

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

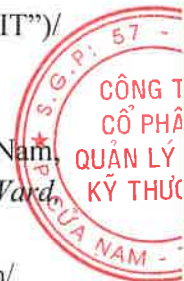
Hanoi, day 26 month 03 year 2026

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 tổng kết hoạt động quản lý quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) trong năm tài chính 2025/ *Annual report on management operations of Techcom Viet Nam REIT Fund for the financial year 2025.*
- 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 tổng kết hoạt động quản lý của Quỹ trong năm tài chính 2025.
Annual report on management operations of Techcom Viet Nam REIT Fund for the financial year 2025.

Trân trọng/*Sincerely*./

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

Người được ủy quyền CBTT

Person authorized to disclose information



Phí Tuấn Thành

Tổng Giám Đốc/ Chief Executive Officer



Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM NĂM 2025**

(Phụ lục số 25 ban hành kèm theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán)

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

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

- a) Tên Quỹ, loại hình quỹ : Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản Techcom Việt Nam, Quỹ đóng Giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ đầu tư bất động sản số 22/GCN-UBCK ngày 29/06/2016 do Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp.
- b) Mục tiêu đầu tư của 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.
- c) Thời hạn hoạt động của quỹ : Không thời hạn
- d) Chính sách phân chia lợi nhuận : Quỹ đầu tư bất động sản phải sử dụng tối thiểu 90% lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư.
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.
- đ) Số lượng chứng chỉ quỹ : 5.000.000 (thời điểm 31/12/2025)

e) Nội dung thay đổi tại điều lệ quỹ trong kỳ (nếu có):

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2024 tổ chức ngày 29/04/2025 đã nhất trí thông qua toàn bộ Điều lệ quỹ sửa đổi, bổ sung 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.(*)

(*) Ngày 17 tháng 7 năm 2025, Quỹ đã thực hiện công bố thông tin về việc thay đổi địa chỉ Công ty quản lý quỹ theo Nghị quyết số 1656/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thông qua ngày 16 tháng 04 năm 2025 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hà Nội năm 2025 như sau:

Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Cửa Nam, 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;
- 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.

3. **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.

4. **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..

5. **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....

.....

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

g) 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.

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
III	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.

h) Ý kiến nhận xét của ngân hàng giám sát về các hoạt động của Quỹ đầu tư bất động sản:
Nêu tại mục 4, báo cáo về hoạt động giám sát của Ngân hàng giám sát.

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN:

2.1. Thông tin về danh mục 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.

	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
Thu nhập của Quỹ			
Lãi tiền gửi ngân hàng	10.501.995	7.464.644	10.711.672
Cổ tức được nhận	169.968.000	129.310.860	168.458.000
Lãi trái phiếu	-	-	539.695.395
Lãi (lỗ) bán các khoản đầu tư	18.285.664.624	2.644.798.365	(925.051.944)
Chênh lệch tăng, giảm đánh giá lại các khoản đầu tư chưa thực hiện	4.129.151.376	(3.705.943.765)	4.804.354.397
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%

2.2 Chỉ tiêu về lợi nhuận của Quỹ

Tăng trưởng qua các thời kỳ

<i>Giai đoạn</i>	<i>Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ</i>	<i>Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm</i>
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*

2.3. Các chỉ tiêu so sánh khác: Không có

2.4. Khuyến cáo: các thông tin về kết quả hoạt động đầu tư của Quỹ trước đây chỉ mang tính tham khảo và không có nghĩa việc đầu tư sẽ đảm bảo khả năng sinh lời cho nhà đầu tư.

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

a. Thuyết minh về việc thay đổi Công ty Quản lý quỹ (nếu có): Không có.

b. Thuyết minh về việc Quỹ có đạt được mục tiêu đầu tư (thuyết minh này chỉ cần thiết tại báo cáo hàng năm của Quỹ): Quỹ hoàn thành mục tiêu mang lại lợi nhuận dài hạn đều đặn cho các Nhà Đầu tư

c. So sánh kết quả lợi nhuận của quỹ với kết quả lợi nhuận của danh mục tham chiếu, chỉ số cơ sở công bố tại Bản cáo bạch trong cùng kỳ báo cáo (bảng đồ thị): Không áp dụng

d. So sánh kết quả lợi nhuận của quỹ với kết quả lợi nhuận của danh mục tham chiếu, chỉ số cơ sở công bố tại Bản cáo bạch trong khoảng thời gian 05 năm gần nhất, tính tới ngày báo cáo (bảng đồ thị): Không áp dụng

e. Mô tả chiến lược, chiến thuật đầu tư mà quỹ đã sử dụng trong kỳ báo cáo. Trường hợp có sự khác biệt giữa chiến lược, chiến thuật đầu tư thực hiện trong kỳ so với chiến lược, chiến thuật đầu tư đã công bố tại Bản cáo bạch, thì phải bổ sung thuyết minh và đánh giá ưu, nhược điểm của chiến lược, chiến thuật đầu tư đã thực hiện trong kỳ: Quỹ không thay đổi chiến lược trong kỳ báo cáo. Chiến lược Quỹ sử dụng trong kỳ báo cáo là chiến lược đã được công bố thông tin tại Bản cáo bạch.

f. Phân tích kết quả hoạt động của quỹ/ dựa trên việc so sánh giá trị tài sản ròng trên một đơn vị quỹ (sau khi đã điều chỉnh phần lợi nhuận đã phân phối, nếu có) tại kỳ báo cáo này tại kỳ báo cáo gần nhất: 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.

g. Đánh giá biến động của các thị trường trong kỳ báo cáo, kể cả thị trường nước ngoài, mà quỹ đầu tư vào, thông tin về lợi nhuận đầu tư đối với từng loại tài sản: cổ phiếu, cổ phiếu blue-chips, cổ phiếu các công ty có mức vốn hóa thấp (small - cap):

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

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

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.

h. Các trường hợp có ảnh hưởng tới quyền lợi của nhà đầu tư nắm giữ chứng chỉ quỹ: Không có

i. Thông tin về hiện trạng và khả năng khai thác bất động sản trong kỳ. Thông tin về các giao dịch (mua – bán) bất động sản trong kỳ: Quỹ chưa thực hiện đầu tư bất động sản

k. Đánh giá về tổ chức quản lý bất động sản, kèm theo báo cáo về hoạt động quản lý bất động sản trong năm (theo mẫu tại phụ lục số 26): Quỹ chưa thực hiện đầu tư bất động sản

l. Đánh giá về tổ chức định giá, kèm theo báo cáo về hoạt động định giá, định giá lại các bất động sản đã thực hiện trong năm (theo mẫu tại phụ lục số 16): Quỹ chưa thực hiện đầu tư bất động sản

m. Thông tin về hoạt động định giá bất động sản trong kỳ. Mô tả chênh lệch giữa giá gốc và giá trị của bất động sản được đánh giá lại trong kỳ: Quỹ chưa thực hiện đầu tư bất động sản

n. Mô tả sự khác biệt về bất động sản trong danh mục của quỹ so với năm liền kề báo cáo: Quỹ chưa đầu tư bất động sản trong kỳ báo cáo;

o. Mô tả sự khác biệt về cơ cấu danh mục đầu tư của quỹ tại thời điểm báo cáo, so với danh mục đầu tư của quỹ năm liền kề năm báo cáo; và Đánh giá về hoạt động đầu tư chứng khoán của Quỹ:

Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, 100% thu nhập của Quỹ đến từ hoạt động đầu tư chứng khoán, cụ thể như nêu tại mục b) Điểm 2.2 nêu trên.

So với danh mục đầu tư quỹ tại kỳ báo cáo tại ngày 31/12/2024, Quỹ duy trì tập trung thực hiện đầu tư chứng khoán (cụ thể là cổ phiếu) của các tổ chức phát hành thuộc công ty kinh doanh bất động sản như VHM, SZC, KDH,...

Phân bổ tài sản tại ngày 31/12/2025: cổ phiếu tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nhất với 76,98%, Tiền và Tiền gửi có kỳ hạn chiếm 23,02%. Cơ cấu danh mục đầu tư của quỹ tại ngày 31/12/2025 không ghi nhận đầu tư trái phiếu.

4. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Trong 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 các ngày định giá 21/05/2025 và 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 theo quy định tại điểm b khoản 3 điều 51 Thông tư 98/2020/TT-BTC. 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.

5. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG ỦY QUYỀN

a) Chi phí phải trả cho bên nhận ủy quyền so với tổng chi phí hoạt động, lợi nhuận, thu nhập của quỹ và danh mục ủy thác;

	Từ ngày 01/01 đến 31/12/2025	Từ ngày 01/01 đến 31/12/2024	Từ ngày 01/01 đến 31/12/2023
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành (1)	396.614.017	399.509.209	446.335.447
Tổng chi phí hoạt động (2)	3.210.852.899	1.689.410.855	1.807.093.927
% Tổng chi phí hoạt động = (1)/(2)	12,35%	23,65%	24,70%
Tổng Lợi nhuận đã thực hiện và chưa thực hiện (3)	19.384.433.096	(2.613.780.751)	2.791.073.593
% Lợi nhuận = (1)/(3)	2,05%	-15,28%	15,99%
Tổng Thu nhập đã thực hiện và chưa thực hiện của Quỹ (4)	51.449.017.928	16.492.666.471	22.431.197.404
% Thu nhập của Quỹ = (1)/(4)	0,77%	2,42%	1,99%
Danh mục đầu tư của Quỹ (5)	64.964.699.121	44.306.722.515	45.818.349.192
% Danh mục đầu tư của Quỹ = (1)/(5)	0,61%	0,90%	0,97%

b) Tổng chi phí phải trả cho từng bên nhận ủy quyền, bao gồm chi phí cho hoạt động ủy quyền và chi phí phải trả các dịch vụ khác cung cấp bởi bên nhận ủy quyền; tỷ lệ tổng chi phí phải trả cho từng bên nhận ủy quyền so với tổng chi phí kinh doanh trong năm của công ty quản lý quỹ;

	Từ ngày 01/01 đến 31/12/2025	Từ ngày 01/01 đến 31/12/2024	Từ ngày 01/01 đến 31/12/2023
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành	396.614.017	399.509.209	446.335.447
Phí giám sát	6.079.929	4.646.164	4.572.707
Phí lưu ký – bảo quản tài sản	120.935.484	120.000.000	120.000.000
Phí lưu ký – giao dịch chứng khoán	70.622.088	75.934.744	123.5444.445
Phí quản trị Quỹ	198.000.000	198.000.000	198.000.000
Phí khác (chuyển tiền,...)	976.516	928.301	218.295

c. Các ảnh hưởng (nếu có) của hoạt động ủy quyền tới lợi nhuận, mức độ rủi ro tới Quỹ: Không có.

d. Đánh giá khả năng duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro, tính bảo mật, hạ tầng cơ sở vật chất kỹ thuật, hệ thống dự phòng nóng, hệ thống dự phòng thảm họa... của bên nhận ủy quyền, bảo đảm hoạt động ủy quyền được thực hiện thông suốt, không gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư của nhà đầu tư:

Dịch vụ lưu ký, giám sát và quản trị quỹ được ủy quyền cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành.

Theo đánh giá của chúng tôi, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành là đơn vị có uy tín, kinh nghiệm trên thị trường, với đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn cao, tính chuyên nghiệp trong quá trình cung cấp dịch vụ, có hệ thống phần mềm theo chuẩn quốc tế và các phòng, bộ phận chức năng được thiết lập và hoạt động độc lập... Do đó, khả năng duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro, tính bảo mật, hạ tầng cơ sở vật chất kỹ thuật, hệ thống dự phòng nóng, hệ thống dự phòng thảm họa của các bên nhận ủy quyền cho Quỹ TCREIT được bảo đảm hoạt động thông suốt, không gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư của nhà đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG



TỔNG GIÁM ĐỐC
Phí Tuấn Thành



Hanoi, March 25, 2026

**ANNUAL REPORT ON MANAGEMENT OPERATIONS
OF TECHCOM VIET NAM REIT FUND 2025**

(Enclosed with the Circular No. 98/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Minister of Finance)

To: - *The State Securities Commission of Vietnam (SSC)*
- *Hochiminh Stock Exchange*

1. INFORMATION ABOUT THE FUND:

- a) Name and type of the fund : Techcom Vietnam REIT Fund, closed-ended fund.
Establishment Registration Certificate of Closed-ended Fund No.22/GCN-UBCK dated 29 June 2016 issued by the State Securities Commission of Vietnam.
- b) Investment objectives of the fund : 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.
- c) Operating duration of the fund : Indefinite term
- d) 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.
- đ) Number of Fund Units in circulation: 5,000,000 (as at 31/12/2025)



e) Changes in the fund's Charter during the period:

The Annual General Meeting 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 the Fund Management Company's address:

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

(*) On July 17, 2025, the Fund announced the change of the Management Company's address in accordance with Resolution No. 1656/NQ-UBTVQH15 of the Standing Committee of the National Assembly, adopted on April 16, 2025, regarding the rearrangement of commune-level administrative units of Hanoi City in 2025, as follows:

20th Floor, Techcombank Building, 6 Quang Trung Street, Cua Nam Ward, 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;
- 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.

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...

.....

g) Contents of the resolution of the General Meeting of Investors:

The Annual General Meeting 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.

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 Joint Stock Company at <https://www.techcomcapital.com.vn>.

h) Opinions of the supervisory bank about the contents specified in the Circular providing guidance on operations and management of securities investment funds:

Mentioned in section 4. Reporting on operations of the supervisory bank.

2. PERFORMANCE DATA:

2.1. Fund's assets structure:

	31/12/2024	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.

	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
The lowest net asset value per Fund unit during the reporting period	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
Income			
Deposit interest	10,501,995	7,464,644	10,711,672
Dividend	169,968,000	129,310,860	168,458,000
Bond interest	-	-	539,695,395
Income from selling shares	18,285,664,624	2,644,798,365	(925,051,944)
Unrealized results in ending balance	4,129,151,376	(3,705,943,765)	4,804,354,397
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%

2.2 Profit indicator of the fund

Growth rate over time

<i>Period</i>	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/ICCQ
- 2nd dividend payment: ex-date 25/05/2021; payout ratio 14% equivalent to 1,400 VND/ICCQ

2.3. Other comparison criteria: No.

2.4. Recommendation: Previous information about the Fund's investment performance results is for reference only and does not mean that investment will guarantee profitability for investors.

3. REPORTING ON MANAGEMENT OF ASSETS BY THE FUND MANAGEMENT COMPANY:

a. Explanations about the replacement of the fund management company (if any): No.

b. Explanations about the fulfillment of investment objectives by the fund/securities investment company (if the annual report of the fund): The Fund accomplishes its goal of bringing steady long-term profits to Investors.

c. Comparison between the profits earned by the fund and the benchmark portfolio's profits, underlying indexes specified in the prospectus of the same reporting period (via graph): not applicable.

d. Comparison between the profits earned by the fund and the benchmark portfolio's profits, underlying indexes specified in the prospectus in the prospectus for the period of 05 recent years, up to the reporting date (via graph): not applicable

e. Description of investment strategies which have been applied by the fund during the reporting period. If the investment strategies applied during the period are different from those specified in the prospectus, explanations about such difference and assessment of advantages and disadvantages of the investment strategies applied during the period shall be provided:

The fund did not change its strategy during the reporting period. The Fund's strategy used in the reporting period is the strategy disclosed in the prospectus.

f. Analysis on operating results of the fund on the basis of comparison between the NAV per fund unit/share of the securities investment company (after adjustment of the distributed profits, if any) in this reporting period and that in the previous reporting period:

As of 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.

g. Assessment of the market fluctuations during the reporting period, including foreign markets in which the fund/securities investment company makes investments, and the information about return on investment of each type of assets such as shares, blue-chips, small-cap stocks, etc.:

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 waitandsee 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 "supercycle 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% quarteronquarter), while Ho Chi Minh City saw a surge to 14,500 units—2.7 times higher yearonyear. 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.

Enduser demand recovered in tandem with supply. Total takeup in 2025 reached around 34,500 units in Hanoi (+2% yearonyear), and a robust 30,400 units in Ho Chi Minh City (+2.4x yearonyear). 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.

Supply–demand mismatch and leading bright spots

Despite the recovery, the rebound is not yet broadbased: product mix still exhibits a pronounced skew toward the upperend segment, while affordable housing supply remains structurally constrained. In Hanoi, the highend 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 periurban/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 encouragementbased 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.

h. Cases in which rights and benefits of holders of fund certificates are influenced: No.

i. Information about the actual status and operating capacity of the real estate during the period. Information about real estate transactions (buying-selling) during the period: the Fund has not made investments in investment properties.

k. Assessment of the real estate management service provider (according to the form in Appendix 26): the Fund has not made investments in investment properties

l. Assessment of valuation organization activities, accompanied by reports on real estate valuation and revaluation activities carried out during the year (according to the form in Appendix 16): the Fund has not made investments in investment properties

m. Information about valuation of the real estate during the period. Description of difference between the original price and actual value of the real estate after revaluation performed during the period: the Fund has not made investments in investment properties

n. Description of the difference between in real estate in the investment portfolio of the fund at the reporting time and that in the year preceding the reporting year: the Fund has not made investments in investment properties;

o. Description of the difference between the investment portfolio of the fund at the reporting time and that in the year preceding the reporting year:

During the period from January 1, 2025 to December 31, 2025, 100% of the Fund's income comes from securities investment activities, specifically as stated in section b) Point 2.2 above.

Compared to the fund's investment portfolio at the reporting period on December 31, 2023, the Fund maintains a focus on investing in securities (specifically stocks) of issuers of real estate companies such as VHM, SZC, KDH,...

Asset allocation as of December 31, 2025: stocks continue to account for the largest proportion with 76.98%, Cash and Term Deposits account for 23.02. The fund's investment portfolio structure as of December 31, 2025 does not record bond investments.

4. REPORTING ON OPERATIONS OF THE SUPERVISORY BANK

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 and 27 August 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.

- 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.

5. REPORTING ON AUTHORIZED ACTIVITIES

a) Payments made to the authorized parties, compared with profits, incomes and total operating expenses of the fund;

	<i>From 01/01 to 31/12/2025</i>	<i>From 01/01 to 31/12/2024</i>	<i>From 01/01 to 31/12/2023</i>
Total costs paid to Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Ha Thanh Branch (1)	396,614,017	399,509,209	446,335,447
Total investment expenses (2)	3,210,852,899	1,689,410,855	1,807,093,927
% Total investment expenses = (1)/(2)	12.35%	23.65%	24.70%
Total of Realized and Unrealised Profits (3)	19,384,433,096	(2,613,780,751)	2,791,073,593
% Profits = (1)/(3)	2.05%	-15.28%	15.99%
Total of Realized and Unrealised Income	51,449,017,928	16,492,666,471	22,431,197,404
% Income = (1)/(4)	0.77%	2.42%	1.99%
Portfolio (5)	64,964,699,121	44,306,722,515	45,818,349,192
% Portfolio = (1)/(5)	0.61%	0.90%	0.97%

b) Total costs for performing authorized activities paid to the authorized party (in case the authorized party provides many services for the fund management company);

	<i>From 01/01 to 31/12/2025</i>	<i>From 01/01 to 31/12/2024</i>	<i>From 01/01 to 31/12/2023</i>
Total costs paid to Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Ha Thanh Branch	396,614,017	399,509,209	446,335,447
Supervising fee	6,079,929	4,646,164	4,572,707
Depository fee – asset custody	120,935,484	120,000,000	120,000,000
Depository fee – securities trading	70,622,088	75,934,744	123,544,445
Management fee	198,000,000	198,000,000	198,000,000
Other fee	976,516	928,301	218,295

c. Impacts (if any) of authorized activities on the profits and level of risks incurred the fund: No.

d. Assessment of the maintenance of the internal control system, risk management system, information confidentiality, technical facilities, hot stand-by system, disaster recovery system, etc. of the authorized party, which must ensure that the authorized activities will be thoroughly performed, and will not cause adverse influence on investors:

Depository, supervision and fund administration services are authorized by the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ha Thanh Branch.

According to our assessment, Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ha Thanh Branch is a reputable and experienced unit in the market, with a team of highly qualified staff, professionalism in the process of providing services, has a software system according to international standards and functional departments and divisions are established and operate independently... Therefore, the ability to maintain internal control systems, risk management, security, technical infrastructure, The hot backup system and disaster backup system of the authorized parties for TCREIT are guaranteed to operate smoothly, without affecting the investment activities of investors.

TECHCOM CAPITAL JOINT STOCK COMPANY



CHIEF EXECUTIVE OFFICER
Phi Tuan Thanh

