	83,985,819
Leasable Area (Floor 2)																					
Growth Rate		8,481.06	8,481.06	8,481.06	8,481.06	8,481.06	8,481.06	8,481.06	8,481.06	8,481.06	8,481.06	8,481.06	8,481.06	8,481.06	8,481.06	8,481.06	8,481.06	8,481.06	8,481.06	8,481.06	8,481.06
Average Rental Rate (Baht/Sq.m/Month)		1.540	1.571	1.602	1.650	1.700	1.751	1.803	1.857	1.913	1.971	2.030	2.091	2.153	2.218	2.284	2.353	2.423	2.496	2.571	2,648
Potential Gross Income		156,729,989	159,864,589	163,061,880	167,953,737	172,992,349	178,182,119	183,527,583	189,033,410	194,704,413	200,545,545	206,561,911	212,758,769	219,141,532	225,715,778	232,487,251	239,461,869	246,645,725	254,045,096	261,666,449	202,875,733
Occupancy Rate		98%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
Gross Income		153,595,398	155,068,651	158,170,024	162,915,125	167,902,578	172,836,656	178,021,755	183,362,408	188,863,290	194,529,179	200,365,054	206,376,006	212,567,286	218,944,304	225,512,634	232,278,013	239,246,353	246,423,744	253,816,456	196,789,461
Rent Discount affected by Covid-19		-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Effective Gross Income		138,235,850	155,068,651	158,170,024	162,915,125	167,902,578	172,836,656	178,021,755	183,362,408	188,863,290	194,529,179	200,365,054	206,376,006	212,567,286	218,944,304	225,512,634	232,278,013	239,246,353	246,423,744	253,816,456	196,789,461
Leasable Area (Floor 3)																					
Growth Rate		16,321.68	16,321.68	16,321.68	16,321.68	16,321.68	16,321.68	16,321.68	16,321.68	16,321.68	16,321.68	16,321.68	16,321.68	16,321.68	16,321.68	16,321.68	16,321.68	16,321.68	16,321.68	16,321.68	16,321.68
Average Rental Rate (Baht/Sq.m/Month)		0.0%	2.0%	2.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Potential Gross Income		910	928	947	975	1,004	1,035	1,066	1,098	1,130	1,164	1,199	1,235	1,272	1,311	1,350	1,390	1,432	1,475	1,519	1,565
Occupancy Rate		178,232,745	181,797,400	185,433,348	190,996,348	196,726,239	202,628,026	208,706,867	214,968,073	221,417,115	228,059,628	234,901,417	241,948,400	249,206,914	256,683,121	264,383,615	272,315,123	280,484,577	288,899,114	297,566,087	230,709,510
Gross Income		162,191,798	167,253,608	176,161,681	181,446,531	186,889,927	192,496,625	198,271,523	204,219,669	210,346,259	216,656,647	223,156,346	229,851,037	236,746,568	243,848,965	251,164,434	258,699,367	266,460,348	274,454,158	282,687,783	219,174,034
Rent Discount affected by Covid-19		-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Effective Gross Income		145,972,618	167,253,608	176,161,681	181,446,531	186,889,927	192,496,625	198,271,523	204,219,669	210,346,259	216,656,647	223,156,346	229,851,037	236,746,568	243,848,965	251,164,434	258,699,367	266,460,348	274,454,158	282,687,783	219,174,034
Leasable Area (Gross Profit)																					
Average Rental Rate (Baht/Sq.m/Month)		750	765	780	804	828	853	878	905	932	960	988	1,018	1,049	1,080	1,113	1,146	1,180	1,216	1,252	1,290
Potential Gross Income		51,364,710	52,392,004	53,439,844	55,043,040	56,694,331	58,395,161	60,147,016	61,951,426	63,809,969	65,724,268	67,693,996	69,736,876	71,818,682	73,973,243	76,192,440	78,478,213	80,832,559	83,257,536	85,755,262	66,487,934
Occupancy Rate		97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
Gross Income		49,823,769	50,820,244	51,836,649	53,391,748	54,993,501	56,643,306	58,342,605	60,092,883	61,895,670	63,752,540	65,665,116	67,635,069	69,664,122	71,754,045	73,906,667	76,123,867	78,407,583	80,759,810	83,182,604	64,493,296
Rent Discount affected by Covid-19		-10%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Effective Gross Income		44,841,392	50,820,244	51,836,649	53,391,748	54,993,501	56,643,306	58,342,605	60,092,883	61,895,670	63,752,540	65,665,116	67,635,069	69,664,122	71,754,045	73,906,667	76,123,867	78,407,583	80,759,810	83,182,604	64,493,296

FINAL VALUE ESTIMATION

Based on our analysis and discussion, we therefore have concluded the value indication of the partial leasehold right for 56,822.26 sq.meters shopping center building and 48,791 sq.meters shopping center common area with the total area of about 105,613.26 sq.meters of Future Park Rangsit Shopping Center Project with 19 Years 9 Month and 1 day remaining lease agreement, as follows:

Description	Leasehold Right Value (Baht)
Leasehold Value with remaining 19 Years 9 Month and 1 day lease agreement	5,767,000,000 (Five Billion Seven Hundred Sixty-Seven Million Baht)

As documented in the enclosed report, we conclude our opinion of value for the subject property as of March 31, 2022, subject to the attached statement of assumptions and limiting conditions, as follows:

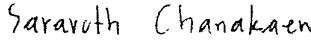
The final Leasehold Value of the subject property is concluded at:

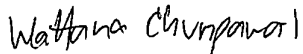
5,767,000,000
(Five Billion Seven Hundred Sixty-Seven Million Baht)

The reader is referenced to the other extraordinary assumptions and limiting conditions presented. The alteration of any items noted may provide for an adjustment in the value conclusion contained herein.

Please be noted that the reviewed valuation report is performed by the requirement and information provided by Future Park Leasehold Property Fund, we did not conduct the site inspection and assumed that the condition of the project is not difference from the details in our former valuation report.


Amornsak Churput
Assistant Manager/Inspector & Valuer


Saravuth Chanakaew
Manager
Principal Valuer - Certify Chartered No.437


Wattana Chumpawal
Executive Director
Principal Valuer - Certify Chartered No.011

สรุปสมมติฐานสำคัญที่ผู้ประเมินใช้ในกาสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (“กองทุนรวม”) ได้ว่าจ้าง บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สิน “สิทธิการเช่าศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (บางส่วน)” และได้นำเสนอเล่มรายงานการประเมินค่าฯ มายังบริษัทจัดการเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2565 ในการนี้ บริษัทจัดการจึงได้จัดทำสรุปรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินได้ดังนี้

1. การประมาณการรายได้ (อายุสัญญาเช่าสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584)

1.1 พื้นที่เช่า (Rentable areas)		
	ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฯ	พื้นที่ที่ขายได้*
รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ (ตร.ม.)
1.1.1 ผู้เช่ารายย่อย (Shops)		
รวมพื้นที่ผู้เช่ารายย่อย (Shops)	49,541.58	45,200.68
1.1.2 ผู้เช่าหลัก (Mini Anchor)		
1.1.2.1) EGV	4,540.68	4,540.68
1.1.2.2) Fitness First	2,740.00	2,740.00
รวมพื้นที่เช่าของผู้เช่าหลัก (Mini Anchor)	7,280.68	7,280.68
1.1.3 สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) ที่ก่อให้เกิดรายได้ไม่น้อยกว่า 8,709.92 ตรม. (เช่น ATM, Kiosk, Promotion, Vending และ Cart)	8,709.92	8,137.68
1.2 สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) ไม่ก่อให้เกิดรายได้ 40,081.08 ตรม.	40,081.08	n.a.
รวมพื้นที่ส่วนกลาง (Common areas)	48,791.00	
รวมพื้นที่ทั้งหมด	105,613.26	

หมายเหตุ: * พื้นที่ที่ขายได้เป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2565

1.2 อัตราค่าเช่า (Rents):

- 1.2.1) พื้นที่ผู้เช่ารายย่อย (Shop) =
1. ผู้เช่าประเภทกำหนดอัตราค่าเช่า(Fixed)
 - ชั้น B ปีที่ 1 อัตรา 1,190.00 บาท/ตรม.
 - ชั้น G ปีที่ 1 อัตรา 1,490.00 บาท/ตรม.
 - ชั้น 1 ปีที่ 1 อัตรา 1,290.00 บาท/ตรม.
 - ชั้น 2 ปีที่ 1 อัตรา 1,540.00 บาท/ตรม.
 - ชั้น 3 ปีที่ 1 อัตรา 910.00 บาท/ตรม.

ทุกชั้นปรับเพิ่มในปีที่ 2-3= 2.0%,
ปีที่ 4 เป็นต้นไป = 3.0%
 2. ผู้เช่าประเภทส่วนแบ่งรายได้ (GP)
 - อัตรา 750.00 บาท/ตรม. ปรับเพิ่มในปีที่ 2-3= 2.0%,
ปีที่ 4 เป็นต้นไป = 3.0%
- 1.2.2) พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Mini Anchor) = อ้างอิงตามสัญญาเช่า
- 1.2.3) พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) =
1. ผู้เช่าประเภทร้านค้าขนาดเล็ก (Fixed)
 - อัตรา 2,610.00 บาท/ตรม.
 - ปรับเพิ่มในปีที่ 2-3= 2.0%, ปีที่ 4 เป็นต้นไป = 3.0%
 2. ผู้เช่าประเภทส่วนแบ่งรายได้ (GP)
 - อัตรา 1,480.00 บาท/ตรม.
 - ปรับเพิ่มในปีที่ 2-3= 2.0%, ปีที่ 4 เป็นต้นไป = 3.0%
 3. ผู้เช่าประเภทตู้ ATM
 - อัตรา 22,600.00 บาท/ตรม.
 - ปรับเพิ่มในปีที่ 2-3= 2.0%, ปีที่ 4 เป็นต้นไป = 3.0%
 4. ผู้เช่าประเภทพื้นที่แสดงสินค้า (Promotion Area)
 - ค่าเช่า 150,000,000 บาท ปรับเพิ่มในปีที่ 2= 7.0%,
ปีที่ 3= 5.0%, ปีที่ 4 เป็นต้นไป = 3.0%
 5. ผู้เช่าประเภทพื้นที่เช่าชั่วคราว(Temporary) และตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ(Vending Machine)
 - ค่าเช่า 1,000,000 บาท ปรับเพิ่มในปีที่ 2= 7.0%,
ปีที่ 3= 5.0%, ปีที่ 4 เป็นต้นไป = 3.0%
 6. ผู้เช่าประเภทพื้นที่ป้ายโฆษณา (Display)
 - 0.5% ของรายได้รวมพื้นที่พาณิชยกรรมตลอดอายุ
ประมาณการ

1.3 อัตราการเช่า (Occupancy rate):

- 1.3.1) พื้นที่เช่ารายย่อย (Shop) = 1. ผู้เช่าประเภทกำหนดอัตราค่าเช่า (Fixed)
- ชั้น B ปีที่ 1 = 91%, ปีที่ 2 = 93%, ปีที่ 3 เป็นต้นไป 97%
 - ชั้น G ปีที่ 1 = 85%, ปีที่ 2 = 93%, ปีที่ 3 เป็นต้นไป 97%
 - ชั้น 1 ปีที่ 1 = 93%, ปีที่ 2 = 96% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 97%
 - ชั้น 2 ปีที่ 1 = 98%, ปีที่ 2 = 97% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 97%
 - ชั้น 3 ปีที่ 1 = 91%, ปีที่ 2 = 92% ปีที่ 3 เป็นต้นไป 95%
2. ผู้เช่าประเภทส่วนแบ่งรายได้ (GP)
- ปีที่ 1 เป็นต้นไป = 97% และคงที่ตลอดประมาณการ
- 1.3.2) พื้นที่เช่าหลัก (Mini Anchor) = 100% คงที่ตลอดประมาณการ
- 1.3.3) พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) = 1. ผู้เช่าประเภทกำหนดอัตราค่าเช่า (Fixed)
- ปีที่ 1 = 87%, ปีที่ 2 = 93%
 - ปีที่ 3 เป็นต้นไป = 97% คงที่ตลอดประมาณการ
2. ผู้เช่าประเภทส่วนแบ่งรายได้ (GP)
- ปีที่ 1 = 87%, ปีที่ 2 = 93%
 - ปีที่ 3 เป็นต้นไป = 97% คงที่ตลอดประมาณการ
3. ผู้เช่าประเภทตู้ ATM
- ปีที่ 1 = 72%, ปีที่ 2 = 80%
 - ปีที่ 3 เป็นต้นไป = 90% คงที่ตลอดประมาณการ

1.6 รายได้ค่าภาษีและสิ่งปลูกสร้าง = 2.0% ของรายได้รวมพื้นที่พาณิชย์กรรม ตลอดอายุประมาณการ

1.7 รายได้อื่นๆ = 0.5% ของรายได้รวมพื้นที่พาณิชย์กรรม ตลอดอายุประมาณการ

2. การประมาณการค่าใช้จ่าย

2.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

- 2.1.1 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา (Property Repair & Maintenance Expense) = ในปี 1 = 0.40% ในปี 2 เป็นต้นไป = 0.5% ของรายได้รวมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริง
- 2.1.2 ค่าการตลาด (Marketing Expense) = ในปี 1 = 3.80% ในปี 2 เป็นต้นไป = 5.00% ของรายได้รวมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริง
- 2.1.3 ค่าคอมมิชชั่น (Property Commission Fee) = ในปี 1 = 3.10% ในปี 2 เป็นต้นไป = 2.80% ของรายได้รวมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริง
- 2.1.4 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Property Tax Expenses) = อ้างอิงจากวิธีการเรียกเก็บค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากเทศบาลรังสิต

2.1.5 ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)	=	พิจารณาจากค่าเบี้ยประกันภัยของกรรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน, กรรมธรรม์ประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า,กรรมธรรม์ประกันภัยเครื่องจักร, การประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก และกรรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินคุ้มครองภัยก่อการร้าย
2.1.6 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)	=	0.05% ของรายได้รวมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ
2.1.7 สัารองค่าปรับปรุงอาคาร (CAPEX)	=	1.0% ของรายได้รวมทั้งหมดที่ตลอดอายุการประมาณการ
2.1.8 ค่าเช่าพื้นที่ (ปี พ.ศ. 2570-2584)	=	อ้างอิงจากสัญญาเช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ระหว่าง กองทุน และ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
2.1.9 ค่าตอบแทนการให้สิทธิ (ปี พ.ศ. 2570-2584)	=	อ้างอิงจากสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาผลประโยชน์อาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ระหว่าง กองทุน และ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

2.2. ค่าใช้จ่ายในส่วนของกองทุน

2.2.1 Property Incentive Fee	=	2.20% ของรายได้รวมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ
2.2.2 Property Management Fee	=	1.10% ของรายได้รวมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริงในปีที่ 1-21
2.2.3 Property Rental Collection Fee	=	3.00% ของรายได้รวมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

3. อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ผู้ประเมินได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล (Risk Free) ระยะเวลา 20 ปี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ประมาณ 3.38% บวกกับปัจจัยเสี่ยง (Risk Premium) ในธุรกิจลักษณะเดียวกันประมาณ 7% - 8% ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount rate) ที่ประมาณ 11%