

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
Techcom Vietnam REIT Fund (TCREIT)

Quý IV năm 2025/ *Quarter IV 2025*



**QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM/ *TECHCOM VIETNAM*
*REIT FUND***

MỤC LỤC/ *CONTENTS*

	<i>Trang/Pages</i>
Thông tin chung/ <i>General information</i>	1 - 3
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ/ <i>Report of the Fund Management Company</i>	4 - 18

QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM

TECHCOM VIETNAM REIT FUND

Thông tin chung/ General information

QUỸ/FUND

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quỹ”) được thành lập dưới hình thức Quỹ đóng theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 về Hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan. Quỹ được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký lập Quỹ đại chúng số 22/GCN-UBCK ngày 29 tháng 6 năm 2016 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp. Thời gian hoạt động của Quỹ là không xác định kể từ ngày được cấp giấy phép.

Techcom Vietnam REIT Fund (“the Fund”) was established as a closed-end fund in accordance with Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly on 17 June 2020 and documents guiding the implementation of the Enterprise Law; Law in Securities No. 54/2019/QH14 dated 26 November 2019; The Government's Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020, detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Securities; The Ministry of Finance's Circular 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020, providing guidelines on disclosure of information on securities market; The Ministry of Finance's Circular 98/2020/TT-BTC dated 16 November 2020, providing guidance on operation and management of securities investment funds; The Ministry of Finance's Circular 99/2020/TT-BTC dated 16 November 2020, providing guidance on operation of securities investment fund management companies and other relevant legal documents. The Fund was granted Establishment License No. 22/GCN-UBCK on 29 June 2016 by the State Securities Commission (“the SSC”). The Fund's operation duration is unlimited since the date of the License.

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành Chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.

The Fund's charter capital mobilized through its initial public offering of Fund certificates was VND 50,000,000,000, equivalent to 5,000,000 Fund Units. As at 31 December 2025, the contributed capital of the Fund's investors is VND 50,000,000,000 at par value, equivalent to 5,000,000 Fund Units.

Mục tiêu của Quỹ là mang lại lợi ích dài hạn cho Nhà Đầu tư nhờ nguồn thu nhập đều đặn và ổn định từ bất động sản và tăng trưởng dài hạn của giá trị bất động sản, dựa trên chiến lược quản lý bất động sản năng động, hiệu quả cũng như đầu tư vào các bất động sản tiềm năng trong tương lai. Trong nhiều trường hợp khác biệt, việc xem xét đầu tư sẽ do Đại hội Nhà Đầu tư hoặc Ban Đại diện Quỹ xem xét quyết định phù hợp với thẩm quyền được quy định trong Điều lệ Quỹ.

The Fund's objective is to achieve long-term profitability for Fund's investors through fixed and stable income from real estate and long-term growth of real estate value based on flexible and efficient real estate management strategy and investing in potential real estate in the future. In specific situations, investing decisions will be reviewed and decided by General Meetings of Investors or by the Fund's Board of Representatives, in accordance with the authorized levels granted within the Fund's Charter.

QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM TECHCOM VIETNAM REIT FUND

Thông tin chung/ General information

CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ/ THE FUND MANAGEMENT COMPANY

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quỹ”) được quản lý bởi Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương (sau đây được gọi tắt là “Công ty Quản lý Quỹ”). Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép Thành lập và Hoạt động số 57/GP-UBCK ngày 30 tháng 1 năm 2019 do UBCKNN cấp và giấy phép điều chỉnh số 114/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh vốn điều lệ lên 669.662.910.000 VND ngày 18 tháng 11 năm 2022. *Techcom Vietnam REIT Fund (“the Fund”) is managed by Techcom Capital Management Joint Stock Company (“the Fund Management Company”). Techcom Capital Management Joint Stock Company was established in Vietnam under the Establishment and Operating License No. 57/GP-UBCK dated 30 January 2019 granted by the State Securities Commission and the amended license No. 114/GP-UBCK dated 18 November 2022 granted by the State Securities Commission which allows the Company to adjust its charter capital to VND 669,662,910,000.*

Công ty Quản lý Quỹ được sở hữu 88,99956% bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần (TMCP) Kỹ thương Việt Nam (“Ngân hàng mẹ”), một ngân hàng thương mại cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Các hoạt động chính trong năm đến thời điểm hiện tại của Công ty Quản lý Quỹ là quản lý danh mục đầu tư, quản lý quỹ và cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư chứng khoán theo các quy định của pháp luật. Công ty có Trụ sở chính tại Tầng 20 Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội. *The Fund Management Company is 88.99956% owned by Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank (“the Parent bank”), a joint stock commercial bank established in Vietnam. The main activities of the Fund Management Company are to manage the investment portfolios, manage funds and provide securities investment consulting services in accordance with prevailing regulations. The Head Office of the Company is located at the 20th Floor Techcombank Building, No. 6 Quang Trung Street, Cua Nam Ward, Hanoi City.*

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này là Ông Nguyễn Xuân Minh – chức danh Chủ tịch Hội đồng Quản trị căn cứ theo Giấy phép điều chỉnh số 87/GPĐC-UBCK được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận ngày 6 tháng 9 năm 2022. *The legal representative of the Fund Management Company for the year ended 31 December 2024 and until the date of the financial statements is Mr. Nguyen Xuan Minh – Chairman of the Board of Directors according to the Adjustment License No. 87/GPDC-UBCK approved by the State Securities Commission on 6 September 2022.*

Ông Phí Tuấn Thành được ủy quyền ký kết các giấy tờ và tài liệu liên quan đến hoạt động điều hành Công ty, trong đó có báo cáo Công ty Quản lý Quỹ theo Giấy ủy quyền số 020703/23/UQ-CTHĐQT-TCC ngày 7 tháng 3 năm 2023. *Mr. Phi Tuan Thanh is authorized to sign documents and papers related to the Fund Management Company's operations, including this Report of the Fund Management Company under Authorization letter 020703/23/UQ-CTHĐQT-TCC dated 07 March 2023.*

QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM **TECHCOM VIETNAM REIT FUND**

Thông tin chung/ *General information*

NGÂN HÀNG GIÁM SÁT/ *THE SUPERVISORY BANK*

Ngân hàng Giám sát của Quỹ là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành. *The Supervisory Bank of the Fund is Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Ha Thanh Branch.*

Chức năng của Ngân hàng Giám sát và Lưu ký bao gồm lưu trữ hồ sơ, hoạt động lưu ký chứng khoán, thanh toán và đăng ký giao dịch chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán. Ngân hàng Giám sát và Lưu ký được chỉ định bởi Đại hội Nhà Đầu tư, thực hiện lưu ký chứng khoán, lưu trữ các hợp đồng kinh tế và ghi nhận tài sản của Quỹ cũng như giám sát hoạt động của Quỹ. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát và Lưu ký được quy định tại Điều lệ Quỹ. *Functions of the Supervisory Bank include monitoring and depositing the Fund's assets, monitoring the Fund's asset management activities and assuring, being responsible for full compensation for the Fund; handling securities transactions, payment for fair and legitimate expenses; payment for investors; reconciliation of the Fund's assets with those of the Fund Management Company. The rights and obligations of the Supervisory Bank are defined in the Fund's Charter.*

BAN ĐẠI DIỆN QUỸ/ *BOARD OF REPRESENTATIVES*

Các thành viên Ban Đại diện của Quỹ trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau/ *The members of the Fund's Board of Representatives at the date of the report are:*

<i>Họ tên/Name</i>	<i>Chức vụ/Position</i>	<i>Ngày bổ nhiệm/ Date of appointment</i>
Bà/Ms Phùng Thị Minh	Chủ tịch/Chairman	21/04/2023
Ông/Mr Đặng Thế Đức	Thành viên/Member	29/06/2016
Bà/Ms Nguyễn Phương Lan	Thành viên/Member	21/04/2023

Nhiệm kỳ Ban Đại diện/*The term of the current Board of Representatives : 2023 - 2027*

BAN ĐIỀU HÀNH QUỸ/ *BOARD OF EXECUTIVES*

Các thành viên Ban Điều hành của Quỹ trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau/ *The members of the Fund's Board of Executives at the date of the report are:*

<i>Họ tên/Name</i>	<i>Chức vụ/Position</i>	<i>Ngày bổ nhiệm/ Date of appointment</i>
Phụ trách mảng chứng khoán		
Ông/Mr Vương Duy Anh	Thành viên/Member	19/04/2023
Bà/Ms Đồng Thị Khánh Ngọc	Thành viên/Member	29/06/2016
Phụ trách mảng bất động sản		
Ông/Mr Nguyễn Văn Quảng	Thành viên/Member	01/04/2025
Bà/Ms Nguyễn Thị Phương	Thành viên/Member	01/04/2025

Nhiệm kỳ Ban Điều hành/*The term of the current Board of Executives: 2023 – 2027*

QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM/ TECHCOM VIETNAM REIT FUND

Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ/ *Report of the Fund Management Company*

1. Thông tin chung về Quỹ/*The Fund's general information*

1.1 Tên Quỹ/*Name of Fund:*

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam/ *Techcom Vietnam REIT Fund*.

Quỹ được tổ chức dưới hình thức quỹ đóng theo quy định của Pháp Luật. *The Fund is established as closed-ended fund in accordance with laws.*

1.2 Số giấy đăng ký thành lập Quỹ số 22/GCN-UBCK do Uỷ Ban chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29/06/2016 và được niêm yết trên sàn HSX từ ngày 27 tháng 02 năm 2017 với mã chứng khoán là FUCVREIT.

Establishment Registration Certificate of Closed-ended Fund No.22/GCN-UBCK dated 29 June 2015 issued by the State Securities Commission of Vietnam and started listing on the Hochiminh Stock Exchange from 27 February 2017 with the stock code: FUCVREIT.

1.3 Mục tiêu của Quỹ/*The Fund's objective*

Mục tiêu của Quỹ là mang lại lợi dài hạn cho nhà đầu tư nhờ nguồn thu nhập đều đặn và ổn định từ bất động sản và tăng trưởng dài hạn của giá trị bất động sản, dựa trên chiến lược quản lý bất động sản năng động, hiệu quả cũng như đầu tư vào các bất động sản tiềm năng trong tương lai.

The Fund's investment objective is to achieve long-term profitability through fixed and stable income from real-estate and long-term growth of real-estate value based on flexible and efficient real-estate management strategy and also investing in potential real-estate in the future.

1.4 Hiệu quả hoạt động của Quỹ/*The Fund's performance*

Theo báo cáo tài chính Quỹ kết thúc ngày 31/12/2025 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 43,99% so với giá trị tài sản ròng của Quỹ tại ngày 31/12/2024.

According to the financial statements for the quarter ended 31/12/2025, at the end of the reporting period, changes in net asset value (NAV) of the Fund was 43.99% compare with NAV as at 31/12/2024.

1.5 Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ/*The Fund's investment policy and strategy*

Chiến lược đầu tư bất động sản:

- Thời hạn đầu tư: dài hạn
- Loại hình bất động sản: tập trung vào các bất động sản cho thuê nhằm thu dòng tiền ổn định và đều đặn là tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn. Ngoài ra, Quỹ cũng sẽ xem xét các bất động sản nhà ở, dự án, chung cư... được đầu tư xây dựng bởi các tổ chức uy tín, có xu hướng tăng giá tốt nhằm thu được lợi nhuận từ tăng giá bất động sản.
- Vị trí bất động sản: Đối với các khu văn phòng, trung tâm thương mại, tập trung vào các bất động sản tại trung tâm các thành phố lớn (Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, ...), có vị trí đắc địa, giao thông thuận lợi, nằm trên các trục đường chính lớn hoặc trong các khu đô thị lớn, hiện đại. Đối với khách sạn, nghỉ dưỡng, Quỹ tập trung vào các bất động sản tại các thành phố du lịch, nghỉ dưỡng lớn, thu hút nhiều khách du lịch và có tiềm năng phát triển lớn (Nha Trang, Quảng Ninh, Phú Quốc, Đà Nẵng ...).

Strategies for real-estate investment:

- Investment term: long-term

QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM/ TECHCOM VIETNAM REIT FUND

Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ/ *Report of the Fund Management Company*

- Types of real-estate: The Fund focuses on rental properties to collect stable and steady cash flows such as office buildings, commercial centers, hotels. In addition, the Fund also considers housing estates, projects, apartment buildings, etc. which are invested and constructed by reputable institutions and have trends to raise prices to gain profit from real-estate price appreciation.
- Location of real-estate: For offices and commercial centers, the Fund focuses on real-estate in the center of big cities (Hanoi, Ho Chi Minh, Da Nang, etc.) which have convenient location and transportation, locating on large main roads or in large and modern urban areas. For hotels, resorts, the Fund focuses on real-estate in major tourist cities which attract a lot of tourists and have great potential development (Nha Trang, Quang Ninh, Phu Quoc, Da Nang, etc.).

Chiến lược đầu tư chứng khoán:

- Bên cạnh bất động sản, danh mục cổ phiếu đầu tư của Quỹ (nếu có) bao gồm các cổ phiếu niêm yết hàng đầu (blue chips) trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HSX), Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX); cổ phiếu của các công ty có tiềm năng tăng trưởng tốt và có tỷ trọng lớn trong chỉ số chứng khoán của hai sàn giao dịch chứng khoán. Quỹ cũng có thể đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết, nhưng có kế hoạch niêm yết trong vòng 1 năm.
- Quỹ có thể đầu tư vào tài sản có thu nhập cố định có chất lượng tín dụng tốt (nếu có) bao gồm tiền gửi ngân hàng, công cụ nợ của Chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu doanh nghiệp. Các doanh nghiệp được lựa chọn để đưa vào danh mục đầu tư của Quỹ là các doanh nghiệp có mức định giá hấp dẫn, tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong trung và dài hạn cao.

Trong các trường hợp khác biệt, việc xem xét đầu tư sẽ do Đại hội nhà đầu tư hoặc Ban đại diện quỹ xem xét quyết định phù hợp với thẩm quyền.

Strategies for securities investment:

- In addition to real-estate, the Fund's securities investment portfolio (if any) includes blue chips listed on Ho Chi Minh Stock Exchange (HSX), Hanoi Stock Exchange (HNX); shares of companies with potential growth and high proportion in the shares index of two stock exchanges. The Fund can also invest in shares of unlisted companies which have plan to IPO in the stock exchange within one year.
- The Fund can invest in fixed-income assets with good credit quality (if any), including bank deposits, Vietnamese Government bonds, municipal bonds, Government guaranteed bonds, corporate bonds. Institutions selected are businesses with attractive pricing, high growth rates in terms of both medium and long term revenue and profit.
- In specific situations, investing decisions will be reviewed and decided by General Meetings of Investors or by the Fund's Board of Representatives, in accordance with the authorised levels granted in the Fund's Charter.

Danh mục đầu tư của quỹ phải phù hợp với mục tiêu và chính sách đầu tư đã được quy định tại Điều lệ quỹ và công bố tại Bản cáo bạch.

The fund's investment portfolio must be consistent with the investment objectives and policies specified in the Fund Charter and announced in the Prospectus.

**QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM/
TECHCOM VIETNAM REIT FUND**

Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ/ *Report of the Fund Management Company*

1.6 Thời hạn hoạt động của Quỹ/ *Operating duration of the Fund:* Không xác định/ *indefinite term.*

1.7 Chính sách phân phối lợi nhuận của Quỹ/ *The Fund's profit distribution policy*

- Quỹ đầu tư bất động sản phải sử dụng tối thiểu 90% lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư. *Fund must set aside at least 90% of its profits earned within a tax year to distribute to investors.*
 - Quỹ thực hiện chia lợi tức bằng tiền hoặc chứng chỉ quỹ. Tối thiểu 15 ngày trước khi phân phối lợi tức, công ty quản lý quỹ phải thông báo đến nhà đầu tư bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc hoặc thư điện tử đã đăng ký. Thông báo phải bao gồm tối thiểu các nội dung theo mẫu quy định tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. *Distributed profits may be paid in cash or by giving additionally issued stock certificates. Within fifteen (15) days before income distribution, the fund management company must inform its investors by a method that ensures reaching the registered contact address or email. The notice must include at least the contents according to the form prescribed in Appendix VII issued with Circular No. 98/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Minister of Finance.*
 - Việc chi trả lợi tức quỹ bảo đảm nguyên tắc *Profit distribution of fund must follow the principles:*
 - a) Lợi tức phân phối cho nhà đầu tư được lấy từ nguồn lợi nhuận trong kỳ hoặc lợi nhuận lũy kế sau khi quỹ đã hoàn tất mọi nghĩa vụ thuế, tài chính theo quy định pháp luật; *The profit distribution is made after fulfilling tax and other financial obligations under prevailing regulations and full appropriation to reserves as stipulated in the Fund's Charter (if any);*
 - b) Mức chi trả lợi tức phải phù hợp với chính sách phân phối lợi nhuận của quỹ quy định tại Điều lệ quỹ và được Đại hội nhà đầu tư thông qua; *Amount of profit distribution is decided by General Meeting of Investors, in accordance with investment objectives and regulations on profit distribution of the Fund; and*
 - c) Sau khi chi trả, quỹ vẫn phải đảm bảo có nguồn vốn để thanh toán đủ các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác đến hạn và giá trị tài sản ròng quỹ sau khi chi trả lợi tức phải không thấp hơn 50 tỷ đồng; *After distribution, the Fund must maintain sufficient capital to pay all debts and other due obligations and assure net asset value of the Fund not less than fifty billion dong (VND50,000,000,000);*
 - d) Trường hợp phân phối lợi tức bằng chứng chỉ quỹ, quỹ phải có đủ nguồn vốn đối ứng từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối căn cứ trên báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã được kiểm toán hoặc soát xét. *In the case of profit distribution in form of Fund Units, the Fund must retain sufficient funds from retained profit based on the most recent audited or reviewed financial statements.*
- Thông tin về hoạt động phân chia lợi nhuận của quỹ đã thực hiện phải được cập nhật tại Bản cáo bạch sửa đổi, bổ sung. *Information on the fund's profit distribution activities must be updated in the revised Prospectus.*

1.8 Số lượng chứng chỉ quỹ đang lưu hành *Number of Fund Units in circulation:*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.000 chứng chỉ quỹ. *As at 31 December 2025, the Fund's contributed capital is VND 50,000,000,000 at par value, equivalent to 5,000,000 fund units.*

**QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM/
TECHCOM VIETNAM REIT FUND**

Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ/ *Report of the Fund Management Company*

1.9 Nội dung thay đổi tại điều lệ Quỹ trong kỳ báo cáo *Changes in the Fund's Charter during the period:*

Không có nội dung thay đổi điều lệ Quỹ trong kỳ báo cáo. *There was no changes to the Fund's charter during the reporting period.*

1.10 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư *Contents of General Meeting of Investors' Resolution:*

Không có nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư trong kỳ báo cáo. *There was no content of the General Meeting of Investors' Resolution during the reporting period.*

2. Số liệu hoạt động/ *Performance indicators*

2.1 Cơ cấu tài sản quỹ/ *Fund's assets structure*

Cơ cấu tài sản quỹ <i>Fund's assets structure</i>	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Danh mục chứng khoán/ <i>Investment portfolio</i>	76,98%	96,63%	95,46%
Tiền và các khoản tương đương tiền/ <i>Cash in banks and cash equivalents</i>	23,02%	3,37%	4,54%
Cộng/ <i>Total</i>	100%	100%	100%

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 31/12/2025, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư. *As at 31/12/2025, the Fund has not made investments in investment properties.*

2.2 Thông tin về lợi nhuận phân phối trong kỳ báo cáo/ *Actual profit distribution per fund unit*

Quỹ không phân phối lợi nhuận trong kỳ. *During the year, the Fund did not distribute profit to investors.*

2.3 Chi tiết chỉ tiêu hoạt động/ *Detailed operating indicators*

Chỉ tiêu/ <i>Indicators</i>	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Giá trị tài sản ròng của Quỹ/NAV (VND)	63.450.221.680	44.065.788.584	46.679.569.335
Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành <i>Total fund units in circulation</i>	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Giá trị tài sản ròng của một đơn vị Chứng chỉ quỹ (VND/CCQ) <i>Net asset value per fund unit</i>	12.690,04	8.813,15	9.335,91
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo (VND) <i>The highest net asset value per fund unit during the reporting period</i>	14.717,14	9.903,90	9.335,91
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo (VND) <i>The lowest net asset value per fund unit during the reporting period</i>	12.690,04	8.813,15	8.291,00

**QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM/
TECHCOM VIETNAM REIT FUND**

Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ/ *Report of the Fund Management Company*

Chỉ tiêu/ Indicators	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo (VND) <i>Day-end closing price of a fund unit at the reporting date</i>	8.000	5.670	7.300
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo (VND) <i>The highest day-end closing price of a fund unit during the reporting period</i>	8.770	6.040	7.400
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo (VND) <i>The lowest day-end closing price of a fund unit during the reporting period</i>	7.040	5.310	6.880
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ <i>Total growth rate per fund unit (%)</i>	-8,69%	-6,96%	1,61%
Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá) <i>Capital growth rate (%) per fund unit (Change due to price fluctuation)</i>	-12,95%	-7,00%	5,67%
Tăng trưởng thu nhập (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện) <i>Income growth rate (%) per fund unit (Based on realised profits)</i>	4,27%	0,03%	-4,06%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ (VND) <i>Gross distribution per fund unit</i>	Chưa phân phối/ Undistributed	Chưa phân phối/ Undistributed	Chưa phân phối/ Undistributed
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ (VND) <i>Net distribution per fund unit</i>	Chưa phân phối/ Undistributed	Chưa phân phối/ Undistributed	Chưa phân phối/ Undistributed
Ngày chốt quyền <i>Ex-date of distribution</i>	Chưa phân phối/ Undistributed	Chưa phân phối/ Undistributed	Chưa phân phối/ Undistributed
Tỷ lệ chi phí hoạt động của quỹ (%) <i>Operating expenses/Average NAV during the period</i>	10,79%	3,29%	3,78%
Tốc độ vòng quay danh mục (%) <i>Turnover of investment portfolio</i>	216,69%	171,34%	438,83%

QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM/ TECHCOM VIETNAM REIT FUND

Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ/ Report of the Fund Management Company

2.4 Tăng trưởng qua các thời kỳ/Growth rate over time

Giai đoạn/ Period	Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ(%) Total growth rate of NAV per fund unit	Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm(%) Annual growth rate of NAV per fund unit
1 năm đến thời điểm báo cáo 1 year up to reporting date	43,99%	43,99%
3 năm đến thời điểm báo cáo 3 year up to reporting date	44,57%	13,07%
5 năm đến thời điểm báo cáo 5 year up to reporting date	11,46%(*)	2,19%(*)
Từ khi thành lập/ From establishment date	64,03%(*)	5,34%(*)

*) Tổng tăng trưởng trên 01 đơn vị chứng chỉ quỹ trước khi Quỹ thực hiện chi trả cổ tức:

- Chi trả cổ tức lần 1: Ngày chốt quyền 21/05/2018; tỷ lệ chi trả 20% tương ứng 2.000 VNĐ/1CCQ
- Chi trả cổ tức lần 2: Ngày chốt quyền 25/05/2021; tỷ lệ chi trả 14% tương ứng 1.400 VNĐ/1 CCQ

*) Total growth per unit of fund certificate before the Fund pays dividends:

- 1st dividend payment: ex-date 21/05/2018; payout ratio 20% equivalent to 2,000 VND/1CCQ
- 2nd dividend payment: ex-date 25/05/2021; payout ratio 14% equivalent to 1,400 VND/1CCQ

2.5 Tăng trưởng hàng năm/Annual growth rate

Thời kỳ/ Period	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ Growth rate (%) per fund unit	43,99%	-5,60%	6,36%

3. Mô tả thị trường trong kỳ/ Market overview over the reporting period

Trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam năm 2025 thể hiện năng lực thích ứng đáng ghi nhận trước các biến động toàn cầu, thị trường bất động sản đã chính thức vượt qua giai đoạn trầm lắng sâu nhất của hơn một thập kỷ qua để bước vào một vùng chuyển tiếp mang tính bước ngoặt. Nếu như giai đoạn đầu năm thị trường còn mang nặng tâm lý phòng thủ và thăm dò, thì bước sang quý cuối năm, sự đảo chiều đã diễn ra mạnh mẽ nhờ sự cộng hưởng của các yếu tố vĩ mô và thể chế.

Against the backdrop of Viet Nam's notable macro resilience in 2025 amid global volatility, the real estate market has officially moved past its deepest downturn in more than a decade and entered a transitional, inflection phase. While the early months of the year were characterized by defensive and wait and see sentiment, a decisive reversal took place in the final quarter, underpinned by a confluence of macroeconomic tailwinds and regulatory catalysts.

Năm 2025 không chỉ đơn thuần là năm phục hồi mà còn được ghi nhận là năm của tái cấu trúc toàn diện, khi "siêu chu kỳ pháp lý" với ba đạo luật trụ cột gồm Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023 bắt đầu đi vào thực thi, tạo ra hành lang pháp lý minh bạch và sàng lọc khắt khe năng lực chủ đầu tư.

The year 2025 was not merely a recovery year; it also marked a comprehensive restructuring, as a "super cycle of legal reforms"—anchored by three cornerstone statutes, namely the 2024 Land Law, the 2023 Housing Law, and the 2023 Real Estate Business Law—came into force. These reforms

QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM/ TECHCOM VIETNAM REIT FUND

Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ/ Report of the Fund Management Company

established a more transparent regulatory corridor and imposed stricter discipline on developer capability and compliance.

Sự phục hồi mạnh mẽ về nguồn cung và sức cầu **Strong recovery in supply and demand**

Về nguồn cung và giao dịch, thị trường ghi nhận sự cải thiện vượt bậc so với giai đoạn 2022-2023, phản ánh niềm tin đã quay trở lại với cả doanh nghiệp và người mua nhà. Số liệu thống kê cho thấy tổng nguồn cung căn hộ mở bán mới tại hai đầu tàu kinh tế là Hà Nội và TP.HCM trong quý cuối năm đạt hơn 30.000 căn, mức cao nhất được ghi nhận trong vòng 3 năm trở lại đây.

On the supply and transactions front, the market recorded substantial improvement compared to the 2022–2023 period, reflecting a renewed return of confidence among both developers and homebuyers. Statistics indicate that total newly launched apartment supply in the two economic locomotives—Hanoi and Ho Chi Minh City—exceeded 30,000 units in the final quarter, the highest level observed in the past three years.

Cụ thể, nguồn cung tại Hà Nội đạt khoảng 15.500 căn (tăng 85% so với quý trước), trong khi TP.HCM ghi nhận sự bùng nổ với 14.500 căn (tăng gấp 2,7 lần so với cùng kỳ). Đáng chú ý, thị trường Hà Nội ghi nhận kỷ lục với 14 dự án lần đầu ra mắt trong một quý, cho thấy sự sôi động trở lại của các chủ đầu tư phía Bắc. Lượng cung lớn tập trung dồn dập vào ba tháng cuối năm là minh chứng rõ nét cho thấy niềm tin của các chủ đầu tư vào triển vọng thị trường đã được củng cố vững chắc.

Specifically, Hanoi's new supply reached approximately 15,500 units (+85% quarter on quarter), while Ho Chi Minh City saw a surge to 14,500 units—2.7 times higher year on year. Notably, Hanoi set a record with 14 projects debuting in a single quarter, signaling a clear revival among northern developers. The concentration of sizable launches in the last three months underscores developers' conviction in the strengthened market outlook.

Sức cầu thực tế đã có sự hồi phục tương ứng với nguồn cung, thể hiện qua tổng lượng tiêu thụ cả năm 2025 tại Hà Nội đạt khoảng 34.500 căn (tăng 2%) và tại TP.HCM bùng nổ với 30.400 căn (tăng gấp 2,4 lần năm trước). Đáng chú ý, tâm lý sợ bỏ lỡ cơ hội (FOMO) đã bắt đầu xuất hiện cục bộ tại một số dự án sở hữu vị trí đắc địa và pháp lý hoàn chỉnh, tạo nên các đợt thanh khoản nhanh chóng.

End user demand recovered in tandem with supply. Total take up in 2025 reached around 34,500 units in Hanoi (+2% year on year), and a robust 30,400 units in Ho Chi Minh City (+2.4x year on year). Importantly, pockets of FOMO (fear of missing out) sentiment emerged at select projects with prime locations and fully de risked legal status, driving rapid absorption waves.

Thách thức lệch pha cung cầu và điểm sáng dẫn dắt **Supply–demand mismatch and leading bright spots**

Tuy nhiên, sự phục hồi này vẫn chưa thực sự đồng đều trên diện rộng, khi cơ cấu sản phẩm vẫn cho thấy sự lệch pha nghiêm trọng về phía phân khúc cao cấp, trong khi nguồn cung nhà ở vừa túi tiền vẫn là bài toán chưa có lời giải thỏa đáng. Tại Hà Nội, phân khúc cao cấp chiếm tới 66% lượng giao dịch, trong khi tại TP.HCM, các sản phẩm cao cấp và hạng sang chiếm tới 80% thị phần khu vực trung tâm, đẩy nhu cầu nhà ở vừa túi tiền dịch chuyển mạnh về các tỉnh vùng ven.

Despite the recovery, the rebound is not yet broad based: product mix still exhibits a pronounced skew toward the upper end segment, while affordable housing supply remains structurally constrained. In Hanoi, the high end segment accounted for as much as 66% of transactions. In Ho Chi Minh City, premium and luxury products captured up to 80% market share in core urban areas, pushing affordable demand to migrate toward peri urban/provincial markets.

QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM/ TECHCOM VIETNAM REIT FUND

Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ/ *Report of the Fund Management Company*

Điểm sáng nổi bật đóng vai trò dẫn dắt thị trường trong kỳ báo cáo này chính là sự bứt phá của phân khúc bất động sản công nghiệp và những nỗ lực hiện thực hóa nhà ở xã hội. Với sự chỉ đạo quyết liệt từ Chính phủ, nhà ở xã hội đã chuyển từ các mục tiêu khuyến khích sang các chỉ tiêu pháp định cụ thể, góp phần hoàn thành hơn 102.600 căn trên cả nước vào thời điểm kết thúc năm tài chính. Song song đó, bất động sản công nghiệp tiếp tục hưởng lợi từ xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu, với dòng vốn FDI thực hiện đạt mức kỷ lục 27,62 tỷ USD, cao nhất trong 5 năm trở lại đây.

The standout growth drivers in the review period were the industrial real estate segment and concrete progress in social housing implementation. Under decisive Government direction, social housing transitioned from encouragement based targets to specific statutory quotas, contributing to the completion of more than 102,600 units nationwide by fiscal year end. In parallel, industrial real estate continued to benefit from global supply chain reconfiguration, with realized FDI inflows reaching USD 27.62 billion, the highest in five years.

4. Chi tiết các chỉ tiêu hoạt động của quỹ/ *Details of the Fund's operating indicators*

4.1 Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ/ *The Fund's detailed operating indicators*

Chỉ tiêu/ <i>Indicators</i>	1 năm đến thời điểm báo cáo (%) <i>1 year up to the reporting date (%)</i>	3 năm đến thời điểm báo cáo (%) <i>3 year up to the reporting date (%)</i>	5 năm đến thời điểm báo cáo (%) <i>5 year up to the reporting date (%)</i>	Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%) <i>From establishment date to the reporting date</i>
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ <i>Income growth rate per fund unit</i>	34,62%	31,45%	19,27%	76,80%
Tăng trưởng Vốn/1 đơn vị CCQ <i>Capital growth rate per fund unit</i>	9,37%	11,71%	-2,63%	5,80%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ <i>Total growth rate per fund unit</i>	43,99%	44,57%	11,46%(*)	64,03%(*)
Tăng trưởng hàng năm (%)/1 đơn vị CCQ <i>Annual growth rate (%) per fund unit</i>	43,99%	13,07%	2,19%(*)	5,34%(*)
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu <i>Growth rate of structured portfolio</i>	16,80%	37,07%	-5,72%	Không áp dụng
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ <i>Changes in market price per fund unit</i>	41,09%	25,00%	12,04%	Không áp dụng

QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM/ TECHCOM VIETNAM REIT FUND

Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ/ Report of the Fund Management Company

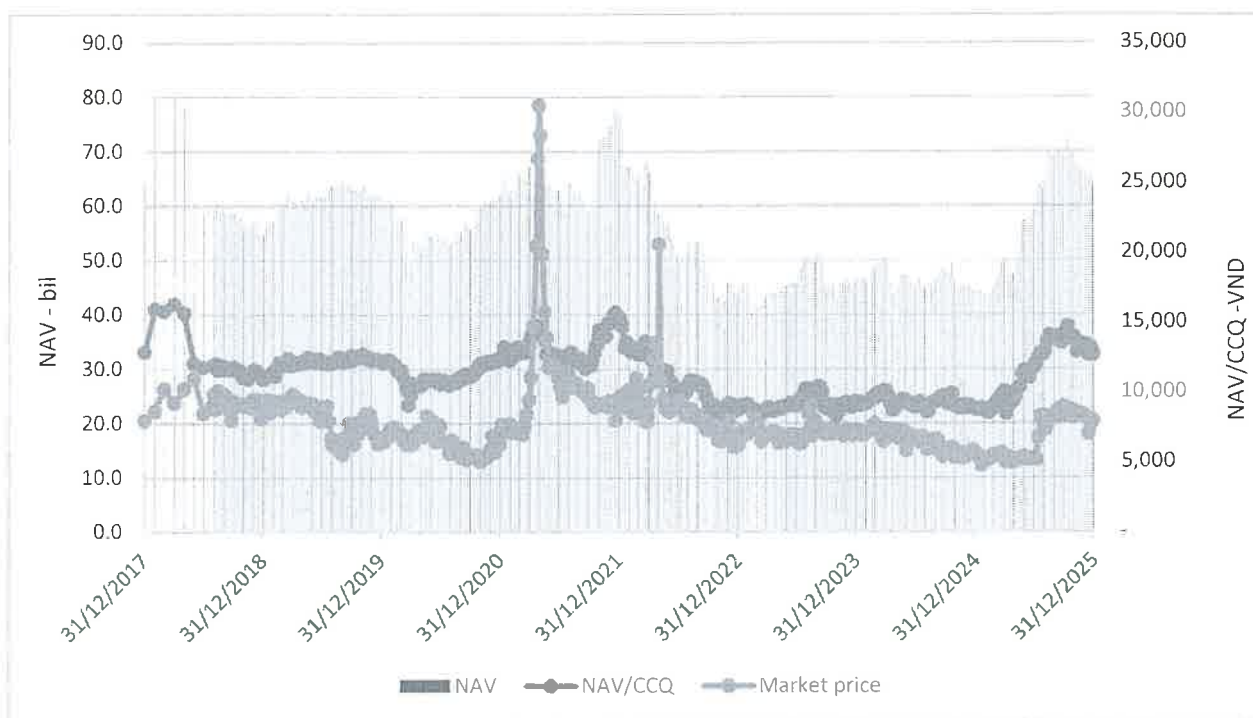
*) Tổng tăng trưởng trên 01 đơn vị chứng chỉ quỹ trước khi Quỹ thực hiện chi trả cổ tức:

- Chi trả cổ tức lần 1: Ngày chốt quyền 21/05/2018; tỷ lệ chi trả 20% tương ứng 2.000 VNĐ/1CCQ
- Chi trả cổ tức lần 2: Ngày chốt quyền 25/05/2021; tỷ lệ chi trả 14% tương ứng 1.400 VNĐ/1 CCQ

*) Total growth per unit of fund certificate before the Fund pays dividends:

- 1st dividend payment: ex-date 21/05/2018; payout ratio 20% equivalent to 2,000 VND/1CCQ
- 2nd dividend payment: ex-date 25/05/2021; payout ratio 14% equivalent to 1,400 VND/1CCQ

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 31/12/2025 của Quỹ Chart of the Fund's monthly growth rate from the establishment date to 31/12/2025:



4.2 Thay đổi giá trị tài sản ròng /Changes in net asset value:

Chỉ tiêu Indicators	31/12/2025	31/12/2024	Tỷ lệ thay đổi Change rate
Giá trị tài sản ròng của Quỹ/NAV	63.450.221.680	44.065.788.584	43,99%
Giá trị tài sản ròng trên 1 đơn vị CCQ /NAV per fund unit	12.690,04	8.813,15	43,99%

**QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM/
TECHCOM VIETNAM REIT FUND**

Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ/ *Report of the Fund Management Company*

**4.3 Thông kê về Nhà Đầu tư nắm giữ chứng chỉ quỹ tại thời điểm báo cáo/
Summary of the Fund Unitholders**

Quy mô nắm giữ (Đơn vị) Holding scale (Fund units)	Số lượng Nhà đầu tư nắm giữ Number of the Fund Unitholders	Số lượng đơn vị Chứng chỉ quỹ nắm giữ Number of fund units held	Tỷ lệ nắm giữ (%) Percentage of holding (%)
Dưới 5,000/ <i>Under 5,000</i>	371	240.249	4,80%
Từ 5,000 đến 10,000 <i>From 5,000 to 10,000</i>	12	89.200	1,78%
Từ 10,000 đến 500,000 <i>From 10,000 to 50,000</i>	14	430.001	8,60%
Từ 500,000 trở lên <i>From 500,000 and above</i>	1	4.240.550	84,81%
Tổng cộng/Total	398	5.000.000	100%

5. Thông tin về triển vọng thị trường/Market outlook

5.1. Triển vọng thị trường bất động sản nhà ở/Residential Real Estate Market Outlook

Thị trường chung cư/Condominium market

Tại Hà Nội, mặt bằng giá sơ cấp chung cư đã thiết lập mặt bằng mới đạt mức trung bình 86 triệu đồng/m² (tăng 13% so với cùng kỳ năm trước). Đặc biệt, sự khan hiếm quỹ đất nội đô cùng chi phí đầu vào leo thang đã đẩy giá các dự án mở mới tại trung tâm lên tới 124 triệu đồng/m². Trước áp lực giá này, tâm điểm nguồn cung miền Bắc đã có sự dịch chuyển rõ nét về khu vực phía Đông như Văn Giang (Hưng Yên), nơi đóng góp tới 61% tổng nguồn cung toàn thị trường trong quý vừa qua với khoảng 9.400 căn. Dự báo sang năm 2026, khu vực này sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường với khoảng 20.000 - 25.000 căn hộ mới, chia sẻ áp lực cho vùng lõi Thủ đô.

In Hanoi, primary condominium prices have established a new plateau at an average of VND 86 million/m² (+13% year on year). Scarcity of inner city land combined with rising input costs has pushed launch prices at central locations to as high as VND 124 million/m². Under this pricing pressure, northern supply has visibly shifted eastward toward areas such as Van Giang (Hung Yen), which contributed 61% of total market supply in the past quarter (circa 9,400 units). Looking into 2026, this corridor is expected to continue leading with 20,000–25,000 new units, alleviating stress on the core of the capital.

Tương tự tại TP.HCM, sau thời gian dài bị kìm nén, nguồn cung mới đã bùng nổ trở lại và thiết lập mặt bằng giá kỷ lục. Giá bán trung bình tại khu vực trung tâm TP.HCM đã chạm mốc 103,2 triệu đồng/m² (tăng 25% so với cùng kỳ), cá biệt có dự án hạng sang vượt ngưỡng 200 triệu đồng/m². Trong bối cảnh đó, khu vực Bình Dương tiếp tục đóng vai trò là "vùng đệm" quan trọng khi đóng góp 57% tổng nguồn cung mới của khu vực phía Nam với mức giá trung bình 51,8 triệu đồng/m² (tăng 26% theo năm). Đây trở thành điểm đến chính của dòng tiền đầu tư và nhu cầu ở thực nhờ mức giá dễ tiếp cận hơn so với trung tâm thành phố.

A similar dynamic is unfolding in Ho Chi Minh City: after a prolonged supply squeeze, new launches have rebounded sharply and set record price levels. Average prices in core districts have reached VND 103.2 million/m² (+25% year on year), with select luxury projects exceeding VND 200 million/m². In this context, Binh Duong continues to act as a critical "buffer zone," supplying 57% of

QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM/ TECHCOM VIETNAM REIT FUND

Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ/ Report of the Fund Management Company

new launches in Southern Greater HCMC at an average of VND 51.8 million/m² (+26% year on year). This has become a primary destination for both investment capital and end user demand, given its more accessible pricing relative to the urban core.

Thị trường bất động sản gắn liền với đất/Landed property market

Phân khúc bất động sản gắn liền với đất và các đô thị vệ tinh đang bước vào một chu kỳ tăng trưởng mới, được dẫn dắt trực tiếp bởi sự phát triển thần tốc của mạng lưới hạ tầng giao thông quốc gia. Việc hoàn thành và thông xe hàng loạt tuyến đường cao tốc, cùng với tiến độ khẩn trương của Vành đai 3 TP.HCM và Vành đai 4 Vùng Thủ đô, đã phá vỡ rào cản khoảng cách địa lý, kích hoạt tiềm năng của các vùng đất mới. Xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư từ vùng lõi các đô thị lớn sang các tỉnh lân cận như Bình Dương, Đồng Nai, Long An hay Hưng Yên đang diễn ra mạnh mẽ hơn bao giờ hết. Thay vì các dự án phân lô bán nền nhỏ lẻ, thị trường hiện nay tập trung vào các đại đô thị quy mô lớn với mô hình "All-in-one" (tất cả trong một), cung cấp hệ thống tiện ích đồng bộ và môi trường sống chất lượng cao.

Landed residential and satellite city formats are entering a new growth cycle, directly propelled by the rapid build out of national transport infrastructure. The completion and opening of multiple expressway segments—alongside accelerated progress on Ring Road 3 (HCMC) and Ring Road 4 (Capital Region)—are dismantling geographic frictions and activating the potential of new urban frontiers. Capital rotation away from core metropolitan districts into adjacent provinces—such as Binh Duong, Dong Nai, Long An, and Hung Yen—is intensifying.

Tại khu vực phía Nam, các thị trường vệ tinh như Dĩ An (Bình Dương) hay khu vực quanh sân bay Long Thành (Đồng Nai) đang trỗi dậy mạnh mẽ. Với việc giá căn hộ tại các khu vực này đã thiết lập ngưỡng 50-60 triệu đồng/m², giá bất động sản gắn liền với đất cũng ghi nhận sự điều chỉnh tăng tương ứng. Các sản phẩm nhà phố thương mại trong các khu đô thị được quy hoạch bài bản ghi nhận tỷ lệ hấp thụ tốt, phản ánh nhu cầu thực về khai thác kinh doanh và an cư. Dòng tiền đầu tư trong năm 2026 dự kiến sẽ ưu tiên các sản phẩm có pháp lý sạch, hạ tầng hiện hữu và khả năng khai thác dòng tiền ngay, thay vì các sản phẩm đầu cơ tích trữ chờ tăng giá như giai đoạn trước.

Rather than fragmented plot subdivision schemes, today's market focus is shifting to large scale integrated townships under the "All in one" model, delivering synchronized amenities and higher quality living environments. In the South, satellite markets such as Di An (Binh Duong) and the Long Thanh (Dong Nai) airport catchment are gaining significant traction. With condominium prices in these areas now anchored around VND 50–60 million/m², landed property has adjusted upward correspondingly. Well planned shophouses within master planned townships are seeing healthy absorption, reflecting genuine demand for business operations and primary residence. In 2026, investment capital is expected to prioritize products with clean legal status, existing infrastructure, and immediate income generation potential—over speculative land banking strategies prevalent in prior cycles.

5.2. Triển vọng thị trường bất động sản khu công nghiệp/Industrial Real Estate Market Outlook

Động lực tăng trưởng từ FDI/ FDI driven growth momentum

Bất động sản công nghiệp tiếp tục khẳng định vị thế là phân khúc ổn định, dẫn dắt thị trường trong năm 2025 và dự kiến sẽ duy trì đà tăng trưởng bền vững trong năm 2026. Động lực chính thúc đẩy phân khúc này đến từ dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) liên tục chảy mạnh vào Việt Nam, đặc biệt là trong lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo nhờ xu hướng tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu và chiến lược "Trung Quốc + 1" của các tập đoàn đa quốc gia. Nhu cầu thuê đất công nghiệp, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn duy trì ở mức cao, đẩy tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp trọng điểm phía Bắc lên mức trung bình 83% và phía Nam lên tới 92%.

QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM/ TECHCOM VIETNAM REIT FUND

Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ/ *Report of the Fund Management Company*

Industrial real estate remains the most resilient, market leading segment in 2025 and is poised to sustain durable growth into 2026. The primary catalyst is continued strength in foreign direct investment into processing and manufacturing, underpinned by global supply chain re alignment and the “China + 1” strategy of multinational corporations. Demand for industrial land, ready built factories, and logistics warehouses remains elevated, lifting average occupancy to around 83% in northern key industrial provinces and up to 92% in the South.

Xu hướng chuyển đổi mô hình/Model transformation trends

Để nâng cao năng lực cạnh tranh và đón đầu dòng vốn đầu tư chất lượng cao, thị trường đang chứng kiến sự thay đổi về chất trong mô hình phát triển. Các nhà đầu tư thế hệ mới đòi hỏi các khu công nghiệp phải đáp ứng các tiêu chuẩn khắt khe về môi trường, năng lượng sạch và hạ tầng xã hội. Điều này thúc đẩy sự hình thành của các khu công nghiệp sinh thái, khu công nghiệp đô thị - dịch vụ, buộc các chủ đầu tư hạ tầng phải đầu tư bài bản hơn. Trong dài hạn, các thị trường ngách như kho lạnh, trung tâm dữ liệu (data center) và nhà kho cao tầng tại các đô thị lớn được dự báo sẽ là những điểm nóng thu hút đầu tư mới, khi nền kinh tế số và thương mại điện tử tiếp tục bùng nổ, đòi hỏi sự tối ưu hóa về logistics và lưu trữ.

To enhance competitiveness and capture higher quality capital, the sector is undergoing qualitative model upgrades. Next generation investors require stricter standards on environmental performance, clean energy, and social infrastructure. This is catalyzing the emergence of eco industrial parks and industrial urban services complexes, compelling infrastructure developers to invest more comprehensively. Over the medium term, niche assets—such as cold storage, data centers, and multi story urban warehouses—are expected to become hot spots for new investment, as the digital economy and e commerce scale up intensifies, requiring logistics and storage optimization.

**QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM/
TECHCOM VIETNAM REIT FUND**

Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ/ *Report of the Fund Management Company*

6. Thông tin khác/Other information:

Thông tin về Ban Đại diện Quỹ/ Board of Representatives:

Bà Phùng Thị Minh

Chủ tịch

Bổ nhiệm

ngày 21 tháng 04 năm 2023

Bà Minh tốt nghiệp cử nhân ngành Tài chính – Ngân hàng của Trường Đại học Kinh tế Quốc Dân. Bà được cấp Chứng chỉ Kiểm toán viên Quốc gia vào tháng 4/2010.

Với hơn 15 năm làm việc trong mảng kế toán và kiểm toán tại các công ty đầu tư như Công ty Cổ phần Đầu tư INB, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Hùng Tinh, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 9 Hà Nội và Công ty Cổ Phần Đầu tư Truth Home. Từ 2015 đến nay: kinh nghiệm quản lý điều hành doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh bất động sản quy mô doanh số lên đến 8000 tỷ đồng/năm. Hiện bà đang nắm giữ các chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Đầu tư Truth Home.

Ms. Phung Thi Minh

Chairman

Appointed

April 21, 2023

Ms. Minh graduated with a bachelor's degree in Finance and Banking from National Economics University. She was granted National Auditor Certificate in April 2010.

With more than 15 years working in accounting and auditing at investment companies such as INB Investment Joint Stock Company, Dai Hung Tinh Investment Joint Stock Company, Construction Investment Joint Stock Company No. 9 Hanoi and Truth Home Investment Joint Stock Company. From 2015 to present: experience in managing and operating real estate investment and trading enterprises with sales scale of up to 8,000 billion VND/year. She is currently holding the position of General Director of Truth Home Investment Joint Stock Company.

Ông Đặng Thế Đức

Thành viên

Bổ nhiệm

ngày 29 tháng 06 năm 2016

Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội

Chứng chỉ tốt nghiệp sau đại học, Trường Luật của Anh Quốc và xứ Wales (Anh Quốc)

Hơn 22 năm kinh nghiệm hành nghề luật kinh doanh tại Việt Nam, trong đó tập trung vào đầu tư trong nước, giao dịch doanh nghiệp, cổ phần tư nhân, M&A, chứng khoán, giao dịch thị trường vốn và tài trợ dự án.

Ông Đức đã tư vấn cho một số Quỹ đầu tư nước ngoài và địa phương lớn và nhà quản lý Quỹ liên quan đến cơ cấu kinh doanh, các giao dịch M&A tại Việt Nam.

Ông có 5 năm hành nghề Luật tại InvestConsult Group (Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư & Chuyển giao công nghệ), phụ trách mảng Tư vấn và Sở hữu Công nghiệp; 7 năm hành nghề Luật và đảm nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh của Công ty TNHH Tầm nhìn và Liên danh (Vision and Associates); 4 năm làm Giám đốc Công ty Luật Hợp danh Tư vấn Phương Đông I.C.

Từ năm 2010 tới nay ông là Giám đốc điều hành (Managing Partner) tại Cty Tư vấn luật Indochine Counsel; nhà báo thường xuyên cho các tạp chí kinh doanh hàng đầu tại Việt Nam (Kinh tế Sài Gòn, Nhịp cầu đầu tư, Đầu tư chứng khoán).

**QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM/
TECHCOM VIETNAM REIT FUND**

Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ/ *Report of the Fund Management Company*

Mr. Dang The Duc
Member
Appointed
June 29, 2016

*Bachelor of Laws, Vietnam National University, Hanoi
Postgraduate Certificate, School of Law of England and Wales
(UK)*

*Over 22 years of experience practicing business law in
Vietnam, focusing on domestic investment, corporate
transactions, private equity, M&A, securities, capital market
transactions and project finance.*

*Mr. Duc has advised a number of large foreign and local
investment funds and fund managers on business structures and
M&A transactions in Vietnam.*

*He has 5 years of practicing law at InvestConsult Group
(Investment Consulting & Technology Transfer Company
Limited), in charge of Consulting and Industrial Property; 7
years of practicing law and holding the position of Branch
Director of Vision and Associates Company Limited; 4 years as
Director of Oriental Consulting Law Firm I.C.*

*Since 2010, he has been Managing Partner at Indochine
Counsel Law Consulting Company; a regular journalist for
leading business magazines in Vietnam (Saigon Economics,
Investment Bridge, Securities Investment).*

Bà
Nguyễn Phương Lan
Thành viên
Bổ nhiệm
ngày 21 tháng 04 năm 2023

Bà Nguyễn Phương Lan đã có hơn 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính, đảm nhiệm những vị trí quản lý cấp cao tại các tổ chức lớn như Phó giám đốc tư vấn tài chính tại PwC Việt Nam, Phó giám đốc đầu tư tại Techcom Capital, Trưởng phòng tài chính của Công ty CP Vinpearl.... Bà cũng đã có thời gian công tác tại nhiều nước trên thế giới như tại PwC Hungary, PwC Panama ở vai trò phụ trách kiểm toán, chuyên gia cao cấp tư vấn tài chính doanh nghiệp.

Với nhiều năm kinh nghiệm ở nhiều lĩnh vực khác nhau, Bà có những hiểu biết sâu rộng về hệ thống quản trị tài chính quốc tế, hệ thống kiểm soát nội bộ,... và đã thành công áp dụng những hệ thống này vào các tổ chức mà bà đã và đang lãnh đạo.

Bà Nguyễn Phương Lan hiện đang đảm nhiệm vai trò Giám đốc Tài chính của CTCP Thương mại Dịch Vụ Cổng Vàng (Golden Gate) và là hội viên của các hiệp hội ACCA, the IIA, CPA Việt Nam.

Ms. Nguyen Phuong Lan
Member
Appointed
April 21, 2023

*Ms. Nguyen Phuong Lan has over 20 years of experience in the
finance sector, holding senior management positions at major
organizations such as Deputy Director of Financial Advisory at
PwC Vietnam, Deputy Director of Investment at Techcom
Capital, and Head of Finance at Vinpearl JSC. She has also
worked in various countries around the world, including at
PwC Hungary and PwC Panama, in roles such as audit lead
and senior corporate finance consultant.*

*With many years of experience in different fields, she has
extensive knowledge of international financial management
systems, internal control systems, and has successfully*

**QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM/
TECHCOM VIETNAM REIT FUND**

Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ/ *Report of the Fund Management Company*

implemented these systems in the organizations she has led and is currently leading.

Ms. Nguyen Phuong Lan is currently the Chief Financial Officer of Golden Gate Trading Service JSC and is a member of associations such as ACCA, the IIA, and CPA Vietnam.

Hà Nội, Ngày 20 tháng 01 năm 2026/ Hanoi, 20 January 2026



Phí Tuấn Thành

Tổng Giám đốc/ Chief Executive Officer