



Notice of the Trust Unitholders No.1/2025
ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

9 October 2025, at 2.00 PM

(Registration will be commenced at 13.00 PM)
At CDC Ballroom, 2nd Floor, Building E, Crystal Design Center



ARM2025047

25 September 2025

Subject: Invitation to Trust Unitholders Meeting of Trust Unitholders of ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust No.1/2025

To: Trust unitholders
ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

Enclosures:

1. Information Memorandum on the details of the Additional Investment Assets Summary report of asset valuation by the asset appraisal company
2. Summary of Appraisal Report of the Independent Appraisers for 3-asset
3. Capital increase report form (F53-4)
4. Estimated profit and loss statement and distribution assumptions for the estimated period from April 1, 2026, to March 31, 2027, along with the auditor's report
5. List of major Trust Unitholders as of the record date for unitholders entitled to attend the 1/2025 meeting on August 22, 2025
6. List of unitholders with special interests as of the record date for unitholders entitled to attend the 1/2025 meeting on August 22, 2025
7. Registration, meeting attendance, and proxy procedures
8. Proxy form
9. Information on independent directors of the REIT Manager for unitholders' proxy purposes
10. Meeting venue map
11. Personal data protection policy

According to the resolution passed at the Board of Directors' Meeting No. 4/2025 of Ally Reit Management Company Limited (the "REIT Manager"), in its capacity as the REIT Manager of Ally Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust ("the Trust" or "ALLY"), held on 8 August 2025, the Board deemed it appropriate to convene the 1/2025 of the Trust Unitholders' Meeting on Thursday, 9 October 2025 at 14:00 hrs. (registration begins at 13:00 hrs.) at CDC Ballroom, 2nd Floor, Building E, Crystal Design Center (CDC), to consider various matters as specified in the following agenda items.

Agenda 1: Acknowledge the 2024 operational report in the form of two-way communication for the year 2025.

Facts and Rationale:

The REIT Manager has prepared and submitted the 2024 Annual Performance Report (for the period ended 31 December 2024) in lieu of holding the 2025 Annual General Meeting of Unitholders, in accordance with the Notification of the Capital Market Supervisory Board No. Sor Ror. 20/2566 and the Notification of the Securities

and Exchange Commission No. Tor Jor. 33/2566. The submission was completed on 9 April 2025. Unitholders may access the full version of the 2024 Annual Performance Report through the Trust's website at www.allyreit.com

Opinion of the REIT Manager:

The REIT Manager deems it appropriate to propose that the unitholders acknowledge the submission of the 2024 Annual Performance Report, which was submitted on 9 April 2025, in lieu of convening the 2025 Annual General Meeting of Unitholders.

Voting Requirement:

This agenda item is for acknowledgment only and does not require a resolution.

Agenda 2

Consider and approve the Trust's 2nd capital increase by issuing and offering new trust units to invest in the additional assets and/or for other specified purposes.

According to the resolution of the Board of Directors of the REIT Manager at its Meeting No. 4/2025 held on 8 August 2025, the Board approved the ninth additional investment in leasehold rights, sublease rights of real estate properties, ownership of movable properties, and related fixtures of three projects, namely The Zone Town in Town Shopping Center, Sai Mai Avenue Shopping Center, and Chan at The Avenue Shopping Center, with a total investment value not exceeding Baht 1,561,000,000. The source of funds for this investment will be derived from borrowings secured by certain leasehold and sublease rights and service rights of some of the Trust's projects, rental deposits from retail tenants of the Trust, and/or the issuance and offering of additional trust units. This investment aligns with the Trust's objectives to acquire and/or lease and/or sublease and/or transfer leasehold and sublease rights of core assets for the purpose of generating rental income, service fees, or other similar income. The Trust may also undertake renovations, modifications, improvements, developments, and/or disposal of such assets to continuously generate income and returns for the benefit of unitholders over the long term. Moreover, the Trust aims to sustain growth of its income base by investing in additional assets, securities, or other income-generating instruments in accordance with the Securities and Exchange Act and other applicable laws. Details of the additional investment properties are provided in the accompanying supplementary information.

1 The Zone Town in Town Shopping Center (The Zone)

Type of asset	Shopping center building
Location of the additional investment assets	Lat Phrao 94, Phlabphla Subdistrict, Wang Thonglang District, Bangkok
Building/Construction owner	Fahbundansap Co., Ltd.
Additional investment assets	<p>The "The Zone Town in Town" shopping center project, situated on approximately 6 rai, 3 ngan, and 0.10 square wah of land. The project has been operational since Q2/2014 and consists of 13 buildings/constructions, divided into 3 sub-projects:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. The Zone – Zone 1: One 2-storey building and three 4-storey buildings 2. The Zone – Zone 2: Two 3-storey buildings, one 2-storey building, one 1-storey building, one 4-storey shophouse, and one single-storey steel structure 3. The Zone – Zone 3: Three 1-storey buildings <p>Includes approximately 115 parking spaces</p>
Property Manager after the REIT's Investment	<p>The REIT Manager will consider and select a property manager who possesses the necessary knowledge, proven track record, and credible experience to effectively carry out the assigned responsibilities. The selection shall be made prior to the completion of the Trust's investment in the assets. In this regard, the REIT Manager may consider appointing Fahbundansap Co., Ltd. a company that already has knowledge, understanding, and experience with the assets to be acquired, as the property manager.</p>
Gross floor area (GFA)	Approx. 15,797 square meters
Net Leasable area (NLA)	Approx. 12,069 square meters
Acquisition structure	<p>Sublease rights to a portion of the land, leasehold rights to building areas and structures for a period of approximately 25 years from the date the Trust makes the investment,</p>

	along with ownership of movable property and other related components used in the business operations of The Zone Town in Town Shopping Center project.
Completion date	Expected to be completed within Q2/2026
Investment period	25 years from the investment date
Acquisition value	Not exceeding THB 288,000,000 (Two Hundred and Eighty-Eight Million Baht) (<i>exclusive of registration fees, value-added tax (VAT), stamp duty, fees, and other related expenses</i>)
Transaction size compared to total asset value ⁽¹⁾	2.11%
Source of funds	<ol style="list-style-type: none"> 1. Capital increase through the issuance and offering of additional trust units; and/or 2. Loan financing with business collateral over leasehold/sublease rights and usage rights of the additional investment project(s); and/or 3. Rental and service deposits of the additional investment assets

Note:

(1) Total asset value as of 30 June 2025 is THB 13,620,551,754.67

2 The “Saimai Avenue” shopping center project (Saimai Avenue)

Type of asset	Shopping center building
Location of the additional investment assets	Saimai Road, Saimai Subdistrict, Saimai District, Bangkok
Building/Construction owner	Fahbundansap Co., Ltd.
Additional investment assets	The “Saimai Avenue” shopping center project is situated on approximately 19 rai, 2 ngan, and 2.78 square wah of land. The project comprises 7 main zones with a total of 18 buildings and constructions, covering a gross floor area of approximately 20,478 square meters. The project includes retail leasing spaces, common areas, utility areas, and

	approximately 183 parking spaces. The center has been operational since Q2/2022 and hosts a diverse tenant mix.
Property Manager after the REIT's Investment	The REIT Manager will consider and select a property manager who possesses the necessary knowledge, proven track record, and credible experience to effectively carry out the assigned responsibilities. The selection shall be made prior to the completion of the Trust's investment in the assets. In this regard, the REIT Manager may consider appointing Fahbundansap Co., Ltd. a company that already has knowledge, understanding, and experience with the assets to be acquired, as the property manager.
Gross floor area (GFA)	Approx. 20,478 sq.m.
Net Leasable area (NLA)	Approx. 10,007 sq.m.
Acquisition structure	Sublease rights to a portion of the land, leasehold rights to the building and constructions for approximately 25 years from the investment date, and ownership of movable property and related components used in the business operations of the Saimai Avenue shopping center project.
Completion date	Expected to be completed within Q2/2026
Investment period	25 years from the investment date
Acquisition value	Not exceeding THB 473,000,000 (Four Hundred and Seventy-Three Million Baht) (<i>exclusive of registration fees, value-added tax (VAT), stamp duty, fees, and other related expenses</i>)
Transaction size compared to total asset value ⁽¹⁾	3.47%
Source of funds	<ol style="list-style-type: none"> 1. Capital increase through the issuance and offering of additional trust units; and/or 2. Loan financing with business collateral over leasehold/sublease rights and usage rights of the additional investment project(s); and/or

	3. Rental and service deposits of the additional investment assets
--	--

Note:

(1) Total asset value as of 30 June 2025 is THB 13,620,551,754.67

3 The “Charn at The Avenue” shopping center project (Charn at The Avenue)

Type of asset	Shopping center building
Location of the additional investment assets	Chaeng Watthana Road, Thung Song Hong Subdistrict, Laksi District, Bangkok
Building/Construction owner	Thanarom Co., Ltd. and Excelsus Group Co., Ltd.
Additional investment assets	The “Charn at The Avenue” shopping center project is located on approximately 16 rai 1 ngan 49.30 square wah of land. The project consists of 2 main zones with a total of 5 buildings and constructions, covering a gross floor area of approximately 49,463 square meters. It includes retail leasing spaces, common areas, utility spaces, and about 600 parking spaces. The center has been operational since Q3/2024 and houses a diverse tenant mix.
Property Manager after the REIT's Investment	The REIT Manager will consider and select a property manager with the requisite knowledge, capability, proven track record, and credible experience to efficiently perform the assigned duties, prior to the completion of the Trust's investment in the assets. In this regard, the REIT Manager may consider appointing Excelsus Group Co., Ltd. a company that already possesses knowledge, understanding, and experience with the assets to be acquired, as the property manager.
Gross floor area (GFA)	Approx. 49,113 sq.m. ⁽¹⁾
Net Leasable area (NLA)	Approx. 19,770 sq.m.
Acquisition structure	Leasehold rights over the land and leasehold and/or sub-leasehold rights over building for approximately 30 years from the investment date, along with ownership of movable property and related components used in the business operations of the Charn at The Avenue shopping center.

Completion date	Expected to be completed within Q2/2026
Investment period	30 years from the investment date
Acquisition value	Not exceeding THB 800,000,000 (Eight Hundred Million Baht) <i>(exclusive of registration fees, value-added tax (VAT), stamp duty, fees, and other related expenses)</i> ⁽¹⁾
Transaction size compared to total asset value ⁽²⁾	5.87%
Source of funds	<ol style="list-style-type: none"> 1. Capital increase through the issuance and offering of additional trust units; and/or 2. Loan financing with business collateral over leasehold/sublease rights and usage rights of the additional investment project(s); and/or 3. Rental and service deposits of the additional investment assets

Notes

- (1) *The leased building area does not include the area for piping system installation work, which is 350 square meters.*
- (2) *Charm at The Avenue project's acquisition value shall not exceed Baht 800,000,000 (Eight Hundred Million Baht) (exclusive of registration fees, value-added tax (VAT), stamp duty, fees, and other related expenses). However, payment shall be made in two installments as follows: (a) on the investment date, ALLY shall make a payment of Baht 780,000,000, and (b) after 24 months from the investment date, ALLY shall make an additional payment of Baht 20,000,000. The source of funding for (b) will be operating cash flow of ALLY.*
- (3) *The total asset value as of 30 June 2025 is THB 13,620,551,754.67.*

The total investment value as of the transaction date shall not exceed THB 1,570.00 million (excluding registration fees, value-added tax, stamp duty, and other related fees and expenses). The details are as follows:

Details	Investment Value (Million THB)	Expenses on Transaction Date (Million THB)
The Zone Town in Town Project	288.00	288.00
Saimai Avenue Project	473.00	473.00
Charm at The Avenue Project	800.00	780.00 ⁽¹⁾
Total Investment Value	1,561.00	1,541.00
Transaction-related Expenses	-	Approximately 29.00

Total Funds	-	Approximately 1,570.00
-------------	---	------------------------

Notes

(1) The Charm at The Avenue shopping center project - The investment value shall not exceed THB 800,000,000 (excluding registration fees, value-added tax, stamp duties, and other related expenses). Payment will be made in two installments: (a) On the transaction date, the trust will pay THB 780,000,000. (b) Within 24 months from the transaction date, the trust will pay the remaining THB 20,000,000, funded from the trust's working capital.

Details of the additional investment properties are set forth in Enclosures 1, and a summary of the property valuation report from the appointed independent valuation company is provided in Enclosures 2. Additional information is also available in the Trust's disclosure documents published on the website of the Stock Exchange of Thailand on 8 August 2025.

Agenda items 2.1 and 2.2 to be proposed for approval at the 1/2025 Unitholders' Meeting of the Trust are interrelated and conditional upon each other. If agenda item 2.1 is approved by the Unitholders' Meeting, the REIT Manager will subsequently propose agenda item 2.2 for the Unitholders' consideration. However, if agenda item 2.1 is not approved by the Unitholders' Meeting, the REIT Manager will not present agenda item 2.2 for consideration at the meeting.

Agenda 2.1: Consider and approve the capital amount, number of additional trust units to be issued and offered, and the method for determining the offering price of the additional trust units.

Facts and Rationale:

As of 30 June 2025, the Trust has a total of 874,100,000 trust units registered as listed securities, with a par value of Baht 9.7996 per unit, amounting to a total registered capital of Baht 8,565,830,360. According to the resolution of the Board of Directors of the REIT Manager at its Meeting No. 4/2025 held on 8 August 2025, it was resolved that the Trust should increase its capital by issuing and offering for sale up to 185,000,000 additional trust units. Following such capital increase, the total number of trust units of the Trust will not exceed 1,059,100,000 units. The proceeds from this capital increase will be used for (a) the ninth additional investment in assets as approved by the REIT Manager's Board of Directors at its Meeting No. 4/2025 held on 8 August 2025, including expenses related to such investment, and (b) as working capital for the Trust.

The offering of the additional trust units will be conducted through one or more lead underwriters and/or underwriters. The offering price of the trust units will be determined with reference to the appraised value of the assets, as assessed by an

independent property valuer approved by the Office of the Securities and Exchange Commission (SEC), as well as other relevant factors, including:

- (1) the prevailing conditions in the money and capital markets at the time of the offering;
- (2) an appropriate rate of return expected by investors;
- (3) the commercial potential of the assets;
- (4) domestic and global interest rate levels;
- (5) expected returns from investments in equity instruments, debt instruments, and other alternative investments; and
- (6) the results of the institutional investor demand survey (bookbuilding).

Nevertheless, the issuance of additional trust units and the investment in The Zone Town in Town Shopping Center, Sai Mai Avenue Shopping Center, and Chan at The Avenue Shopping Center are intended to be carried out by the Trust with the following objectives: (a) to ensure that there will be no negative impact on the estimated distribution and/or return of capital per unit expected to be received by unitholders during the 12-month forecast period, when compared to the projections in the case where no such additional investment in the three projects is made; and (b) to endeavor to ensure that there will be no negative impact, or only an immaterial impact, on the projected internal rate of return (IRR) of the Trust throughout its term, when compared to the scenario where the Trust does not invest in the aforementioned projects.

The details regarding the capital increase amount, the number of additional trust units to be issued and offered, the method of offering, and the allocation of such additional trust units shall be as specified in the registration statement and/or prospectus for the second capital increase offering of the Trust. The REIT Manager will disclose such details in the registration statement and prospectus for the issuance and offering of the additional trust units, to be made available to unitholders and investors accordingly.

The capital increase of the Trust shall be subject to the following conditions: (a) the Trustee has certified that the capital increase process of the Trust complies with the Trust Deed, as well as all applicable laws, rules, and regulations;

(b) the Trust has obtained approval from the unitholders' meeting to proceed with the capital increase; and

(c) the Trust has obtained approval from the Office of the Securities and Exchange Commission (SEC) for the offering of the newly issued trust units.

In this regard, the REIT Manager proposes that the unitholders approve the capital increase of the Trust through the issuance and offering of additional trust units in an amount not exceeding 185,000,000 units. The REIT Manager also proposes that Mr. Kavin Eiamsakulrat, in his capacity as Chief Executive Officer of the REIT Manager, and/or the REIT Manager, and/or the Trustee, be authorized to:

- (1) Determine the structure of the capital increase of the Trust through the issuance and offering of additional trust units, including the number of units to be offered and the offering price, in accordance with the guidelines set forth above;
- (2) Liaise with the Office of the Securities and Exchange Commission (SEC), the Stock Exchange of Thailand (SET), relevant government authorities, state enterprises, or any other persons in connection with the capital increase and offering of additional trust units;
- (3) Take any other actions necessary or related to the foregoing in all respects in order to successfully complete the transaction, including the authority to appoint and/or remove sub-attorneys-in-fact for such purposes.

The details of the capital increase and the related authorizations are as set out in the Capital Increase Report Form (F53-4), as attached hereto as Enclosure 3.

Opinion of the REIT Manager:

Unitholders are hereby requested to consider and approve the capital increase of the Trust, as well as to authorize the Chief Executive Officer of the REIT Manager and/or the Trustee and/or the REIT Manager to take any necessary actions as proposed. The Company anticipates that the proceeds from the capital increase will create opportunities to invest in assets deemed to have significant future potential and will diversify the sources of income, thereby enhancing the stability of income for the Trust. Furthermore, authority is granted to the authorized signatories of the REIT Manager and/or the Company and/or the Trustee to undertake all actions necessary in connection with the aforesaid matters. Upon receipt of the Unitholders' approval, the Company shall proceed to seek approval for the capital increase from the Securities and Exchange Commission (SEC). The capital increase shall serve as one of the sources of funding considered by the REIT Manager in conjunction with borrowings to invest in additional assets under the Ninth Investment. Additionally, the capital increase aims to maintain the Trust's debt level at an appropriate level, taking into account potential impacts arising from credit rating reviews and possible fluctuations in borrowing interest rates. The REIT Manager expects that this capital increase will not have any adverse effect on the projected distributions and/or capital repayments per unit expected by the Unitholders over the forecast period of twelve months, as compared to projections without investment in the aforementioned three

projects. The REIT Manager will also endeavor to ensure that there is no adverse impact, or only an immaterial impact, on the projected internal rate of return (IRR) of the Trust throughout its term, compared to the scenario in which the Trust does not invest in the said projects. However, in the event that the sources of funds, including the capital increase, which is one of the funding sources proposed by the REIT Manager to the unitholders' meeting for consideration in conjunction with borrowings for the 9th additional investment in assets, do not follow the funding structure as proposed to the unitholders' meeting, the REIT Manager will consider suspending the investment in the additional assets in the three projects. In any case, the REIT Manager will proceed in compliance with applicable laws and the Trust Deed, with primary consideration given to the best interests of the Trust and its unitholders.

Opinion of Trustee:

As the REIT Manager plans to make additional investments in the assets of The Zone Town in Town Shopping Center, Sai Mai Avenue Shopping Center, and Chan at The Avenue Shopping Center which the size of the additional investment transaction does not meet the criteria requiring submission to the unitholders for approval, the Trustee has approved the investment plan in the said three projects, utilizing funding sources from: (1) proceeds from the capital increase of the Trust through the issuance and offering of additional trust units; and/or (2) borrowings, including the use of leasehold/sub-leasehold rights and rights to use services of the projects to be invested in as business collateral; and/or (3) rental and service deposits of the assets to be acquired and the investment must be consistent with the information submitted to the Trustee for consideration and approval.. In this regard, the REIT Manager is required to proceed with all necessary actions as prescribed by law to ensure that the capital increase of ALLY REIT and the investment complies with the resolution of the unitholders' meeting, the Trust Deed, and the rules, conditions, and procedures governing the capital increase of the Trust.

Voting Requirement:

The resolution of the Unitholders' meeting must be approved by a vote of not less than three-fourths (3/4) of the total trust units held by the unitholders present and entitled to vote at the meeting. It is noted that in this agenda, there are no unitholders with a special interest.

Conditions for the Transaction

The resolution on Agenda Item 2.1 is related to Agenda Item 2.2 (please refer to the conditions in Agenda Item 2.2). In the event that the Unitholders' meeting approves the transaction under this agenda, the REIT Manager shall proceed with the

transaction only if the Unitholders' meeting subsequently approves the transaction under Agenda Item 2.2.

Agenda 2.2 Consider and approve the allocation method of the additional trust units in the 2nd capital increase and the registration of the newly issued trust units as listed securities on the Stock Exchange of Thailand.

Facts and Rationale:

According to the resolution of the Trust Manager's Board of Directors Meeting No. 4/2568 held on August 8, 2025, which resolved to propose for the Unitholders' meeting's approval the allocation method for the issuance and offering of additional units in the second capital increase, as well as the listing of the newly issued units on the Stock Exchange of Thailand, in order to align with the capital increase of the Trust under Agenda Item 2.1 above, the allocation method for the issuance and offering of additional units in the second capital increase shall be divided as follows:

Part 1

Not less than fifty percent (50%) of the total number of additional trust units to be issued and offered in this offering shall be allocated for offering to existing unitholders whose names appear in the unitholders' register book on the date specified as the record date for determining the right to subscribe for the additional trust units (the "Record Date"), in proportion to their respective unitholdings (Preferential Public Offering). However, such allocation shall not be made to any unitholder if the offering to such unitholder would result in a violation of any foreign laws or regulations, or would cause the Trust to incur any obligations or take any actions in addition to those required under Thai law. Existing unitholders may express their intention to subscribe for the additional trust units in accordance with their allocated rights, or for a number exceeding or less than their entitled rights, or may choose to waive their rights to subscribe for such additional trust units.

The REIT Manager shall publish the list of nationalities of existing unitholders who are non-Thai nationals and whose holdings may trigger foreign legal obligations for the Trust. As a result, the REIT Manager may decide not to offer additional trust units to such unitholders in accordance with the aforementioned criteria. This list will be disclosed on the website of the Stock Exchange of Thailand prior to the subscription period.

After the allocation under Part 1, the REIT Manager reserves the right to allocate any remaining units to existing unitholders who have expressed interest in subscribing

for units beyond their allocated rights, either concurrently with or following Part 2 allocations, or not at all.

If the allocation to existing unitholders results in fractional units that cannot be fully allocated, the fractions will be rounded down to the nearest whole unit.

Part 2

The allocation method for the remaining additional trust units not allocated in Part 1 and/or units unsubscribed in Part 1 will be offered to (1) persons on a private placement basis (Private Placement) and/or (2) the general public (Public Offering), as deemed appropriate, in accordance with the Capital Market Supervisory Board's Notification No. ThorThor. 27/2016 regarding the criteria, conditions, and methods for securities distribution, and any other relevant notifications. The offering price shall be the same as the offering price of the additional trust units in Part 1.

If there are any remaining additional trust units from the issuance and offering in Part 2, the REIT Manager reserves the right, at its sole discretion, to allocate such remaining units to existing unitholders who expressed an intention to subscribe for additional trust units beyond their allocated rights but were not fully allocated. In the event that the allocation results in fractional trust units that cannot be fully allocated as whole units, such fractions shall be rounded down to the nearest whole unit.

However, the allocation of trust units shall not result in any unitholder or group of related persons holding more than 50% of the total trust units sold. The definition of "group of related persons" shall be based on the Capital Market Supervisory Board's Notification No. TorJor. 49/2012 regarding the issuance and offering of trust units of real estate investment trusts, and the definition of asset disposers to the trust under Notification ThorThor. 27/2016. The allocation shall be conducted in accordance with the details disclosed in the registration statement for the offering of trust units and/or the prospectus for the second capital increase for each investor category.

In this regard, the REIT Manager will submit an application to the Stock Exchange of Thailand for the registration of the newly issued and offered trust units as listed securities within 45 days from the closing date of the offering.

The REIT Manager deems it appropriate to propose to the Unitholders' Meeting for approval to grant authority to Mr. Kavin Eiamsakulrat, in his capacity as Chief Executive Officer of the Trust Manager, and/or the Trustee, and/or the Trust Manager, to undertake the following actions:

1. To determine the record date of existing unitholders who are entitled to subscribe for the additional trust units to be offered by way of rights offering to existing unitholders;
2. To determine other relevant details concerning the offering and allocation of the additional trust units, including but not limited to the number of units to be issued and offered, the final offering structure, subscription period, allocation method, offering method, subscription rights ratio, allocation proportion, offering price, subscription terms and conditions, as well as other relevant terms and details regarding the offering and allocation of additional trust units to existing unitholders, and allocation methods in the event of oversubscription by existing unitholders. This shall also include offering and allocating any remaining units from the public portion to other investors, and to have full discretion to reject or refuse to offer or allocate the additional trust units to any investor if such offering or allocation would contravene applicable laws, rules, regulations or requirements in Thailand or other jurisdictions, or would result in undue burden or expense;
3. To determine the offering period of the additional trust units and to proceed with submitting an application to the Stock Exchange of Thailand for the listing of such additional trust units as securities on the Stock Exchange of Thailand;
4. To negotiate, enter into, prepare, amend, and execute contracts and documents related to the offering and allocation of the additional trust units, including appointing underwriters and distributors to perform such tasks;
5. To prepare, sign, and submit applications for approvals, exemptions, or any other necessary documents related to the offering, allocation, and listing of the additional trust units to relevant regulatory authorities, including the Securities and Exchange Commission and the Stock Exchange of Thailand, and to take any other necessary and appropriate actions to ensure the successful completion of the foregoing matters; and
6. To perform any other acts necessary or related to the foregoing to ensure the successful implementation thereof, including the appointment and/or removal of any authorized representatives to carry out such actions.

Opinion of the REIT Manager:

The Reit Manager hereby expresses its opinion that the proposed authorization is necessary and appropriate to facilitate the efficient execution of the offering and allocation of additional trust units in accordance with applicable laws, regulations, and the terms of the Trust Deed. Granting such authority to the Chief Executive



Officer of the REIT Manager and/or the Trustee and/or the REIT Manager will enable the trust to effectively manage the fundraising process and ensure successful implementation of the proposed capital increase. This, in turn, is expected to maximize benefits for the trust and its unitholders.

Opinion of Trustee:

The criteria and procedures for the allocation of additional trust units shall comply with the trust deed and the applicable legal framework. However, the REIT Manager must carry out any processes required by law to ensure that the allocation of additional trust units is conducted in accordance with the resolutions approved by the unitholders' meeting, the trust deed, as well as the criteria, conditions, and procedures for the allocation of trust units.

Voting Requirement:

The unitholders' meeting must pass a resolution approved by a majority of the total votes of the unitholders present and entitled to vote. In this agenda, there are no unitholders with any special interest.

Conditions for the Transaction

The resolution in agenda item 2.2 is related to agenda item 2.1 (please refer to the conditions in agenda item 2.1). In the event that the unitholders' meeting approves the transaction in this agenda, the REIT Manager shall proceed with the transaction in this agenda only after the unitholders' meeting has duly approved the transaction in agenda item 2.1.

Agenda Item 3: Other Matters (if any)

Hereby, the unitholders of the trust are cordially invited to attend the meeting on the date, time, and by the method specified in this invitation letter. Please kindly review the registration procedures and meeting attendance details as set forth in Enclosures 7, as well as the proxy appointment details as set forth in Enclosures 8.

For the 1/25/68 Unitholders' Meeting of the Trust, a quorum shall be constituted by the presence of unitholders and proxies (if any) representing not less than 25 persons or not less than half of the total number of unitholders and holding not less than one-third of the total issued trust units.

Should any unitholder be unable to attend the meeting in person and wishes to appoint another person to attend and vote on their behalf, please complete and sign the proxy form attached to this invitation



letter. Details of the proxy form are provided in Enclosures 8. The proxy form must be duly affixed with a 20-baht stamp duty. Unitholders may appoint the independent directors of the REIT Manager to attend the meeting and vote on their behalf. Details of the independent directors of the REIT Manager for proxy purposes are provided in Enclosures 9.

Please send the completed proxy form and related documents to the Reit Manager at CDC Real Estate Investment Trust Manager, Crystal Design Center Building D, 3rd Floor, No. 888 Praditmanutham Road, Khlong Chan, Bang Kapi, Bangkok 10240, Thailand.

If you have any questions or inquiries regarding proxy appointment, please contact Ally REIT Management Company Limited at E-mail: ir.allyreit@allyglobal.com, Line Official Account: @allyreit, or Tel. 0-2101-5161 during business days and hours.

Please be informed accordingly.

Sincerely yours,

ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

(Mr. Kavin Eiamsakulrat)
Chief Executive Officer
ALLY REIT Management Company Limited, as the REIT Manager

Enclosure 1

Information Memorandum on the details of the Additional Investment Assets

Additional Investment Assets

ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (“ALLY”) wishes to invest in the 9th additional investment assets in 3 Community Mall Projects including (1) The Zone Town in Town Project (2) Saimai Avenue Project and (3) Charn at The Avenue Project (to be collectively referred to as the “Additional investment assets”). The details are as follows

1. The Zone Town in Town Project



1.1. Summary of Assets Information

Project	Details
Project Name	The Zone Town In Town Project (“The Zone”)
Type	Shopping center building (mixed-use building for retail and office rental)
Location	Lat Prao 94 Alley (Panchamit), Phlabphla, Wang Thonglang, Bangkok
Owner of the Additional Investment Assets No. 9	Fahbundansap Company Limited (“Fahbundansap”)
Acquisition structure of ALLY	
Land	Sub-leasehold rights over parts of the land for a period of approximately 25 years from the date of investment from Fahbundansap, which holds the leasehold rights over the land from a group of individual landowners. The lease area, as specified in the lease agreement, covers 6 Rai 3 Ngan and 0.10 Square Wah, totaling 5 title deeds.
Building	Leasehold rights over buildings for a period of approximately 25 years from the date of investment from Fahbundansap. The Gross Floor Area (GFA) is 15,797 Sq.m. The Net Leasable Area (NLA) is approximately 12,069 Sq.m.
Furniture, fixtures, equipment and service system	Ownership in furniture, fixtures, equipment and service systems from Fahbundansap
Completion date	Expected to be completed within quarter 2, 2026
Investment period	25 years from the date of investment

Project	Details				
Acquisition value	Not exceeding Baht 288,000,000 (Two Hundred Eighty-Eight Million Baht) (exclusive of registration fees, value-added tax (VAT), stamp duty, fees, and other related expenses)				
Appraisal value	<p>The asset appraisal value of The Zone project is as per the table below</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited^{1/}</th> <th>KTAC Appraisal and Services Company Limited^{2/}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baht 372.00 Million</td> <td>Baht 450.10 Million</td> </tr> </tbody> </table> <p>Remarks: ^{1/} Appraisal value as of 1 April 2026 ^{2/} Appraisal value as of 1 April 2026</p>	Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited ^{1/}	KTAC Appraisal and Services Company Limited ^{2/}	Baht 372.00 Million	Baht 450.10 Million
Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited ^{1/}	KTAC Appraisal and Services Company Limited ^{2/}				
Baht 372.00 Million	Baht 450.10 Million				

1.2. General information of project

1.2.1. Highlights of project

The Zone project commenced operations of its first zone in the second quarter of 2014. It is designed as a mixed-use building that stands out with its potential location on Sriwara Road, over 380 meters long, comprehensive with commercial building space, supporting usage with a total of over 115 parking spaces. It is divided into 3 main zones to seamlessly accommodate a variety of business activities.

Zone 1: Consisting of one 2-storey commercial building and three 4-storey commercial buildings, with a total of 25 rental units. Long-term tenants include Makro Food Service (8 units) and other retail tenants, including Shopee, Krungthai AXA agents, Café Amazon, YDC Dental Clinic, etc.

Zone 2: Consisting of one, one, two and one 1-storey, 2-storey, 3-storey and 4-storey commercial buildings, respectively, and one single-storey steel structure building, including vacant space available for rent divided by floors or by areas for shops and offices. The total rental area includes 50 units, serving as a hub for beauty centers and various clinics, as well as other tenants such as Afu Roasted Duck, Coppe Coffee, Big Gym, FlashExpress, Pizza Hut, Lue Du Ron, Punthai Coffee, Nuea Luan Luan, and K Siam Bite.

Zone 3: Single-storey building, 5 meters high, including rental area of 16 units. There are tenants such as Song Ped Palo, Bearhouse, Meng Leng Zaap, Willy Naem Nuang, etc.

In addition, 'The Zone' project is located near 'The Scene Town in Town', a property managed under ALLY. Both projects have the potential to create additional value through strategic synergy, achieved by market repositioning and retenuing strategies to optimize space utilization and enhance the overall user experience.

1.2.2. Location of project

The project is located on both sides of Sriwara Road, in front of the Town in Town community. Zone 1 and Zone 3 are adjacent zones, closed to the SC Park Hotel. Zone 2 is on the other side of Sriwara Road. To the right of Zone 2 is The Scene project.



1.3. Investment characteristics of The Zone Town in Town Project to be invested by ALLY

1.3.1. Sublease Rights of Land (Partial)

The sublease rights over a portion of land are granted by Fahbandansap, which holds the leasehold rights from a group of individuals, for a period of approximately 25 years from the ALLY investment date. The land on which The Zone Town in Town project is located consists of five land title deeds, with a total leased area of 6 rai, 3 ngan, and 0.10 square wah under the lease agreement, including the title deed number 9621, 9622, 9623, 9696, and 9697, with details as follows:

No.	The title deed number	Land number	Land survey page	Land area (according to the lease agreement)
1	9621	8135	2714	3-0-00.00
2	9622	9645	2715	0-0-07.60
3	9623	8136	2716	0-2-70.50
4	9696	2756	2748	2-0-39.30
5	9697	2757	2749	0-3-82.70
			Total	6-3-00.10 or 2,700.1 square wah

1.3.2. Leasehold Rights of Real Estate

Leasehold rights over real estate from Fahbandansap, including building areas, common areas, and parking areas, for a period of approximately 25 years from the ALLY investment date, with a total gross floor area (GFA) of 15,797 sq m, and a net leasable area (NLA) of approximately 12,069 sq m.

Building details	Building area (sq m.)
<u>Zone 1</u>	
2-storey building	98
4-storey buildings (2 units)	4,091
4-storey building (1 unit)	348
<u>Zone 2</u>	
3-storey building	1,384
2-storey building	792
1-storey building	110
4-storey building	1,668
3-storey building	1,998
Single-storey steel structure	142
<u>Zone 3</u>	
Single-storey building	290
Single-storey building	216
Single-storey building	106
Total Building Area	11,243
Parking area	4,554
Total Gross Floor Area (GFA)	15,797

1.3.3. Ownership in service systems

Ownership in service systems includes electrical systems, utilities, air conditioning systems, engineering works, and various facilities, installed and operated within the buildings and structures of the project, as well as any rights related to or associated with the project.

1.3.4. Ownership in movable properties

Ownership in movable properties includes furniture, tools, equipment, and decorative items, whether permanently affixed or not permanently affixed, as well as any other items used for the purpose of decoration or to facilitate users of the buildings and structures within the project which is placed and/or fixed outside or inside the buildings and structures, or on their surfaces, including any rights related to or associated with such assets located within The Zone Town in Town project.

1.4. Past performance of the project to be invested by ALLY

Year (Unit: Million Baht)	2022	2023	2024	Jan 2025 to May 2025
Total Revenue	49.85	60.98	65.86	24.39
Total Expenses	(15.22)	(18.18)	(18.22)	(8.48)
Net Revenue	34.63	42.80	47.63	15.91
Net Leasable Area (Sq.m.)	10,655	12,069	12,069	12,069
Occupancy Rate	91%	95 %	81% ^{/1}	97 %
Average Rental Rate (THB/ Square Meter/Month) ^{/2}	299	321	329	324

Remark

- The occupancy rate in 2024 declined compared to the previous year due to the termination of lease agreements by certain tenants in December 2024, resulting in an increase of vacancy within the project. However, such spaces were leased to new tenants during the second quarter of 2025.
- Only for retail tenants, excluding temporary tenant areas

1.5. Performance and tenants' information of the project to be invested by ALLY

1.5.1. Type of business in the project

Type of Business	Occupied Area (Sq.m.)	Percentage of Occupied area (%)
Food & Beverage	4,713	39.1%
Health & Beauty	2,428	20.1%
Supermarket	2,115	17.5%
Lifestyle	1,650	13.7%
Service	408	3.4%
Office	193	1.6%
Others	238	2.0%
Vacant spaces	323	2.7%
Total	12,069	100.0

Remark: Information as of May 2025

1.5.2. Major tenants in the project

No.	Tenant	Type of business	Occupied area (Sq.m.)	Percentage of Occupied area (%)
1	Dech Phophiang Co., Ltd.	Food & Beverage/ Reak Estate Agent	3,862	32.0%

No.	Tenant	Type of business	Occupied area (Sq.m.)	Percentage of Occupied area (%)
2	CP Aextra Co., Ltd.	Supermarket	1,984	16.4%
3	Big Gym Bangkok Co., Ltd.	Health & Beauty	903	7.5%
4	Hong Kong Cha Chaan Teng Co., Ltd.	Food & Beverage	428	3.5%
5	YDC Dental Co., Ltd.	Health & Beauty	400	3.3%

1.5.3. Lease Expiry Profile of the project

Lease expiry period	Expiring Leased Area (Sq.m.)	Percentage of Occupied area (%)
2025	1,764	14.6%
2026	3,191	26.4%
2027	1,972	16.3%
2028	2,834	23.5%
2035	1,984	16.4%
Vacant spaces	323	2.8%
Total	12,069	100.0%

2. Saimai Avenue Project



2.1. Summary of Assets Information

Project	Details
Project name	Saimai Avenue Project ("Saimai Avenue")
Type	Shopping center building
Location	No. 599 Saimai Road, Saimai, Saimai, Bangkok
Owner of additional investment assets No. 9	Fahbundansap Company Limited ("Fahbundansap")
Acquisition structure of ALLY	

Project	Details				
Land	Sub-leasehold rights over part of the land for a period of approximately 25 years from the date of investment from Fahbundansap, which holds the leasehold rights over the land from a group of individual landowners. The lease area, as specified in the lease agreement, covers 19 Rai 2 Ngan and 2.78 Square Wah, totaling 3 title deeds.				
Buildings	Leasehold rights over buildings for a period of approximately 25 years from the date of investment from Fahbundansap. The Gross Floor Area (GFA) is 20,478 Sq.m. The Net Leasable Area (NLA) is approximately 10,007 Sq.m.				
Furniture, fixtures, equipment and service system	Ownership in furniture, fixtures, equipment and service system from Fahbundansap				
Completion date	Expected to be completed within quarter 2, 2026				
Investment period	25 years from the date of investment				
Acquisition value	Not exceeding Baht 473,000,000 (Four Hundred Seventy-Three Million Baht) <i>(exclusive of registration fees, value-added tax (VAT), stamp duty, fees, and other related expenses)</i>				
Appraisal value	<p>The asset appraisal value of Saimai Avenue project is as per the table below</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited^{1/}</th> <th>KTAC Appraisal and Services Company Limited^{2/}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baht 517.00 Million</td> <td>Baht 582.30 Million</td> </tr> </tbody> </table> <p>Remarks: ^{1/} Appraisal value as of 1 April 2026 ^{2/} Appraisal value as of 1 April 2026</p>	Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited ^{1/}	KTAC Appraisal and Services Company Limited ^{2/}	Baht 517.00 Million	Baht 582.30 Million
Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited ^{1/}	KTAC Appraisal and Services Company Limited ^{2/}				
Baht 517.00 Million	Baht 582.30 Million				

2.2. General information of project

2.2.1. Highlights of project

'Saimai Avenue' project commenced operations in the second quarter of 2022. It is developed as a large-scale community mall, with parking space for more than 440 cars. It is considered one of the most comprehensive and modern retail developments in the Sai Mai area, which is among the fastest-growing population zones in Bangkok. The project was designed to meet the needs of the local community and attract visitors from nearby neighborhoods, serving as a one-stop destination for shopping and leisure. Over 50% of the tenant mix focuses on food and beverage outlets. The project features popular restaurants such as Suki Teenoi, Nittaya Kai Yang, MK, Bar B Q Plaza, Sukishi, Sukiya, Starbucks, and Ohkajhu, as well as supermarkets like Tops Market and Food Park. This diverse mix ensures a full range of dining options, including sushi, milk bars, crepe shops, tea

shops, and Gao Uan steamed buns. Additionally, the mall includes lifestyle retailers such as DIY stores, sports equipment outlets like Decathlon, pet food shops, and fashion apparel stores, etc.

2.2.2. Location of project

The project is located along Sai Mai Road, between Soi Sai Mai 78 and 80, adjacent to Sarasas Witaeed School. It is near the junctions leading to Sukhapiban 5 Road, Hathairat Road, and Chaloe Phong Road, which serve as shortcut routes from Lam Luk Ka Khlong 4. The surrounding area consists of numerous residential homes and housing estates, and the project is also situated diagonally across from CGH Sai Mai Hospital.



2.3. Investment characteristics of Saimai Avenue Project to be invested by ALLY

2.3.1. Sublease Rights of Land (Partial)

The sublease rights over a portion of land are granted by Fahbandansap, which holds the leasehold rights from a group of individuals, for a period of approximately 25 years from the ALLY investment date. The land on which Saimai Avenue project is located consists of five land title deeds, with a total leased area of 19 rai, 2 ngan, and 2.78 square wah under the lease agreement, including the title deed number 20397, 23099, and 53676, with details as follows:

No.	The title deed number	Land number	Land survey page	Land area (according to the lease agreement)
1	23097	1226	32745	2-1-24.00
2	23099	1225	32747	2-1-23.20

No.	The title deed number	Land number	Land survey page	Land area (according to the lease agreement)
3	53676	1888	43599	14-3-55.58
			Total	19-2-2.78 or 7,802.8 square wah

2.3.2. Leasehold Rights of Real Estate

Leasehold rights over real estate from Fahbandansap, including building areas, common areas, and parking areas, for a period of approximately 25 years from the ALLY investment date, with a total gross floor area (GFA) of 20,478 sq.m., and a net leasable area (NLA) of approximately 10,007 sq.m.

	Building details	Building area (sq.m.)
1	Building A1	1,320
2	Building A2	2,057
3	Building B1	902
4	Building B2 and B3	1,268
5	Building B4	368
6	Building C1	495
7	Building C2	1,628
8	Building D1	456
9	Building D2	460
10	Building D3	334
11	Building D4	505
12	Building D5	75
13	Building E	1,200
14	Building F	1,631
15	Building G	818
16	Building H1	84
17	Building H2	105
18	Car Park Roof Structure	1,872
	Total	15,578
	Parking area	4,900
	Total Gross Floor Area (GFA)	20,478

2.3.3. Ownership in service systems

Ownership in service systems includes electrical systems, utilities, air conditioning systems, engineering works, and various facilities installed and operated within the buildings and structures of the project, as well as any rights related to or associated with the project.

2.3.4. Ownership in movable properties

Ownership in movable properties includes furniture, tools, equipment, and decorative items, whether permanently affixed or not permanently affixed, as well as any other items used for the purpose of decoration or to facilitate users of the buildings and structures within the project which is placed and/or fixed outside or inside the buildings and structures, or on their surfaces, including any rights related to or associated with such assets located within Saimai Avenue project.

2.4. Past performance of the project to be invested by ALLY

Year (Unit: Million Baht)	2022	2023	2024	Jan 2025 to May 2025
Total Revenue	61.71 ¹	101.23	93.52	23.46
Total Expenses	(47.85)	(62.76)	(54.80)	(8.55)
Net Revenue	13.86	38.46	38.72	14.91
Net Leasable Area (Sq.m.)	9,036	9,036	10,007	10,007
Occupancy Rate	99%	97%	93%	95%
Average Rental Rate (THB/Square Meter/Month) ²	455	445	448	446

Remark:

1. Total revenue in 2022 reflects partial-year performance, as the project commenced operations in the second quarter of 2022
2. Only for retail tenants, excluding temporary tenant areas

2.5. Performance and tenants' information of the project to be invested by ALLY

2.5.1. Type of business in the project

Type of Business	Occupied Area (Sq.m.)	Percentage of Occupied Area
Food & Beverage	4,249	42.5%
Supermarket	1,200	12.0%
Health & Beauty	1,055	10.5%
Lifestyle	1,044	10.4%
Service	243	2.4%
Others	1,802	18.0%
Vacant spaces	414	4.1%
Total	10,007	100.0%

Remark: Information as of May 2025

2.5.2. Major tenants in the project

No.	Tenant	Type of business	Occupied area (Sq.m.)	Percentage of Occupied area (%)
1	Central Food Retail Co., Ltd.	Supermarket	1,200	12.0%
2	MR. D.I.Y Co., Ltd.	Lifestyle	800	8.0%
3	BNN Restaurant Group Co., Ltd.	Food & Beverage	743	7.4%
4	Fitness and Lifestyle Group Co., Ltd.	Health & Beverage	684	6.8%
5	Pluk Phak Praw Rak Mae Public Co., Ltd.	Food & Beverage	400	4.0%

2.5.3. Lease Expiry Profile of the project

Lease expiry period	Expiring Leased Area (Sq.m.)	Percentage of Occupied area (%)
2025	1,142	11.4%
2026	306	3.1%
2027	1,231	12.3%
2028	5,266	52.6%
2031 onwards	1,648	16.5%
Vacant spaces	414	4.1%
Total	10,007	100.0%

3. Charn at The Avenue Project



3.1. Summary of Assets Information

Project	Details
Project name	Charn at The Avenue ("Charn")
Type	Shopping center building
Location	No. 104/2 – 104/45 Chaengwattana Road, Thung Song Hong, Lak Si, Bangkok

Project	Details				
Owner of additional investment assets No. 9	Excelsus Group Company Limited (“Excelsus”) and Thanarom Company Limited (“Thanarom”)				
Acquisition structure of ALLY					
Land	Leasehold rights over the land for a period of approximately 30 years from the date of investment from Thanarom. The lease area, as specified in the lease agreement, covers 16 Rai 1 Ngan and 49.30 Square Wah, totaling 19 title deeds.				
Buildings	Leasehold and/or sub-leasehold rights over buildings for a period of approximately 30 years from the date of investment from Thanarom. The Gross Floor Area (GFA) is 49,113 Sq.m. The Net Leasable Area (NLA) is approximately 19,770 Sq.m.				
Furniture, fixtures, equipment and service system	Ownership in furniture, fixtures, equipment and service system from Thanarom and Excelsus				
Completion date	Expected to be completed within quarter 2, 2026				
Investment period	30 years from the date of investment				
Acquisition value	Not exceeding Baht 800,000,000 (Eight Hundred Million Baht) (<i>exclusive of registration fees, value-added tax (VAT), stamp duty, fees, and other related expenses</i>) ⁽¹⁾				
Appraisal value	The asset appraisal value of Charn project is as per the table below				
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited^{1/}</td> <td style="text-align: center;">KTAC Appraisal and Services Company Limited^{2/}</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Baht 824.00 Million</td> <td style="text-align: center;">Baht 928.20 Million</td> </tr> </table>	Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited ^{1/}	KTAC Appraisal and Services Company Limited ^{2/}	Baht 824.00 Million	Baht 928.20 Million
	Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited ^{1/}	KTAC Appraisal and Services Company Limited ^{2/}			
Baht 824.00 Million	Baht 928.20 Million				
Remarks: ^{1/} Appraisal value as of 1 April 2026 ^{2/} Appraisal value as of 1 April 2026					

Remark:

(1) Chan at The Avenue project’s acquisition value shall not exceed Baht 800,000,000 (Eight Hundred Million Baht) (*exclusive of registration fees, value-added tax (VAT), stamp duty, fees, and other related expenses*). However, payment shall be made in two installments as follows: (a) on the investment date, ALLY shall make a payment of Baht 780,000,000, and (b) after 24 months from the investment date, ALLY shall make an additional payment of Baht 20,000,000. The source of funding for (b) will be operating cash flow of ALLY.

3.2. General Information of project

3.2.1. Highlights of project

Charn at The Avenue Project began operations in the second quarter of 2024. It is a community mall located on the main Chaeng Watthana Road, developed on the site of the former The Avenue Chaeng Watthana project, which has since been renovated and rebranded. The name “Charn” is inspired by the Thai word ‘charn baan’ (ชานบ้าน), referring to a warm and welcoming space in Thai

homes where people relax, eat, hang out, or unwind. The project features over 20,000 square meters of leasable space across a 3-storey building, accommodating more than 150 retail units.

Charn at The Avenue Project is positioned as a community mall that brings together anchor tenants comparable to leading department stores across various categories, including Major Cineplex, Villa Market, Lemon Farm, Gym Monkey Fitness, Core Me Pilates, and Too Fast To Sleep Co-Working Space. In addition, there are a wide range of popular lifestyle brands being as a part of the project such as Eveandboy, Sushiro, Saemaeul, Shakariki 432, Shinkanzen Sushi, Eat Am Are, Lucky Suki, Chongjaroen Group, Rolling Roasters, Red Panda Yakiniku, Nak La Moo Krata, and Swensen's. The project also provides parking space for up to 600 cars.

3.2.2. Location of project

The project is located on Chaeng Watthana Road, which is considered a new business hub in Northern Bangkok. Within a 3-kilometer radius of the project, there are approximately 52,323 office workers. The area is surrounded by government complexes, international schools, and hospitals, such as International School Bangkok (ISB), Harrow International School, and Panyapiwat Institute of Management. Additionally, there are over 40 projects of the A+ grade residential and condominium projects within a 3-kilometers radius, with continued growth in residential developments.

Another key highlight is the convenient transportation. The project is located just 100 meters from the MRT Pink Line, Chaeng Watthana 14 Station, and is easily accessible via multiple major roads, including the Si Rat Expressway and the Don Mueang Tollway.



3.3. Investment characteristics of Charn at The Avenue Project to be invested by ALLY

3.3.1. Land lease rights

The leasehold rights over land are granted by Thanarom for a period of 30 years from the ALLY investment date. The land on which Charn at The Avenue project is located comprises 19 land title deeds, with a total leased area of 16 rai, 1 ngan, and 49.30 square wah under the lease agreement.

The details are as follows:

No.	The title deed number	Land number	Land survey page	Land area (according to the lease agreement)
1	58049	3755	44747	0-1-39.20
2	58052	3754	44749	0-0-08.00
3	58053	3753	44750	0-3-13.00
4	58054	3750	44751	0-0-50.00
5	58055	3752	44752	0-0-49.00
6	58062	3748	44758	1-1-33.10
7	58063	3747	44759	1-1-36.70
8	58064	3749	44760	0-0-50.00
9	58065	6	44761	0-0-56.00
10	58066	3711	44762	0-0-50.50
11	58067	3712	44763	0-0-45.00
12	58073	3787	44766	2-3-16.00
13	58074	3758	44767	3-2-02.00
14	58075	3757	44768	0-2-56.00
15	58076	3763	44769	0-1-12.90
16	58077	3760	44770	2-3-97.50
17	58096	3751	44787	0-0-49.00
18	58098	3785	44788	1-1-06.40
19	121805	3756	15566	0-0-79.00
				16-1-49.30

3.3.2. Leasehold Rights of Real Estate

Leasehold rights over real estate from Thanarom, including building areas, common areas, and parking areas, for a period of approximately 30 years from the ALLY investment date, with a total gross floor area (GFA) of 49,113 sq.m, and a net leasable area (NLA) of approximately 19,770 sq.m.

	Building details	Building area (sq.m.)
1	Building A 3-storey reinforced concrete building	20,753
2	Building B C and D 3-storey reinforced concrete building	8,262
3	Building E 3-storey reinforced concrete building	3,505
4	Building F 3-storey reinforced concrete building	2,429
5	Building G 3-storey reinforced concrete building	8,990
6	Parking space	5,174
	Total building area	49,113

3.3.3. Ownership in service systems

Ownership in service systems includes electrical systems, utilities, air conditioning systems, engineering works, and various facilities installed and operated within the buildings and structures of the project, as well as any rights related to or associated with the project.

3.3.4. Ownership in movable properties

Ownership in movable properties includes furniture, tools, equipment, and decorative items, whether permanently affixed or not permanently affixed, as well as any other items used for the purpose of decoration or to facilitate users of the buildings and structures within the project which is placed and/or fixed outside or inside the buildings and structures, or on their surfaces, including any rights related to or associated with such assets located within Charn at The Avenue project.

3.4. Past performance of the project to be invested by ALLY

As the Chan at The Avenue project commenced operations in the second quarter of 2024, the 2024 operating results data may not reflect the actual operating results for the entire year.

Year (Unit: Million Baht)	2024	Jan 2025 to Apr 2025
Total Revenue	109.39	50.63
Total Expenses	(61.53)	(29.67)
Net Revenue	47.86	20.96
Net Leasable Area (sq.m.)	19,767	19,770

Year (Unit: Million Baht)	2024	Jan 2025 to Apr 2025
Occupancy Rate	91%	94%
Average Rental Rate (THB/Square Meter/Month) ¹	316	450

Remark

- Information referenced from the owner of the Charn at The Avenue project

3.5. Performance and tenants' information of the project to be invested by ALLY

3.5.1. Type of business in the project

Type of Business	Occupied Area (Sq.m.)	Percentage of Occupied Area (%)
Food & Beverage	7,438	37.6%
Entertainment	2,860	14.5%
Supermarket	2,370	12.0%
Health & Beauty	2,035	10.3%
Lifestyle	1,827	9.2%
Office	1,084	5.5%
Others	1,894	9.6%
Vacant spaces	262	1.3%
Total	19,770	100.0%

Remark: Information as of April 2025

3.5.2. Major tenants in the project

No.	Tenant	Type of business	Occupied area (Sq.m.)	Percentage of Occupied area (%)
1	Major Cineplex Group Public Co., Ltd.	Lifestyle	2,860	14.5%
2	Health Society Co., Ltd.	Supermarket and Office	2,210	11.2%
3	Villa Market JP Co., Ltd.	Supermarket	1,005	5.1%
4	MMP Corporation Ltd.	Food & Beverage	927	4.7%
5	Ten Million Wellness Co., Ltd.	Health & Beauty	732	3.7%

3.5.3. Lease Expiry Profile of the project

Lease expiry period	Expiring Leased Area (Sq.m.)	Percentage of Occupied area (%)
2025	3,400	17.2%
2026	562	2.8%
2027	11,529	58.3%
2028	1,157	5.9%
2039	2,860	14.5%
Vacant spaces	262	1.3%
Total	19,770	100.0%

Procurement of benefits from the Additional Investment Assets

The additional investment assets of ALLY will generate benefits in the form of rental and service revenues. ALLY will act as the contractual party for lease and/or sublease agreements of the real estate and for ownership in movable properties. ALLY REIT Management Company Limited, as a REIT manager, shall consider and select property managers to be responsible for the management of the three additional investment projects based on their expertise, proven track record, and credibility experience to ensure efficient execution of assigned responsibilities prior to the completion of ALLY's investment. The REIT Manager may consider appointing Fahbundarnsap Company Limited as a property manager for The Zone Town in Town Project and Saimai Avenue Project, and appointing Excelsus Group Company Limited as a property manager for Charn at The Avenue Project. Both companies possess relevant knowledge, understanding, and experience with the assets to be invested in. The benefit procurement shall be provided in the form of rental of area, as well as services related to such rental in accordance with the policies and business plans of the REIT Manager. This includes the procurement of tenants within the project, coordination and facilitation for tenants, collection of rent and service fees, and maintenance and repair of the properties to ensure they remain in good condition and capable of generating benefits. As aforementioned, the main source of income for ALLY from investing in shopping center buildings will be revenues from rental and service related to the rental of area. Rental and service fees will be determined based on the location, size, lease type, lease duration, and tenant business category. Additionally, other incomes may also be generated from related services, such as parking fees and advertising signage fees.

Summary of the projected distribution from 1 April 2026 to 31 March 2027

According to information from the Projected Income Statement and Distribution payout based on assumptions for the Projection period from 1 April 2026 to 31 March 2027 (the details as per **Enclosure 4**), the projected Distribution Per Unit (DPU) after ALLY enter into the investment in the additional assets comparing to the projected DPU if there is no investment in the Additional Assets has details as follows:

Assumptions (Unit : THB)	Projected Distribution Per Unit
No investment	0.4368
After investment in the Additional Assets	0.4687

Additional investment transaction plan

The investment of ALLY in The Zone Town In Town Project, Saimai Avenue Project, and Charn at The Avenue Project, which are the additional investment assets is subject to the following conditions:

- (1) The REIT Manager has received approval from its Board of Directors to proceed with the investment in the additional assets. In this regard, the REIT Manager obtained the resolution from its Board of Directors on 8 August 2025;
- (2) There must be no unresolved issues arising from legal due diligence. If any legal issues do exist (which must not result in the additional investment assets being non-compliant with applicable laws, rules, or regulations) and cannot be resolved, the REIT Manager will disclose such risks in ALLY's annual report—including the registration statement for the offering of trust units and/or the prospectus for the second capital increase—and proceed in accordance with the relevant regulations
- (3) The Trustee has certified that ALLY's investment in the additional assets complies with the Trust Deed, as well as all applicable laws, rules, and relevant regulations; and
- (4) The REIT Manager has received approval from the Trustee's Board of Directors to proceed with the investment in the additional assets and to carry out any other related actions necessary to complete the investment in the aforementioned additional assets.

Source of funds

The REIT Manager deems it appropriate for ALLY to invest in the additional investment assets as mentioned above, with the source of funds coming from (1) funds from ALLY's capital increase by issuing and offering additional trust units and/or (2) Loans from borrowing and using the lease/sublease rights and the right to use



the services of the additional investment project as business collateral and/or (3) rental and service deposits of the additional investment property.

In this regard, for the source of funds from borrowing and using the lease/sublease rights and the right to use the services of the additional investment project as business collateral, the REIT manager will determine the value and proportion of the loan by taking into account the future debt repayment debt servicing capacity, potential interest rate fluctuations, risks associated with the level of leverage, and the expected returns to unitholders after the loan is made. This includes evaluating the capital structure and related factors, as well as planning loan repayment to maintain the level of Distribution Per Unit (DPU) close to the current level and adjust the debt-to-total asset ratio appropriately, based on cash flow from operating and the leasehold period of the assets. Key terms such as interest rates, interest payment conditions, and collateral arrangements (if any) will be subject to negotiation between ALLY and the lender. The REIT manager will disclose such details in the registration statement for the offering of trust units and/or the prospectus, and/or through announcements via the information disclosure system of the Stock Exchange of Thailand

Nevertheless, the REIT Manager reserves the right to determine the funding structure and method of capital raising as deemed appropriate, in order to maximize the benefit to ALLY. The post-investment borrowing ratio shall comply with the Capital Market Supervisory Board Notification No. TorJor. 49/2555, regarding the issuance and offering of trust units for Real Estate Investment Trusts (REITs), which stipulates that: A trust may borrow up to 35 percent of the trust's total asset value, or up to 60 percent of the total asset value for trusts with an investment grade credit rating by a credit rating agency approved by the Securities and Exchange Commission (SEC), based on the most recent rating within one year prior to the borrowing date. ALLY has been assigned an Investment Grade credit rating of BBB+ (Triple B Plus) with a "Stable" outlook by TRIS Rating Company Limited as of May 29, 2025.

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 ข้อมูลสำหรับกรวิเคราะห์และประเมิน 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 แอพเพรชัลด แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

**364/8 ชั้นที่ 1 อาคารรอยัลไนน์ เรสซิเดนท์ 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 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

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 อัลโล

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 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 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"



Enclosure 4

(F53-4)

Capital Increase Report Form

ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

On 8 August 2025

ALLY Reit Management Company Limited ("REIT Manager") as the REIT Manager of ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust ("ALLY") wishes to report the purpose of capital increase and allocation of additional units to be issued and offered for sale by ALLY (the "Additional Trust Units") as follows:

1. Details of Capital Increase

The Board of Directors' meeting of the REIT Manager No. 4/2025, held on August 8, 2025, resolved to propose to the Extraordinary General Meeting of Unitholders of ALLY No. 1/2025 for consideration and approval of the capital increase of ALLY by issuance and offer for sale the Additional Trust Units for not exceeding 185,000,000 units, provided that the final number of the Additional Trust Units to be issued and offered may be less than the number of the Additional Trust Units above. When combining with the existing 874,100,000 trust units of ALLY, the total number of trust units of ALLY will not exceed 1,059,100,000 units

The method of offering trust units at this time will be through the underwriter(s) and/or selling agent(s). The offering price of the trust units will be determined based on the appraised value of the assets evaluated by independent appraisal companies which are on the approval list of the Office of SEC and any other related factors, which include (1) market conditions in the financial and capital markets during the offering period of trust unit (2) reasonable rate of return to be received by investors (3) commercial potential of the additional assets (5) interest rates, domestically and internationally (6) rates of return on investment in equity and debt securities as well as other alternative investment, and (6) results from the survey of institutional investor demand (Bookbuilding).

2. Allocation of Additional Trust Units

2.1 Details of Allocation

The REIT Manager expects to allocate the Additional Trust Units at this time of not exceeding 185,000,000 units by dividing into 2 parts with the details as follows

Part 1

To allocate the Additional Trust Units at this time for not less than 50 percent of the total Additional Trust Units to existing unitholders of ALLY pursuant to the names specified in the unitholders registration book on the record date in accordance with the proportion of unitholding. However, the Additional Trust Units will not be offered for sale to unitholders which may cause any violation to law or regulations of foreign countries or result in additional burden or action to be taken by ALLY further to those required by Thai laws (Preferential Public Offering). The existing unitholders may notify their intention to purchase the Additional Trust Units according to the full entitlement, or more than the entitlement, or less than the entitlement, or to waive their right in subscribing the Additional Trust Units.



The nationalities of existing trust unitholders who are not Thai nationals, which the REIT Manager will consider as potentially causing ALLY to have obligations under foreign laws, include the following preliminary list:

- | | |
|-----------------|-----------------|
| 1) American | 2) Australian |
| 3) Belgian | 4) British |
| 5) Canadian | 6) Chinese |
| 7) French | 8) Hong Kong |
| 9) Indian | 10) New Zealand |
| 11) Japanese | 12) Netherland |
| 13) Singaporean | 14) Swedish |
| 15) Swiss | 16) Russian |
| 17) Taiwanese | 18) Malaysian |
| 19) Myanmar | |

(Based on information as of the record date for trust unitholders on 4 June 2025) The REIT Manager reserves the right to announce changes and/or additions to the list of nationalities, which may include additional nationalities of trust unitholders based on the most recent record date.

After allocating the Additional Trust Units in this Part 1 to the existing unitholders, the REIT Manager reserves the right to allocate the remaining Additional Trust Units to those existing unitholders who declare their intention to subscribe for the Additional Trust Units more than their entitlement as it deems appropriate, and such allocating may be carried on simultaneously with or after the allocation under Part 2.

In the event that the aforementioned allocation of the Additional Trust Units to the existing unitholders obtaining the subscription right results in the fraction of units that cannot be allocated in an integer number, such fraction shall be rounded down to the nearest integer number.

Part 2

The remaining of the Additional Trust Units, after allocation and/or subscription under Part 1 as mentioned above, may be offered for sale to: (1) persons on a private placement basis (Private Placement) and/or (2) the general public (Public Offering) as deemed appropriate, in accordance with the Notification of the Capital Market Supervisory Board No. TorThor. 27/2559 regarding Rules, Conditions and Procedures for the Securities Underwriting, and any other related notifications in the same offering price to that of the Additional Trust Units in Part 1 above.

For any remaining of the Addition Trust Units after the allocation and/or subscription under Part 2 as mentioned above, the REIT Manager reserves the right as it deems appropriate to allocate such remaining portions to certain existing unitholders who notify their intention to subscribe for the Additional Trust Units more than their



entitlement but not fully allocated according to their intention. In the event that the aforementioned allocation of the Additional Trust Units to such existing trust unitholders obtaining the subscription right for the Additional Trust Units results in the fraction of units that cannot be allocated in an integer number, such fraction shall be rounded down to the nearest integer number.

The information appearing in the registration statement for issuance and offer for sale of trust units and/or the prospectus for the offering of trust unit for the second capital increase of ALLY shall be regarded as the definitive source for the number of trust units to be allocated and the method of allocation to each type of investor.

In any event, the REIT Manager will allocate the Additional Trust Units to the same person or group of persons for not more than 50 percent of the total issued and offered trust units of ALLY by relying on the definition of the same group of persons as specified in the Notification of the Capital Market Supervisory Board No. TorJor. 49/2555 RE: Issuance and Offering of Trust Units of Real Estate Investment Trust, together with the definition of the sponsor of the real estate investment trust in accordance with the Notification TorThor. 27/2559. The information appearing in the registration statement for issuance and offer for sale of trust units and/or the prospectus shall be deemed the criteria of allocating the Additional Trust Units to each type of investor.

Table below indicates summary of information of the allocation of the Addition Trust Units of ALLY

Allocation to	Number of Trust Units	Subscription Ratio (Existing : New)	Offering Price (Baht per unit)	Subscription and/or Payment Period	Remark
Part 1 To the existing unitholders of ALLY pursuant to the names specified in the unitholder registration book in accordance with the proportion of unitholding excluding those who may cause ALLY to have obligations under foreign laws (Preferential Public Offering). (Remark 5)	Not less than 50 percent of the total of additional trust units issued and offered for sale (Remark 1)	To be subsequently determined (Remark2)	To be subsequently determined (Remark 1)	To be subsequently determined and after obtaining approval from the Office of SEC	Remark 3, Remark 4 and Remark 6
Part 2 To be offered (1) persons on a private placement basis (Private Placement) and/or (2) the general public (Public	Remaining units after allocation and/or	-	To be subsequently determined (Remark 1)	To be subsequently determined and after obtaining approval from	Remark 3, Remark 4 and Remark 6

ALLY REIT

Allocation to	Number of Trust Units	Subscription Ratio (Existing : New)	Offering Price (Baht per unit)	Subscription and/or Payment Period	Remark
Offering) as deemed appropriate	subscription under Part 1			the Office of SEC	

Remarks:

- (1) The number of trust units and price of the trust units to be issued and offered for sale at this time will be determined with reference to the appraised value of the additional investment assets to be additionally invested as provide by the appraisal companies who are on the approval list of appraisal companies of the Office of the SEC, and any other related factors, which include (1) market conditions in the financial and capital markets during the offering period of trust unit (2) reasonable rate of return to be received by investors (3) commercial potential of the additional assets (4) interest rates, domestically and internationally (5) rates of return on investment in equity and debt securities as well as other alternative investment, and (6) results from the survey of institutional investor demand (Bookbuilding).
- (2) Subscription ratio will be calculated from the total number of the issues trust units before the capital increase, divided by the number of Additional Trust Units under Part 1 to be allocated to the existing unitholders whose names appear in the trust unit register book proportionately to their unitholding, excluding those who may cause ALLY to have obligations under foreign laws (Preferential Public Offering), at the offering price per unit as the REIT Manager will determined in accordance with the method specified.
- (3) After allocating the Additional Trust Units in this Part 1 to the existing unitholders according to their subscription rights, the REIT Manager will reserves the right to allocate the remaining Additional Trust Units to those existing unitholders who declare their intention to subscribe for the Additional Trust Units more than their entitlement as it deems appropriate, and such allocating may be carried on simultaneously with or after the allocation under Part 2.
- (4) The REIT Manager will allocate the Additional Trust Units under both Part 1 and Part 2 to the same person or group of persons for not more than 50 percent of the total issued and offered trust units of ALLY by relying on the definition of the same group of persons as specified in the Notification of the Capital Market Supervisory Board No. Tor.Jor. 49/2555 regarding the issuance and offering of trust units of real estate investment trusts, and the definition of sponsor shall be as set out in the Notification No. TorThor. 27/2559 regarding rules, conditions, and procedures for the offering of securities. The information appearing in the registration statement for issuance and offer for sale of trust units and prospectus shall be deemed the criteria of allocation the Additional Trust Units to each type of investor.
- (5) The record date for the unitholders holding the right in the subscription of the Additional Trust Units will be determined after obtaining the approval from the unitholders of ALLY. The REIT Manager will announce the record date at a later stage.



- (6) To authorize Mr. Kavin Eiamsakulrat as Chief Executive Officer and/or REIT Manager and/or Trustee shall have the power to: (1) determine the Record date for existing trust unitholders who are entitled to subscribe for the Additional Trust Units to be offered through a preferential public offering (2) determine other details related to the issuance and offering of the Additional Trust Units and allocation of the Additional Trust Units, including but not limited to the number of Additional Trust Units to be issued and offered for sale, structure of the final offering for sale, subscription period, allocation method, offering method, subscription ratio, offering ratio, offering price, condition and subscription method, including other relevant conditions and details related to the offering and allocation of the Additional Trust Units to existing unitholders of ALLY and the allocation method. In the event that the existing unitholders subscribe for the Additional Trust Units more than their entitlement, including the offering and allocation of remaining trust units to other investors through a public offering, and to have the discretion to reject the offering or allocation of the Additional Trust Units to any investor if such the offering or the allocation may result in a violation of rules, regulations, or laws governing the offering and allocation of trust units, whether in Thailand or abroad, or if it would cause the trust to incur unreasonable burdens or expenses in complying with such requirements (3) determine the offering period for the Additional Trust Units in this time and proceed with submitting an application to the Stock Exchange of Thailand for the listing of the Additional Trust Units as listed securities on the Stock Exchange of Thailand (4) negotiate, enter into, prepare, amend, and sign contracts and documents related to the offering and allocation of the Additional Trust Units, including the appointment of underwriter(s) and selling agent(s) to carry out such actions (5) prepare, sign, and submit applications for approvals or waivers, and any other necessary and relevant documents related to the offering and allocation of trust units and the listing of the Additional Trust Units as listed securities on the Stock Exchange of Thailand to the relevant government authorities or agencies, including the Securities and Exchange Commission and the Stock Exchange of Thailand or and take any other actions necessary and appropriate to ensure the success of the aforementioned transactions and (6) proceed any other actions necessary or related to the above matters to ensure the success of the transactions, including the appointment and/or removal of sub-authorized persons to carry out the aforementioned actions.

The information appearing in the registration statement for issuance and offer for sale of trust units and/or the prospectus for the offering of trust unit for the second capital increase of ALLY shall be regarded as the definitive source for the number of trust units to be allocated and the method of allocation to each type of investor.

In any event, the REIT Manager will allocate the Additional Trust Units to the same person or group of persons for not more than 50 percent of the total issued and offered trust units of ALLY by relying on the definition of the same group of persons as specified in the Notification of the Capital Market Supervisory Board No. TorJor. 49/2555 RE: Issuance and Offering of Trust Units of Real Estate Investment Trust, together with the definition of the sponsor of the real estate investment trust in accordance with the Notification TorThor. 27/2559. The information appearing in the registration statement for issuance and offer for sale of trust units and/or the prospectus shall be deemed the criteria of allocating the Additional Trust Units to each type of investor.

In this regard, the REIT Manager will submit an application to the Stock Exchange of Thailand for consideration of accepting the additional trust units issued and offered for sale by the Trust as listed securities within 45 days from the closing date of the trust unit offering.



2.2 Action to be taken by the REIT Manager in case there is Fraction of Trust Units from Subscription

In the event that the allocation of the Additional Trust Units to the existing unitholders obtaining the subscription right results in the fraction of units that cannot be allocated in an integer number, such fraction shall be rounded down to the nearest integer number.

3. Schedule for Unitholders' Meeting to Approve the Capital Increase and Allocation of the Additional Trust Units.

The REIT Manager will convene the Extraordinary General Meeting of the Unitholders No. 1/2025 on 9 October 2025 at 14.00, at CDC Ballroom, 2nd Floor, Building E, Crystal Design Center, whereby the recorded unitholders who are attend the Extraordinary General Meeting of Unitholders No. 1/2025 (Record Date) is fixed to be on 22 August 2025.

4. Approval of Capital Increase / Allocation of Additional Trust Units by Relevant Governmental Agency(s) and Conditions thereto

After obtaining the approval from the unitholders of ALLY, the REIT Manager will apply for the approval for the issuance and offer for sale of the Additional Trust Units from the Office of the SEC by submitting the registration statement for issuance and offer for sale of trust units and draft prospectus.

5. Objectives of Capital Increase and Use of Proceeds Received from the Capital Increase

To use the proceeds received from the capital Increase for the acquisition of the additional investment assets No. 9 including (1) The Zone Town In Town Project (2) Saimai Avenue Project (3) Charn at The Avenue Project and/or to pay for other expenses relating to the fund raising and investment in additional assets, and/or for working capital of ALLY. Details of additional investment assets (1) to (3) can be considered in **Enclosure 2**

Summary of the area details of the additional investment assets which ALLY will invest under items (1) to (3) are as follows:

Total sub-leased land area in which ALLY will invest is approximately 42 Rai 2 Ngan 52.18 Square Wah

Total sub-leased over building area in which ALLY will invest is approximately 41,846 Square Meter

In this regard, the REIT Manager has engaged Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited and KTAC Appraisal and Services Company Limited as independent appraisers to evaluate the value of the additional investment assets to be invested at this time. ALLY will acquire in the additional investment assets at price not exceeding Baht 1,561 million (It is expected that the payment will be made on the investment date of the additional investment assets in amount of Baht 1,541 million and the remaining amount of Baht 20 million, which is part of the investment in Charn at The Avenue project, will be paid 24 months after the investment date) which includes rental fee, the purchase of tools and building system equipment, and other related assets (excluding value-added tax, registration fees, and other relevant fees and expenses).



6. Benefits which ALLY will Receive from Capital Increase and Allocation of the Additional Trust Units

The increase of capital by issuance and offering of the additional trust units will provide ALLY with fundings for the acquisition of the additional investment assets which have potential to generate income, which will increase the total assets under ALLY's management, resulting in investment risk diversification for ALLY and it will also maintain ALLY's debts to be at an appropriate level. Furthermore, ALLY will have the opportunity to gain incremental benefits from the additional investment assets in terms of both revenue and improved stability, as well as increasing the diversity of income sources.

In addition, the increase in the number of trust units may enhance the liquidity of the units for trading on the Stock Exchange of Thailand.

7. Benefits which trust unitholders will Receive from Capital Increase and Allocation of the Additional Trust Units

ALLY will receive returns from the newly acquired assets, which will ultimately be reflected in increased returns for the trust unitholders. Additionally, the size of ALLY's asset will be increased, which will attract the interest of the investors. The REIT Manager anticipates that this will support liquidity in the secondary market. Besides, it will increase risk diversification from benefit procurement from the existing immovable properties of ALLY.

8. Other Necessary Details for Unitholders to Approve Capital Increase / Allocation of the Additional Trust Units

-None -

9. Schedule of Actions for Capital Increase and Allocation of Additional Trust Units

9.1 The date on which it will be decided which unitholders are entitled to attend the Extraordinary General Meeting of Unitholders No. 1/2025 is fixed to be on 22 August 2025 (Record Date)

9.2 The Extraordinary General Meeting of the Unitholders No. 1/2025 is fixed to be on 9 October 2025 at 14.00, at CDC Ballroom, 2nd Floor, Building E, Crystal Design Center. However, the REIT Manager may revise the date, time and venue of the trust unitholders meeting or proceed to obtain resolutions from the trust unitholders through other means as deemed appropriate, within the framework permitted by applicable laws and relevant regulations.

The REIT Manager certifies that all information given in this report form is correct and completed



Sincerely yours,

(Mr. Kavin Eiamsakurat)
Chief Executive Officer
ALLY REIT Management Company Limited

Enclosures 4

Estimated profit and loss statement and distribution assumptions for the estimated period from April 1, 2026, to March 31, 2027, along with the auditor's report

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”) สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570 (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นรหัส 3400 การตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งข้อมูลทั่วไป นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ และในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ เนื่องจากเงินลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในอนาคตยังมีได้ออนเข้าสู่กองทรัสต์ สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่น นอกจากที่ระบุข้างต้น

ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) และข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ซึ่งใช้เป็นหลักเกณฑ์พื้นฐานสำหรับความซื่อสัตย์สุจริต ความเที่ยงธรรม ความรู้ความสามารถทางวิชาชีพและความระมัดระวังรอบคอบ การรักษาความลับ และพฤติกรรมทางวิชาชีพ



สำนักงานของข้าพเจ้าปฏิบัติตามมาตรฐานการบริหารคุณภาพ ฉบับที่ 1 ซึ่งกำหนดให้สำนักงานออกแบบ นำไปปฏิบัติ และดำเนินการระบบการบริหารคุณภาพ ซึ่งรวมถึงนโยบายหรือวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ มาตรฐานทางวิชาชีพ และข้อกำหนดทางกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 5 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติฐานที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 4

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 5 อาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานต่าง ๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570 ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว



ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ได้จัดทำขึ้นสำหรับบริษัท อัลไลริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) และเพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ และในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนเพิ่มเติม และมีใช้ใช้ในวัตถุประสงค์อื่น

(นางปิยริดา ตั้งเด่นชัย)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 11766

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

25 กันยายน 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

หมายเหตุ	ทรัสต์สินภายใต้	ทรัสต์สินภายใต้	
	กองทรัสต์ก่อนการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9	กองทรัสต์หลังการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9	
	(ล้านบาท)		
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	5 (ก)	1,687	2,043
รายได้คอกเบี้ย	5 (ก)	3	4
รายได้อื่น	5 (ก)	97	109
รวมรายได้		1,787	2,156
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5 (ข)	54	59
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5 (ข)	14	15
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5 (ข)	3	3
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5 (ค)	149	172
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	5 (ง)	3	4
ต้นทุนการเช่าและบริการ	5 (ค)	622	758
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5 (ข)	58	71
ต้นทุนทางการเงิน	5 (ข)	202	291
รวมค่าใช้จ่าย		1,105	1,373
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		682	783
รายการปรับปรุง:			
ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินสัญญาเช่ากับค่าเช่าที่จ่ายจริง	5 (ข)	(35)	(19)
รายการชำระคืนเงินกู้ยืม	5 (ข)	(211)	(211)
เงินสำรองสำหรับปรับปรุงอาคาร	5 (ง)	(54)	(65)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและ/หรือการลดทุน		382	488
ประมาณการอัตราการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	5 (ฉ)	100%	100%
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	5 (ฉ)	382	488
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	5 (ฉ)	874	1,043
ประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)		0.4368	0.4678

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานได้รับความเห็นชอบจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2568

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) และได้รับมาซึ่งสิทธิประโยชน์และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ และได้เข้าลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมสำหรับโครงการที่ 1 - 10 ทั้งนี้ กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนและนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลัก ด้วยการซื้อ และ/ หรือเช่า และ/ หรือเช่าช่วง และ/ หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/ หรือสิทธิการเช่าช่วงในสินทรัพย์หลัก โดยจะนำสินทรัพย์หลักไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยมีบริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการแต่งตั้งบริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลัก นอกจากนี้ ได้แต่งตั้งบริษัท หมั่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะ โครงการที่ 11 และแต่งตั้งบริษัท บีเอสเค แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะ โครงการที่ 15 และ 16

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2568 ของกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติให้เข้าลงทุนสินทรัพย์เพิ่มเติมในอีก 2 โครงการ ประกอบด้วยโครงการทีเท็น (“ทรัสต์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6”) และโครงการ วิลเลจ ฮับ สายใหม่ (“ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7”) โดยมีกำหนดการเข้าลงทุนภายในเดือนสิงหาคม 2568 ต่อมา เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการเข้าลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมสำหรับโครงการทีเท็นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตาม สำหรับโครงการ วิลเลจ ฮับ สายใหม่ ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้ปรับเปลี่ยนกำหนดการเข้าลงทุนเป็นภายในเดือนตุลาคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 4/2568 ของกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นการขยายสิทธิการเช่าแบบมีเงื่อนไข เป็นระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2592 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2597 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 8”) โดยมีกำหนดการเข้าลงทุนภายในเดือน ธันวาคม 2568 และเข้าลงทุนสินทรัพย์เพิ่มเติมในอีก 3 โครงการ ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2569 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9”) โดยกองทรัสต์มีความประสงค์จะเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และกู้ยืมเงิน เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

ในปี 2569 กองทรัสต์จะมีโครงการภายใต้การบริหารจัดการทั้งสิ้น จำนวน 19 โครงการ (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์หลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9”) ดังนี้

โครงการ	ระยะเวลาการลงทุน	
	เริ่มต้น	สิ้นสุด
ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม		
1. โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	3 ธันวาคม 2562	2 ธันวาคม 2592
2. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	3 ธันวาคม 2562	2 ธันวาคม 2592
3. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	3 ธันวาคม 2562	10 กุมภาพันธ์ 2586
4. โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
5. โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา	3 ธันวาคม 2562	6 สิงหาคม 2577
6. โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
7. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
8. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เพลส รังสิต	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
9. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เพลส ราชพฤกษ์	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซิน ทาวน์ อิน ทาวน์	3 ธันวาคม 2562	31 มกราคม 2588
11. โครงการศูนย์การค้ากาตฝรั่งเศส วิลเลจ	6 พฤษภาคม 2564	5 พฤษภาคม 2594
12. โครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	1 ธันวาคม 2564	30 มิถุนายน 2585
13. โครงการเดอะไพรม์ หัวลำโพง	1 กุมภาพันธ์ 2565	20 ธันวาคม 2585
14. โครงการแฮปปี้ อเวนิว คอนเมือง	กรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2567	
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6		
15. โครงการทีเท็น	13 สิงหาคม 2568	9 มีนาคม 2578

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

โครงการ	ระยะเวลาการลงทุน	
	เริ่มต้น	สิ้นสุด
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7		
16. โครงการวิลเลจ ฮับ สายไหม	ตุลาคม 2568	26 เมษายน 2585
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 8		
(ต่ออายุ) โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	3 ธันวาคม 2592	2 ธันวาคม 2597
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9		
17. โครงการชาน แอท ดี อเวนิว	ไตรมาส 2 ปี 2569	ไตรมาส 1 ปี 2599
18. โครงการสายไหม อเวนิว	ไตรมาส 2 ปี 2569	ไตรมาส 1 ปี 2594
19. โครงการเดอะ โชน ทาวน์อินทาวน์	ไตรมาส 2 ปี 2569	ไตรมาส 1 ปี 2594

2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570 (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ของกองทรัสต์ฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทรัสต์และในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อสนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9”) ของกองทรัสต์ ข้อมูลทางการเงินที่ประมาณการนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับประมาณการผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในช่วงเวลาประมาณการ รวมถึงการเปรียบเทียบระหว่างกรณีที่มีการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 กับกรณีที่ไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 โดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ดังนั้น จึงไม่ควรนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น

3 หลักเกณฑ์การจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติฉบับนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่แสดงในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเฉพาะงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยใช้สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงไม่ได้เปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานมิได้รวมถึงการพิจารณาการด้อยค่าสินทรัพย์และกำไรขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย ทั้งนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานฉบับแปลเป็นภาษาอังกฤษจัดทำเพื่อความสะดวกแก่ผู้อ่านที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษาให้ใช้ข้อมูลทางการเงินฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและมีการปิดเศษเพื่อให้เห็นตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

4 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

(ก) รายได้

รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นนอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานเมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินตามอัตราที่ระบุในสัญญา รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานเมื่อเกิดขึ้น

รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานตามเกณฑ์คงค้าง

(ข) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานตามเกณฑ์คงค้าง

(ง) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

5 สมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570 (“ช่วงเวลาประมาณการ”) ได้จัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้พิจารณาแล้วว่าสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ที่เกิดจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ก่อนการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อสนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และ/หรือการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ตามสมมติฐานในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 5 (จ) และ (ข)

(ก) รายได้

รายได้ ประกอบด้วย

- 1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้ค่าบริการอื่น หลังหักส่วนลด (ถ้ามี)

สมมติฐานสำหรับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินทั้งหมด 19 โครงการ

- 1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ อ้างอิงจากสัญญาเช่าที่มีอยู่ของแต่ละโครงการ และสมมติฐานแผนการให้เช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยที่ ข้อมูลสัญญาเช่าที่นำมาใช้ในการประมาณการ และ อัตราการใช้พื้นที่สำหรับช่วงเวลาประมาณการเป็นไปตามการประเมินของผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

โครงการ	ข้อมูลสัญญาที่เข้าที่ใช้อ้างอิง
ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม (14 โครงการ)	ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2568
ทรัสต์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 (1 โครงการ)	ข้อมูล ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568
ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (1 โครงการ)	ข้อมูล ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568
ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (3 โครงการ)	
17. โครงการซาน แอท ดิ อเวนิว	ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2568
18. โครงการสายไหม อเวนิว	ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2568
19. โครงการเดอะ โชน ทาวน์อินทาวน์	ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2568

โครงการ	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)
1. โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	92.45
2. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	93.02
3. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	78.08
4. โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา	90.02
5. โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา	82.89
6. โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล	85.62
7. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เฟลส รามคำแหง (เวสต์)	96.54
8. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เฟลส รังสิต	90.22
9. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เฟลส ราชพฤกษ์	92.67
10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์	82.49
11. โครงการศูนย์การค้ากาศฝรั่ง วิลเลจ	76.96
12. โครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	83.98
13. โครงการเดอะไพร์ม หัวลำโพง	83.09
14. โครงการแฮปปี้ อเวนิว คอนเมือง	93.83
15. โครงการทีเท็น	97.65
16. โครงการวิลเลจ ฮับ สายไหม	99.69
17. โครงการซาน แอท ดิ อเวนิว	99.47
18. โครงการสายไหม อเวนิว	99.46
19. โครงการเดอะ โชน ทาวน์อินทาวน์	94.63

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันหมดอายุ

อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุ สัญญาจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ภาวะตลาด และความ ต้องการเช่าพื้นที่ เป็นต้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาที่จะหมดอายุในช่วงเวลา ประมาณการ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานได้กำหนดสมมติฐานอัตรากาเริบ โตเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและ ค่าบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุในอัตราร้อยละ 1.50 ถึง 5.38 ต่อปี โดยอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ของแต่ละ โครงการ ตามข้อมูลสัญญาเช่า ณ วันที่ตามที่ได้เปิดเผยในตารางข้อมูลสัญญาที่เช่าที่ใช้อ้างอิงข้างต้น

อัตรากาเริบต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

อัตรากาเริบต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการจะพิจารณาจากอัตรากาเริบต่อสัญญาเช่าเฉลี่ยในอดีต ปรับปรุงด้วย ภาวะตลาดที่คาดการณ์ในช่วงเวลาประมาณการ ทั้งนี้ สมมติฐานอัตรากาเริบต่ออายุสัญญาของผู้เช่าถูก กำหนดให้อยู่ระหว่างร้อยละ 80.77 ถึง 100.00 ตามแต่ละพื้นที่ที่เช่าในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ อัตรากาเริบต่อ สัญญาของผู้เช่า หมายถึง อัตราร้อยละเฉลี่ยของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะหมดอายุในช่วงเวลา ประมาณการและจะต่ออายุสัญญาซึ่งไม่ทำให้เกิดสำรองพื้นที่ว่างเทียบกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะ หมดอายุทั้งหมดในช่วงเวลาประมาณการ

ค่าเผื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลง

สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมที่จะหมดอายุลงภายในช่วงประมาณการและคาดว่าจะไม่มีการต่อ สัญญานั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วง ประมาณการได้กำหนดให้มีค่าเผื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลงก่อนที่จะมีการให้เช่าพื้นที่ใหม่ และชำระค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาโดยประมาณการไว้เท่ากับ 1.6 ถึง 9.9 เดือน ขึ้นอยู่กับอัตรากาเริบที่ย้อนหลัง นับตั้งแต่วันเริ่มดำเนินการ แต่ไม่เกิน 4.5 ปี สำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม (14 โครงการ) และเท่ากับ 2 เดือน สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 (1 โครงการ) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (1 โครงการ) และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (3 โครงการ) โดยอ้างอิงจากระยะเวลาการยกเว้นค่าเช่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

- 1.2) รายได้จากทำให้บริการเช่าพื้นที่จัดงาน และรายได้ค่าสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าแก๊ส ประมาณการ โดยมีสมมติฐานที่แปรผันตามรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามข้อ 1.1) โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปีล่าสุด ยกเว้น โครงการแฮปปี้ อเวนิว คอนมือง ที่ใช้ข้อมูลย้อนหลัง 1 ปี และโครงการชาญ แอท ดิ อเวนิว ที่ใช้ข้อมูล 12 เดือนล่าสุด เนื่องจากโครงการดังกล่าวเพิ่งเปิดดำเนินการในช่วงปี 2567
- 1.3) รายได้ค่าบริการที่จอดรถ ประมาณการ โดยมีสมมติฐานที่แปรผันตามรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามข้อ 1.1) โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 1 - 5 ปี ตามข้อมูลที่มีอยู่ของแต่ละโครงการ
2. รายได้ดอกเบี้ย ประมาณการ โดยมีสมมติฐานผลตอบแทนจากเงินลงทุนในรูปแบบดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร ในอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยร้อยละ 0.67 ต่อปี
3. รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน รายได้ค่าบริการป้ายโฆษณา และรายได้ค่าริบเงินประกันสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ ประมาณการ โดยมีสมมติฐานที่แปรผันตามรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามข้อ 1.1)
 - 3.1) รายได้ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และรายได้ค่าบริการป้ายโฆษณา อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปีล่าสุด ยกเว้น โครงการแฮปปี้ อเวนิว คอนมือง ที่ใช้ข้อมูลย้อนหลัง 1 ปี และโครงการชาญ แอท ดิ อเวนิว ที่ใช้ข้อมูล 12 เดือนล่าสุด เนื่องจากโครงการดังกล่าวเพิ่งเปิดดำเนินการในช่วงปี 2567
 - 3.2) รายได้ค่าริบเงินประกันสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 2 - 5 ปี ตามข้อมูลที่มีอยู่ของแต่ละโครงการ ยกเว้น โครงการแฮปปี้ อเวนิว คอนมือง ที่ใช้ข้อมูลย้อนหลัง 1 ปี และโครงการชาญ แอท ดิ อเวนิว ที่ใช้ข้อมูล 12 เดือนล่าสุด เนื่องจากโครงการดังกล่าวเพิ่งเปิดดำเนินการในช่วงปี 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

(ข) ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ประมาณการจากข้อกำหนดหรือเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียม	สมมติฐาน
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	อัตราร้อยละ 0.40 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวม แต่ไม่น้อยกว่า 25 ล้านบาท ต่อปี โดยค่าธรรมเนียมขั้นต่ำมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 3.00 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมพิเศษจากอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราอ้างอิง	อัตราร้อยละ 30.00 ของส่วนต่างระหว่าง อัตรากำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว สำหรับการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษและอัตราผลตอบแทนอ้างอิง (ในกรณีที่อัตรากำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษในรอบปีบัญชีนั้นต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนอ้างอิงจะไม่มี การคิดค่าธรรมเนียมนี้) อย่างไรก็ตาม ไม่มีค่าธรรมเนียมนี้เกิดขึ้นในช่วงเวลาประมาณการ
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	อัตราร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวม แต่ไม่น้อยกว่า 12 ล้านบาท ต่อปี และค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมสำหรับรายงานการกระทบยอดเงินปันผลในอัตราร้อยละ 0.005 ของมูลค่าทุนจดทะเบียน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด โดยอ้างอิงจากทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์

(ค) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยอ้างอิงตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับปัจจุบันระหว่างกองทรัสต์ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตั้งสมมติฐานค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับช่วงเวลาประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐาน เรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของรายได้รวมของแต่ละโครงการ โดยรายได้รวม หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้า รถเช่า หรือซุ้มจำหน่ายสินค้า และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้มและการให้บริการระบบไฟฟ้าและน้ำประปา แต่ไม่รวมดอกเบี้ยรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ เรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 7.00 ต่อปีของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง สำหรับแต่ละโครงการ
3. ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา เรียกเก็บไม่เกิน 1 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/ หรือค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเช่าทำสัญญาใหม่หรือ ไม่เกิน 0.5 เดือนสำหรับการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่
4. ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ เรียกเก็บโดยไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป

(ง) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการสอบบัญชีและที่ปรึกษาอื่น ๆ และค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประมาณการจากอัตราค่าธรรมเนียมวิชาชีพต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมเฉลี่ยสำหรับปี 2563 - 2567

(จ) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่า และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่าง ๆ เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์รับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไม่รวมอยู่ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานนี้ เนื่องจากค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และคาดว่าจะเกิดขึ้นก่อนช่วงเวลาประมาณการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

(ฉ) ต้นทุนการเช่าและบริการ

ต้นทุนการเช่าและบริการ ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เช่น ค่าวัสดุสิ้นเปลือง และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ โดยมีรายละเอียดของสมมติฐานดังนี้

1. ค่าสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าแก๊ส โดยกำหนดสมมติฐานให้ค่าสาธารณูปโภคในช่วงเวลาประมาณการเป็นอัตราค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 87.16 ของประมาณการรายได้จากค่าสาธารณูปโภค
2. ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน กำหนดสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงเวลาประมาณการเป็นอัตราค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 2.63 ของประมาณการรายได้ค่าเช่าและบริการ
3. ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร และค่าวัสดุสิ้นเปลือง กำหนดสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงเวลาประมาณการเป็นอัตราค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 3.49 และ 0.80 ของประมาณการรายได้ทั้งหมด ตามลำดับ
4. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับป้าย กำหนดสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงเวลาประมาณการเป็นอัตราค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 0.04 ของประมาณการรายได้ทั้งหมด
5. ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน ที่มีสัญญาจ้างบุคคลภายนอก กำหนดสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงเวลาประมาณการเป็นจำนวนเงินที่มากกว่าระหว่างจำนวนเงินตามสัญญา และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงสำหรับปีล่าสุด จากนั้นค่านิ่งถึงอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 2.0 ต่อปี ยกเว้นค่าใช้จ่ายบริการกำจัดแมลงที่จะใช้จำนวนเงินตามสัญญา และค่านิ่งถึงอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 2.0 ทุก 1 ปี หรือ 2 ปี แล้วแต่โครงการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

(ข) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรม ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสื่อและสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ ค่าเบี้ยประกัน และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ ซึ่งสมมติฐานค่าใช้จ่ายในช่วงเวลาประมาณการเป็นดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ทรัสต์สินภายใต้ กองทรัสต์ก่อนการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9	ทรัสต์สินภายใต้ กองทรัสต์หลังการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9
ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมและการตลาด	31.9 ล้านบาท	41.0 ล้านบาท
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	8.3 ล้านบาท	8.3 ล้านบาท
ค่าเบี้ยประกัน	6.0 ล้านบาท	7.0 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น	11.8 ล้านบาท	14.6 ล้านบาท
รวม	58.0 ล้านบาท	70.9 ล้านบาท

(ข) ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน ประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน และดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งสมมติฐานต้นทุนทางการเงินในช่วงเวลาประมาณการอ้างอิงจากวงเงินกู้ยืมและสัญญาเช่าของกองทรัสต์ที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวมถึงเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์จะเบิกใช้จากวงเงินเดิมอีกจำนวน 193.75 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และจากวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อสนับสนุนการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 จำนวน 785 ล้านบาท ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อระยะยาว โดยมีกำหนดการชำระคืนเงินกู้ยืมภายใน 10 ปี มีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR หักด้วย 1.50 ต่อปี อ้างอิงจากหนังสือเชิญธนาคารเสนอวงเงินสินเชื่อ และไม่มีการจ่ายเงินต้นสำหรับวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อสนับสนุนการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ในช่วงเวลาประมาณการ

ในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ กองทรัสต์จะมีการจ่ายชำระคืนของเงินกู้ยืมจากวงเงินสินเชื่อเดิมจำนวน 211.27 ล้านบาท ทั้งนี้สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ยืมดังกล่าวได้อ้างอิงจากสัญญาวงเงินสินเชื่อที่มีอยู่เดิมและหนังสือเชิญธนาคารเสนอวงเงินสินเชื่อ นอกจากนี้ กองทรัสต์จะมีการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นจำนวน 72.53 ล้านบาท สำหรับทรัสต์สินภายใต้กองทรัสต์ก่อนการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และ 33.92 ล้านบาทสำหรับทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

(ฉ) การประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว โดยกำหนดสมมติฐานให้เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 เมษายน 2569 อ้างอิงจากงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และมีมูลค่าคงที่ตลอดช่วงเวลาประมาณการ

ทั้งนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานมิได้สะท้อนถึงผลกำไรหรือขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน

ทั้งนี้ กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นภายหลังจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินจะไม่มีผลกระทบต่อประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนกองทรัสต์ เนื่องจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์คิดจากส่วนกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน

(ญ) รายจ่ายฝ่ายทุน

สมมติฐานกำหนดให้กองทรัสต์จัดเก็บเงินสำรองจากกำไรสุทธิบางส่วนสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนในช่วงเวลาประมาณการจำนวนเงิน 53.52 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ก่อนการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และ 11.02 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 โดยหากในอนาคตต้องมีการปรับปรุง ซ่อมแซม และดูแลทรัพย์สินมากกว่าเงินสำรองรายจ่ายดังกล่าวของกองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

(ฎ) ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ซึ่งไม่รวมการจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์จากการลดทุนได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์จากการลดทุนที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างกันไปจากนี้ได้

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับช่วงเวลาประมาณการคำนวณจากสมมติฐานอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตราร้อยละ 100.00 ของกำไรจากการลงทุนสุทธิที่เกิดจากทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ ซึ่งรายได้จากการลงทุนสุทธิดังกล่าวไม่รวมขาดทุนจากการค้อยค่าและหรือ/ผลกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน มีดังนี้

	ทรัสต์สินภายใต้ กองทรัสต์ก่อนการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9	ทรัสต์สินภายใต้ กองทรัสต์หลังการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	381.8 ล้านบาท	487.9 ล้านบาท
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	100.0	100.0
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	381.8 ล้านบาท	487.9 ล้านบาท
จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด (ล้านหน่วย)	874.1	1,042.9
ประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.4368	0.4678

(ฉ) แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานนี้ได้จัดทำขึ้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีสาระสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

(ฐ) ข้อสมมติฐานอื่น ๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้จัดทำขึ้น โดยมีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

1. ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษี อัตราภาษีต่าง ๆ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
2. สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
3. ไม่มีทรัพย์สินเพิ่มเติมที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานข้อ 1 และ 2
4. การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 มีกำหนดการในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2569 อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนสำหรับโครงการดังกล่าว โดยสมมติให้มีการลงทุนตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569
5. กรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครองบนทรัพย์สินจะไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ซึ่งทำให้มีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์
6. กองทรัสต์จะมีการเบิกเงินกู้ยืมจำนวน 193.75 ล้านบาท จากวงเงินเดิมภายในปี 2568 เพื่อสนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และมีการเบิกเงินกู้ยืมจำนวน 785 ล้านบาท ในปี 2569 สำหรับการสนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ซึ่งในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน ได้สมมติให้กองทรัสต์สามารถจัดหาเงินกู้ได้เต็มวงเงินและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่คาดการณ์ และกองทรัสต์จะสามารถปฏิบัติได้ตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้และไม่มีการผิดนัดชำระ
7. ประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 22.21 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นก่อนช่วงเวลาประมาณการ จะรับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

Enclosure 5

List of Major unitholders of REIT
as at 22 August 2025 (the record date)

No.	Name (EN)	Number of Trust Units	Percentage
1	KE BENJAKIJ COMPANY LIMITED	156,672,500	17.92%
2	SOCIAL SECURITY OFFICE	114,870,843	13.14%
3	MUANG THAI LIFE ASSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED	41,556,700	4.75%
4	KE KFS COMPANY LIMITED	39,000,000	4.46%
5	BANGKOK LIFE ASSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED	30,805,643	3.52%
6	MUANG THAI INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED	17,360,000	1.99%
7	GOVERNMENT SAVING BANK	16,667,196	1.91%
8	ALLIANZ AYUDHYA ASSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED	14,641,000	1.67%
9	KRUNGTHAI-AXA LIFE INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED	12,406,800	1.42%
10	MRS. NUCHARA VAYAKORNVICHITR	11,926,000	1.36%
11	PURE SUMMAKORN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED	11,510,500	1.32%
12	MR. KAVEEPAN EIAMSAKULRAT	11,283,300	1.29%
13	MR. KITTINUT TIKAWAN	10,233,900	1.17%
14	MAHIDOL UNIVERSITY	9,900,000	1.13%
15	MR. PIRANART CHOKWATANA	7,625,200	0.87%
16	PRINSIRI PUBLIC COMPANY LIMITED	7,291,700	0.83%
17	BANGKOK INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED	5,516,000	0.63%
18	MS. PIYADA KHUNSONGKIAT	5,298,300	0.61%

No.	Name (EN)	Number of Trust Units	Percentage
19	MR. PORNCHEI TANGJARUWATTANACHAI	5,256,800	0.60%
20	MRS. KUNTHONG UDOMMAHUNTISUK	5,000,000	0.57%
21	MR. THANAPARK YONGPIPATWONG	4,860,000	0.56%
22	EASTSPRING PROPERTY AND INFRASTRUCTURE INCOME PLUS FLEXIBLE FUND	4,736,749	0.54%
23	PEOPLE'S GARMENT PUBLIC COMPANY LIMITED	4,644,000	0.53%

Enclosure 6

List of Unitholders who have Special Interest in each agenda are as follows
(only agendas with unitholders having special interest)

As of 22 August 2025

-None-



Enclosure 7

Registration Methods, Attendance and Proxy Trust Unitholders Meeting No.1/2025

ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

On October 9, 2025, from 2:00 PM onwards

at CDC Ballroom, 2nd Floor, Building E,

Crystal Design Center (CDC) Shopping Complex

(1) Registration

Unitholders or their duly authorized proxies may register and submit the required documents or evidence (as specified in Clause 2 or Clause 3) to the REIT Manager for verification, either from now onwards or prior to the commencement of the meeting, between 1:00 p.m. and 1:50 p.m. on October 9, 2025.

(2) In the event that a unitholder wishes to attend the meeting in person, the unitholder shall present their valid identification card, a copy of a government officer identification card, or a copy of a valid passport at the registration desk at the meeting venue on the date and time specified above.

2.1 In the case where the proxy grantor is an individual, a copy of the unitholder's valid identification card, government officer identification card, or passport, certified true and correct by the unitholder, shall be presented.

2.2 In the case where the proxy grantor is a juristic person, the proxy grantor shall submit the following documents:

- For a juristic person registered in Thailand: A copy of the company affidavit issued within the past six (6) months, certified true and correct by the authorized signatory of the juristic person, together with the company's official seal (if any).
- A copy of the valid identification card, government officer identification card, or passport of the authorized signatory who is authorized to bind the juristic person as per the company affidavit, certified true and correct by such authorized signatory.
- For a juristic person registered outside Thailand: A copy of the certificate of incorporation or equivalent document issued by the relevant governmental authority of the country where the juristic person is located, issued within the past one (1) year, certified true and correct by the authorized signatory of the juristic person and affixed with the company's official seal (if any).
- Any document not originally in the English language must be accompanied by a certified English translation, certified true and correct by the authorized signatory of the juristic person and affixed with the company's official seal (if any).

(3) In the event that a unitholder wishes to appoint a proxy to attend the meeting:

- A unitholder may appoint only one proxy to attend the meeting and cast votes on their behalf, using one of the two prescribed proxy forms as follows:

(1) Form A: A proxy form for unitholders, specifying the details and clear instructions for the proxy appointment.

Enclosure 7

(2) Form B: A proxy form for unitholders registered as foreign investors who appoint a custodian in Thailand as their proxy, specifying the details and clear instructions for the proxy appointment.

- For the convenience and efficiency of registration, the Trust Manager kindly requests that unitholders submit the completed proxy form to the Trust Manager no later than October 8, 2025.

Please send the proxy form to:

"The REIT Manager of ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust"

ALLY REIT Management Company Limited,

3rd Floor, Building D, CDC Crystal Design Center,

No. 888 Praditmanutham Road, Klong Chan Sub-district, Bangkok District,

Bangkok, 10240

or ir.allyreit@allyglobal.com

- **The proxy form must be fully completed and duly signed.** In the event of any corrections or erasures on important information, the proxy grantor is required to initial each amendment and **affix a 20 Baht stamp duty.**

3.1 Documents Required for Proxy Appointment

(1) In the case where the proxy grantor is an individual, the following documents must be submitted:

- The proxy form, duly signed by both the proxy grantor and the proxy holder.
- A copy of the proxy grantor's valid identification card, government officer identification card, or passport, certified true and correct by the proxy grantor.
- A copy of the proxy holder's valid identification card, government officer identification card, or passport, certified true and correct by the proxy holder.

(2) In the case where the proxy grantor is a juristic person, the following documents must be submitted:

- The proxy form, duly signed by the authorized signatory(ies) of the juristic person as per the company affidavit, and affixed with the company's official seal (if applicable).
- A copy of the valid identification card, government officer identification card, or passport of the authorized signatory(ies) who signed the proxy form, certified true and correct by such authorized signatory(ies).
- For a juristic person registered in Thailand, a copy of the company affidavit issued within the past six (6) months, certified true and correct by the authorized signatory(ies) and affixed with the company's official seal (if applicable).

Enclosure 7

- For a juristic person registered outside Thailand, a copy of the certificate of incorporation or equivalent document issued by the relevant governmental authority of the country where the juristic person is registered, issued within the past one (1) year, certified true and correct by the authorized signatory(ies) and affixed with the company's official seal (if applicable).
- Any document not originally in the English language must be accompanied by an English translation, certified true and correct by the authorized signatory(ies) and affixed with the company's official seal (if applicable).
- A copy of the proxy holder's valid identification card, government officer identification card, or passport, certified true and correct by the proxy holder.

สิ่งที่ส่งมาด้วย 8

หนังสือมอบฉันทะ
PROXY
(สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั่วไป)
(For general unitholders)

(ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท)
(Duty Stamp Baht 20)

แบบ ก.
Form A.

เขียนที่.....

Written at

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ.....
I/We Nationality

อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....

Reside at Road Sub-district
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
District Province Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไลด์
being a unitholder of ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นรวม..... หน่วย และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง ดังนี้
holding the total amount of..... unit, and having the right to vote equal to..... votes as follows:

(3) ขอมอบฉันทะให้
Hereby appoint

(3.1)..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....
age years, reside at

ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Road Sub-district District
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Province Postal Code

หรือ กรรมการอิสระ
or Independent Director, namely

(3.2)..... นายธีระ ภูตระกูล..... อายุ..... 62..... ปี อยู่บ้านเลขที่..... 26
Mr. Teera Phutrakul age 62 years, resides at 26

ถนน..... เพชรบุรีตัดใหม่..... ตำบล/แขวง..... บางกะปิ..... อำเภอ/เขต..... ห้วยขวาง.....
Road New Petchburi Sub-district Bang Kapi District Huay Kwang
จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร..... รหัสไปรษณีย์..... 10310.....
Province Bangkok Postal Code 10310

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่
1/2568 ในวันที่ 9 ตุลาคม 2568 เวลา 14.00 น. เป็นต้นไป ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย
any one of them to be my/our proxy to attend the Meeting and cast votes on my behalf at the Unitholders' Meeting No. 1/2025 to
be held on October 9, 2025, at 2:00 PM onwards, at the date, time, and venue specified, or in any other meeting format, or as may be
postponed to another date, time, and venue.

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระผู้รับมอบฉันทะคนใดคนหนึ่งไม่สามารถเข้าประชุมได้ ให้กรรมการอิสระอีกท่านหนึ่ง เป็นผู้รับมอบฉันทะแทนอีก
ท่านหนึ่งที่ไม่สามารถเข้าประชุมได้

สิ่งที่ส่งมาด้วย 8

(6) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and shall not be my/our voting as a unitholder.

(7) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้รับความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have not specified my/our voting intention(s) in any agenda or my/our voting intention(s) is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor

()

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

()

หมายเหตุ

1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์ให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of units to several proxies for splitting vote.

สิ่งที่ส่งมาด้วย 8

หนังสือมอบฉันทะ PROXY

(ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท)
(Duty Stamp Baht 20)

(สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์)
(For foreign unitholders who have custodians in Thailand only)

แบบ ข.
Form B.

เขียนที่.....

Written at

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ.....

I/We

Nationality

อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....

Reside at Road Sub-district

อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....

District Province Postal Code

(2) ในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ (Custodian) ให้กับ.....

as a Custodian for

เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไลด์
being a unitholder of ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นรวม..... หน่วย และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง ดังนี้
holding the total amount of unit, and having the right to vote equal to votes as follows:

(3) ขอมอบฉันทะให้

Hereby appoint

(3.1)..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....

age

years, reside at

ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....

Road Sub-district District

จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....

Province Postal Code

หรือ กรรมการอิสระ

or Independent Director, namely

(3.2)..... นายธีระ ภูตระกูล..... อายุ..... 62..... ปี อยู่บ้านเลขที่..... 26.....

Mr. Teera Phutrakul

age

62

years, resides at

26

ถนน..... เพชรบุรีตัดใหม่..... ตำบล/แขวง..... บางกะปิ..... อำเภอ/เขต..... ห้วยขวาง.....

Road New Petchburi Sub-district Bang Kapi District Huay Kwang

จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร..... รหัสไปรษณีย์..... 10310.....

Province Bangkok Postal Code 10310

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 9 ตุลาคม 2568 เวลา 14.00 น. เป็นต้นไป ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย
any one of them to be my/our proxy to attend the Meeting and cast votes on my behalf at the Unitholders' Meeting No. 1/2025 to be held on October 9, 2025, at 2:00 PM onwards, at the date, time, and venue specified, or in any other meeting format, or as may be postponed to another date, time, and venue

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระผู้รับมอบฉันทะคนใดคนหนึ่งไม่สามารถเข้าประชุมได้ ให้กรรมการอิสระอีกท่านหนึ่ง เป็นผู้รับมอบฉันทะแทนอีกท่านหนึ่งที่ไม่สามารถเข้าประชุมได้

สิ่งที่ส่งมาด้วย 8

วาระที่ 2.2 พิจารณานุมัติวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

Agenda No. 2.2 Consider and approve the allocation method of the additional trust units in the 2nd capital increase and the registration of the newly issued trust units as listed securities on the Stock Exchange of Thailand.

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

(4.3) วาระที่ 3 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)
Agenda No. 3 Other matters (if any).

(5) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมอบอำนาจให้กรรมการอิสระเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนตน ขอความกรุณาให้ผู้ถือหน่วยลงทุนระบุเสียงลงคะแนนโดยเฉพาะเจาะจงว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง

In case a unitholder authorizes the Independent Director to attend and vote on your behalf, please specify your vote whether the unitholder desires for approval, disapproval or abstention.

(6) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบอำนาจในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจนี้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and shall not be my/our voting as a unitholder.

(7) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have not specified my/our voting intention(s) in any agenda or my/our voting intention(s) is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

สิ่งที่ส่งมาด้วย 8

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor

()

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

()

หมายเหตุ

- หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. นี้ ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ให้เท่านั้น
Only foreign unitholders whose names appear in the registration book and have appointed a Custodian in Thailand can use the Proxy Form B.
- หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ คือ
Evidence to be attached with this Proxy Form are:
 - หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
Power of Attorney from the unitholder authorizing a Custodian to sign the Proxy Form on behalf of the unitholder;
 - หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจ คัสโตเดียน (Custodian)
Letter of certification to certify that a person executing the Proxy Form has obtained a permit to act as a Custodian.
- ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์ให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคน เพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
The unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of units to several proxies for splitting vote.

**Profile of Independent Director
for the proxy appointment of the unitholders**

1.

Name	:	Mr. Teera Phutrakul
Current position	:	Independent Director
Age	:	62 years old
Educational Background	:	<ul style="list-style-type: none">- M.A. Economics in Finance & Investment Exeter University, UK- B.Sc. Economics, Bradford University, UK
Working experiences (During the past five years)	:	<ul style="list-style-type: none">- Independent director of K.E. REIT Management Company Limited- Independent director of Sumitomo Mitsui Trust Bank (Thai) Public Company Limited- Founder of JT Financial Planners

Note: Mr. Teera Phutrakul is a non-interested director with respect to the proposed agenda item of the meeting.

Enclosure 11 Venue map for the meeting

1. From Chalong Rat Expressway, Crystal Design Center can be seen on your right
2. Take an exit towards Kaset Nawamin Road (Exit 14)
3. Slight left towards Prasert Manukitch-Kaset and make the u-turn under the flyover
4. From the u-turn, travel for 2.5 km and Crystal Design Center will be on your left



CDC BALLROOM

FOR MORE INFORMATION AND RESERVATION
PLEASE CONTACT US AT +66 (0) 2 101 5757 OR EMAIL : SALES.CDCBALLROOM@KEGROUP.CO.TH



CDC BALLROOM

Location of Crystal Design Center

PHASE 2

- 1 Enter through Entrance 2
- 2 Drive Pass the Fountain
- 3 Follow the Road
- 4 Park at the Bird Circle
- 5 Enter Building E
- 6 CDC Ballroom Entrance
- 7 Take the Escalator to the CDC Ballroom (F1 2)

Crystal Design Center Map

CDC BALLROOM

FOR MORE INFORMATION AND RESERVATION
PLEASE CONTACT US AT +66 (0) 2 101 5757 OR EMAIL : SALES.CDCBALLROOM@KEGROUP.CO.TH





Enclosure 11

Personal Data Privacy Policy

As ALLY REIT Management Company Limited (“Company”, “we”, “us”, or “our”), is engaging in a business as the REIT Manager of ALLY Leasehold Real Estate Investment Trust (“ALLY”), has always been committed to conduct the business under the principle of good governance and aware of the importance of security and privacy of data. Accordingly, as the Company seek to manage the processing of your personal data transparently and as the Company value the privacy of our customers, this Privacy Policy has been declared to inform our customers about our policy regarding the collection, use, and disclosure of personal data of individuals (“you”) in compliance with the Personal Data Protection Act B.E. 2562 (2019) (“PDPA”), and applicable laws and regulations. This Privacy Policy will inform you about our method to collect, use, and disclose your personal data, types of data, and purposes of such operation, as well as details regarding the data retention period, the disclosure of personal data to third parties, your rights, confidentiality and security of your personal data, and our contact information.

This Personal Data Privacy Policy (“Privacy Policy”) is implemented to maintain trust and confidence in the administration of your personal data by ensuring that the Company will manage them properly and have in place the measures to safeguard personal data as stipulated by the laws and as equivalent to the international standards. In this regard, please note that the Company is merely a data controller. In case the Company processes the personal data in any activities as a data processor for other public or private entities who are the data controller in such activities, please review the details of data processing from the personal data privacy policy or notice of personal data processing of those public or private entities directly.

This Privacy Policy Notice is applicable to the following persons:

1. Our customers

Individual customers: former and present customers who are natural persons.

Corporate customers: directors, shareholders, true beneficiaries, employees, guarantors, collateral providers, and legitimate representatives of former and present corporate customers, including other natural persons authorized to represent corporate customers. In any case, the Company encourages our corporate customers to ensure that your authorized representatives or any relevant natural persons are aware of our Privacy Policy.

2. Persons not being our customers

Such persons include individuals who do not have our products or services but the Company may be required to collect, use, or disclose your personal data, such as investors, persons having made

payment to or received payment from our customers, visitors of our website or application, or receiving services at our office, guarantors or collateral providers, true beneficiaries, beneficiaries named in the insurance policy, directors or legitimate representatives of juristic persons receiving our services or entering into contracts with us, debtors of our customers, professional consultants, as well as our directors, investors, and shareholders, including legitimate agents thereof, and any persons related to the transactions with us or our customers.

Please note that the links as appeared on our platform could lead you to platforms of third parties. Upon entering such platforms of third parties, the processing of your personal data will be entirely subject to the privacy policies of such third parties. For this reason, the Company encourages you to read and understand the privacy policies of such third parties when you access such platforms.

1. Sources of personal data

Generally, the Company will collect your personal data from you directly. However, in certain circumstances, the Company may obtain your personal data from other sources which we will handle in accordance with the provisions of the PDPA. Personal data that the Company collects from other sources may include but not limited to the following data:

- Data that you provide to the Company directly;
- Personal data that you provide to persons related to ALLY, such as Trustee, underwriters, Property Manager, etc.;
- Thailand Securities Depository Company Limited (TSD), as the Registrar of ALLY;
- Personal data obtained from our affiliates and subsidiaries;
- Data that we obtain from agencies or organizations that you (as a director or representative) work with;
- Online social media and/or other public relation media that you choose to contact us;
- Other reliable public information sources.

2. Types of personal data collected by us

The types of personal data that the Company collects, uses, or discloses depend on the scope of products and/or services that you may have used or interested in. The data encompass both personal data and sensitive personal data, including but not limited to the following data:

- **Personally Identifiable Information** e.g., name-surname, title, date of birth, nationality, occupation, identification number, taxpayer number, phone number, email, contact address, copy of identification card, copy of passport, photograph, voice, still image and video;

- **Personal characteristic details** e.g., age, gender;
- **Details relating to the investment in ALLY** e.g., information on trust unit subscription, trust unitholder register number, type and amount of trust units held, securities trading account, the chosen agent or broker for securities trading, and the registration number on trust certificate;
- **Financial details** e.g., bank account, transactional data, withholding tax data, payment methods, and other payment details;
- **Usage history data** e.g., data collected automatically via websites, including user behavior, your log data, your interest, device data and IP address that you use to access the services, data regarding website settings and adjustments, date, or your location;
- **Other details** e.g., personal data that you provide to the Company when you contact us, such as interest and structure of investment, correspondences between you and us via call center, online social media, and other communication channels, investment data, work details, and document sending method.

3. Purposes of the use and disclosure of personal data

The Company may disclose your personal data to the following persons or organizations, subject to the requirements of the PDPA;

3.1 Purposes of REIT management

- to proceed with your trust unit subscription form;
- to use in the management and internal control of ALLY, including the drafting and collecting of records, registrations in relation to the Trust Unitholders, and to disclose such information to relevant registrars or authorities;
- to enter into contracts that the Company executes on behalf of ALLY with companies or persons;
- to hold the Trust Unitholders' Meeting;
- to carry out the proceedings relating to debt collection;
- to carry out the proceedings relating to complaints and to prepare complaint summary report;
- to report the incidents which have or may have a significant impact to ALLY or its assets;
- to report the status and progress of the resolution of legal disputes, and report the outcome of dispute resolution;
- to ensure that the content of our website will be presented to you and displayed on your electronic devices effectively;

- to manage the data of the Trust Unitholders, interested investors, and analysts, including communication via various channels, or to comment, inquire, correspond, and notify the benefits without marketing purposes;
- to organize or participate in activities, training, or seminars held by us.

3.2 Other purposes

- to perform our contractual duties or ALLY's, both direct and indirect performance of obligations;
- to conduct businesses that are necessary for the legitimate interest of the Company, subject to the fundamental rights of the data subject;
- to support the stability and security of the Company;
- to assess and handle your requests;
- to prevent and detect forgery;
- to inspect, analyze, and prepare documents as requested by government agencies and regulatory agencies;
- to carry out the duties stipulated by relevant laws.

4. Consent to our disclosure of personal data

The Company will not disclose your personal data without legitimate grounds for data processing. In the event that the Company is required to provide your personal data to third parties, we will proceed in accordance with appropriate procedures to ensure that the third parties will handle your personal data to prevent the loss of data, unauthorized access to the data, illegitimate use, modification or disclosure and access to the data, whereby we may disclose your personal data to the following third parties;

- Thailand Securities Depository Company Limited (TSD);
- Trustee, agents, representatives, underwriters, or the Property Manager, who are counterparties of the Company in agreements for the purposes relating to the management of ALLY;
- External service providers or affiliates and subsidiaries which provide services to us, such as information technology providers, cloud service providers;
- Government agencies and regulatory agencies, such as the Office of the Securities and Exchange Commission;
- Auditors, attorneys, and advisors of the Company;

- Any other individuals or juristic persons related to the company reorganization, merger, sale, and acquisition of the Company or our affiliates and subsidiaries for the purpose of reorganization that has been conducted or may be conducted in the future;
- Other data controllers to whom you desire to provide or transfer the data.

5. Sending or transferring your personal data overseas

The Company will disclose personal data to receivers overseas only in the cases permitted by the laws on personal data protection and/or applicable laws. The Company may comply with the rules on the transnational transfer of data by entering into standard agreements or using other mechanisms provided in the applicable laws on data protection. In addition, the Company may rely on the agreements concerning data sending or transferring which require that the receivers of personal data accept that the data subject is entitled to exercise his/her rights against the receivers of personal data in the event of a breach of agreements concerning the sending or transferring of personal data or other mechanisms permitted to transfer personal data overseas.

6. Data security

The Company has implemented internal security measures and strictly enforced the Privacy Policy to safeguard your personal data, including encryption and access control measures. Accordingly, the Company require our personnel and external contractors to comply with appropriate standards and the Privacy Policy, as well as to ensure the data security and have in place appropriate measures for using, sending, or transferring your personal data.

7. Retention period of personal data

The Company will retain your personal data as long as you remain our customer. When you end your relationship with us, the Company will retain your personal data for a reasonable period necessary for each type of personal data and for the purposes as stipulated in the PDPA. The Company will retain your personal data in compliance with the prescription or period stipulated by applicable laws. Furthermore, the Company may be required to keep data recorded from video cameras in case there are any relevant meetings with the Trust Unitholders and/or meetings in connection with investor relations matters for the protection of our rights and benefits.

When the period set out above has elapsed, we will follow the procedures on the erasure and destruction of such data to ensure that all of your data is safely removed from our server or kept only in the format that the data subject is nonidentifiable.

8. Use of cookies

The Company may collect and use cookies and technologies of similar nature when you use our products and/or services, including the use of our website and application, as well as the sources of data collection on browsers and devices of the personal data subject and data collection devices of third parties, such as data analytics service providers on marketing data or data relating to the collection of data using this kind of technology directly from the website. Please see details at [Cooky Policy](#).

9. Rights of the personal data subject

Under the laws on personal data protection, you, as the data subject, are entitled to the following rights, and the exercise of which shall be in accordance with the laws and subject to any revisions to comply with any regulations stipulated by the laws on personal data protection:

- the right to access personal data;
- the right to amend personal data;
- the right to request an erasure or destruction of personal data;
- the right to restrict the use of personal data;
- the right to object to the collection, use, and disclosure of personal data;
- the right to request data transfer;
- the right to withdraw consent.

10. Contact us

If you have any queries or wish to inquire additional details about Privacy Policy Notice of the Company, please contact the Company through the following channels:

ALLY REIT Management Company Limited

Address: No. 888 Praditmanutham Road, Klong Chan Sub-district, Bangkapi District, Bangkok 10240

Email: dpo@kegroup.co.th

Contact number: 02-101-5999

11. **Amendment to the Privacy Policy Notice**

The Company may change or amend this Privacy Policy from time to time, whereby we will update the current version of the Privacy Policy on ALLY's website. Please see additional details at the [Privacy Policy](#).

ALLY

ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

Investors should familiarize themselves with the investment product, its features, conditions affecting returns, and risks, before making an investment decision

Contacts us

ALLY REIT MANAGEMENT CO.,LTD.

lr.allyreit@allyglobal.com or +662 101 5161

www.allyreit.com

888, Praditmanutham Road, Klongjan,
Bangkok, Thailand 10240

