

Summary of Appraisal Report of the Independent Appraisers for 3-asset

For the investment in additional assets, including leasehold rights, sub-leasehold rights of real estate, and ownership of movable properties and related components of the assets in which the Trust will invest further — namely three projects: The Zone Town in Town Shopping Center, Sai Mai Avenue Shopping Center, and Chan at The Avenue Shopping Center — the REIT Manager has engaged two independent property valuation companies for each project. These valuation companies are approved by the Securities and Exchange Commission (SEC) to assess the value of the assets to be additionally invested. All valuation companies have used the Income Approach in their assessment of the value of the additional assets. The details of the property valuation and the investment value are provided in the summary of the valuation reports, as summarized below.

Project	Appraisal Firm	Appraisal Value (Baht)	Average Appraisal Value (Baht)	Acquisition Value (Baht)	Appraisal Period
The Zone Town In Town	Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited	372,000,000	411,050,000	288,000,000	1 April 2026 - 31 March 2051
	KTAC Appraisal and Services Company Limited	450,100,000			1 April 2026 - 31 March 2051
Saimai Avenue	Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited	517,000,000	549,650,000	473,000,000	1 April 2026 - 31 March 2051
	KTAC Appraisal and Services Company Limited	582,300,000			1 April 2026 - 31 March 2051
Charn at The Avenue	Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited	824,000,000	876,100,000	800,000,000	1 April 2026 - 31 March 2056
	KTAC Appraisal and Services	928,200,000			1 April 2026 - 31 March 2056

ALLY REIT

Project	Appraisal Firm	Appraisal Value (Baht)	Average Appraisal Value (Baht)	Acquisition Value (Baht)	Appraisal Period
	Company Limited				
Total			1,836,800,000	1,561,000,000	

The acquisition value of the 9th additional investment assets is 17.6 percent lower than the average appraisal value and 9.7 percent lower than the lowest appraisal value (totaling Baht 1,713,000,000).

Enclosures 2-1

Summary of Appraisal Report of the Independent Appraisers for
The Zone Town In Town

ศส/จท
เลขที่อ้างอิง V3104

13 มิถุนายน 2568

เรื่อง ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อัลไล

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคาร โครงการศูนย์การค้าชุมชน ภายใต้ชื่อ “เดอะโซน ทาวน์ อิน ทาวน์” ระยะเวลาการเช่า 25 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2594) พื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่ารวมประมาณ 11,243 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 12,068.70 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 1323 ซอยลาดพร้าว 94 (บุญจมิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่ามูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน เท่ากับ **372,000,000 บาท (สามร้อยเจ็ดสิบล้านบาท)**

อนึ่งความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับบริการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา
ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156



บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

**364/8 ชั้นที่ 1 อาคารรอยัลไนน์ เรสซิเดนซ์ ถนนพระราม 9 ซอย 17 แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 Tel. 02-318-6791-96
E-mail : marketing@ktac.co.th เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 0105546133162**

April 1, 2025

Title: Submit the property valuation report.

Attention: Managing Director

ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

As KTAC Appraisal and Service Co., Ltd. was commissioned to appraise the property, the company has now completed the task as intended. The details of the criteria, assumptions, and limitations of this appraisal are included in the report. We would like to inform you of the summary results of the property valuation as follows:

Customer's name:	THE ZONE
Type of property	Leasehold rights for land and buildings for a period of 26.0 years
Location of the subject property	THE ZONE PROJECT. Address No.456, 456/1-16 Sriwara Road, Phlabpla Subdistrict, Wangthonglang District, Bangkok
Land Details	Land Title Deed No. 9621, 9622, 9623, 9696 and 9697, totaling 5 plots. The total land area according to the contract is 6-3-45.8 rai or 2,745.8 square wah.
Landowners	Mr. Thongpliew Ketahiran, Ms. Urai Ketahiran
Building Details	Totaling 10 items of the building, including: The Zone-1 project includes Buildings A, B, and Retail. The Zone-2 project includes Buildings A, B, K004, C, D, and FT. The Zone-3 project includes the LB building and development sections.
Building Owner	FAHBUNDANSAP COMPANY LIMITED.
Purpose of valuation	For public purpose and as a reference document for accounting records.
Valuation Criteria	Use the criteria for determining market value (Open Market Value).
Valuation Approaches	Income Approach for valuing asset. And the Cost Approach to reviewing the value of the asset.
Date of Inspection	April 1, 2025
Market Value of Assets as of April 1, 2025	THB 402,500,000.- (-Four hundred and two million five hundred thousand Baht-)
Market Value of Assets as of April 1, 2026	THB 450,100,000.- (-Four hundred fifty million one hundred thousand Baht -)

KTAC Appraisal and Service Co., Ltd. hereby certifies that there are no conflicts of interest related to this property and that we have performed our duties as property appraisers with due care, in accordance with professional standards and ethics, to the best of our abilities.

Sincerely yours,

Mr. Theerasiri Subsiri

Authorized Signatory

Remark: The right report of valuation which prepared by KTAC Appraisal And Services Co., Ltd. "must be affixed of seal with embossed printing and signature of authority. And must have a sticker of KTAC Appraisal And Service Co., Ltd. sticks on the position of the market value of the property"

Enclosures 2-2

Summary of Appraisal Report of the Independent Appraisers for
Saimai Avenue

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V3105

13 มิถุนายน 2568

เรื่อง ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อัลไล

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคาร โครงการศูนย์การค้าชุมชน ภายใต้ชื่อ “สายไหม อเวนิว” ระยะเวลาการเช่า 25 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2594) พื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่ารวมประมาณ 15,578 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 10,007.49 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 599 ถนนสายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่ามูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน เท่ากับ **517,000,000 บาท (ห้าร้อยสิบเจ็ดล้านบาท)**

อนึ่งความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156



บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

364/8 ชั้นที่ 1 อาคารรอยัลไนน์ เรสซิเดนซ์ ถนนพระราม 9 ซอย 17 แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 Tel. 02-318-6791-96
E-mail : marketing@ktac.co.th เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 0105546133162

May 1, 2025

Title: Submit the property valuation report.

Attention: Managing Director

ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

As KTAC Appraisal and Service Co., Ltd. was commissioned to appraise the property, the company has now completed the task as intended. The details of the criteria, assumptions, and limitations of this appraisal are included in the report. We would like to inform you of the summary results of the property valuation as follows:

Customer's name:	Saimai Avenue
Type of property	Leasehold rights for land and buildings for a period of 25.92 years
Location of the subject property	Saimai Avenue Community Mall Project. Address No.599, 599/1-14 Saimai Road, Saimai Subdistrict, Saimai District, Bangkok, Thailand.
Land Details	Land Title Deed No. 53676 (partially), 23097 and 23099, totaling 3 plots. The total land area according to the contract is 19-2-2.78 rai or 7,802.78 square wah.
Landowners	1) Mr. Traisith Kethiran 2) Mr. Jirapat Kethiran 3) Mrs. Kanungnit Techolarn
Building Details	Total of 19 items, consisting of buildings A1,A2,B1,B2,B3,B4,D1,D2,D3,F,G,C1,C2,D,E,D5,H1,H2 and 5 parking buildings with other development sections.
Building Owner	FAHBUNDANSAP COMPANY LIMITED.
Purpose of valuation	For public purpose and as a reference document for accounting records.
Valuation Criteria	Use the criteria for determining market value (Open Market Value).
Valuation Approaches	Income Approach for valuing asset. And the Cost Approach to reviewing the value of the asset.
Date of Inspection	May 1, 2025
Market Value of Assets as of May 1, 2025	THB 560,400,000.- (-Five hundred sixty million four hundred thousand Baht-)
Market Value of Assets as of April 1, 2026	THB 582,300,000.- (-Five hundred eighty-two million three hundred thousand Baht -)

KTAC Appraisal and Service Co., Ltd. hereby certifies that there are no conflicts of interest related to this property and that we have performed our duties as property appraisers with due care, in accordance with professional standards and ethics, to the best of our abilities.

Sincerely yours,

Mr. Theerasiri Subsiri
Authorized Signatory

Remark: The right report of valuation which prepared by KTAC Appraisal And Services Co., Ltd. "must be affixed of seal with embossed printing and signature of authority. And must have a sticker of KTAC Appraisal And Service Co., Ltd. sticks on the position of the market value of the property"

Enclosures 2-3

Summary of Appraisal Report of the Independent Appraisers for
Charn at The Avenue

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V3106

13 มิถุนายน 2568

เรื่อง ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อัลไล

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าและเช่าช่วงในอาคาร โครงการศูนย์การค้าชุมชน ภายใต้ชื่อ “**ซาน แอท ดี อเวนิว**” ระยะเวลาการเช่า 30 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2599) พื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่ารวมประมาณ 49,113 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 19,769.73 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 104/2-41 ถนนแจ้งวัฒนะ 14 แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่ามูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน เท่ากับ **824,000,000 บาท (แปดร้อยยี่สิบสี่ล้านบาท)**

อนึ่งความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่ซึ่งผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156



บริษัท เคแทค แอพเพรชัลด แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

364/8 ชั้นที่ 1 อาคารรอยัลไนน์ เรสซิเดนซ์ ถนนพระราม 9 ซอย 17 แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 Tel. 02-318-6791-96

E-mail : marketing@ktac.co.th เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 0105546133162

Title: Submit the property valuation report.

Attention: Managing Director

ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

As KTAC Appraisal and Service Co., Ltd. was commissioned to appraise the property, the company has now completed the task as intended. The details of the criteria, assumptions, and limitations of this appraisal are included in the report. We would like to inform you of the summary results of the property valuation as follows:

Customer's name:	ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
Type of property	Land lease rights/lease rights and sublease rights for buildings for a period of 30 years.
Location of the subject property	Charm at The Avenue Chaengwattana 14 Project. Located on Chaengwattana Road, Thung Song Hong Subdistrict, Lak Si District, Bangkok, Thailand.
Property Details	19 plots of land title deed (details as per topic 3.1), totaling 16-1-49.3 rai or 6,549.3 square wah, with buildings including 2-storey shop building and 5 units of 3-storey shop buildings, and other development sections. According to building permit licenses (Form A.1) No. 165/2023 and No. 99/2023 (details as per attached document). And building Alteration Certificate (Form A.5) No. 2/2024 and 162/2024 (details as per attached document)
Landowner	Mr. Thana Chaiprasit
Building Owner	Mr. Thana Chaiprasit
Other obligations	-The land lease agreement with buildings is for a term of 15 years between Mr. Thana Chaiprasit and Thanarom Company Limited. (remaining lease term 14 years 8 months). -The sublease agreement for the land with buildings is for a term of 15 years between Thanarom Company Limited and Excelsus Group Company Limited (with a remaining lease term of 14 years and 8 months).
Purpose of valuation	For public purpose and as a reference document for accounting records.
Valuation Criteria	Use the criteria for determining market value (Open Market Value).
Valuation Approaches	Income Approach for valuing asset. And the Cost Approach to reviewing the value of the asset.
Date of Inspection	May 1, 2025
Market Value of Assets as of May 1, 2025	THB 819,200,000.- (-Eight hundred nineteen million two hundred thousand Baht-) 
Market Value of Assets as of April 1, 2026	THB 928,200,000.- (-Nine hundred twenty-eight million two hundred thousand Baht -)

KTAC Appraisal and Service Co., Ltd. hereby certifies that there are no conflicts of interest related to this property and that we have performed our duties as property appraisers with due care, in accordance with professional standards and ethics, to the best of our abilities.

Sincerely yours,

Mr. Theerasiri Subsiri

Authorized Signatory

Remark: The right report of valuation which prepared by KTAC Appraisal And Services Co., Ltd. "must be affixed of seal with embossed printing and signature of authority. And must have a sticker of KTAC Appraisal And Service Co., Ltd. sticks on the position of the market value of the property"