

Quỹ đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
Được quản lý bởi
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương
Techcom Vietnam REIT Fund
Managed by
Techcom Capital JSC

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Hanoi, day 26 month 03 year 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Ho Chi Minh City Stock Exchange*

- Tên CTQLQ/ *Name of FMC* : Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (“TCC”)/*Techcom Capital Joint Stock Company*
 - Tên Quỹ niêm yết/ *Name of listed fund*: Quỹ đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“TCREIT”)/*Techcom Vietnam REIT Fund (“TCREIT”)*
 - Mã chứng khoán/ *Stock Code*: FUCVREIT
 - Địa chỉ/ *Address*: Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, Số 6 Phố Quang Trung, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội/ *20th Floor, Techcombank Building, No. 6 Quang Trung Street, Cua Nam Ward, Hanoi City.*
 - Email: IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn Website: <https://www.techcomcapital.com.vn/>
- Nội dung thông tin công bố/ *Content of disclosure information*:
Báo cáo tài chính đã kiểm toán trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT)/*Audited financial statements for the financial year ended December 31, 2025 of Techcom Vietnam REIT Fund.*
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 26./03/2026 tại đường dẫn: <http://www.techcomcapital.com.vn/> This information was published on the company's/fund's website on March 26., 2026 at: http://www.techcomcapital.com.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm/Attached documents:


- Báo cáo tài chính đã kiểm toán của Quỹ trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.
Audited financial statements for the financial year ended December 31, 2025.



Trân trọng/*Sincerely*./

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG
TECHCOM CAPITAL JOINT STOCK COMPANY

Người được ủy quyền CBTT

Person authorized to disclose information 



Phí Tuấn Thành

Tổng Giám Đốc/ Chief Executive Officer



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



Shape the future
with confidence

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ	3
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	4 - 17
Báo cáo của Ngân hàng Giám sát	18
Báo cáo kiểm toán độc lập	19 - 20
Bảng cân đối kế toán	21
Báo cáo kết quả hoạt động	22
Báo cáo tài sản	23
Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng	24
Báo cáo danh mục đầu tư	25
Thuyết minh báo cáo tài chính	26 - 55

C.2.
UN
AM
C.2.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG

QUỸ

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.

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.

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.

CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương ("Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi hình thức sở hữu từ Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Quản lý Quỹ Kỹ thương theo Giấy phép thành lập và hoạt động số 57/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30 tháng 01 năm 2019. Giấy phép điều chỉnh của Công ty sau khi chuyển đổi hình thức sở hữu được trình bày trong bảng dưới đây:

<u>Giấy phép điều chỉnh số</u>	<u>Ngày ban hành</u>
Giấy phép điều chỉnh số 07/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh trụ sở chính	Ngày 24 tháng 1 năm 2025
Giấy phép điều chỉnh số 114/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh vốn điều lệ lên 669.662.910.000 đồng	Ngày 18 tháng 11 năm 2022
Giấy phép điều chỉnh số 87/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Xuân Minh – Chủ tịch Hội đồng quản trị	Ngày 6 tháng 9 năm 2022

Công ty được sở hữu 88,99956% bởi Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("Ngân hàng mẹ"), một ngân hàng thương mại cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

Các hoạt động được cấp phép của Công ty là quản lý Quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán và 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.

Ông Phí Tuấn Thành được ủy quyền ký kết các giấy tờ và tài liệu liên quan đến hoạt động điều hành Công ty Quản lý Quỹ, trong đó có báo cáo tài chính kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 020703/23/UQ-CTHĐQT ngày 7 tháng 3 năm 2023.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Ngân hàng Giám sát của Quỹ là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành.

Chức năng của Ngân hàng Giám sát bao gồm việc giám sát và lưu ký các tài sản của Quỹ, giám sát việc quản lý tài sản của Quỹ và đảm bảo, chịu trách nhiệm bồi thường đầy đủ cho Quỹ; xử lý các giao dịch về chứng khoán, thanh toán những khoản chi phí hợp lý, hợp lệ; thanh toán tiền cho Nhà Đầu tư; đối chiếu tài sản của Quỹ với Công ty Quản lý Quỹ. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát được quy định tại Điều lệ Quỹ.

BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

Các thành viên Ban Đại diện Quỹ trong năm và cho đến ngày lập báo cáo tài chính này gồm:

<u>Họ tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>
Bà Phùng Thị Minh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023
Ông Đặng Thế Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2016
Bà Nguyễn Phương Lan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 ngày 27 tháng 4 năm 2021, Ban Đại diện Quỹ được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban Đại diện nhiệm kỳ 2020 - 2022 thành nhiệm kỳ 2020-2024.

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2022 ngày 21 tháng 4 năm 2023, Ban Đại diện Quỹ được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban Đại diện nhiệm kỳ 2020-2024 thành nhiệm kỳ 2023-2027.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Quỹ.

3811
CÔNG
TN
NST
/IẾ
PH

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

1.1 Tên Quỹ: Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam.

Quỹ được tổ chức dưới hình thức Quỹ đóng theo quy định của pháp luật.

1.2 Số giấy đăng ký thành lập Quỹ: Số 22/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29 tháng 6 năm 2016.

1.3 Thời hạn hoạt động của Quỹ: Không xác định

1.4 Chính sách phân chia lợi nhuận:

- ▶ Quỹ đầu tư bất động sản phải sử dụng tối thiểu chín mươi phần trăm (90%) lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư.
- ▶ 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.
- ▶ Việc chi trả lợi tức quỹ bảo đảm nguyên tắc:
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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.
- ▶ 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.

1.5 Số lượng Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành:

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.



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN (tiếp theo)

1.6 Nội dung thay đổi tại Điều lệ Quỹ trong kỳ báo cáo

Căn cứ:

- ▶ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- ▶ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- ▶ 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, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- ▶ Thông tư 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, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- ▶ 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, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- ▶ Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- ▶ Các văn bản pháp lý liên quan khác.

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2024 của Quỹ ngày 29 tháng 04 năm 2025 đã thông qua việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ như sau:

1. Cập nhật địa chỉ của Công ty Quản lý Quỹ

Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

2. Cập nhật nội dung nêu tại phần CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật số 03/2022/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đầu tư công, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật đầu tư, Luật nhà ở, Luật đấu thầu, Luật điện lực, Luật doanh nghiệp, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật thi hành án dân sự có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 3 năm 2022.
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Luật số 56/2024/QH15 do Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ Quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính;
- 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, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN (tiếp theo)

1.6 Nội dung thay đổi tại Điều lệ Quỹ trong kỳ báo cáo (tiếp theo)

- Nghị định số 156/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Thông tư số 83/2024/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2024 hướng dẫn cơ chế, chính sách về giá dịch vụ trong lĩnh vực chứng khoán do nhà nước định giá áp dụng tại Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và các công ty con, Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam
- Thông tư số 102/2021/TT-BTC ngày 17 tháng 11 năm 2021 của Bộ Tài chính quy định giá dịch vụ trong lĩnh vực chứng khoán áp dụng tại các tổ chức kinh doanh chứng khoán, ngân hàng thương mại tham gia vào thị trường chứng khoán Việt Nam;
- Thông tư 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, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 9 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và 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, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Thông tư số 119/2020/TT-BTC quy định hoạt động đăng ký, lưu ký, bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán;
- Thông tư số 120/2020/TT-BTC quy định giao dịch cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch và chứng chỉ quỹ, trái phiếu doanh nghiệp, chứng quyền có bảo đảm niêm yết trên hệ thống giao dịch chứng khoán;
- Thông tư 51/2021/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam;
- Thông tư 198/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Bộ Tài chính về Chế độ kế toán áp dụng cho Quỹ mở;
- Thông tư số 197/2015/TT-BTC ngày 03 tháng 12 năm 2015 của Bộ Tài chính ban hành Quy định về hành nghề chứng khoán;
- Thông tư 91/2019/TT-BTC sửa đổi Thông tư quy định về chế độ báo cáo và thủ tục hành chính áp dụng với công ty quản lý quỹ, quỹ đầu tư chứng khoán và công ty đầu tư chứng khoán do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành;
- Thông tư số 125/2011/TT-BTC của Bộ Tài chính về Hướng dẫn chế độ kế toán áp dụng cho Công ty Quản Lý Quỹ ngày 5 tháng 9 năm 2011;
- Thông tư 181/2015/TT-BTC Chế độ kế toán áp dụng đối với Quỹ Hoán đổi danh mục do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành;

Các văn bản pháp lý liên quan khác.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN (tiếp theo)

1.6 Nội dung thay đổi tại Điều lệ Quỹ trong kỳ báo cáo (tiếp theo)

1. Bổ sung nội dung nêu tại phần CÁC ĐỊNH NGHĨA VÀ NGUYÊN TẮC GIẢI THÍCH

" Ngày định giá" Là ngày mà Công ty Quản Lý Quỹ xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ theo quy định tại Luật chứng khoán và Điều lệ Quỹ. Đối với kỳ định giá hàng tháng, ngày định giá là ngày đầu tiên của tháng tiếp theo.

2. Bổ sung tại Điều 54. Phân phối lợi nhuận

54.5 Giải pháp cho vấn đề thua lỗ của Quỹ

Lỗ năm trước sẽ được xử lý trong năm kế tiếp khi năm kế tiếp đó Quỹ kinh doanh có lãi và theo quyết định của đại hội nhà đầu tư.

Trong trường hợp Quỹ bị thua lỗ, Nhà Đầu tư có thể thực hiện bán lại Chứng chỉ Quỹ trên sàn giao dịch chứng khoán mà Chứng chỉ Quỹ được niêm yết.

3. Bổ sung tại Khoản 1 Điều 62. Giá dịch lưu ký, giám sát và giao dịch

62.1 Giá dịch vụ lưu ký là 0,04%/NAV/năm và thấp nhất là mười triệu (10.000.000) đồng/ tháng. Giá dịch vụ lưu ký trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành.

Mức giá dịch vụ trên chưa bao gồm các chi phí ngoài thông thường như chi phí thanh toán cho trung tâm lưu ký, chi phí pháp lý, chi phí tem thư, v.v....

1.7 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2024 của Quỹ ngày 29/04/2025 đã nhất trí thông qua Nghị quyết với các nội dung sau:

Điều 1:

Thông qua Báo cáo tình hình hoạt động năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025 của Quỹ nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 2:

Thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính 2024 của Quỹ được đăng tại website của Công ty Quản lý Quỹ và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 3:

Thông qua phương án KHÔNG phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư năm tài chính 2024 của Quỹ nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN (tiếp theo)

1.7 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư (tiếp theo)

Điều 4:

Thông qua Dự toán Ngân sách hoạt động của Ban đại diện quỹ năm 2025 nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư như sau:

STT	Loại chi phí	Ngân sách năm 2025 (VNĐ)
I	Thù lao Ban Đại diện	180.000.000
II	Chi phí đi lại và khách sạn	58.276.000
1	Chi phí vé máy bay	5.000.000
2	Chi phí khách sạn	34.776.000
3	Chi phí phòng họp	18.500.000
II	Các chi phí khác liên quan đến cuộc họp Ban Đại diện	5.000.000
	Tổng cộng	243.276.000

Điều 5:

Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán là **Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam** thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Quỹ.

Điều 6:

Thông qua nội dung ủy quyền cho Ban Đại diện Quỹ quyết định:

- Quyết định mức Giá dịch vụ Quản lý trong mức tối đa là 1,5%/NAV/năm.
- Hiệu lực của việc điều chỉnh Giá dịch vụ Quản Lý sau khi Ban Đại Diện Quỹ phê duyệt sẽ được Công ty quản lý Quỹ công bố trên trang website.
- Trường hợp thay đổi Giá dịch vụ Quản lý vượt mức tối đa nêu trên sẽ phải được Đại Hội Nhà Đầu Tư phê duyệt

Điều 7:

Thông qua các nội dung sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 8:

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.

(*) Thông tin chi tiết được đăng tại website của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương

1180
NG T
TNHH
& Y
T N
HỒ H

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

2.1 Danh mục đầu tư của Quỹ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Danh mục chứng khoán cơ cấu	76,98%	96,62%	95,46%
Tiền gửi ngân hàng các khoản tương đương tiền	23,02%	3,38%	4,53%
Tài sản khác	0%	0%	0,01%
	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.

2.2 Kết quả hoạt động kinh doanh của Quỹ

	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023
A. Xác định KQHĐ đã thực hiện			
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	18.466.134.619	2.781.573.869	(206.186.877)
1. Cổ tức được nhận	169.968.000	129.310.860	168.458.000
2. Lãi trái phiếu được nhận	-	-	539.695.395
3. Lãi tiền gửi	10.501.995	7.464.644	10.711.672
4. Thu nhập bán chứng khoán	18.285.664.624	2.644.798.365	(925.051.944)
5. Thu nhập khác	-	-	-
II. Chi phí	3.210.852.899	1.689.410.855	1.807.093.927
1. Giá dịch vụ quản lý quỹ	869.189.608	696.924.613	685.905.783
2. Giá dịch vụ giám sát, quản lý tài sản quỹ	132.316.524	129.692.420	131.562.099
3. Chi phí họp, đại hội	60.079.278	-	-
4. Chi phí kiểm toán	108.000.000	111.862.072	101.692.800
5. Phí và chi phí khác	2.041.267.489	750.931.750	887.933.245
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ	15.255.281.720	1.092.163.014	(2.013.280.804)
B. Xác định kết quả chưa thực hiện			
I. Thu nhập	32.982.883.309	13.711.092.602	22.637.384.281
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	32.982.883.309	13.711.092.602	22.637.384.281
2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ	-	-	-
II. Chi phí	28.853.731.933	17.417.036.367	17.833.029.884
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	28.853.731.933	17.417.036.367	17.833.029.884
2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ	-	-	-
III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ	4.129.151.376	(3.705.943.765)	4.804.354.397

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ (tiếp theo)

2.3 Thông tin về lợi nhuận phân phối trong kỳ báo cáo

Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận trong kỳ báo cáo.

2.4 Các thông tin khác của Quỹ

Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	63.450.221.680	44.065.788.584	46.679.569.335
Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Giá trị tài sản ròng của một đơn vị chứng chỉ quỹ (CCQ)	12.690,04	8.813,15	9.335,91
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	14.717,14	10.102,46	10.416,25
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	8.471,65	8.592,20	8.291,00
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	8.000	5.670	7.240
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	8.990	7.770	8.980
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	4.800	5.310	6.240
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	43,99%	-5,60%	6,36%
- Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	9,37%	-7,94%	10,95%
- Tăng trưởng thu nhập (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	34,62%	2,34%	-4,59%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Ngày chốt quyền	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	5,54%	3,64%	3,95%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	200,71%	272,60%	460,12%

Tăng trưởng qua các thời kỳ

Giai đoạn	Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ	Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm
1 năm đến thời điểm báo cáo	43,99%	43,99%
3 năm đến thời điểm báo cáo	44,57%	13,07%
5 năm đến thời điểm báo cáo	11,46%(*)	2,19%(*)
Từ khi thành lập	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

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ (tiếp theo)

2.4 Các thông tin khác của Quỹ BI (tiếp theo)

Tăng trưởng hàng năm

<u>Thời kỳ</u>	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>	<u>Năm 2023</u>
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	43,99%	-5,60%	6,36%

3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

3.1 Mục tiêu

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.

3.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

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.

3.3 Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ

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, ...).



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

3.3 Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ (tiếp theo)

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, trái phiếu Chính phủ Việt Nam, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu có bảo lãnh của Chính phủ, 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.
- ▶ 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.

3.4. Mô tả thị trường trong kỳ (*)

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.

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.

Sự phục hồi mạnh mẽ về nguồn cung và sức cầu

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.

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.

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 đặc địa và pháp lý hoàn chỉnh, tạo nên các đợt thanh khoản nhanh chóng.



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

3.3 Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ (tiếp theo)

Thách thức lệch pha cung cầu và điểm sáng dẫn dắt

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.

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.

1180.
IG T
NH
& YC
TNA
Ồ HỒ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

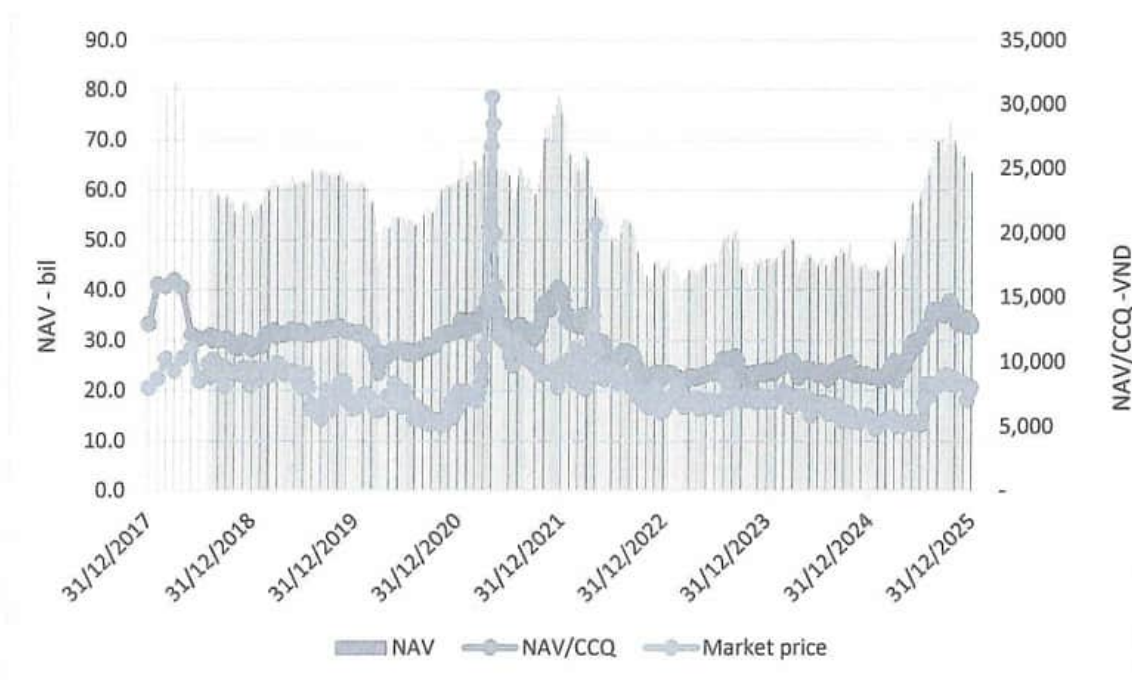
4.1 Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ

	1 năm đến thời điểm báo cáo (%)	3 năm đến thời điểm báo cáo (%)	5 năm đến thời điểm báo cáo (%)	Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	34,62%	31,45%	19,27%	76,80%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	9,37%	11,71%	-2,63%	5,80%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	43,99%	44,57%	11,46%(*)	64,03%(*)
Tăng trưởng hàng năm (%)/1 đơn vị CCQ	43,99%	13,07%	2,19%(*)	5,34%(*)
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	16,80%	37,07%	-5,72%	Không áp dụng
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	41,09%	24,42%	12,04%	Không áp dụng

*) 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

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới Ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Quỹ:



Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	63.450.221.680	44.065.788.584	43,99%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	12.690,04	8.813,15	43,99%

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ (tiếp theo)

4.2 Thống kê về Nhà Đầu tư nắm giữ Chứng chỉ Quỹ tại thời điểm báo cáo:

<u>Quy mô nắm giữ (đơn vị)</u>	<u>Số lượng Nhà đầu tư nắm giữ</u>	<u>Số lượng đơn vị Chứng chỉ Quỹ nắm giữ</u>	<u>Tỷ lệ nắm giữ</u>
Dưới 5.000	371	240.249	4,80%
Từ 5.000 đến 10.000	12	89.200	1,78%
Từ 10.000 đến 500.000	14	430.001	8,60%
Trên 500.000	1	4.240.550	84,81%
	398	5.000.000	100%

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

5.1. Triển vọng thị trường bất động sản nhà ở

Thị trường chung cư

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.

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.

Thị trường bất động sản gắn liền với đất

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.

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 trở 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.



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG (tiếp theo)

5.2. Triển vọng thị trường bất động sản khu công nghiệp

Động lực tăng trưởng từ FDI

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, đây tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp trọng điểm phía Bắc lên mức trung bình 83% và phía Nam lên tới 92%.

Xu hướng chuyển đổi mô hình

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.

6. THÔNG TIN KHÁC

Ban Đại diện Quỹ

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 ngày 27 tháng 4 năm 2021, Ban Đại diện Quỹ được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban Đại diện nhiệm kỳ 2020-2022 thành nhiệm kỳ 2020-2024.

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2022 ngày 21 tháng 4 năm 2023, Ban Đại diện Quỹ được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban Đại diện nhiệm kỳ 2020-2024 thành nhiệm kỳ 2023-2027.

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.



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

6. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

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 bảo trợ xuyên cho các tạp chí kinh doanh hàng đầu tại Việt Nam (Kinh tế Sài Gòn, Nhịp cầu đầu tư, Đầu tư chứng khoán).

Bà Nguyễn Phương Lan

Thành viên

Bổ nhiệm

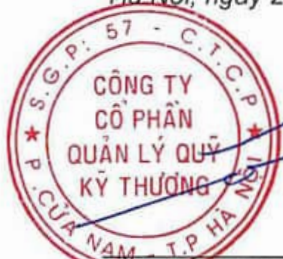
ngày 21 tháng 04 năm 2023

Thạc sĩ Tài chính tại Đại học Khoa học Kinh tế và Hành chính Budapest; Chứng chỉ Kế toán viên Công chứng (ACCA) của Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh Quốc; Chứng chỉ kiểm toán viên và Chứng chỉ hành nghề quản lý quỹ.

Bà 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 công ty Quản lý quỹ Techcom Capital, Trưởng phòng tài chính của Công ty CP Vinpearl.... Bà Lan 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.

Bà Lan hiện đang đảm nhiệm vai trò Giám đốc Tài chính của CTCP Thương mại Dịch Vụ Cổng Vàng (Golden Gate).

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2026



Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

COB
CÓN
TI
NST
VIỆT
PHC

BÁO CÁO CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Chúng tôi là Ngân hàng giám sát Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (Sau đây gọi là "Quỹ") tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Với sự hiểu biết của chúng tôi thì trong giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã hoạt động và được quản lý với các nội dung dưới đây:

a) Việc lưu ký tài sản của Quỹ đã tuân thủ theo quy định pháp luật chứng khoán hiện hành, Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật có liên quan.

b) Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương đã tuân thủ các giới hạn về hạn mức đầu tư được quy định tại các văn bản pháp luật chứng khoán hiện hành về quỹ đầu tư bất động sản, Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan. Tuy nhiên, tại một số kỳ định giá, cơ cấu danh mục của Quỹ có sai lệch so với hạn chế đầu tư của Quỹ, cụ thể như sau:

Tại ngày định giá 21/05/2025, do biến động giá thị trường, tỷ lệ đầu tư vào chứng khoán và các tài sản (nếu có) quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 24 Thông tư 98/2020/TT-BTC của một tổ chức phát hành (không phải tổ chức kinh doanh bất động sản), chứng chỉ quỹ của một quỹ đại chúng do công ty khác quản lý, trừ công cụ nợ của Chính phủ vượt mức tối đa 5% tổng giá trị tài sản của Quỹ theo quy định tại điểm b khoản 3 điều 51 Thông tư 98/2020/TT-BTC. Từ ngày định giá 28/05/2025, cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ đã đảm bảo tuân thủ hạn mức đầu tư theo quy định tại Thông tư 98/2020/TT-BTC và cơ cấu danh mục đầu tư của quỹ đã được điều chỉnh trong thời hạn được phép quy định tại Khoản 6 Điều 51 Thông tư 98/2020/TT-BTC.

Tại ngày định giá ngày 27/08/2025, do biến động giá thị trường, tỷ lệ đầu tư vào chứng khoán và các tài sản (nếu có) quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 24 Thông tư 98/2020/TT-BTC của một tổ chức phát hành (không phải tổ chức kinh doanh bất động sản), chứng chỉ quỹ của một quỹ đại chúng do công ty khác quản lý, trừ công cụ nợ của Chính phủ vượt mức tối đa 5% tổng giá trị tài sản của Quỹ chưa đáp ứng quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 51 Thông tư 98/2020/TT-BTC. Ngày 27/08/2025, Công ty Quản lý Quỹ đã thực hiện bán chứng khoán để điều chỉnh cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ, khắc phục sai lệch nêu trên. Tỷ lệ đầu tư nêu trên đã đảm bảo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 51 Thông tư 98/2020/TT-BTC và cơ cấu danh mục đầu tư của quỹ đã được điều chỉnh trong thời hạn được phép quy định tại Khoản 6 Điều 51 Thông tư 98/2020/TT-BTC.

c) Việc định giá, đánh giá tài sản của Quỹ đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.

d) Phát hành và mua lại Chứng chỉ quỹ đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.

e) Trong kỳ, Quỹ không phát sinh hoạt động phân phối lợi nhuận cho Nhà đầu tư.

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG GIÁM SÁT



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

NHÂN VIÊN GIÁM SÁT

Trịnh Thị Quỳnh

10
3 T
HH
& Y
N.
HỒ



Số tham chiếu: 11801895/E-69129893

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Nhà Đầu tư
Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam ("Quỹ") được lập ngày 24 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 21 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán, báo cáo tài sản và báo cáo danh mục đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động, báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương ("Công ty Quản lý Quỹ") chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Quỹ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ đầu tư chứng khoán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Công ty Quản lý Quỹ xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Báo cáo tài chính này cũng được xác nhận bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành với tư cách Ngân hàng Giám sát của Quỹ phù hợp với pháp luật và quy định hiện hành, như được quy định rõ tại Hợp đồng Giám sát vào ngày 24 tháng 8 năm 2016 với Công ty Quản lý Quỹ và được công bố tại Bản cáo bạch của Quỹ.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Quỹ có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty Quản lý Quỹ liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty Quản lý Quỹ. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.





Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính, tình hình tài sản và danh mục đầu tư của Quý tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng của Quý cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ đầu tư chứng khoán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Phương Nga
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0763-2024-004-1

Nguyễn Văn Trung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3847-2026-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND
	A. TÀI SẢN			
110	1. Tiền gửi ngân hàng	5	14.956.149.121	1.491.808.515
120	2. Đầu tư chứng khoán	6	50.008.550.000	42.814.914.000
200	TỔNG TÀI SẢN		64.964.699.121	44.306.722.515
	B. NGUỒN VỐN			
	I. NỢ PHẢI TRẢ		1.514.477.441	240.933.931
314	1. Phải trả phụ cấp Ban Đại diện Quỹ	7	45.000.000	45.000.000
315	2. Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	7	110.810.810	84.071.859
318	3. Phải trả khác	8	1.358.666.631	111.862.072
400	II. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		63.450.221.680	44.065.788.584
410	1. Vốn góp của các Nhà Đầu tư	9	50.000.000.000	50.000.000.000
411	1.1. Vốn góp		50.000.000.000	50.000.000.000
420	2. Kết quả hoạt động chưa phân phối		13.450.221.680	(5.934.211.416)
430	TỔNG NGUỒN VỐN		64.964.699.121	44.306.722.515

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND
Chứng khoán theo mệnh giá		14.095.840.000	12.090.400.000

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 24 tháng 3 năm 2026

Ngân hàng TMCP
Đầu tư và Phát triển
Việt Nam – Chi
nhánh Hà Thành



PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Mạnh Cường

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



Người lập:
Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý
Quỹ

Người kiểm soát:
Bà Phan Thị Thu
Hằng
Kế toán trưởng

Người phê duyệt:
Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐÃ THỰC HIỆN			
10	I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện		18.466.134.619	2.781.573.869
11	1. Cổ tức được nhận		169.968.000	129.310.860
12	2. Lãi trái phiếu được nhận		-	-
13	3. Lãi tiền gửi ngân hàng	14	10.501.995	7.464.644
14	4. Lãi/(Lỗ) bán chứng khoán	10	18.285.664.624	2.644.798.365
30	II. Chi phí		1.906.186.268	1.689.410.855
31	1. Giá dịch vụ quản lý Quỹ	14	869.189.608	696.924.613
32	2. Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ	14	132.316.524	129.692.420
33	3. Chi phí họp, đại hội		60.079.278	-
34	4. Chi phí kiểm toán		108.000.000	111.862.072
38	5. Phí và chi phí khác	11	736.600.858	750.931.750
50	III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong năm		16.559.948.351	1.092.163.014
	IV. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	13	1.304.666.631	-
	V. Lãi/(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp		15.255.281.720	1.092.163.014
	B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CHƯA THỰC HIỆN			
60	I. Thu nhập		32.982.883.309	13.711.092.602
61	1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán		32.982.883.309	13.711.092.602
70	II. Chi phí		28.853.731.933	17.417.036.367
71	1. Chênh lệch lỗ do đánh giá các khoản đầu tư		28.853.731.933	17.417.036.367
80	III. Kết quả hoạt động ròng chưa thực hiện trong năm	6	4.129.151.376	(3.705.943.765)
	(LỖ)/LỢI NHUẬN THUẬN TRONG NĂM		19.384.433.096	(2.613.780.751)

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 24 tháng 3 năm 2026

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

Người lập:
Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Người kiểm soát:
Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán trưởng

Người phê duyệt:
Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

001
CÔ
T
NSI
IÊ
PHC

BÁO CÁO TÀI SẢN

tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

STT	CHỈ TIÊU	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND
1	Tiền	14.956.149.121	1.491.808.515
1.1	Tiền gửi không kỳ hạn	14.956.149.121	1.491.808.515
2	Các khoản đầu tư	50.008.550.000	42.814.914.000
2.1	Cổ phiếu	50.008.550.000	42.814.914.000
2.1.1	Cổ phiếu niêm yết	50.008.550.000	42.814.914.000
	TỔNG TÀI SẢN	64.964.699.121	44.306.722.515
4	Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	155.810.810	129.071.859
5	Phải trả khác	1.358.666.631	111.862.072
	TỔNG NỢ PHẢI TRẢ	1.514.477.441	240.933.931
	GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG CỦA QUỸ	63.450.221.680	44.065.788.584
6	Tổng số đơn vị quỹ	5.000.000	5.000.000
7	Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị Quỹ	12.690,04	8.813,15

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 24 tháng 3 năm 2026

Ngân hàng TMCP
Đầu tư và Phát triển
Việt Nam – Chi
nhánh Hà Thành

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

Người lập:
Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý
Quỹ

Người kiểm soát:
Bà Phan Thị Thu
Hàng
Kế toán trưởng

Người phê duyệt:
Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

118
NG
NH
& Y
TN
HỒ

BÁO CÁO THAY ĐỔI GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I	Giá trị tài sản ròng đầu năm	44.065.788.584	46.679.569.335
II	Thay đổi giá trị tài sản ròng trong năm	19.384.433.096	(2.613.780.751)
	<i>Trong đó:</i>		
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng do các hoạt động liên quan đến đầu tư của Quỹ trong năm	19.384.433.096	(2.613.780.751)
2	Thay đổi giá trị tài sản ròng do việc phân phối thu nhập của Quỹ cho các Nhà Đầu tư trong năm	-	-
III	Giá trị tài sản ròng cuối năm	63.450.221.680	44.065.788.584

Hà Nội, Việt Nam
 Ngày 24 tháng 3 năm 2026

Ngân hàng TMCP
 Đầu tư và Phát triển
 Việt Nam – Chi
 nhánh Hà Thành

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Mạnh Cường

Người lập:
 Bà Vũ Thanh Hằng
 Chuyên viên Quản lý
 Quỹ

Người kiểm soát:
 Bà Phan Thị Thu
 Hằng
 Kế toán trưởng



Người phê duyệt:
 Ông Phí Tuấn Thành
 Tổng Giám đốc

11/21/2026

BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

STT	CHỈ TIÊU	Số lượng	Giá thị trường VND	Tổng giá trị VND	Tỷ lệ trên tổng giá trị tài sản %
I	CÓ PHIẾU NIÊM YẾT				
1	BCM Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	73.100	61.800	4.517.580.000	6,95%
2	KDH CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền	357.964	31.500	11.275.866.000	17,36%
3	NLG CTCP Đầu tư Nam Long	266.420	30.450	8.112.489.000	12,49%
4	SZC CTCP Sonadezi Châu Đức	363.300	29.150	10.590.195.000	16,30%
5	VCG Tổng CTCP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	278.100	22.600	6.285.060.000	9,67%
6	VHM CTCP Vinhomes	60.600	124.000	7.514.400.000	11,57%
7	VIC Tập đoàn Vingroup – CTCP	10.100	169.600	1.712.960.000	2,64%
	Tổng	1.409.584		50.008.550.000	76,98%
II	CÁC TÀI SẢN KHÁC			-	0,00%
1	Phải thu bán chứng khoán			-	0,00%
2	Phải thu cổ tức			-	0,00%
3	Phải thu khác			-	0,00%
III	Tiền gửi ngân hàng			14.956.149.121	23,02%
1	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn			14.956.149.121	23,02%
IV	TỔNG GIÁ TRỊ DANH MỤC			64.964.699.121	100%

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 24 tháng 3 năm 2026

Ngân hàng TMCP
Đầu tư và Phát triển
Việt Nam – Chi
nhánh Hà Thành

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

Người lập:
Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý
Quỹ

Người kiểm soát:
Bà Phan Thị Thu
Hằng
Kế toán trưởng



Người phê duyệt:
Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

1.1 Thông tin về Quỹ

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 của Bộ Tài chính 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.

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.

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.

Công ty Quản lý Quỹ

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương ("Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi hình thức sở hữu từ Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Quản lý Quỹ Kỹ thương theo Giấy phép thành lập và hoạt động số 57/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30 tháng 01 năm 2019. Giấy phép điều chỉnh của Công ty sau khi chuyển đổi hình thức sở hữu được trình bày trong bảng dưới đây:



<u>Giấy phép điều chỉnh số</u>	<u>Ngày ban hành</u>
Giấy phép điều chỉnh số 07/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh trụ sở chính	Ngày 24 tháng 1 năm 2025
Giấy phép điều chỉnh số 114/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh vốn điều lệ lên 669.662.910.000 đồng	Ngày 18 tháng 11 năm 2022
Giấy phép điều chỉnh số 87/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Xuân Minh – Chủ tịch Hội đồng quản trị	Ngày 6 tháng 9 năm 2022

Công ty được sở hữu 88,99956% bởi Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Ngân hàng mẹ), một ngân hàng thương mại cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

Các hoạt động được cấp phép của Công ty là quản lý Quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán và 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ (tiếp theo)

1.1 Thông tin về Quỹ (tiếp theo)

Ông Phí Tuấn Thành được ủy quyền ký kết các giấy tờ và tài liệu liên quan đến hoạt động điều hành Công ty Quản lý Quỹ, trong đó có báo cáo tài chính kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 020703/23/UQ-CTHĐQT ngày 7 tháng 3 năm 2023.

1.2 Các đặc điểm hoạt động chính của Quỹ

Ngân hàng Giám sát

Ngân hàng Giám sát của Quỹ là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành.

Chức năng của Ngân hàng Giám sát bao gồm việc giám sát và lưu ký các tài sản của Quỹ, giám sát việc quản lý tài sản của Quỹ và đảm bảo, chịu trách nhiệm bồi thường đầy đủ cho Quỹ; xử lý các giao dịch về chứng khoán, thanh toán những khoản chi phí hợp lý, hợp lệ; thanh toán tiền cho Nhà Đầu tư; đối chiếu tài sản của Quỹ với Công ty Quản lý Quỹ. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát được quy định tại Điều lệ Quỹ.

Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ

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...).

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, trái phiếu Chính phủ Việt Nam, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu có bảo lãnh của Chính phủ, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ (tiếp theo)

1.2 Các đặc điểm hoạt động chính của Quỹ (tiếp theo)

Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ

Ngày định giá

Ngày định giá là ngày xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ. Ngày định giá là thứ Tư hàng tuần cho kỳ định giá tuần và là ngày đầu tiên của tháng, quý, năm tiếp theo đối với việc định giá để làm báo cáo tháng, quý, năm theo luật định.

Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ

Giá trị tài sản ròng cho mỗi đơn vị quỹ bằng giá trị tài sản ròng của Quỹ chia cho tổng số đơn vị quỹ đang lưu hành tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày định giá.

Giá trị tài sản ròng là tổng giá trị thị trường của các tài sản và các khoản đầu tư do Quỹ sở hữu trừ đi các nghĩa vụ nợ của Quỹ tính đến ngày gần nhất trước ngày định giá.

Giá trị tài sản ròng được tính cho mỗi ngày giao dịch của Quỹ sẽ được làm tròn xuống đến hai (02) chữ số thập phân.

Danh mục đầu tư

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. Danh mục đầu tư của Quỹ bao gồm các loại tài sản sau đây tại Việt Nam:

- ▶ Tiền gửi tại các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng;
- ▶ Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;
- ▶ Công cụ nợ của Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương;
- ▶ Cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán của Việt Nam, chứng chỉ quỹ đại chúng;
- ▶ Trái phiếu chưa niêm yết của các tổ chức phát hành hoạt động theo pháp luật Việt Nam; cổ phiếu của công ty cổ phần, phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn;
- ▶ Quyền phát sinh gắn liền với chứng khoán mà Quỹ đang nắm giữ;
- ▶ Các chứng khoán và tài sản khác theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Bộ Tài chính;
- ▶ Bất động sản đáp ứng các điều kiện sau:
 - Là bất động sản được phép đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản; bất động sản đầu tư phải ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc để khai thác nhằm mục đích thu lợi tức ổn định. Loại bất động sản đầu tư phải phù hợp với chính sách và mục tiêu đầu tư quy định tại Điều lệ Quỹ và Bản cáo bạch;
 - Là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ (tiếp theo)

1.2 Các đặc điểm hoạt động chính của Quỹ (tiếp theo)

Danh mục đầu tư (tiếp theo)

- ▶ Trường hợp bất động sản đang trong quá trình xây dựng, chỉ được đầu tư khi bảo đảm đáp ứng các điều kiện sau:
 - Không phải là đất chưa có công trình xây dựng theo quy định về kinh doanh bất động sản và Luật đất đai;
 - Dự án xây dựng đã được thực hiện đúng tiến độ tính đến thời điểm Quỹ tham gia góp vốn;
 - Đã có hợp đồng giao dịch với các khách hàng tiềm năng, bảo đảm bất động sản có thể bán được hoặc có thể sử dụng, cho thuê ngay sau khi hoàn tất;
 - Tổng giá trị các dự án bất động sản trong quá trình xây dựng không được vượt quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ.

Cơ cấu danh mục đầu tư

- ▶ Đầu tư tối thiểu sáu mươi lăm phần trăm (65%) giá trị tài sản ròng của Quỹ vào các bất động sản ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc khai thác để thu lợi tức ổn định theo quy định; chứng khoán của tổ chức phát hành là tổ chức kinh doanh bất động sản có doanh thu từ việc sở hữu và kinh doanh bất động sản tối thiểu là sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng doanh thu tính trên báo cáo tài chính năm gần nhất (sau đây gọi là tổ chức kinh doanh bất động sản). Trường hợp chỉ đầu tư vào chứng khoán của tổ chức kinh doanh bất động sản, Quỹ đầu tư bất động sản phải đầu tư vào chứng khoán của ít nhất ba (03) tổ chức phát hành;
- ▶ Không đầu tư quá ba mươi lăm phần trăm (35%) giá trị tài sản ròng của Quỹ vào các tài sản quy định tại danh sách các tài sản Quỹ được phép đầu tư, không tính phần đầu tư vào bất động sản và chứng khoán của tổ chức kinh doanh bất động sản. Việc đầu tư vào các tài sản này phải bảo đảm các giới hạn sau:
 - Không đầu tư vào quá mười phần trăm (10%) tổng số chứng khoán đang lưu hành của một tổ chức phát hành, tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành của một Quỹ đại chúng do công ty khác quản lý, trừ công cụ nợ của Chính phủ;
 - Không đầu tư quá năm phần trăm (5%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán và các tài sản sau (nếu có) của một tổ chức phát hành, chứng chỉ quỹ của một quỹ đại chúng do công ty khác quản lý, trừ công cụ nợ của Chính phủ: Tiền gửi các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng; Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;
 - Không đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán phát hành bởi các công ty trong cùng một nhóm công ty có quan hệ sở hữu với nhau thuộc các trường hợp sau đây: công ty mẹ, công ty con; các công ty sở hữu trên ba mươi lăm phần trăm (35%) cổ phần, phần vốn góp của nhau; nhóm công ty con có cùng một công ty mẹ;
 - Không đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào các chứng chỉ quỹ đại chúng, cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán đại chúng;
 - Không đầu tư quá năm phần trăm (5%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào tài sản: Trái phiếu chưa niêm yết của các tổ chức phát hành hoạt động theo pháp luật Việt Nam; cổ phiếu của công ty cổ phần, phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn;
 - Không đầu tư vào chính chứng chỉ Quỹ của Quỹ đó;
 - Cơ cấu danh mục đầu tư tuân thủ theo các quy định tại Điều lệ Quỹ và các quy định pháp luật hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ (tiếp theo)

1.2 Các đặc điểm hoạt động chính của Quỹ (tiếp theo)

Hạn chế đầu tư

Cơ cấu đầu tư của Quỹ đầu tư bất động sản chỉ được vượt mức so với các hạn chế đầu tư đã quy định tại cơ cấu danh mục đầu tư và chỉ do các nguyên nhân sau:

- ▶ Biến động giá trên thị trường của tài sản trong danh mục đầu tư của Quỹ;
- ▶ Thực hiện các khoản thanh toán của Quỹ theo quy định của pháp luật;
- ▶ Hoạt động hợp nhất, sáp nhập, chia, tách các tổ chức phát hành;
- ▶ Quỹ mới được cấp phép thành lập hoặc do tăng vốn, hợp nhất Quỹ, sáp nhập Quỹ mà thời gian hoạt động chưa quá sáu (06) tháng kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký lập Quỹ hoặc Giấy chứng nhận đăng ký lập quỹ điều chỉnh;
- ▶ Quỹ đang trong thời gian giải thể.

Trường hợp sai lệch phát sinh do các nguyên nhân quy định tại bốn (04) nguyên nhân đầu nêu trên, Công ty Quản lý Quỹ phải điều chỉnh lại danh mục đầu tư bảo đảm phù hợp với quy định theo nguyên tắc sau:

- ▶ Trong thời hạn ba (03) tháng kể từ ngày phát sinh sai lệch đối với danh mục chứng khoán;
- ▶ Trong hạn một (01) năm kể từ ngày phát sinh sai lệch đối với danh mục bất động sản;
- ▶ Trường hợp sai lệch là do Công ty Quản lý Quỹ không tuân thủ các hạn chế đầu tư theo quy định của pháp luật hoặc Điều lệ Quỹ, Công ty Quản lý Quỹ phải điều chỉnh ngay danh mục đầu tư cho phù hợp với quy định của pháp luật. Công ty Quản lý Quỹ phải bồi thường mọi thiệt hại cho Quỹ (nếu có) và chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư quy định tại khoản này. Nếu phát sinh lợi nhuận, phải hạch toán mọi khoản lợi nhuận có được cho Quỹ;
- ▶ Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày hoàn tất việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư, Công ty Quản lý Quỹ phải công bố thông tin theo quy định; đồng thời thông báo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về các sai lệch trong cơ cấu danh mục đầu tư, nguyên nhân, thời điểm phát sinh hoặc phát hiện ra sự việc, mức độ thiệt hại cho Quỹ (nếu có) hoặc lợi nhuận tạo cho Quỹ (nếu có), biện pháp khắc phục, thời gian thực hiện và kết quả khắc phục.

2. KỲ KẾ TOÁN NĂM VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Quỹ bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đơn vị tiền tệ trong kế toán của Quỹ là đồng Việt Nam ("VND").

811
 ĐNC
 TN
 ST
 IỆT
 PHC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CHUẨN MỰC VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính của Quỹ được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ("Quyết định 63") ngày 14 tháng 9 năm 2005 về việc ban hành chế độ kế toán đối với Quỹ Đầu tư chứng khoán, Thông tư số 98/2020/TT-BTC ("Thông tư 98") ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và tuân thủ các quy định có liên quan.

Theo Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ("Quyết định 63") ngày 14 tháng 9 năm 2005 của Bộ Tài chính ban hành, báo cáo tài chính của Quỹ bao gồm:

1. Bảng cân đối kế toán;
2. Báo cáo kết quả hoạt động;
3. Báo cáo tài sản;
4. Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng;
5. Báo cáo danh mục đầu tư;
6. Thuyết minh báo cáo tài chính.

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động, báo cáo tài sản, báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng, báo cáo danh mục đầu tư và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa, các báo cáo này không chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động, tình hình tài sản, tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng và danh mục đầu tư của Quỹ trong năm theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

3.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Quỹ là Nhật ký chung.

3.3 *Ước tính kế toán*

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc của Công ty Quản lý Quỹ phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc của Công ty Quản lý Quỹ, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

102
 TY
 IH
 YO
 NA
 HO

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng cho hoạt động của Quỹ, tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (03) tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

4.2 Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư của Quỹ bao gồm các khoản đầu tư vào các bất động sản, cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu chưa niêm yết, trái phiếu, các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên ba (03) tháng, chứng khoán phái sinh và các tài sản khác.

Ghi nhận ban đầu

Quỹ ghi nhận các khoản đầu tư tại ngày giao dịch theo giá gốc bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được khoản đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư vào trái phiếu và tiền gửi ngân hàng, giá mua chưa bao gồm lãi dự thu được ghi nhận trên khoản mục "Đầu tư chứng khoán" và "Tiền gửi ngân hàng", phần lãi dự thu chưa được thanh toán tính đến ngày mua, tiền lãi gửi chưa đến ngày nhận được ghi nhận trên khoản mục "Phải thu hoạt động đầu tư" và "Phải thu khác" tương ứng trên bảng cân đối kế toán.

Cổ phiếu thường và cổ tức chia bằng cổ phiếu được hạch toán vào các khoản đầu tư với giá trị bằng không (0) và được đánh giá lại theo giá trị của các cổ phiếu đó vào ngày lập báo cáo tình hình tài chính.

Ghi nhận tiếp theo

Các khoản đầu tư và tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên khoản mục "Đầu tư chứng khoán" và "Tiền gửi ngân hàng" trên bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc như sau:

- Tiền gửi không kỳ hạn được ghi nhận theo giá trị hợp lý;
- Tiền gửi có kỳ hạn được ghi nhận theo giá trị hợp lý không bao gồm lãi chưa thanh toán;
- Tín phiếu kho bạc, hối phiếu ngân hàng, thương phiếu, chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng, trái phiếu niêm yết, trái phiếu chưa niêm yết và các công cụ nợ khác được ghi nhận theo giá trị hợp lý không bao gồm lãi chưa thanh toán;
- Cổ phiếu niêm yết, chưa niêm yết được ghi nhận theo giá trị hợp lý;
- Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý.

Lợi nhuận thuần nhận được từ các khoản đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động.

Các khoản lãi lũy kế chưa thanh toán của các khoản tiền gửi, tín phiếu kho bạc, hối phiếu ngân hàng, thương phiếu, chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng, trái phiếu và các công cụ nợ khác được ghi nhận tại khoản mục "Phải thu khác" trên bảng cân đối kế toán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Định giá lại cho mục đích xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ

Các khoản đầu tư được đánh giá lại hàng tháng theo giá trị hợp lý, lãi hay lỗ phát sinh do đánh giá lại khoản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động theo quy định tại Quyết định 63. Phương pháp đánh giá lại khoản đầu tư được áp dụng phù hợp với Thông tư 98. Cụ thể như sau:

- ▶ *Tiền (VND)*: là số dư tiền mặt tại ngày trước ngày định giá;
- ▶ *Ngoại tệ*: giá trị quy đổi ra VND theo tỷ giá mua của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương tại ngày trước ngày định giá;
- ▶ *Tiền gửi có kỳ hạn*: được xác định là giá trị tiền gửi cộng lãi chưa thanh toán tính tới ngày trước ngày định giá;
- ▶ *Tin phiếu kho bạc, chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng, trái phiếu và các công cụ thị trường tiền tệ khác*: giá được xác định là giá mua cộng lãi lũy kế tính tới ngày trước ngày định giá;
- ▶ *Các công cụ không trả lãi bao gồm tin phiếu, trái phiếu, giấy tờ có giá và các công cụ không trả lãi khác*: được xác định là giá yết trên hệ thống giao dịch của Sở Giao dịch chứng khoán; trường hợp không có giá yết thì mức giá được xác định theo hoặc mô hình chiết khấu dòng tiền căn cứ vào lãi suất trúng thầu hoặc một lãi suất khác do Ban Đại diện Quỹ quy định và thời gian nắm giữ công cụ.
- ▶ *Trái phiếu*:
 - i. *Trái phiếu niêm yết*: Giá yết bình quân (giá sạch) trên hệ thống giao dịch hoặc tên gọi khác, tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sở Giao dịch chứng khoán tại ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá cộng lãi lũy kế.
 Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn mười lăm (15) ngày tính đến ngày định giá, là một trong các mức giá sau:
 - ▶ Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc
 - ▶ Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc
 - ▶ Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.
 - ii. *Trái phiếu chưa niêm yết*:
 - ▶ Giá yết (nếu có) trên các hệ thống báo giá cộng lãi suất cuống phiếu tính tới ngày định giá; hoặc
 - ▶ Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc
 - ▶ Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc
 - ▶ Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Định giá lại cho mục đích xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ (tiếp theo)

► **Cổ phiếu:**

- i. Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội: được đánh giá theo giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác theo quy chế của Sở Giao dịch chứng khoán) của ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá.

Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn mười lăm (15) ngày tính đến ngày định giá, là một trong các mức giá sau:

- ✓ Giá trị sổ sách; hoặc
- ✓ Giá mua; hoặc
- ✓ Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

- ii. Cổ phiếu của công ty đại chúng đăng ký giao dịch trên hệ thống UpCom: được đánh giá theo giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác, tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sở Giao dịch chứng khoán) của ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá.

Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn mười lăm (15) ngày tính đến ngày định giá, là một trong các mức giá sau:

- ✓ Giá trị sổ sách; hoặc
- ✓ Giá mua; hoặc
- ✓ Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

- iii. Cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch, hoặc hủy niêm yết hoặc hủy đăng ký giao dịch: được xác định là một trong các giá sau:

- ✓ Giá trị sổ sách; hoặc
- ✓ Mệnh giá; hoặc
- ✓ Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

- iv. Cổ phiếu của tổ chức trong tình trạng giải thể phá sản: được xác định là một trong các mức giá sau:

- ✓ 80% giá trị thanh lý của cổ phiếu đó tại ngày lập bảng cân đối kế toán gần nhất trước ngày định giá; hoặc
- ✓ Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

- v. Cổ phần, phần vốn góp khác: được định giá là giá trung bình của các giao dịch thực hiện thành công tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày định giá do các tổ chức báo giá cung cấp.

Trường hợp không có báo giá thì mức giá được xác định là một trong các mức giá sau:

- ✓ Giá trị sổ sách; hoặc
- ✓ Giá mua/giá trị vốn góp; hoặc
- ✓ Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Định giá lại cho mục đích xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ (tiếp theo)

▶ Chứng khoán phái sinh:

- i. Chứng khoán phái sinh niêm yết: được định giá là giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sở Giao dịch chứng khoán) tại ngày giao dịch trước gần nhất trước ngày định giá.
- ii. Chứng khoán phái sinh niêm yết không có giao dịch nhiều hơn mười lăm (15) ngày tính đến ngày định giá: giá được xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

▶ Bất động sản:

Giá được định giá bởi Tổ chức định giá tại thời điểm gần nhất.

Việc định giá bất động sản được thực hiện theo các phương pháp như sau:

Phương pháp so sánh trực tiếp: là phương pháp xác định giá trên cơ sở các mức giá bất động sản thực tế đã chuyển nhượng của bất động sản tương tự trên thị trường theo điều kiện bình thường theo quy định của pháp luật đất đai.

Phương pháp thu nhập: chỉ áp dụng để định giá cho các loại bất động sản xác định được các khoản thu nhập mang lại từ bất động sản.

Phương pháp chiết trừ: là phương pháp xác định giá đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị đất và giá trị của tài sản gắn liền với đất).

Phương pháp thặng dư: là phương pháp xác định giá đất của thửa đất trống có tiềm năng phát triển theo quy hoạch hoặc được phép chuyển đổi mục đích sử dụng để sử dụng tốt nhất bằng cách loại trừ chi phí ước tính để tạo ra sự phát triển ra khỏi tổng giá trị phát triển giá định của bất động sản.

Phương pháp khác phù hợp với bất động sản cụ thể được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

- ▶ Các tài sản được phép đầu tư khác:* giá thị trường là giá trung bình của các giao dịch thực hiện thành công tại ngày giao dịch gần nhất – trước ngày định giá do các tổ chức báo giá cung cấp. Trường hợp không có báo giá thì mức giá được xác định theo mô hình lý thuyết đã được Ban Đại diện Quỹ thông qua.

4.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, cổ tức, lãi trái phiếu, lãi tiền gửi ngân hàng và các khoản phải thu khác. Các khoản phải thu được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Các khoản phải thu được xem xét trích lập dự phòng rủi ro theo tuổi nợ quá hạn gốc của khoản nợ hoặc theo dự kiến tổn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể; người nợ mất tích, bỏ trốn, đang bị các cơ quan phát luật truy tố, xét xử hoặc đang thi hành án hoặc đã chết.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

4.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)

Chi phí dự phòng phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm.

Mức trích lập dự phòng đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán và xử lý tài chính các khoản nợ phải thu không có khả năng thu hồi được thực hiện theo tỷ lệ như sau:

<i>Thời gian quá hạn</i>	<i>Mức trích dự phòng</i>
Từ sáu (6) tháng đến dưới một (1) năm	30%
Từ một (1) năm đến dưới hai (2) năm	50%
Từ hai (2) năm đến dưới ba (3) năm	70%
Từ ba (3) năm trở lên	100%

4.4 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả được trình bày trên bảng cân đối kế toán theo giá trị ghi sổ các khoản phải trả cho hoạt động kinh doanh chứng khoán, phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ, Ngân hàng Giám sát và các khoản phải trả khác.

4.5 Vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Quỹ có thể tăng hay giảm vốn điều lệ của Quỹ phù hợp với quy định của pháp luật được Đại hội Nhà Đầu tư chấp thuận và báo cáo với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

4.6 Ghi nhận doanh thu

Các khoản thu nhập của Quỹ bao gồm: cổ tức, lãi trái phiếu, lãi tiền gửi, thu nhập từ các hoạt động đầu tư của Quỹ và các khoản thu nhập khác. Doanh thu được ghi nhận khi Quỹ có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế mà giá trị có thể được xác định một cách chắc chắn. Cụ thể như sau:

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định dựa trên thời gian và lãi suất thực tế từng năm, trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi là không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Lãi từ kinh doanh chứng khoán

Lãi từ kinh doanh chứng khoán được xác định bằng phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn của chứng khoán. Giá vốn của chứng khoán được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

101
 ĐN
 TN
 ST
 IET
 PHO

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

4.7 Chi phí

Các khoản chi phí được hạch toán theo phương pháp dự chi. Các khoản chi phí được hạch toán vào kết quả hoạt động ngoại trừ các chi phí phát sinh từ việc đầu tư mà đã hạch toán vào giá mua các khoản đầu tư đó. Các khoản chi phí phát sinh từ việc bán các khoản đầu tư được ghi nhận trên tài khoản chi phí môi giới và giao dịch chứng khoán và được trừ vào tiền thu từ việc bán các khoản đầu tư. Các khoản chi phí của Quỹ được quy định cụ thể tại Điều lệ Quỹ bao gồm:

- ▶ Giá dịch vụ quản lý Quỹ và thưởng (nếu có) trả cho Công ty Quản lý Quỹ;
- ▶ Giá dịch vụ trả cho các dịch vụ giám sát, bảo quản tài sản Quỹ do Ngân hàng Giám sát thực hiện;
- ▶ Phí và lệ phí mà Quỹ phải thanh toán theo quy định của pháp luật;
- ▶ Chi phí liên quan đến việc kiểm toán Quỹ;
- ▶ Chi phí liên quan đến việc thuê các tổ chức độc lập cung cấp dịch vụ tư vấn định giá, đánh giá tài sản Quỹ và tư vấn luật nhằm bảo vệ quyền lợi người đầu tư;
- ▶ Chi phí liên quan đến việc tổ chức, triệu tập họp thường niên của Đại hội Thành viên và Ban Đại diện Quỹ;
- ▶ Các chi phí khác theo quy định của Điều lệ Quỹ.

Giá dịch vụ quản lý Quỹ

Giá dịch vụ quản lý được tính vào mỗi kỳ định giá dựa trên giá trị tài sản ròng tại ngày trước ngày định giá và được thanh toán hàng tháng cho Công ty Quản lý Quỹ. Số tiền hàng tháng là tổng số tiền được tính (trích lập) cho các kỳ định giá thực hiện trong tháng.

Giá dịch vụ quản lý là 1,5% giá trị tài sản ròng/năm và có thể thay đổi khi được Đại hội Nhà Đầu tư phê duyệt trong Đại hội hàng năm gần nhất. Hiệu lực của việc điều chỉnh Giá dịch vụ quản lý sau khi Ban Đại diện Quỹ phê duyệt sẽ được Công ty Quản lý Quỹ công bố trên trang website. Trường hợp thay đổi Giá dịch vụ quản lý Quỹ dẫn đến giá dịch vụ vượt quá mức tối đa nêu trên sẽ phải được Đại hội Nhà Đầu tư phê duyệt.

Giá dịch vụ giám sát, lưu ký và giao dịch

Giá dịch vụ giám sát, lưu ký được trả cho Ngân hàng Giám sát để cung cấp dịch vụ ngân hàng giám sát, lưu ký cho Quỹ. Giá dịch vụ được tính vào mỗi kỳ định giá dựa trên giá trị tài sản ròng tại ngày trước ngày định giá và được trả hàng tháng. Số tiền trả hàng tháng là tổng số tiền được tính (trích lập) cho các kỳ định giá thực hiện trong tháng.

Giá dịch vụ giám sát Quỹ sẽ là 0,01% giá trị tài sản ròng một năm và không có mức quy định tối thiểu.

Giá dịch vụ lưu ký sẽ là 0,04% giá trị tài sản ròng một năm và thấp nhất là 10.000.000 đồng/tháng.

Mức giá dịch vụ trên chưa bao gồm các chi phí ngoài thông thường như chi phí thanh toán cho Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, chi phí pháp lý, chi phí tem thư,...

Giá dịch vụ giao dịch chứng khoán là 0,03%/giá trị giao dịch, tối thiểu 100.000 đồng/ngày giao dịch và tối đa là 10.000.000 đồng/ngày giao dịch đối với giao dịch cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch và 100.000 đồng/lần đối với chứng khoán chưa niêm yết/đăng ký giao dịch và tài sản khác.

Các loại giá dịch vụ nêu trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (nếu có).

802
 TY
 IH
 YO
 NA
 HỒ C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

4.7 Chi phí (tiếp theo)

Phí/Giá dịch vụ trả cho Tổ chức quản lý bất động sản

Phí/Giá dịch vụ phải trả cho Tổ chức quản lý bất động sản sẽ phụ thuộc vào kết quả lựa chọn và đàm phán với Tổ chức quản lý bất động sản và được quy định chi tiết trong hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản được ký kết.

Chi phí khác

Các chi phí khác bao gồm chi phí kiểm toán, phụ cấp Ban Đại diện Quỹ và các chi phí khác.

Thưởng hoạt động

Mức thưởng được tính trên cơ sở phần lợi nhuận vượt trội so với lợi nhuận kỳ vọng. Thưởng hoạt động được trích từ thu nhập thực tế của Quỹ và được thanh toán cho Công ty Quản lý Quỹ hàng năm. Phần lợi nhuận của Quỹ để tính mức phí thưởng bao gồm phần tăng trưởng giá trị tài sản ròng vào cuối năm so với giá trị tài sản ròng đầu năm. Mức thưởng hoạt động sẽ được điều chỉnh giảm trừ và sẽ không được thanh toán nếu hoạt động đầu tư của các năm liền trước bị thua lỗ và mức lỗ này chưa được bù đắp.

Phí/Giá dịch vụ thưởng sẽ chỉ được thanh toán sau khi thanh toán các khoản phí khác. Phí thưởng được xác định dựa trên báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán.

4.8 Thuế

Quỹ đầu tư bất động sản có hoạt động chuyển nhượng bất động sản hoặc hoạt động cho thuê bất động sản, phát sinh thu nhập thuộc đối tượng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Điều 16, Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ("Thông tư 78") ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản pháp luật liên quan.

Quỹ đầu tư bất động sản chịu thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") ở mức 20% đối với thu nhập từ chênh lệch từ việc chuyển nhượng cổ phiếu (= giá bán – mệnh giá theo cổ tức nhận được – chi phí chuyển nhượng). Lợi tức được chia bằng tiền mặt từ hoạt động đầu tư chứng khoán và lợi tức được chia bằng cổ phiếu của các Công ty kinh doanh bất động sản được miễn thuế TNDN. Các nguồn thu nhập chịu thuế và chi phí được khấu trừ thuế TNDN khác được xác định theo quy định tại Thông tư 78.

Công ty Quản lý Quỹ có trách nhiệm khấu trừ thuế của các cá nhân và tổ chức tham gia các giao dịch sau trừ trường hợp Nhà đầu tư là tổ chức trong nước chịu thuế TNDN cho giao dịch góp vốn bằng bất động sản và chuyển nhượng Chứng chỉ quỹ.

Các báo cáo thuế của Quỹ sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

4.8 Thuế (tiếp theo)

Góp vốn vào Quỹ đầu tư bất động sản bằng bất động sản

Nhà đầu tư thực hiện ngay nghĩa vụ thuế đối với chứng chỉ góp vốn bằng bất động sản.

- ▶ Nhà đầu tư là tổ chức kinh doanh tại Việt Nam: chịu thuế TNDN như đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản;
- ▶ Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Đầu tư, Luật doanh nghiệp (tổ chức nước ngoài): thực hiện theo quy định tại Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản pháp luật có liên quan;
- ▶ Nhà đầu tư cá nhân: chịu thuế thu nhập cá nhân như đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

Nhận cổ tức

- ▶ Khi Quỹ đầu tư bất động sản tiến hành chi trả lợi tức cho Nhà đầu tư là tổ chức (không phân biệt tổ chức đầu tư trong nước hay tổ chức đầu tư nước ngoài) thì đây là thu nhập nhận được từ lợi nhuận sau thuế TNDN nên Nhà đầu tư là tổ chức không phải khai, nộp thuế TNDN.
- ▶ Khi Quỹ đầu tư bất động sản tiến hành chi trả lợi tức cho các cá nhân thì khoản thu nhập này phải chịu thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ đầu tư vốn. Công ty Quản lý Quỹ có trách nhiệm khai, khấu trừ và nộp thuế cho các cá nhân theo mức thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn 5%.

Chuyển nhượng Chứng chỉ quỹ

- ▶ Nhà đầu tư cá nhân chịu thuế thu nhập cá nhân theo mức thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng từng lần;
- ▶ Nhà đầu tư là tổ chức kinh doanh tại Việt Nam hoạt động theo Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp (Nhà đầu tư trong nước) chịu thuế suất 20%;
- ▶ Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp (nhà thầu nước ngoài) chịu thuế suất 0,1% trên doanh thu tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng.

4.9 Giá trị tài sản ròng của Quỹ và giá trị đơn vị quỹ

Giá trị tài sản ròng của Quỹ là tổng giá trị các tài sản và các khoản đầu tư do Quỹ sở hữu trừ đi tổng nợ phải trả của Quỹ tại thời điểm định giá.

Tại ngày định giá, Công ty Quản lý Quỹ hoặc tổ chức cung cấp dịch vụ được ủy quyền sẽ tiến hành việc xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ theo các nguyên tắc nêu trên.

Giá trị đơn vị quỹ được tính bằng cách chia tổng giá trị tài sản ròng của Quỹ cho số Chứng chỉ quỹ đang lưu hành tại ngày của bảng cân đối kế toán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

4.10 Các bên liên quan

Các bên/người được xem là có liên quan nếu một bên/người có khả năng, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Quỹ hoặc chịu sự kiểm soát của Quỹ, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Quỹ. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Quỹ mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Quỹ, những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc của Công ty Quản lý Quỹ, thành viên Ban Đại diện Quỹ, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải chỉ là hình thức pháp lý.

4.11 Số dư bằng không

Các khoản mục hay số dư được quy định trong Quyết định 63 về Chế độ kế toán áp dụng đối với Quỹ đầu tư chứng khoán không được trình bày trong các báo cáo tài chính này thì được hiểu là có số dư bằng không.

5. TIỀN GỬI NGÂN HÀNG

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND</i>
Tiền gửi không kỳ hạn	14.956.149.121	1.491.808.515
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành</i>	<i>14.956.149.121</i>	<i>1.491.808.515</i>
	<u>14.956.149.121</u>	<u>1.491.808.515</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN

Chi tiết các khoản đầu tư chứng khoán của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	Chênh lệch điều chỉnh cho năm 2025 VND
Cổ phiếu	45.923.781.259	50.008.550.000	4.084.768.741	(44.382.635)	4.129.151.376
BCM Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	4.867.240.592	4.517.580.000	(349.660.592)	-	(349.660.592)
KDH CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền	10.702.888.853	11.275.866.000	572.977.147	210.589.000	362.388.147
NLG CTCP Đầu tư Nam Long	8.935.909.026	8.112.489.000	(823.420.026)	-	(823.420.026)
SZC CTCP Sonadezi Châu Đức	12.051.725.000	10.590.195.000	(1.461.530.000)	-	(1.461.530.000)
VCG Tổng CTCP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	5.842.024.985	6.285.060.000	443.035.015	-	443.035.015
VHM CTCP Vinhomes	2.937.971.380	7.514.400.000	4.576.428.620	129.537.149	4.446.891.471
VIC Tập đoàn Vingroup – CTCP	586.021.423	1.712.960.000	1.126.938.577	-	1.126.938.577
HDG Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô	-	-	-	4.996.216	(4.996.216)
KBC Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc CTCP	-	-	-	(389.505.000)	389.505.000
	45.923.781.259	50.008.550.000	4.084.768.741	(44.382.635)	4.129.151.376

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư chứng khoán của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND	Chênh lệch điều chỉnh cho năm 2024 VND
Cổ phiếu	42.859.296.635	42.814.914.000	(44.382.635)	3.455.761.130	(3.500.143.765)
HDG CTCP Tập đoàn Hà Đô	2.021.353.784	2.026.350.000	4.996.216	-	4.996.216
KBC Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP	9.158.785.000	8.769.280.000	(389.505.000)	278.301.560	(667.806.560)
KDH CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền	5.364.695.000	5.575.284.000	210.589.000	501.911.732	(291.322.732)
VHM CTCP Vinhomes	26.314.462.851	26.444.000.000	129.537.149	824.925.000	(695.387.851)
BCM Tổng Công ty Đầu tư và phát triển Công nghiệp - Công ty Cổ Phần	-	-	-	279.390.000	(279.390.000)
CEO Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O	-	-	-	208.200.000	(208.200.000)
DRI Công ty Cổ phần Đầu tư Cao su Đắc Lắc	-	-	-	(2.100.000)	2.100.000
DXG Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất xanh	-	-	-	235.900.000	(235.900.000)
HDC Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu	-	-	-	119.576.570	(119.576.570)
NLG Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	-	-	-	75.835.445	(75.835.445)
PDR Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt	-	-	-	770.082.119	(770.082.119)
PVS Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam	-	-	-	2.388.034	(2.388.034)
VCI Công ty Cổ phần Chứng khoán VIETCAP	-	-	-	82.620.000	(82.620.000)
VIC Tập đoàn Vingroup – Công ty cổ phần	-	-	-	(22.750.000)	22.750.000
VND Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	-	-	-	137.705.670	(137.705.670)
VRE Công ty Cổ phần Vincom Retail	-	-	-	(36.225.000)	36.225.000
Quyền mua cổ phiếu	-	-	-	205.800.000	(205.800.000)
Quyền mua cổ phiếu	-	-	-	205.800.000	(205.800.000)
	42.859.296.635	42.814.914.000	(44.382.635)	3.661.561.130	(3.705.943.765)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI TRẢ CHO CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ VÀ NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND</i>
Phải trả phụ cấp Ban Đại diện Quỹ	45.000.000	45.000.000
Phải trả Công ty Quản lý Quỹ	83.281.993	56.853.962
Giá dịch vụ quản lý Quỹ	83.281.993	56.853.962
Phải trả Ngân hàng giám sát	27.528.817	27.217.897
Giá dịch vụ giám sát	610.735	379.026
Giá dịch vụ lưu ký	10.418.082	10.338.871
Giá dịch vụ quản trị Quỹ	16.500.000	16.500.000
	155.810.810	129.071.859

8. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.304.666.631	-
Phí kiểm toán	54.000.000	111.862.072
	1.358.666.631	111.862.072

12-6
 TỶ
 H
 QUẢN
 AM
 CHẾ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. LÃI/(LỖ) BÁN CHỨNG KHOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Tổng giá trị bán</i>	<i>Giá vốn bình quân gia quyền</i>	<i>Lãi bán chứng khoán cho</i>	<i>Lãi/(lỗ) bán chứng khoán cho</i>
	<i>[1]</i>	<i>tính đến ngày giao dịch</i>	<i>năm tài chính kết thúc</i>	<i>năm tài chính kết thúc</i>
		<i>[2]</i>	<i>ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
			<i>[3] = [1] - [2]</i>	<i>[4]</i>
Cổ phiếu niêm yết	123.861.730.000	105.576.065.375	18.285.664.625	2.644.798.365
Trái phiếu niêm yết	-	-	-	-
Trái phiếu chưa niêm yết	-	-	-	-
Tổng cộng	123.861.730.000	105.576.065.375	18.285.664.625	2.644.798.365

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Tổng giá trị bán</i>	<i>Giá vốn bình quân gia quyền</i>	<i>Lãi/(lỗ) bán chứng khoán cho</i>	<i>Lỗ bán chứng khoán cho</i>
	<i>[1]</i>	<i>tính đến ngày giao dịch</i>	<i>năm tài chính kết thúc</i>	<i>năm tài chính kết thúc</i>
		<i>[2]</i>	<i>ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
			<i>[3] = [1] - [2]</i>	<i>[4]</i>
Cổ phiếu niêm yết	127.045.751.600	124.400.953.235	2.644.798.365	(1.442.650.858)
Trái phiếu niêm yết	-	-	-	(26.607.519)
Trái phiếu chưa niêm yết	-	-	-	544.206.433
Tổng cộng	127.045.751.600	124.400.953.235	2.644.798.365	(925.051.944)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. PHÍ VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Năm 2025</i> <i>VND</i>	<i>Năm 2024</i> <i>VND</i>
Phí niêm yết trả cho Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	15.000.000	15.000.000
Phí xử lý hồ sơ giao dịch mua/bán chứng khoán	70.622.088	75.934.744
Phí môi giới, giao dịch chứng khoán	270.061.566	280.068.705
Phí trả Ban Đại diện Quỹ	180.000.000	180.000.000
Phí chuyển tiền	976.516	928.301
Giá dịch vụ quản trị Quỹ trả cho Ngân hàng		
Giám sát (<i>Thuyết minh 15</i>)	198.000.000	198.000.000
Thuế, phí khác	1.940.688	1.000.000
	736.600.858	750.931.750



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. GIÁ TRỊ GIAO DỊCH VÀ GIÁ DỊCH VỤ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN

Chi tiết giá trị giao dịch và giá dịch vụ giao dịch chứng khoán trong năm như sau:

STT	Các Công ty chứng khoán có giao dịch với Quỹ trong năm	Quan hệ với Công ty Quản lý Quỹ	Tỷ lệ giao dịch của Quỹ tại từng công ty chứng khoán			Giá dịch vụ giao dịch bình quân	Giá dịch vụ giao dịch bình quân trên thị trường
			Giá trị giao dịch trong năm của Quỹ VND	Tổng giá trị giao dịch trong năm của Quỹ VND	Tỷ lệ giao dịch của Quỹ tại Công ty chứng khoán trong năm		
I	Giao dịch chứng khoán thông qua công ty môi giới						
1	Công ty Cổ phần Chứng khoán VietCap ("VCI")	Không liên quan	50.131.275.000	232.502.280.000	21,72%	0,15%	0,15%
2	Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Chứng khoán Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam ("VCBS")	Không liên quan	43.247.185.000	232.502.280.000	18,74%	0,15%	0,15%
3	Công ty Cổ phần chứng khoán MB ("MBS")	Không liên quan	40.550.605.000	232.502.280.000	17,57%	0,08%	0,15%
4	Công ty TNHH Một thành viên Chứng khoán Maybank Kim Eng	Không liên quan	36.883.515.000	232.502.280.000	15,98%	0,10%	0,15%
5	Công ty Cổ phần chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HSC")	Không liên quan	35.569.710.000	232.502.280.000	15,41%	0,15%	0,15%
6	Công ty Cổ phần chứng khoán Kỹ Thương ("TCBS")	Cùng chủ sở hữu là Ngân hàng mẹ	24.384.490.000	232.502.280.000	10,57%	0,03%	0,15%
			230.766.780.000		100%		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện trong năm	16.559.948.351	1.092.163.014
Điều chỉnh:		
<i>Trừ: Thu nhập từ lợi tức được miễn thuế trong năm</i>	(169.968.000)	(129.310.860)
Thu nhập chịu thuế	16.389.980.351	962.852.154
Lỗ Kết chuyển sang từ các năm trước	(9.866.647.194)	(962.852.154)
Thu nhập tính thuế TNDN trong năm	6.523.333.157	-
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN phát sinh trong năm	1.304.666.631	-
Chi phí thuế TNDN	1.304.666.631	-

Lỗ chuyển sang từ năm trước:

Quý được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Quý có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 10.189.416.763 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.829.499.348 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế phát sinh trong năm VND	Đã chuyển lỗ trong năm 2024 VND	Đã chuyển lỗ trong năm 2025 VND	Số còn được chuyển lỗ tính đến cuối năm VND
2019	2024	640.082.585	(640.082.585)	-	-
2020	2025	184.185.705	(184.185.705)	-	-
2021	2026	2.824.407.271	(138.583.864)	(2.685.823.407)	-
2022	2027	4.999.084.983	-	(4.999.084.983)	-
2023	2028	2.181.738.804	-	(2.181.738.804)	-
		10.829.499.348	(962.852.154)	(9.866.647.194)	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN VÀ HỢP ĐỒNG THEN CHỐT KHÁC

14.1 *Giao dịch trọng yếu và hợp đồng then chốt với các bên liên quan*

Các bên được xem như là các bên liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát bên kia hoặc có ảnh hưởng trọng yếu đến bên kia trong việc đưa ra quyết định tài chính và hoạt động kinh doanh.

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong năm được trình bày dưới đây:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>Năm 2025 VND</i>	<i>Năm 2024 VND</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành	Ngân hàng Giám sát	Thu nhập lãi tiền gửi	10.501.995	7.464.644
		Giá dịch vụ giám sát, lưu ký và xử lý hồ sơ Quỹ	197.637.501	129.692.420
		Giá dịch vụ quản trị Quỹ	198.000.000	198.000.000
Ban Đại diện Quỹ	Ban Đại diện Quỹ	Thù lao Ban Đại diện Quỹ	180.000.000	180.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương	Công ty Quản lý Quỹ	Giá dịch vụ quản lý Quỹ	869.189.608	696.924.613



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN VÀ HỢP ĐỒNG THEN CHÓT KHÁC (tiếp theo)

14.2 Số dư trọng yếu với các bên liên quan

Số dư trọng yếu với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được trình bày dưới đây:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND</i>	<i>Tăng trong năm VND</i>	<i>Giảm trong năm VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND</i>
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương	Công ty Quản lý Quỹ	Phải trả giá dịch vụ quản lý Quỹ	56.853.962	869.189.608	(842.761.577)	83.281.993
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành	Ngân hàng Giám sát	Tiền gửi thanh toán Phải trả giá dịch vụ giám sát, lưu ký và xử lý hồ sơ	1.491.808.515	232.830.061.753	(219.365.721.147)	14.956.149.121
		Phải trả giá dịch vụ quản trị Quỹ	10.379.026	197.637.501	(197.405.792)	10.610.735
			16.500.000	198.000.000	(198.000.000)	16.500.000
Ban Đại diện Quỹ	Ban Đại diện Quỹ	Thù lao Ban Đại diện Quỹ	45.000.000	180.000.000	(180.000.000)	45.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và Đầu tư Gia Sản WealthTech	Nhà đầu tư lớn	Giá trị Chứng chỉ Quỹ theo mệnh giá	42.405.500.000	-	-	42.405.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Quỹ có các khoản phải thu, tiền mặt và tiền gửi ngân hàng ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Quỹ. Nợ phải trả tài chính của Quỹ chủ yếu bao gồm các khoản phải trả công ty Quản lý Quỹ, Ngân hàng Giám sát và phải trả khác. Quỹ không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Quỹ có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Quỹ. Công ty Quản lý Quỹ đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Quỹ để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phiếu. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản tiền gửi và các khoản chứng khoán đầu tư.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Quỹ chủ yếu liên quan đến tiền và tiền gửi ngân hàng của Quỹ. Những tài sản này có tính thanh khoản cao và không được Quỹ nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc chờ tăng giá.

Công ty Quản lý Quỹ quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Quỹ và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Rủi ro tiền tệ

Quỹ không có rủi ro tiền tệ trong năm do Quỹ không thực hiện các giao dịch bằng ngoại tệ.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết do Quỹ nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Quỹ quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư.

Rủi ro về giá hàng hóa

Quỹ không có rủi ro về giá hàng hóa.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà tổ chức phát hành không thể đáp ứng các nghĩa vụ của mình đối với phần vốn gốc và lãi khi đến hạn thanh toán. Rủi ro này chủ yếu liên quan đến các chứng khoán có thu nhập cố định như trái phiếu Chính phủ, trái phiếu doanh nghiệp, chứng chỉ tiền gửi, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty Quản lý Quỹ đánh giá rằng rủi ro tín dụng của Quỹ là không trọng yếu.

Tiền gửi ngân hàng

Quỹ chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng có uy tín ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý theo chính sách của Quỹ. Rủi ro tín dụng tối đa của Quỹ đối với các khoản mục của bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Công ty Quản lý Quỹ nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Các công cụ tài chính khác

Công ty Quản lý Quỹ đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Mức rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản bằng với giá trị ghi sổ (không bao gồm dự phòng) của nhóm tài sản trên bảng cân đối kế toán được trình bày như sau:

	<i>Chưa quá hạn và chưa bị suy giảm VND</i>	<i>Đã quá hạn và chưa bị suy giảm VND</i>	<i>Đã quá hạn và đã trích lập dự phòng VND</i>	<i>Tổng VND</i>
Tiền gửi ngân hàng	14.956.149.121	-	-	14.956.149.121
	14.956.149.121	-	-	14.956.149.121

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Quỹ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Quỹ chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty Quản lý Quỹ giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền gửi ngân hàng ở mức mà Công ty Quản lý Quỹ cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Quỹ và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

811
 ÔNG
 TNH
 T&)
 TN
 HỒ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của các tài sản và khoản nợ phải trả tài chính của Quỹ dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	Không kỳ hạn VND	Dưới 3 tháng VND	Từ 3 đến 12 tháng VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tài sản						
Tiền gửi ngân hàng	14.956.149.121	-	-	-	-	14.956.149.121
Đầu tư chứng khoán	50.008.550.000	-	-	-	-	50.008.550.000
- Cổ phiếu	50.008.550.000	-	-	-	-	50.008.550.000
Tổng cộng	64.964.699.121	-	-	-	-	64.964.699.121
Nợ phải trả						
Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	-	110.810.810	-	-	-	110.810.810
Phải trả phụ cấp Ban Đại diện Quỹ	-	45.000.000	-	-	-	45.000.000
Phải trả khác	-	1.358.666.631	-	-	-	1.358.666.631
Tổng cộng	-	1.514.477.441	-	-	-	1.514.477.441
Mức chênh lệch thanh khoản ròng	64.964.699.121	(1.514.477.441)	-	-	-	63.450.221.680

Công ty Quản lý Quỹ cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Quỹ có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn để thực hiện các nghĩa vụ hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Trong năm, Quỹ không phát sinh nợ và cho vay nên Quỹ không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2025	Năm 2024
I	Các chỉ số về tình hình hoạt động đầu tư		
1	Tỷ lệ các loại chứng khoán/Tổng giá trị tài sản	76,98%	96,62%
2	Tỷ lệ các loại cổ phiếu/Tổng giá trị tài sản	76,98%	96,62%
2.1	Tỷ lệ các loại cổ phiếu niêm yết/Tổng giá trị tài sản	76,98%	96,62%
3	Tỷ lệ các loại trái phiếu/Tổng giá trị tài sản	0,00%	0,00%
4	Tỷ lệ tiền gửi ngân hàng/Tổng giá trị tài sản	23,02%	3,38%
5	Tỷ lệ thu nhập bình quân/Tổng giá trị tài sản	34,78%	-2,09%
6	Tỷ lệ chi phí bình quân/Tổng giá trị tài sản	4,94%	3,81%
II	Các chỉ số thị trường		
1	Tổng số Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành cuối năm	5,000,000	5.000.000
2	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của các nhân viên Công ty Quản lý Quỹ và những người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ	0,042%	0,420%
3	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của 10 Nhà Đầu tư lớn nhất cuối năm	92,25%	90,98%
4	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của Nhà Đầu tư nước ngoài	0,48%	1,63%
5	Tỷ lệ giá trị giao dịch Chứng chỉ Quỹ so với tổng số chứng chỉ Quỹ trong năm	63,04%	64,34%
6	Giá trị đơn vị quỹ cuối năm (VND/đơn vị)	12.690,04	8.813,15



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN NĂM

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Quỹ.

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 24 tháng 3 năm 2026

Ngân hàng TMCP
Đầu tư và Phát triển
Việt Nam – Chi
nhánh Hà Thành

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

Người lập:
Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý
Quỹ

Người kiểm soát:
Bà Phan Thị Thu
Hằng
Kế toán trưởng



Người phê duyệt:
Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc



EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn

Techcom Vietnam REIT Fund

Financial statements

For the year ended 31 December 2025



Shape the future
with confidence

Techcom Vietnam REIT Fund

Financial statements

For the year ended 31 December 2025



Techcom Vietnam REIT Fund

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of the Board of Management of the Fund Management Company	3
Report of the Fund Management Company	4 - 17
Report of Supervisory Bank	18
Independent auditors' report	19 - 20
Balance sheet	21
Income statement	22
Asset report	23
Report on change of net asset value	24
Portfolio report	25
Notes to the financial statements	26 - 55

Techcom Vietnam REIT Fund

GENERAL INFORMATION

THE FUND

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.

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.

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.

THE FUND MANAGEMENT COMPANY

Techcom Capital Management Joint Stock Company ("the Company") is a joint stock company that has converted its ownership form from Techcom Capital Management Limited Liability Company under the Establishment and Operation License No. 57/GP-UBCK dated 30 January 2019 granted by the State Securities Commission. The Company's Adjustment License after the conversion of its ownership form is presented in the table below:

<i>Adjustment License No.</i>	<i>Date of issue</i>
Adjustment License No. 07/GPDC-UBCK granted by the State Securities Commission for the Company to adjust its head office	24 January 2025
Adjustment License No. 114/GPĐC-UBCK granted by the State Securities Commission for the Company to adjust its charter capital to VND 669,662,910,000	18 October 2022
Adjustment License No. 87/GPĐC-UBCK granted by the State Securities Commission for the Company to change the Company's legal representative to Mr. Nguyen Xuan Minh - Chairman of the Board of Directors	6 September 2022

The 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 Company's licensed activities are to manage the securities investment funds, manage securities investment portfolios 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.

Mr. Phi Tuan Thanh is authorized to sign documents and papers related to the Fund Management Company's operations, including the accompanying financial statements for the year ended 31 December 2025 under Authorization letter 020703/23/UQ-CTHĐQT-TCC dated 07 March 2023.

Techcom Vietnam REIT Fund

GENERAL INFORMATION (continued)

THE SUPERVISORY BANK

Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Ha Thanh Branch is the Supervisory Bank of the Fund.

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.

BOARD OF REPRESENTATIVES

The members of the Fund's Board of Representatives during the year and up to the date of the financial statements are:

<i>Name</i>	<i>Position</i>	<i>Date of appointment</i>
Ms. Phung Thi Minh	Chairman	Appointed on 21 April 2023
Mr. Dang The Duc	Member	Appointed on 29 June 2016
Ms. Nguyen Phuong Lan	Member	Appointed on 21 April 2023

At the Annual General Meeting of Investors for the fiscal year 2020 on 27 April 2021, the Fund's Board of Representatives was approved by the General Meeting of Investors to adjust the term of the current Board of Representatives from 2020 - 2022 to 2020 - 2024.

At the Annual General Meeting of Investors for the fiscal year 2022 on 21 April 2023, the Fund's Board of Representatives was approved by the General Meeting of Investors to adjust the term of the current Board of Representatives from 2020 - 2024 to 2023 - 2027.

AUDITORS

The auditor of the Fund is Ernst & Young Vietnam Limited.

Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY

Techcom Vietnam REIT Fund's Board of Management of the Fund Management Company is pleased to present this report and the financial statements of the Fund for the year ended 31 December 2025.

THE BOARD OF MANAGEMENT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY'S RESPONSIBILITY FOR THE FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Management of the Fund Management Company is responsible for the financial statements of each financial year which give a true and fair view of the financial position, the asset position, the investment portfolio, the results of operations and changes in net asset value of the Fund for the year. In preparing those financial statements, the Fund Management Company is required to:

- ▶ select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- ▶ make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- ▶ state whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements; and
- ▶ prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Fund will continue its business.

The Board of Management of the Fund Management Company is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Fund and ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Fund and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of Management of the Fund Management Company confirms with the Fund's Board of Representatives that it has complied with the above requirements in preparing the accompanying financial statements.

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY

The Board of Management of the Fund Management Company does hereby state that, in its opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position, the asset position and the investment portfolio of the Fund as at 31 December 2025, and of its results of operations and changes in net asset value, transactions in fund certificates for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Accounting Regime applicable to securities investment funds and other statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements.

On behalf of the Board of Management of the Fund Management Company:



Mr. Ph.Tuan Thanh
General Director

Hanoi, Vietnam

24 March 2026

Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY

1. GENERAL INFORMATION

1.1 Name of fund: Techcom Vietnam REIT Fund.

The Fund is established as closed-ended fund in accordance with laws.

1.2 Establishment Registration Certificate of Closed-ended Fund No.22/GCN-UBCK dated 29 June 2016 issued by the State Securities Commission of Vietnam.

1.3 Operating duration of the Fund: indefinite term

1.4 Profit distribution policy

- ▶ The Fund must set aside at least 90% of its profits earned within a tax year to distribute to investors.
- ▶ 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.
- ▶ Profit distribution of fund must follow the principles:
 - a) 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) 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) 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) 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.

Information on the fund's profit distribution activities must be updated in the revised Prospectus.

1.5 Number of Fund Units in circulation

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.

Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

1. GENERAL INFORMATION (continued)

1.6 Changes in the Fund's Charter during the period

Base on:

- ▶ Enterprise Law No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly on June 17, 2020 and effective from January 1, 2021 and documents guiding the implementation of the Enterprise Law;
- ▶ Securities Law No. 54/2019/QH14 was passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 26, 2019 and takes effect on January 1, 2021;
- ▶ Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020 of the Government detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Securities Law, effective from January 1, 2021;
- ▶ Circular 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance on Guidelines for information disclosure on the stock market, effective from January 1, 2021;
- ▶ Circular No. 98/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance on Guidelines for operations and management of securities investment funds, effective from January 1, 2021;
- ▶ Circular No. 99/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance on Instructions on operations of securities investment fund management companies, effective from January 1, 2021;
- ▶ Other related legal documents.

The annual General Meeting of Investors of 2024 which was held on 29 April 2025 ratified the amendments of and supplements to the Fund's Charter as follows:

1. Update the Fund Management Company's address:

20th Floor, Techcombank Building, No. 6 Quang Trung Street, Tran Hung Dao Ward, Hoan Kiem District, Hanoi City

2. Update in the LEGAL BASIS section:

- Enterprise Law No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly on June 17, 2020, effective from January 1, 2021, and the guiding documents for the implementation of the Enterprise Law;
- Law No. 03/2022/QH15 amending and supplementing certain articles of the Law on Public Investment, the Law on Investment in the form of Public-Private Partnership, the Law on Investment, the Law on Housing, the Law on Bidding, the Law on Electricity, the Enterprise Law, the Law on Special Consumption Tax, and the Law on Civil Judgment Execution, effective from March 1, 2022.
- Securities Law No. 54/2019/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 26, 2019, effective from January 1, 2021;
- Law No. 56/2024/QH15 passed by the National Assembly on November 29, 2024, amending and supplementing certain articles of the Securities Law, the Accounting Law, the Independent Audit Law, the State Budget Law, the Law on Management and Use of Public Property, the Tax Administration Law, the Personal Income Tax Law, the National Reserve Law, and the Law on Handling Administrative Violations;
- Decree No. 155/2020/ND-CP dated June 31, 2020, of the Government detailing and guiding the implementation of certain articles of the Securities Law, effective from January 1, 2021;

Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

1. GENERAL INFORMATION (continued)

1.6 Changes in the Fund's Charter during the period (continued)

- Decree No. 156/2020/ND-CP dated June 31, 2020, of the Government on penalties for administrative violations in the field of securities and securities market, effective from January 1, 2021;
- Circular No. 83/2024/TT-BTC dated November 26, 2024, guiding the mechanism and policy on service pricing in the securities sector set by the state, applicable at the Vietnam Stock Exchange and its subsidiaries, the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation;
- Circular No. 102/2021/TT-BTC dated November 17, 2021, of the Ministry of Finance regulating service prices in the securities sector applicable to securities trading organizations and commercial banks participating in the Vietnamese securities market;
- Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, of the Ministry of Finance on guidelines for information disclosure in the securities market, effective from January 1, 2021;
- Circular No. 68/2024/TT-BTC dated September 18, 2024, amending and supplementing certain articles of the Circulars regulating securities trading on the securities trading system; clearing and settlement of securities transactions; operations of securities companies and information disclosure in the securities market;
- Circular No. 98/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, of the Ministry of Finance on guidelines for the operation and management of securities investment funds, effective from January 1, 2021;
- Circular No. 99/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, of the Ministry of Finance guiding the activities of securities investment fund management companies, effective from January 1, 2021;
- Circular No. 119/2020/TT-BTC regulating the registration, depository, clearing, and settlement of securities transactions;
- Circular No. 120/2020/TT-BTC regulating the trading of listed shares, registered transactions, and fund certificates, corporate bonds, covered warrants listed on the securities trading system;
- Circular No. 51/2021/TT-BTC dated June 30, 2021, of the Ministry of Finance guiding the obligations of organizations and individuals in foreign investment activities in the Vietnamese securities market;
- Circular No. 198/2012/TT-BTC dated November 15, 2012, of the Ministry of Finance on the accounting regime applicable to open-ended funds;
- Circular No. 197/2015/TT-BTC dated June 3, 2015, of the Ministry of Finance issuing regulations on securities practice;
- Circular No. 91/2019/TT-BTC amending the Circular regulating the reporting regime and administrative procedures applicable to fund management companies, securities investment funds, and securities investment companies issued by the Minister of Finance;
- Circular No. 125/2011/TT-BTC of the Ministry of Finance on guidelines for the accounting regime applicable to Fund Management Companies dated September 5, 2011;
- Circular No. 181/2015/TT-BTC on the accounting regime applicable to Exchange-Traded Funds issued by the Minister of Finance;

Other related legal documents.

Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

1. GENERAL INFORMATION (continued)

1.6 Changes in the Fund's Charter during the period (continued)

3. Add in the DEFINITIONS AND INTERPRETATION PRINCIPLES section

"Valuation Date": The date on which the Fund Management Company determines the net asset value of the Fund in accordance with the Securities Law and the Fund's Charter. For the monthly valuation period, the valuation date is the first day of the following month.

4. Add to Article 54. Profit Distribution

54.5 Solution for the Fund's Losses

Losses from the previous year will be addressed in the following year if the Fund operates profitably and according to the decision of the investors' general meeting.

In case the Fund incurs losses, investors may sell back the Fund Certificates on the stock exchange where the Fund Certificates are listed.

5. Add to Clause 1, Article 62. Custody, Supervision, and Transaction Service Fees

62.1 The custody service fee is 0.04%/NAV/year, with a minimum of ten million (10,000,000) VND per month. The above custody service fee does not include value-added tax as per current regulations.

The above service fee does not include extraordinary costs such as payment fees for the depository center, legal fees, postage costs, etc...

1.7 Contents of General Meeting of Investors' Resolution

The annual General Meeting of Investors of 2024 which was held on 29 April 2025 ratified the following contents (*):

Article 1:

Approval of Reports on Performance results of the Fund in 2024 and strategy in 2025 stated in the meeting materials and presented at the Annual General Meeting.

Article 2:

Approval of Fund's Audited Financial Statements in 2024 which was published on the fund's website, stated in the meeting materials and presented at the Annual General Meeting.

Article 3:

Approval of the Fund's plan to NOT distribute profits to Investors in financial year 2024 stated in the meeting materials and presented at the Annual General Meeting.

Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

1. GENERAL INFORMATION (continued)

1.7 Contents of General Meeting of Investors' Resolution (continued)

Article 4:

Approval of Operation budget of the Board of Representatives in stated in the meeting materials and presented at the Annual General Meeting as follows:

No	Item	Budget 2025 (VND)
I	Board of Representatives's remuneration	180,000,000
II	Transport and hotel expenses	58,276,000
1	Airfare	5,000,000
2	Hotel costs	34,776,000
3	Meeting room costs	18,500,000
III	Other costs related to the Board of Representatives meeting	5,000,000
	Total	243,276,000

Article 5:

Approval of Select Ernst & Young Vietnam Co., Ltd to review the Fund's semi-annual financial statements and audit the Fund's 2025 financial statements.

Article 6:

Approval of Authorize the Fund's Board of Representatives to decide on:

- Decide on the Management Service Price within the maximum level of 1.5%/NAV/year.
- The effectiveness of the adjustment of the Management Service Price after the approval of the Fund Representative Board will be announced by the Fund Management Company on the website.
- In case the Management Service Price changes beyond the above maximum level, it must be approved by the General Meeting

Article 7:

Approve the amendments and supplements to the Fund's Charter stated in the meeting documents and presented at the General Meeting of Investors..

Article 8:

The General Meeting's Resolution takes effect from the date of signing.

(*) Detailed information has been announced on the website of Techcom Capital Management Joint Stock Company at <https://www.techcomcapital.com.vn>.

Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

2. PERFORMANCE DATA

2.1 Fund's assets structure

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Structured investment portfolio	76.98%	96.62%	95.46%
Cash in banks and cash equivalents	23.02%	3.38%	4.53%
Other assets	0%	0%	0.01%
	100%	100%	100%

As at 31 December 2025, the Fund has not made investments in investment properties.

2.2 Results of the Fund's business operations

	<i>From 01/01/2025 to 31/12/2025</i>	<i>From 01/01/2024 to 31/12/2024</i>	<i>From 01/01/2023 to 31/12/2023</i>
A. Realized business results			
I. Income from investment activities	18,466,134,619	2,781,573,869	(206,186,877)
1. Dividend	169,968,000	129,310,860	168,458,000
2. Bond interest	-	-	539,695,395
3. Deposit interest	10,501,995	7,464,644	10,711,672
4. Income from selling shares	18,285,664,624	2,644,798,365	(925,051,944)
5. Other income	-	-	-
II. Expenses	3,210,852,899	1,689,410,855	1,807,093,927
1. Management fee	869,189,608	696,924,613	685,905,783
2. Supervising fee	132,316,524	129,692,420	131,562,099
3. Expenses for preparing meetings, general investor meeting	60,079,278	-	-
4. Audit fee	108,000,000	111,862,072	101,692,800
5. Other expenses	2,041,267,489	750,931,750	887,933,245
III. Distributed net results during the period	15,255,281,720	1,092,163,014	(2,013,280,804)
B. Unsettle results			
I. Income	32,982,883,309	13,711,092,602	22,637,384,281
1. Income from stock investment evaluations	32,982,883,309	13,711,092,602	22,637,384,281
2. Realized foreign currencies gain/loss	-	-	-
II. Expenses	28,853,731,933	17,417,036,367	17,833,029,884
1. Investment evaluations	28,853,731,933	17,417,036,367	17,833,029,884
2. Gain/(Loss) from foreign currencies in ending balance	-	-	-
III. Unrealized results in ending balance	4,129,151,376	(3,705,943,765)	4,804,354,397

Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

2. PERFORMANCE DATA (continued)

2.3 Actual profit distribution per fund unit

During the year, the Fund did not distribute profit to investors.

2.4 Other information of The Fund

Detailed performance indicators

	31/12/2025 (VND)	31/12/2024 (VND)	31/12/2023 (VND)
Net asset value	63,450,221,680	44,065,788,584	46,679,569,335
Total Fund units in circulation	5,000,000	5,000,000	5,000,000
Net asset value per Fund unit	12,690.04	8,813.15	9,335.91
The highest net asset value per Fund unit during the reporting period	14,717.14	10,102.46	10,416.25
The lowest net asset value per Fund unit during the reporting period	8,471.65	8,592.20	8,291.00
The lowest closing price of Fund unit on the reporting date	8,000	5,670	7,240
The highest closing price of Fund unit during the reporting period	8,990	7,770	8,980
The lowest closing price of Fund unit during the reporting period	4,800	5,310	6,240
Total growth rate per Fund unit	43.99%	-5.60%	6.36%
- Capital growth rate per Fund unit (%) (Change due to price fluctuation)	9.37%	-7.94%	10.95%
- Income growth rate per Fund unit (%) (Based on realised profits)	34.62%	2.34%	-4.59%
Gross distribution per Fund unit	Undistributed	Undistributed	Undistributed
Net distribution per Fund unit	Undistributed	Undistributed	Undistributed
Ex-date of distribution	Undistributed	Undistributed	Undistributed
Operation expenses/ Average NAV during the period (%)	5.54%	3.64%	3.95%
Turnover of investment portfolio (%)	200.71%	272.60%	460.12%

Growth rate over time

Period	Total growth rate of NAV per Fund unit	Annual growth rate of NAV per Fund unit
1 year up to reporting date	43.99%	43.99%
3 years up to reporting date	44.57%	13.07%
5 years up to reporting date	11.46%(*)	2.19%(*)
From establishment date	64.03%(*)	5.34%(*)

*) 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

Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

2. PERFORMANCE DATA (continued)

2.4 Other information of The Fund (continued)

Annual growth rate

Period	2025	2024	2023
Growth rate of NAV per Fund unit/year	43.99%	-5.60%	6.36%

3. FUND OPERATIONS REPORT

3.1 Objectives

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.

3.2 Performance of the Fund

According to the financial statements for the quarter ended 31 December 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 December 2024.

3.3 The Fund's investment policies and strategies

Strategies for real-estate investment:

- ▶ Investment term: long-term
- ▶ Types of real estate: The Fund focuses on rental properties to collect stable and steady cash flows such as office buildings, commercial centres, 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 centres, the Fund focuses on real estate in the centre 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.).

Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

3. FUND OPERATIONS REPORT (continued)

3.3 The Fund's investment policies and strategies (continued)

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

3.4. Market Description during the period

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.

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

Strong recovery in supply and demand

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.

Specifically, Hanoi's new supply reached approximately 15,500 units (+85% quarter-over-quarter), while Ho Chi Minh City saw a surge to 14,500 units - 2.7 times higher year-over-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.

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

Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

3. FUND OPERATIONS REPORT (continued)

3.4. Market Description during the period (continued)

Supply–demand mismatch and leading bright spots

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 per urban/provincial markets.

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 yearend. 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.

Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

4. DETAILS OF FUND'S OPERATING INDICATORS

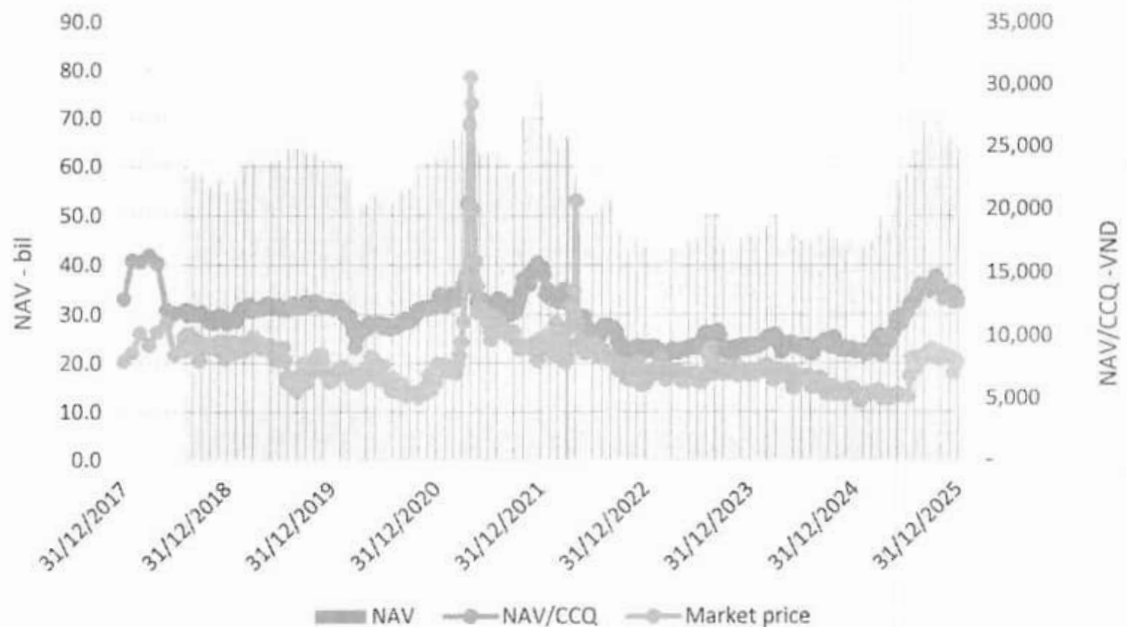
4.1 Fund's detailed operating figures

	1 year up to the reporting date (%)	3 years up to the reporting date (%)	5 years up to the reporting date (%)	Since establishment date to the reporting date (%)
Income growth rate per one fund unit	34.62%	31.45%	19.27%	76.80%
Capital growth rate per one fund unit	9.37%	11.71%	-2.63%	5.80%
Total growth rate per one fund unit	43.99%	44.57%	11.46%(*)	64.03%(*)
Annual growth rate per one fund unit	43.99%	13.07%	2.19%(*)	5.34%(*)
Growth rate of structured portfolio	16.80%	37.07%	-5.72%	Do not apply
Change in market price of one fund unit	41.09%	24.42%	12.04%	Do not apply

*) 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

Chart of the Fund's monthly growth rate from the establishment date to 31 December 2025:



Changes in NAV

	31/12/2025 (VND)	31/12/2024 (VND)	Percentage of changes
NAV of the Fund	63,450,221,680	44,065,788,584	43.99%
NAV per one fund unit	12,690.04	8,813.15	43.99%

Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

4. DETAILS OF FUND'S OPERATING INDICATORS (continued)

4.2 Statistics on investors holding fund units at the reporting date

Holding scale (units)	Number of investors	Number of holding fund units	Holding proportion
Less than 5,000	371	240,249	4.80%
From 5,000 to 10,000	12	89,200	1.78%
From 10,000 to 500,000	14	430,001	8.60%
More than 500,000	1	4,240,550	84.81%
	398	5,000,000	100%

5. MARKET OUTLOOK

5.1 Residential Real Estate Market Outlook

Condominium market

In Hanoi, primary condominium prices have established a new plateau at an average of VND 86 million/m² (+13% year-over-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.

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-over-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 new launches in Southern Greater HCMC at an average of VND 51.8 million/m² (+26% year-over-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.

Landed property market

Landed residential and satellite city formats are entering a new growth cycle, directly propelled by the rapid buildout 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.

Rather than fragmented plot subdivision schemes, today's market focus is shifting to largescale 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.

Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

5. MARKET OUTLOOK (continued)

5.2 Industrial Real Estate Market Outlook

FDI driven growth momentum

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 realignment 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.

Model transformation trends

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 multistory urban warehouses - are expected to become hot spots for new investment, as the digital economy and ecommerce scaleup intensifies, requiring logistics and storage optimization.

6. OTHER INFORMATION

The Fund's Board of Representatives

At the Annual General Meeting of Investors of 2020 which was held on April 27, 2021, the Fund Representative Board was approved by the General Meeting of Investors to adjust the term of the Board of Representatives for the 2020-2022 term to the 2020-2024 term.

At the Annual General Meeting of Investors of 2022 which was held on April 21, 2023, the Fund Representative Board was approved by the General Meeting of Investors to adjust the term of the Board of Representatives for the 2020-2024 term to the 2023-2027 term.

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.

Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

6. OTHER INFORMATION (continued)

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).

Ms. Nguyen Phuong Lan
Member
Appointed
April 21, 2023

Master of Finance from Budapest University of Economic and Administrative Sciences; Certified Public Accountant (ACCA) from the Association of Chartered Certified Accountants; Certified Auditor and Certified Fund Manager.

Ms. Lan has more than 20 years of experience working in the financial sector, holding senior management positions at large organizations such as Deputy Director of Financial Consulting at PwC Vietnam, Deputy Director of Investment at Techcom Capital Fund Management Company, Head of Finance Department of Vinpearl Joint Stock Company... Ms. Lan has also worked in many countries around the world such as at PwC Hungary, PwC Panama in the role of Auditor, Senior Expert in Corporate Finance Consulting.

Ms. Lan is currently the Chief Financial Officer of Golden Gate Trading and Service Joint Stock Company.

Hanoi, 24 March 2026



Mr. Phi Tuan Thanh
General Director

REPORT OF THE SUPERVISORY BANK

We, appointed as the Supervisory Bank of Techcom VietNam Reit Fund ("The Fund") dated 31 December 2025 for the financial period from 1st January 2025 to 31st December 2025, acknowledge that in the supervising period The Fund operated under management with the following matters:

- a) The Fund's asset custody complied with current securities laws and relevant legal documents, Fund Charter and Prospectus.
- b) Techcom Capital Joint Stock Company complied with regulations of current securities legal documents real estate investment fund, the Fund's Prospectus and applicable legal documents. However, at certain valuation dates, the Fund's portfolio structure deviated from its investment restrictions, specifically as follows:

At the valuation date of 21 May 2025, due to market price fluctuations, the investment rate in securities and other assets (if any) stipulated at Point a,b Clause 2 Article 24 of Circular 98/2020/TT-BTC of an issuer which is not real estate trading organisation, fund certificate of a public fund managed by another fund management company, except for debt instruments from Government, exceeded 5% of total assets as listed in Point b Clause 3 Article 51 of Circular 98/2020/TT-BTC. At the valuation date of 28 May 2025, the investment ratio complied with the regulations specified at Point b, Clause 3, Article 51 of Circular 98/2020/TT-BTC, and the Fund's portfolio structure was adjusted within the permitted time frame as stipulated in Clause 6, Article 51 of Circular 98/2020/TT-BTC.

At the valuation date of 27 August 2025, due to market price fluctuations, investment rate in securities and other assets (if any) stipulated at Point a,b Clause 2 Article 24 of Circular 98/2020/TT-BTC of an issuer which is not real estate trading organisation, the fund certificate of a public fund managed by another fund management company, except for debt instruments from Government, exceeded 5% of total assets, which does not comply with the provisions set out in Point b, Clause 3, Article 51 of Circular No. 98/2020/TT-BTC. At the date of 27 August 2025, the Fund Management Company conducted the sale of securities to adjust the Fund's investment portfolio structure and rectified the aforementioned deviation. The investment ratio mentioned above has complied with the provisions of of Point b, Clause 3, Article 51 of Circular No. 98/2020/TT-BTC, and the portfolio structure has been adjusted within the permissible time frame stipulated in Clause 6, Article 51 of No. 98/2020/TT-BTC.

- c) The Fund's valuation and Net Asset Value assessment was conducted in conformity with the Fund's Charters, the Fund's Prospectus and applicable legal documents.
- d) The subscription and redemption of Fund units was made in conformity with the Fund's Charters, the Fund's Prospectus and applicable legal documents.
- e) During the reporting period, no profit distribution was recorded.

Hanoi, dated _____ month _____ year 2026

REPRESENTATIVE OF THE SUPERVISORY BANK 




Mr. Nguyen Manh Cuong
Deputy Director

SUPERVISOR


Ms Trinh Thi Quynh



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Reference: 11801895/E-69129893

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To: **The Investors of Techcom Vietnam REIT fund**

We have audited the accompanying financial statements of Techcom Vietnam REIT Fund ("the Fund") as prepared on 24 March 2026 and set out on pages 21 to 55, which comprise the balance sheet, the asset report and the portfolio report as at 31 December 2025, the income statement and the report on change of net asset value for the year then ended and the notes thereto.

The responsibility of the Board of Management of the Fund Management Company and the Supervisory Bank

The Board of Management of Techcom Capital Joint Stock Company as the Fund Management Company is responsible for the preparation and true and fair presentation of the financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Accounting Regime applicable to securities investment funds and other statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements, and for such internal control as the Board of Management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the financial statements that are free from material misstatement whether due to fraud or error.

The financial statements have also been confirmed by Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Ha Thanh Branch as the Supervisory Bank in accordance with prevailing laws and regulations, as clearly prescribed in Contract of Supervision dated 24 August 2016 with the Fund Management Company and disclosed in the Prospectus of the Fund.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements, plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the Fund Management Company's preparation and true and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Fund Management Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies applied and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Management of the Fund Management Company as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.



Shape the future
with confidence

Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view in all material respects of the financial position, the asset position, the investment portfolio of the Fund as at 31 December 2025, and of its results of operations and changes in net asset value for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Accounting Regime applicable to securities investment funds and other statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements.

Ernst & Young Vietnam Limited



Nguyen Phuong Nga
Deputy General Director
Audit Practicing Registration
Certificate No: 0763-2024-004-01

Nguyen Van Trung
Auditor
Audit Practicing Registration
Certificate No: 3847-2026-004-1

Ho Chi Minh City, Vietnam

26 March 2026

10
T
+
10
A
/c
=

BALANCE SHEET
as at 31 December 2025

No.	ITEMS	Notes	31 Dec 2025 VND	31 Dec 2024 VND
	A. ASSETS			
110	1. Bank deposit	5	14,956,149,121	1,491,808,515
120	2. Securities investment	6	50,008,550,000	42,814,914,000
200	TOTAL ASSETS		64,964,699,121	44,306,722,515
	B. EQUITY			
300	I. LIABILITY		1,514,477,441	240,933,931
314	1. Payable for allowance of the Fund's Representative Board	7	45,000,000	45,000,000
315	2. Payable to the Fund Management Company and Supervisory Bank	7	110,810,810	84,071,859
318	3. Other payables	8	1,358,666,631	111,862,072
400	II. OWNERS' EQUITY		63,450,221,680	44,065,788,584
410	1. Paid-in capital of the investor	9	50,000,000,000	50,000,000,000
411	1.1 Paid-in capital		50,000,000,000	50,000,000,000
420	2. Undistributed income		13,450,221,680	(5,934,211,416)
430	TOTAL EQUITY		64,964,699,121	44,306,722,515

OFF-BALANCE SHEET ITEMS

ITEMS	Notes	31 Dec 2025 VND	31 Dec 2024 VND
Securities classified by face value		14,095,840,000	12,090,400,000

Hanoi, Vietnam
24 March 2026JSC Bank for
Investment and
Development of
Vietnam - Ha Thanh
Branch

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

Prepared by:
Ms. Vu Thanh Hang
Fund Management
Officer

Techcom Capital Management
Joint Stock Company

Reviewed by:
Ms. Phan Thi Thu
Hang
Chief Accountant



Approved by:
Mr. Phi Tuan Thanh
General Director

INCOME STATEMENT
for the year ended 31 December 2025

No.	ITEMS	Note	2025 VND	2024 VND
	A. REALIZED OPERATING INCOME			
10	I. Realized income from investing activities		18,466,134,619	2,781,573,869
11	1. Gained dividends		169,968,000	129,310,860
12	2. Gained bond interest		-	-
13	3. Deposit interest	14	10,501,995	7,464,644
14	4. Gain/(Loss) from the sale of securities	10	18,285,664,624	2,644,798,365
30	II. Expense		1,906,186,268	1,689,410,855
31	1. Fund management fee	14	869,189,608	696,924,613
32	2. Fee of supervision and management of the Fund's assets	14	132,316,524	129,692,420
33	3. Expenses for preparing meetings, general investor meeting		60,079,278	-
34	4. Auditing expense		108,000,000	111,862,072
38	5. Other fees and expenses	11	736,600,858	750,931,750
50	III. Realized net income/expense distributed for the year		16,559,948,351	1,092,163,014
	IV. Corporate income tax expense	13	1,304,666,631	-
	V. Net profit/(loss) after tax		15,255,281,720	1,092,163,014
	B. UNREALIZED OPERATING INCOME			
60	I. Income		32,982,883,309	13,711,092,602
61	1. Income gained from the valuation of securities investments		32,982,883,309	13,711,092,602
70	II. Expense		28,853,731,933	17,417,036,367
71	1. Negative variance in the revaluation of investments		28,853,731,933	17,417,036,367
80	III. Unrealized net operating (loss)/gain for the year	6	4,129,151,376	(3,705,943,765)
	NET (LOSS)/GAIN FOR THE YEAR		19,384,433,096	(2,613,780,751)

Hanoi, Vietnam
24 March 2026

JSC Bank for Investment and Development of Vietnam - Ha Thanh Branch

Techcom Capital Management Joint Stock Company



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

Prepared by:
Ms. Vu Thanh Hang
Fund Management
Officer

Reviewed by:
Ms. Phan Thi Thu Hang
Chief Accountant

Approved by:
Mr. Phi Tuan Thanh
General Director

ASSET REPORT
as at 31 December 2025

No.	ITEMS	31 Dec 2025 VND	31 Dec 2024 VND
1	Cash	14,956,149,121	1,491,808,515
1.1	Demand deposits	14,956,149,121	1,491,808,515
2	Investments	50,008,550,000	42,814,914,000
2.1	Stocks	50,008,550,000	42,814,914,000
2.1.1	Listed stocks	50,008,550,000	42,814,914,000
	Total assets	64,964,699,121	44,306,722,515
4	Payables to the Fund Management Company and Supervisory Bank	155,810,810	129,071,859
5	Other payables	1,358,666,631	111,862,072
	Total liabilities	1,514,477,441	240,933,931
	NET ASSET VALUE OF THE FUND	63,450,221,680	44,065,788,584
6	Total fund units	5,000,000	5,000,000
7	Net asset value per a fund unit	12,690.04	8,813.15

Hanoi, Vietnam
24 March 2026

JSC Bank for
Investment and
Development of
Vietnam
Ha Thanh
Branch



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

Prepared by:
Ms. Vu Thanh Hang
Fund Management
Officer

Techcom Capital Management
Joint Stock Company



Reviewed by:
Ms. Phan Thi Thu
Hang
Chief Accountant

Approved by:
Mr. Phi Tuan Thanh
General Director

REPORT ON CHANGE OF NET ASSET VALUE
for the year ended 31 December 2025

No.	ITEMS	2025 VND	2024 VND
I	Net asset value at the beginning of the year	44,065,788,584	46,679,569,335
II	Changes of net asset value for the year <i>In which:</i>	19,384,433,096	(2,613,780,751)
1	Changes of net asset value caused by the fund's investment activities for the year	19,384,433,096	(2,613,780,751)
2	Changes of net asset value caused by the fund's distribution of earnings to investors for the year	-	-
III	Net asset value at the end of year	63,450,221,680	44,065,788,584

Hanoi, Vietnam
24 March 2026

JSC Bank for
Investment and
Development of
Vietnam - Ha Thanh
Branch



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

Prepared by:
Ms. Vu Thanh Hang
Fund Management
Officer

Techcom Capital Management
Joint Stock Company



Reviewed by:
Ms. Phan Thi Thu
Hang
Chief Accountant

Approved by:
Mr. Phi Tuan Thanh
General Director

PORTFOLIO REPORT
for the year ended 31 December 2025

No.	ITEMS	Quantity	Market value (VND)	Total value (VND)	Proportion of the Fund's total asset (%)
I	Listed stocks				
	BCM	73,100	61,800	4,517,580,000	6.95%
1	Becamex Industrial Development and Investment Corporation JSC				
2	KDH	357,964	31,500	11,275,866,000	17.36%
	Khang Dien House Trading and Investment JSC				
3	NLG	266,420	30,450	8,112,489,000	12.49%
	Nam Long Investment Corporation				
4	SZC	363,300	29,150	10,590,195,000	16.30%
	Sonadezi Chau Duc JSC				
5	VCG	278,100	22,600	6,285,060,000	9.67%
	Vietnam Construction and Import-Export JSC				
6	VHM	60,600	124,000	7,514,400,000	11.57%
	Vinhomes JSC				
7	VIC	10,100	169,600	1,712,960,000	2.64%
	Vingroup Corporation – JSC				
	Total	1,409,584		50,008,550,000	76.98%
II	Other assets			-	0.00%
1	Interest receivable from bonds			-	0.00%
2	Dividends receivable			-	0.00%
3	Other receivables			-	0.00%
III	Cash at banks			14,956,149,121	23.02%
1	Demand deposits			14,956,149,121	23.02%
IV	Total portfolio value			64,964,699,121	100.00%

Hanoi, Vietnam
24 March 2026

JSC Bank for Investment and Development of Vietnam – Ha Thanh Branch



PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Mạnh Cường

Techcom Capital Management
Joint Stock Company



Prepared by:
Ms. Vu Thanh Hang
Fund Management
Officer

Reviewed by:
Ms. Phan Thi Thu
Hang
Chief Accountant

Approved by:
Mr. Phi Tuan Thanh
General Director

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
as at 31 December 2025 and for the year then ended

1. THE FUND'S OPERATIONAL CHARACTERISTICS

1.1 The Fund's information

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.

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. 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.

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.

The Fund Management Company

Techcom Capital Management Joint Stock Company ("the Company") is a joint stock company that has converted its ownership form from Techcom Capital Management Limited Liability Company under the Establishment and Operation License No. 57/GP-UBCK dated 30 January 2019 granted by the State Securities Commission. The Company's Adjustment License after the conversion of its ownership form is presented in the table below:

<i>Adjustment License No.</i>	<i>Date of issue</i>
Adjustment License No. 07/GPDC-UBCK granted by the State Securities Commission for the Company to adjust its head office	24 January 2025
Adjustment License No. 114/GPĐC-UBCK granted by the State Securities Commission for the Company to adjust its charter capital to VND 669.662.910.000	18 October 2022
Adjustment License No. 87/GPĐC-UBCK granted by the State Securities Commission for the Company to change the Company's legal representative to Mr. Nguyen Xuan Minh - Chairman of the Board of Directors	6 September 2022

The 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 Company's licensed activities are to manage the securities investment funds, manage securities investment portfolios 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.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

1. THE FUND'S OPERATIONAL CHARACTERISTICS (continued)

1.1 *The Fund's information* (continued)

Mr. Phi Tuan Thanh is authorized to sign documents and papers related to the Fund Management Company's operations, including the accompanying financial statements for the year ended 31 December 2025 under Authorization letter 020703/23/UQ-CTHDQT-TCC dated 07 March 2023.

1.2 *The Fund's main operation information*

The Supervisory Bank

Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Ha Thanh Branch is the Supervisory Bank of the Fund.

Functions of the Supervisory Bank include monitoring and depositing the Fund's assets, monitoring the Fund's asset management 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.

The Fund's investment policies and strategies

Real estate investment strategy

Investment term: long-term

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. invested and constructed by reputable institutions that have trends to raise prices to gain profit from real estate price growth.

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 many tourists and have great potential development (Nha Trang, Quang Ninh, Phu Quoc, Da Nang, etc.).

Securities investment strategy

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 plans to list 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 authorized levels.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

1. THE FUND'S OPERATIONAL CHARACTERISTICS (continued)

1.2 The Fund's main operation information (continued)

Determination of net asset value ("NAV") of the Fund

Valuation date

Valuation date is the date that the Fund's NAV is determined. The Fund's NAV is calculated every Wednesday for weekly valuation period and on the first day of the following month for monthly, quarterly, annual valuation in accordance with law.

Determination of the Fund's NAV

NAV per one fund unit equals the net asset value of the Fund divided by the total number of fund units outstanding in the most recent trading day preceding to the valuation date.

NAV is the total latest market value of assets and investments owned by the Fund minus the liabilities of the Fund on the date preceding to the date of valuation.

NAV is calculated for each Fund's trading day and will be rounded down to two (2) decimal numbers.

Investment Portfolio

Investment portfolio of the Fund must be consistent with the objectives and investment policies be regulated in Fund's Charter and be announced in the Prospectus. Investment portfolio of the Fund includes the following assets in Vietnam:

- ▶ Deposits at commercial banks in accordance with regulations of banking sector;
- ▶ Currency market instruments including valuable papers, transferable instruments according to regulations in banking sector;
- ▶ Government bonds, Government guaranteed bonds, municipal bonds;
- ▶ Listed shares, registered shares for subscription, listed bonds on Stock Exchanges in Vietnam, public fund certificates;
- ▶ Unlisted bonds of organizations operating in accordance with Vietnamese law; shares of joint-stock companies, contributed capital in limited liability companies;
- ▶ Rights occurred attached to the securities that the Fund is holding;
- ▶ Securities and other assets in accordance with law and guidelines of the Ministry of Finance;
- ▶ Real estates with the following conditions:
 - Real estate allowed to trade according to the law on real estate business; Investment property must be in Vietnam for the purpose of renting or for exploitation for the purpose of earning stable income. The type of investment property must be consistent with the investment policies and objectives specified in the Fund's Charter and the Prospectus;
 - Houses, constructions which are completed according to regulations of the law on construction.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

1. THE FUND'S OPERATIONAL CHARACTERISTICS (continued)

1.2 The Fund's main operation information (continued)

Investment Portfolio (continued)

- ▶ In case, real estate in process of construction is invested only when the following conditions are met:
 - It is not land without construction in accordance with real estate business law and Land Law;
 - Construction project is implemented in line with schedule at the time the Fund invests in;
 - There are contracts with potential customers, assuring real estate to be sold or used, hired after completion;
 - Total value of real estate projects in construction process does not exceed 10% of total asset value of the Fund.

Investment Portfolio Structure

- ▶ At least 65% of net asset value of the Fund are invested into: real estate in Vietnam with the aim to hire or to exploit to gain stable income according to regulations; securities of issuers which are real estate business enterprise with revenue from real estate owning, commercializing accounting for 65% of total revenue recorded in the most recent year's financial statements. In case of investing only in securities of real estate trading organizations, Techcom Vietnam REIT Fund must invest in securities of at least three (3) issuers.
- ▶ Maximum 35% of net asset value of the Fund is invested in the assets specified in the list of assets the Fund is allowed to invest in, excluding investments in real estate and securities of real estate trading organizations. Investments in these assets must meet the following restrictions:
 - The Fund is not permitted to invest into more than 10% of total outstanding shares of an issuer, total outstanding fund certificates of a public fund managed by another company, except for Government debt instruments;
 - The Fund is not permitted to invest more than 5% of total asset value of the Fund into securities and the following assets (if any) of an issuer, fund certificates of a public fund managed by another company, except for Government debt instruments: Deposits at commercial banks in accordance with the banking law; Monetary market instruments include valuable papers and negotiable instruments as prescribed by law;
 - The Fund is not permitted to invest more than 10% of total asset value of the Fund into securities issued by a group of companies which has relationship with parent company, subsidiary company; companies owning more than 35% of each other's shares and capital contributions; group of subsidiaries with the same parent;
 - The Fund is not permitted to invest more than 10% of the total asset value of the Fund into public fund certificates, shares of public securities investment companies;
 - The Fund is not permitted to invest more than 5% of total net asset value of the Fund into these assets: Unlisted bonds of issuers operating under Vietnamese law; shares of joint-stock companies, capital contributions in limited liability companies;
 - The Fund is not permitted to invest in its Fund Certificates;
 - Investment portfolio structure must comply with regulations in Fund's Charter and current legal regulations.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

1. THE FUND'S OPERATIONAL CHARACTERISTICS (continued)

1.2 *The Fund's main operation information* (continued)

Investment restrictions

The structure of the Fund's investment portfolio may have certain deviations but should not exceed the investment restrictions for the following reasons:

- ▶ Fluctuations in the market price of the assets in the Fund's investment portfolio;
- ▶ Legitimate payments of the Fund;
- ▶ Consolidation, merger, purchase of treasury shares, public offerings of securities of issuance institutions;
- ▶ New funds established by new establishment license or splitting, consolidation, merger with operation period of six (6) months or less from the license date or effective date of amendment license;
- ▶ The Fund is in liquidation process.

In case of deviations of the investment restrictions, The Fund Management Company must adjust the investment portfolio to ensure compliance with regulations according to the following principles:

- ▶ Within 3 months from the date of occurring deviation of securities portfolio;
- ▶ Within 1 year from the date of occurring deviation for the real estate portfolio;
- ▶ Where deviation is due to the Fund Management Company does not comply with the investment restrictions as prescribed by law or the Fund's Charter. The Fund Management Company needs to adjust the portfolio in accordance with law. In this case, the Fund Management Company will compensate the Fund for the loss (if any) and bear all expenses incurred in relation to readjust investment portfolio. If there is profit, the Fund Management Company must recognize all such profits in the period.
- ▶ Within five (5) days from the date of completing investment portfolio adjustment. The Fund Management Company is required to announce information as prescribed by the law and report to the State Securities Commission about the deviation in the structure of investment portfolio, together with the reason, time of arising or detecting loss for the Fund (if any) or profit for the Fund (if any) recovery measurement, action plan duration and result.

2. FINANCIAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

2.1 *Financial year*

The financial year of the Fund starts on 1 January and ends on 31 December.

2.2 *Accounting currency*

Currency used in the accounting and presentation of financial statements is Vietnam dong ("VND").

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

3.1 Accounting standards and system

The financial statements of the Fund have been prepared in accordance with Vietnamese Accounting Standards. Decision No. 63/2005/QĐ-BTC ("Decision 63") dated 14 September 2005 regulating the accounting regime applicable to Securities Investment Funds. Circular No. 98/2020/TT-BTC ("Circular 98") dated 16 November 2020 issued by the Ministry of Finance on providing guidance on operation and management of securities investment funds and compliance with relevant regulations.

According to Decision No.63/2005/QĐ-BTC ("Decision 63") dated 14 September 2005 by Ministry of Finance, financial statements of the Fund include the following reports:

1. Balance sheet
2. Income statement
3. Asset report
4. Report on change of net asset value
5. Portfolio report
6. Notes to the financial statements.

The accompanying balance sheet, income statement, asset report, report on change of net asset value, portfolio report and notes to the financial statements including their utilization are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices, and furthermore, are not intended to present the financial position, the results of operations, the asset position and the changes in net asset of the Fund in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

3.2 Accounting documentation system

The registered accounting documentation system is the General Journal system.

3.3 Accounting estimates

The preparation of the financial statements requires the Board of Management of the Fund Management Company to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities and disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements as well as the reported amount of revenues and expenses during the reporting period. Though these accounting estimates are based on the best knowledge of the Board of Management of the Fund Management Company, The actual results may differ.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

4.1 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash at banks for the Fund's operation, term deposits at banks and short-term investments with an original maturity of three months or less that are highly liquid, easily converted into known amounts of cash and subject to an insignificant risk of change in value.

4.2 Investments

The Fund's investments include investments in real estate, listed shares, unlisted shares, bonds, deposit at banks with maturity of more than three (3) months, derivatives and other assets.

Initial recognition

The Fund records its investments at the acquisition date which includes purchase cost and other relevant direct expenses to acquire the investments.

For investments in bonds and deposits at banks, the purchase price excluding the accrued interest is recognized in the item "Securities investments" and "Cash at banks". The accrued interest not yet received up to the acquisition date is recorded in "Receivables from investments" and "Other receivables" in the balance sheet.

Bonus shares and dividends received in kinds of shares are recorded into investments with nil value and revalued according to the value of the shares at the date of financial statements.

Subsequent measurement

Investments and bank deposits recorded in "Securities investments" and "Cash at banks" on the balance sheet is recorded based on the following principles:

- ▶ Demand deposits are measured at fair value;
- ▶ Term deposits are measured at fair value excluding accrued interest receivables;
- ▶ Treasury bills, bank drafts, commercial papers, transferable certificates of deposits, listed bonds, unlisted bonds and other debt instruments are measured at fair value excluding accrued interest receivables;
- ▶ Listed and unlisted shares are measured at fair value;
- ▶ Real estate investments are measured at fair value.

Net profit gained from investments after date of acquisition is recorded in the income statement.

Accumulated accrued interest of deposits, treasury bills, bank drafts, commercial bills, transferable certificates of deposit, bonds and other debt instruments are recognized in "Other receivables" on the balance sheet.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

4.2 Investments (continued)

Revaluation for the calculation of the Fund's NAV

Investments are revalued monthly at fair value. Gain or loss from revaluation of investment is recognized in the income statement as prescribed in Decision 63. Investment revaluation method is prescribed in accordance with Circular 98 on providing guidance on operation and management of securities investment funds. In detail:

- ▶ *Cash (VND)*: is balance at the date preceding to the valuation date;
- ▶ *Foreign currency*: is converted into VND at the exchange rate announced by Joint stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam on the preceding date to the valuation date;
- ▶ *Term deposits*: is principal balances plus accrued interest receivables as at the preceding date to the valuation date;
- ▶ *Treasury bills, transferable certificates of deposits, bonds and other money market instruments*: is determined as the purchase price plus accumulated interest as of the day before the valuation date;
- ▶ *Instruments that do not pay interest include bills, bonds, and valuable papers and other non-interest instruments*: is the price listed on the trading system of the Stock Exchange; in the absence of a listed price, the price shall be determined according to either the cash flow discount model based on the bid winning interest rate or another interest rate prescribed by the Fund's Representative Board and the time of holding the instrument.
- ▶ *Bonds*
 - i. *Listed bonds*: Values of listed bonds are closing prices on Stock Exchange of the most recent trading day preceding to the valuation date plus accrued interest receivables.
Where there are no transactions for more than fifteen (15) days preceding the valuation date, bonds are measured in priority order as follows:
 - ✓ Purchasing price plus accumulated interest; or
 - ✓ Par value plus accumulated interest; or
 - ✓ Determined price using the method approved by the Board of Representatives.
 - ii. *Unlisted bonds*:
 - ✓ Market price (if available) on the quotation systems plus accumulated interest at the date preceding to the valuation date; or
 - ✓ Purchasing price plus accumulated interest; or
 - ✓ Par value plus accumulated interest; or
 - ✓ Determined price using the method approved by the Board of Representatives.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

4.2 *Investment* (continued)

Revaluation for calculation of the Fund's NAV (continued)

➤ *Shares*

- i. Shares listed on Ho Chi Minh Stock Exchange and Hanoi Stock Exchange are determined at closing prices on the most recent trading day preceding to the valuation date.

In the event there are no transactions for more than fifteen (15) days preceding the valuation date, one of the following prices will be applied:

- Book value; or
- Purchasing price; or
- Price determined using the method approved by the Board of Representatives.

- ii. Shares of public companies registered for trading on the UpCom system are valued using the closing prices of the most recent trading day prior to the valuation date.

In case there are no transactions for more than fifteen (15) days preceding the valuation date, one of the following prices will be applied:

- Book value; or
- Purchasing price; or
- Price determined using the method approved by the Board of Representatives.

- iii. Shares that have been suspended, delisted or unsubscribed are determined at one of the following:

- Book value; or
- Par value; or
- Price determined by using the method approved by the Board of Representatives.

- iv. Shares of organizations that are under dissolution or bankruptcy are determined at one of the followings:

- 80% of the disposal value of such shares at the balance sheet date preceding to the valuation date; or
- Price determined by using the method approved by the Board of Representatives.

- v. Shares and other contributed capital are determined at one of the following:

- Book value; or
- Purchasing price/contributed capital value; or
- Price determined by using the method approved by the Board of Representatives.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

4.2 *Investments* (continued)

Revaluation for calculation of the Fund's NAV (continued)

▶ *Derivative securities*

- ✓ Price of listed derivative securities is the closing price on the most recent trading date preceding to the valuation date;
- ✓ In case there is no transaction of listed derivatives securities within two (02) weeks or more. The price will be determined by the method approved by the Board of Representatives.

▶ *Real estate*: Price is determined using the Valuation Organization at the most recent date.

Determination of real estate price is based on the following measures:

Directly comparison method is the measurement to determine price based on the price of similar transferred real estate on the market under the normal conditions as regulated in the Land Law.

Income method is only applied to determine the price of real estate from which income can be identified.

Extract method is used to determine the price of land and assets attached to land by extracting the value of assets attached to land from the total value of real estate (including the value of land and value of assets attached to land).

Surplus method: is used to determine the value of potential land to develop as planned or to change the using target by extracting the estimated expenses for developing from the total assumed development value of real estate.

Other methods suitable for specific real estate are accepted by Board of Representatives.

▶ *Other investable assets*: The market price is the average price of completed transactions made at the last trading day - before the valuation date provided by the quote institutions. In the absence of quotations. The price shall be determined using the method approved by the Board of Representatives.

4.3 *Receivables*

Receivables are presented on the balance sheet at the book value of receivables from securities trading activities, dividends, bond interest, bank deposit interest and other receivables. Receivables are recognized at cost less provision for doubtful debts.

Receivables are subject to review for impairment based on their overdue status or estimated loss arising from undue debts of corporate debtors who are going bankrupt or are under liquidation; or of individual debtors who are missing, have fled, are prosecuted, detained or tried by law enforcement bodies, are serving sentences or have deceased.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

4.3 *Receivables* (continued)

Provision expenses incurred during the year are recognized in the income statement.

The provision rates for overdue receivables and financial handling of irrecoverable receivables is implemented at the following rates:

<i>Overdue period</i>	<i>Provision rate</i>
From over six (6) months up to under one (1) year	30%
From one (1) year up to under two (2) years	50%
From two (2) years up to under three (3) years	70%
From three (3) years and above	100%

4.4 *Payables*

Payables are presented in the balance sheet at cost of payables for redemption of Fund Units payables for securities trading, payable for the Fund's Board of Representatives, payable to the Fund Management Company and the Supervisory Bank and other payables.

4.5 *Owners' equity*

Owners' equity is recognized based on the amount of capital contributed by the owners. The Fund could increase or decrease its Charter capital to meet the regulations of the law approved by the Investors' General Meeting of Investors and reported to the State Securities Commission.

4.6 *Revenue recognition*

Revenue of the Fund consists of dividends, bond interest, deposit interest, gain from investment activities of the Fund and other revenue. Revenue is recognized to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Fund and the revenue can be reliably measured. In detail:

Interest

Interest income from deposits and bonds is recognized in the statement of income based on an accrual basis unless collectability is in doubt.

Dividend

Dividend and profit are recognized when shareholders are entitled to receive dividend or capital contributors are entitled to receive capital gain.

Gain from securities trading activities

Gains from securities trading activities are recognized by the difference between selling price and cost price of securities. The cost of securities is determined by the average weighted method.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

4.7 Expenses

The expenses are recognized on an accrual basis. Expenses are recorded into the income statement, except for accrued expenses from investments which are capitalized into the purchasing cost. Accrued expenses from sales of investments are recognized as brokerage and trading securities expenses, which are extracted from income of investment selling. Expenses of the Fund are prescribed clearly in the Fund's Charter, including:

- ▶ Fund management fee and bonus (if any) for the Fund Management Company;
- ▶ Fee paid for supervising and guaranteeing the Fund's assets services by the Supervisory Bank;
- ▶ Fees and charges to pay as prescribed by the law;
- ▶ Fees relating to the Fund's auditing;
- ▶ Fees relating to hiring independent organizations to provide services of assets valuation consultant and legal consultant for protecting investors' interests;
- ▶ Fees relating to organizing, convening annual meeting for the General Meeting of Investors and Board of Representatives;
- ▶ Other fees as prescribed in the Fund's Charter.

Fund management fee

Management fee is recognized at each valuation period based on net asset value at the preceding date to the valuation date and paid monthly to the Fund Management Company. Total monthly fee paid is the sum of fee calculated (recorded) at each valuation period within the month.

Management fee equals to 1.5% of NAV per year and may be changed if approved by General Meeting of Investors. The effect of the adjustment of Fund Management Fee after the Fund's Board of Representatives' approval will be announced on the website. In case the change of Fund Management Fee leads to the service fee exceeding the above maximum level, it must be approved by the General Meeting of Investors.

Supervisory, custody and transaction fees

Supervisory, custody fees are paid to the Supervisory Bank to provide supervisory, custody banking services to the Fund. The fees are recognized in valuation period based on net asset value on the date preceding to the valuation date and paid monthly. Monthly fee is total calculated expenses (recorded) at each calculation period within the month.

Supervisory fee is 0.01% of NAV per year and no requirement on minimum fee.

Custody fee is 0.04% of NAV per year and the minimum fee is VND 10.000.000/month, excluding VAT.

Such fees do not include additional fees such as the payment for Vietnam Securities Depository ("VSD"), legal fees, postage costs, etc.

Securities trading fee is 0.03% of trading value, minimum VND 100.000/trading day and maximum VND 10.000.000/trading day for listed/registered shares trading and VND 100.000/time for unlisted/unregistered shares and other assets.

Such fees do not include VAT (if any).

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

4.7 Expenses (continued)

Fees paid for Real estate Management Organization

Fees paid for Real estate Management Organization depend on the result of selection and negotiation with Real estate Management Organization and is prescribed in contract of real estate management service.

Other expenses

Other expenses include audit fee, allowance to Board of Representatives and other expenses.

Performance bonus

Bonus is calculated based on surplus profit over the expected return. Performance bonus is extracted from actual income of the Fund and paid to the Fund Management Company annually. Profit of the Fund to calculate bonus includes the increase of net asset value at end of the year in comparison with beginning of the year. Bonus could be deducted and not paid if investment activities of previous years caused loss which has not been recovered.

Bonus is paid after paying other expenses. Bonus is determined based on the audited annual financial statements.

4.8 Tax

The Fund has real estate transferring activities or real estate leasing activities, which generates income that is subject to corporate income tax as stipulated in Article 16, Article 17 of Circular No. 78/2014/TT-BTC ("Circular 78") dated 18 June 2014 by the Ministry of Finance guiding on implementation of Decree No. 218/2013/ND-CP dated 26 December 2013 by Government and implementation of Corporate Income Tax Law and relevant legal documents.

The Fund is subject to corporate income tax ("CIT") of 20% on income from difference (selling price - par value on dividends received - transferring expenses) of share transferring. Dividends in kind of cash from securities investment activities and dividends in kind of shares of real estate trading companies are exempt from CIT. Other taxable income and other CIT deductible expenses shall be determined in accordance with Circular 78.

The Fund Management Company is responsible for withholding taxes on individuals and organizations participating in the following transactions, except the case when the investor is domestic organization subject to CIT for transactions of capital contribution by real estate and transferring of Fund Units.

The Fund's tax reports will be subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations to different types of transactions can be explained in different ways, the amount of tax presented in the financial statements may be subject to change at the final decision of tax authorities.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

4.8 Tax (continued)

Contribution of capital to the Fund by real estate

Investors immediately fulfil their tax obligations for certificate of capital contribution by real estate.

- ▶ Investors are business organizations in Vietnam: subject to CIT as for real estate transferring transactions;
- ▶ Investors are foreign organizations running business in Vietnam not under Investment Law, Enterprise Law (foreign organizations): comply with the regulations of the Real estate Business Law No. 66/2014/QH13 dated 25 November 2014 and other relevant legal documents;
- ▶ Individual investors: subject to personal income tax as for income from transferring of real estate.

Receipt of dividends

- ▶ When the Fund pays dividends to institutional investors (regardless of domestic or foreign institutional investors). This is the income from the after-tax profit and institutional investors do not need to declare and pay CIT.
- ▶ When the Fund pays dividends to individuals. This income is subject to personal income tax on income from capital investment. The Fund Management Company is responsible for declaring, withholding and paying taxes for individuals at the rate of 5% for income from capital investment.

Transfer of Fund Unit

- ▶ Individual investors are subject to pay personal income tax at the rate of 0.1% on transferring price each time;
- ▶ Investors which are organizations operating in Vietnam under Investment Law, Enterprises Law (domestic investors) are subject to the tax rate of 20%;
- ▶ Investors
 - ▶ which are foreign organizations running business in Vietnam not under Investment Law, Enterprises Law (foreign contractors) are subject to the tax rate of 0.1% on the taxable turnover for transferring activities.

4.9 Net asset value of the Fund and Fund Unit value

Net asset value of the Fund is total value of assets and investments owned by the Fund deducting total liabilities at the valuation date.

At the valuation date, the Fund Management Company or authorized service provider determines the net asset value of the Fund based on above principle.

Fund unit value equals to total net asset value divided by the number of Fund Units circulating at the date of the balance sheet.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

4.10 *Related parties*

Parties are considered to be related if they have the ability directly or indirectly via one middleman or more to control the Fund or to be controlled by the Fund or under the common control with the Fund. The joint ventures, individuals directly or indirectly hold the voting right of the Fund with significant influence on the Fund, the key management such as the General Director of the Fund Management Company, members of the Board of Representatives of the Fund, close family members of the individuals or the associated parties or companies associated with the individuals are considered related parties.

In consideration of the relationship of each related party, nature of the relationship, not only its legal form is taken into account.

4.11 *Nil balance*

Items or balances stipulated in Decision No. 63 on accounting regime applicable to investment funds which are not presented in the financial statements. are nil.

5. BANK DEPOSIT

	<i>31 December 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Demand deposit	14,956,149,121	1,491,808,515
<i>Joint stock Commercial Bank for Investment and Development of Viet Nam – Ha Thanh Branch</i>	<i>14,956,149,121</i>	<i>1,491,808,515</i>
	<u>14,956,149,121</u>	<u>1,491,808,515</u>

Techcom Vietnam REIT Fund

B04-QĐT

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

6. SECURITIES INVESTMENT

Investment Securities in 31 December 2025 were as below:

	Historical cost VND	Fair value VND	Revaluation difference as at 31 December 2025 VND	Revaluation difference as at 31 December 2024 VND	Revaluation difference for 2025 VND
Shares	45,923,781,259	50,008,550,000	4,084,768,741	(44,382,635)	4,129,151,376
BCM Becamex Industrial Development and Investment Corporation JSC	4,517,580,000	4,517,580,000	(349,660,592)	-	(349,660,592)
KDH Khang Dien House Trading and Investment JSC	10,702,888,853	11,275,866,000	572,977,147	210,589,000	362,388,147
NLG Nam Long Investment Corporation	8,112,489,000	8,112,489,000	(823,420,026)	-	(823,420,026)
SZC Sonadezi Chau Duc JSC	12,051,725,000	10,590,195,000	(1,461,530,000)	-	(1,461,530,000)
VCG Vietnam Construction and Import-Export JSC	5,842,024,985	6,285,060,000	443,035,015	-	443,035,015
VHM Vinhomes JSC	2,937,971,380	7,514,400,000	4,576,428,620	129,537,149	4,446,891,471
VIC Vingroup Corporation – JSC	586,021,423	1,712,960,000	1,126,938,577	-	1,126,938,577
HDG Ha Do Group JSC	-	-	-	4,996,216	(4,996,216)
KBC Kinh Bac City Development Holding Corporation	-	-	-	(389,505,000)	389,505,000
	45,923,781,259	50,008,550,000	4,084,768,741	(44,382,635)	4,129,151,376

Techcom Vietnam REIT Fund

B04-QĐT

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

6. SECURITIES INVESTMENT (continued)

Investment Securities in 31 December 2024 were as below:

Shares	Historical cost VND	Fair value VND	Revaluation difference as at 31 December 2024 VND	Revaluation difference as at 31 December 2023 VND	Revaluation difference for 2024 VND
HDG Ha Do Group JSC	42,859,296,635	42,814,914,000	(44,382,635)	3,455,761,130	(3,500,143,765)
KBC Kinh Bac City Development Holding Corporation	2,021,353,784	2,026,350,000	4,996,216	-	4,996,216
KDH Khang Dien House Trading and Investment JSC	9,158,785,000	8,769,280,000	(389,505,000)	278,301,560	(667,806,560)
VHM Vinhomes JSC	5,364,695,000	5,575,284,000	210,589,000	501,911,732	(291,322,732)
BCM Investment And Industrial Development Corporation	26,314,462,851	26,444,000,000	129,537,149	824,925,000	(695,387,851)
CEO C,E,O Group Joint Stock Company	-	-	-	279,390,000	(279,390,000)
DRI DakLak Rubber Investment JSC	-	-	-	208,200,000	(208,200,000)
DXG Dat Xanh Group JSC	-	-	-	(2,100,000)	2,100,000
HDC Ba Ria - Vung Tau House Development JSC	-	-	-	235,900,000	(235,900,000)
NLG Nam Long Investment Corporation	-	-	-	119,576,570	(119,576,570)
PDR Phat Dat Real Estate Development JSC	-	-	-	75,835,445	(75,835,445)
PVS PetroVietnam Technical Services Corporation	-	-	-	770,082,119	(770,082,119)
VCI Vietcap Securities Joint Stock Company	-	-	-	2,388,034	(2,388,034)
VIC Vingroup Joint Stock Company	-	-	-	82,620,000	(82,620,000)
VND VNDIRECT Securities Corporation	-	-	-	(22,750,000)	22,750,000
VRE Vincom Retail Joint Stock Company	-	-	-	137,705,670	(137,705,670)
	-	-	-	(36,225,000)	36,225,000
Call options for shares	-	-	-	205,800,000	(205,800,000)
Call options for shares	-	-	-	205,800,000	(205,800,000)
	42,859,296,635	42,814,914,000	(44,382,635)	3,661,561,130	(3,705,943,765)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

7. PAYABLE TO THE FUND MANAGEMENT COMPANY AND SUPERVISORY BANK

	<i>31 December 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Payable for allowance of the Fund's Representative Board	45,000,000	45,000,000
Payables to the Fund Management Company	83,281,993	56,853,962
Fee payable to the Fund Management Company	83,281,993	56,853,962
Payables to the Supervisory Bank	27,528,817	27,217,897
Supervisory fees	610,735	379,026
Custody fees	10,418,082	10,338,871
Admin fees payables	16,500,000	16,500,000
	155,810,810	129,071,859

8. OTHER PAYABLES

	<i>31 December 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Business License Tax (other payables)	1,304,666,631	-
Audit fee	54,000,000	111,862,072
	1,358,666,631	111,862,072

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

9. PAID-IN CAPITAL OF THE INVESTOR

	<i>31 December 2025</i> VND	<i>31 December 2024</i> VND
As at the beginning of the year	50,000,000,000	50,000,000,000
Increase during the year	-	-
Decrease during the year	-	-
	50,000,000,000	50,000,000,000

Detail of contributed capital, number of Fund Units and contributing rate of investors as at 31 December 2025 was as follows:

<i>Contributors</i>	<i>Contributed capital</i> (VND)	<i>Number of holding</i> <i>Fund Units</i>	<i>Proportion</i> <i>of ownership</i>
Domestic individuals	7,352,900,000	735,290	14.71%
Foreign individuals	241,200,000	24,120	0.48%
Domestic enterprises	42,405,600,000	4,240,560	84.81%
Foreign enterprises	300,000	30	0.00%
	50,000,000,000	5,000,000	100%

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

10. GAIN/(LOSS) FROM THE SALE OF SECURITIES

For the year ended 31 December 2025:

	Total selling price [1]	Weighted average cost at the end of transaction date [2]	Gain from the sale of securities for the year ended 31 December 2025 [3] = [1] - [2]	Gain/(Loss) from the sale of securities for the year ended 31 December 2024 [4]	Currency: VND
Listed shares	123,861,730,000	105,576,065,375	18,285,664,625	2,644,798,365	
Listed bonds	-	-	-	-	
Unlisted bonds	-	-	-	-	
Total	123,861,730,000	105,576,065,375	18,285,664,625	2,644,798,365	

For the year ended 31 December 2024:

	Total selling price [1]	Weighted average cost at the end of transaction date [2]	Gain from the sale of securities for the year ended 31 December 2024 [3] = [1] - [2]	Gain/(Loss) from the sale of securities for the year ended 31 December 2023 [4]	Currency: VND
Listed shares	127,045,751,600	124,400,953,235	2,644,798,365	(1,442,650,858)	
Listed bonds	-	-	-	(26,607,519)	
Unlisted bonds	-	-	-	544,206,433	
Total	127,045,751,600	124,400,953,235	2,644,798,365	(925,051,944)	

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

11. OTHER FEES AND EXPENSES

	2025 VND	2024 VND
Custody fee to HSX	15,000,000	15,000,000
Processing fee (for selling investment)	70,622,088	75,934,744
Securities brokerage, trading fees	270,061,566	280,068,705
Fee to Board of Representatives	180,000,000	180,000,000
Transaction fees	976,516	928,301
Admin fee to the Supervisory Bank (Note 15)	198,000,000	198,000,000
Other taxes and fees	1,940,688	1,000,000
	736,600,858	750,931,750

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

12. VALUE OF TRADING AND FEE OF SECURITIES TRADING SERVICES

Details of trading value and fee of securities trading services during the year are as follows:

No	Securities companies that have transactions with Fund during the year	Relationship with Fund Management Company	Fund's trading ratio at each securities company			
			Trading value of Fund during the year VND	Total value of transactions during the year of Fund VND	Fund's trading ratio at securities companies during the year	Average transaction service price on the market
	Securities trading through brokerage companies					
1	Vietcap Securities Joint Stock Company ("VCI")	Not related	50,131,275,000	232,502,280,000	21.72%	0.15%
2	Vietcombank Securities Co., Ltd ("VCBS")	Not related	43,247,185,000	232,502,280,000	18.74%	0.15%
3	MB Securities JSC ("MBS")	Not related	40,550,605,000	232,502,280,000	17.57%	0.15%
4	Maybank Kim Eng Securities Limited	Not related	36,883,515,000	232,502,280,000	15.98%	0.15%
5	Ho Chi Minh City Securities Corporation ("HSC")	Not related	35,569,710,000	232,502,280,000	15.41%	0.15%
6	Techcom Securities Joint Stock Company ("TCBS")	Same owner as Parent bank	24,384,490,000	232,502,280,000	10.57%	0.15%
			230,766,780,000		100.00%	

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

13. CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

	2025 VND	2024 VND
Realized net operating income	16,559,948,351	1,092,163,014
Adjustment:		
<i>Minus: Income from tax-exempt dividends</i>	(169,968,000)	(129,310,860)
Corporate income taxable income	16,389,980,351	962,852,154
Loss carried forward from prior years	(9,866,647,194)	(962,852,154)
Corporate income taxable income in the year	6,523,333,157	-
Tax rate	20%	20%
Corporate income tax expense in the year	1,304,666,631	-
Corporate income tax expense	1,304,666,631	-

Loss carried forward from prior years:

The Fund is allowed to carry forward losses to the following year to offset profits earned within 5 years from the year in which the loss occurred. At the end of the annual accounting period, the Fund has accumulated losses with a total value of VND 10.829.499.348 (31 December 2024: VND 10.829.499.348) that can be used to offset future profits. Details are as follows:

Year incurred	Loss carried forward to year	Taxable loss incurred during the year VND	Carried forward loss during the year 2024 VND	Carried forward loss during the year 2025 VND	The remaining balance at the end of the year VND
2019	2024	640,082,585	(640,082,585)	-	-
2020	2025	184,185,705	(184,185,705)	-	-
2021	2026	2,824,407,271	(138,583,864)	(2,685,823,407)	-
2022	2027	4,999,084,983	-	(4,999,084,983)	-
2019	2024	4,999,084,983	-	(4,999,084,983)	-
		10,829,499,348	(962,852,154)	(9,866,647,194)	-

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

14. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES AND OTHER KEY CONTRACTS

14.1 Significant transactions and key contracts with related parties

Entities are related parties when one entity has the ability to control others in making financial and operating decisions.

Significant transactions between the Fund and related parties in the year were as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>2025 VND</i>	<i>2024 VND</i>
Joint Stock Bank for Investment and Development of Vietnam	Supervisory Bank	Deposit interest Fee of supervision and management of the Fund's assets Admin fee	10,501,995 197,637,501 198,000,000	7,464,644 129,692,420 198,000,000
Board of Representatives	Board of Representatives	Fee to Board of Representatives	180,000,000	180,000,000
Techcom Capital Management Joint Stock Company	Fund Management Company	Fund management fee	869,189,608	696,924,613

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

14. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES AND OTHER KEY CONTRACTS (continued)

14.2 Significant balance with related parties

As at 31 December 2025, significant balance with related parties were as follows:

Related parties	Relationship	Transaction	31 December 2024 VND	Increase in the year VND	Decrease in the year VND	31 December 2025 VND
Techcom Capital Management Joint Stock Company	Fund Management Company	Fund management fees payables	56,853,962	869,189,608	(842,761,577)	83,281,993
Joint Stock Bank for Investment and Development of Vietnam	Supervisory Bank	Demand deposit Supervisory and custody fees payables Admin fees payables	1,491,808,515	232,830,061,753	(219,365,721,147)	14,956,149,121
Board of Representatives	Board of Representatives	Payable for allowance of the Fund's Representative Board	10,379,026 16,500,000	197,637,501 198,000,000	(197,405,792) (198,000,000)	10,610,735 16,500,000
WealthTech Wealth Management and Investment Services Joint Stock Company	Key investor	Fund Units par value	45,000,000	180,000,000	(180,000,000)	45,000,000
			42,405,500,000	-	-	42,405,500,000

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

15. FINANCIAL RISK MANAGEMENT POLICIES

The Fund has receivables, cash and short-term deposits directly incurred from its operation. Financial payables of the Fund mainly include payments to the Fund Management Company, the Supervisory Bank and other payables. The Fund does not hold or issue any financial derivative instrument.

The Fund has market risk, credit risk and liquidity risk.

Risk management is integral in the Fund's operation. The Fund Management Company has established a control system to ensure a reasonable balance between risk expense and risk management expense. The Board of Management of the Fund Management Company continuously supervises the process of risk management of the Fund to ensure the appropriate balance between risk and risk management.

Market risk

The Board of Management of the Fund Management Company considers and agrees to apply risk management policies as follows:

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. Market risk comprises four types of risk: interest rate risk, currency risk, commodity price risk and other price risk, such as share price risk. Financial instruments affected by market risk include deposits and securities investments.

Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value of future cash flow of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Fund's exposure to market risk for changes in interest rates relates primarily to the Fund's cash on hand and cash at banks. These assets are highly liquid in nature and they are not held for speculative purposes.

The Fund Management Company manages interest rate risk by analysis of the competitive structure of the market to obtain rates which are favorable for its purposes within its risk management limits.

Currency risk

The Fund was not exposed to currency risk in the year as it did not have any transactions in foreign currencies.

Share price risk

Listed and unlisted shares held by the Fund are susceptible to market price risk arising from uncertainty about future value of investment shares. The Fund Management Company manages shares price risk by placing a limit on shares investment. The Board of Representatives reviews and approves all shares investment decisions.

Commodity price risk

The Fund was not exposed to commodity price risk.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

15. FINANCIAL RISK MANAGEMENT POLICIES (continued)

Credit risk

Credit risk is the risk that counterparty does not meet its obligations under a financial instrument or customer contract, leading to a financial loss. The Fund is exposed to credit risk from its trading activities (mainly to receivables from customers) and from financial investment activities, including deposits with banks and other financial instruments.

Deposits at banks

The Fund mainly maintains deposit balance at a number of prestigious Vietnamese banks. Credit risk of deposit balances with banks is managed in accordance with the Fund policies. Maximum credit risks of the Fund as to the items in the balance sheet for each reporting period is book value of these items. The Fund Management Company realizes that credit risk concentration in deposits at banks is low.

Other financial instruments

The Fund Management Company determines that all financial assets are not overdue and not impaired as those financial assets relate to prestigious counterparties with good payment adequacy as at 31 December 2025.

The maximum exposures to credit of each asset group, which are equivalent to their carrying value (excluding provision) in the balance sheet, are listed below:

	<i>Undue and unimpaired VND</i>	<i>Overdue but unimpaired VND</i>	<i>Overdue and made provision VND</i>	<i>Total VND</i>
Cash at bank	14,956,149,121	-	-	14,956,149,121
	14,956,149,121	-	-	14,956,149,121

Liquidity risk

The liquidity risk is the risk that the Fund will encounter difficulty in meeting financial obligations due to shortage of funds. The Fund's exposure to liquidity risk arises primarily from mismatches of maturities of financial assets and liabilities.

The Fund Management Company monitors liquidity risk by maintaining sufficient amount of cash and cash equivalents for the Fund's operation and mitigates the effect of fluctuations in cash flows.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

15. FINANCIAL RISK MANAGEMENT POLICIES (continued)

Liquidity risk (continued)

The table below summarizes the maturity of the Fund's financial assets and liabilities as at 31 December 2025 based on expected contractual payments on an undiscounted basis:

	On demand VND	Less than 3 months VND		3 to 12 months VND		1 to 5 years VND		Above 5 years VND		Total VND
Assets										
Cash at bank	14,956,149,121	-	-	-	-	-	-	-	-	14,956,149,121
Securities investment	50,008,550,000	-	-	-	-	-	-	-	-	50,008,550,000
- Shares	50,008,550,000	-	-	-	-	-	-	-	-	50,008,550,000
Total	64,964,699,121	-	-	-	-	-	-	-	-	64,964,699,121
Payables										
Payables to the Fund Management Company and Supervisory Bank	-	110,810,810	-	-	-	-	-	-	-	110,810,810
Payable for allowance of the Fund's Representative Board	-	45,000,000	-	-	-	-	-	-	-	45,000,000
Other payables	-	1,358,666,631	-	-	-	-	-	-	-	1,358,666,631
Total	-	1,514,477,441	-	-	-	-	-	-	-	1,514,477,441
Net liquidity gap	64,964,699,121	(1,514,477,441)	-	-	-	-	-	-	-	63,450,221,680

The Fund Management Company assesses that the concentration of liquidity risk is considered low. Sources of funding are deemed to be sufficiently available to meet the Fund's current obligations.

Collaterals

In the year, the Fund does not have borrowings and loans, thus the Fund does not have collaterals.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

16. PERFORMANCE INDICIES

No	ITEMS	2025	2024
<i>I</i>	Investment indices		
1	Total securities/Total assets	76.98%	96.62%
2	Total shares/Total assets	76.98%	96.62%
2.1	Listed shares/Total assets	76.98%	96.62%
3	Total bonds/Total assets	0.00%	0.00%
4	Cash at banks/Total assets	23.02%	3.38%
5	Average income/Total assets	34.78%	-2.09%
6	Average expenses/Total assets	4.94%	3.81%
<i>II</i>	Market indices		
1	Total outstanding Fund Units in circulation at year end	5,000,000	5,000,000
2	Fund Unit holding ratio of employees and related parties of the Fund Management Company	0.042%	0.420%
3	Fund Unit holding ratio of top 10 investors at year end	92.25%	90.98%
4	Foreign investors' Fund Unit holding ratio	0.48%	1.63%
5	Fund Unit transaction ratio out of NAV at year end	63.04%	64.34%
6	Fund Unit value at year end (VND/Fund Unit)	12,690.04	8,813.15

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

17. EVENTS AFTER THE REPORTING DATE

There has not been any matter or circumstance that has arisen since the reporting date which is required to be adjusted or disclosed in the financial statements of the Fund.

Hanoi, Vietnam
24 March 2026

JSC Bank for
Investment and
Development of
Vietnam – Hà Thành
Branch



PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Mạnh Cường

[Signature]
Prepared by:
Ms. Vu Thanh Hang
Fund Management
Officer

Techcom Capital Management
Joint Stock Company



[Signature]
Reviewed by:
Ms. Phan Thi Thu
Hang
Chief Accountant

[Signature]
Approved by:
Mr. Phi Tuan Thanh
General Director



EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn