

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 28 tháng 04 năm 2026
Hanoi, day 28 month 04 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 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:**
Biên bản và Nghị Quyết Đại hội Nhà đầu tư thường niên năm tài chính 2025 của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam/ *Meeting minute and Resolution of Annual General Meeting financial year 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 28/04/2026 tại đường dẫn. <http://www.techcomcapital.com.vn/>
This information was published on the company's/fund's website on April 28, 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:

- Biên bản họp Đại hội Nhà đầu tư thường niên năm tài chính 2025/ *Meeting minute of Annual General Meeting financial year 2025.*
- Nghị quyết Đại hội Nhà đầu tư thường niên năm tài chính 2025/ *Resolution of Annual General Meeting financial year 2025.*

**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



Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026

**BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI NHÀ ĐẦU TƯ THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM (TCREIT)**

Phiên họp Đại Hội Nhà đầu tư thường niên năm tài chính 2025 của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) được tiến hành vào lúc 10 giờ 15 phút, ngày 28 tháng 04 năm 2026 tại Phòng họp tầng 3A, Tòa nhà Techcombank, 06 Quang Trung, phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội với các nội dung cụ thể như sau:

THÔNG TIN CHUNG

Tên Quỹ: **QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM**
(mã chứng khoán: **FUCVREIT**)

Giấy phép thành lập và hoạt động số: 22/GCN-UBCK do Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp ngày 29 tháng 06 năm 2016.

PHẦN 1: THỦ TỤC KHAI MẠC ĐẠI HỘI**I. THÀNH PHẦN THAM DỰ ĐẠI HỘI NHÀ ĐẦU TƯ NĂM TÀI CHÍNH 2025****1. Nhà đầu tư**

- Tính đến thời điểm 10 giờ 15 phút, tổng số đại biểu là Nhà đầu tư sở hữu/đại diện theo ủy quyền của Nhà đầu tư tham dự có mặt là 01 đại biểu, đại diện 4.240.650 chứng chỉ quỹ đang lưu hành có quyền biểu quyết, chiếm tỷ lệ 84,81% tổng số chứng chỉ quỹ có quyền biểu quyết của Quỹ (01 chứng chỉ quỹ = 01 phiếu biểu quyết).
- Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 18, Thông tư 98/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 và Quy định tại Điều Lệ Quỹ, Đại hội đã được khai mạc hợp lệ theo Quy định của Điều lệ Quỹ

2. Đại diện Ngân hàng Giám sát

- Bà Vũ Minh Hồng – Phó Giám đốc, Phòng Giao dịch và Dịch vụ Chứng khoán, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành.

3. Đại diện Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương

- Ông Phí Tuấn Thành – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương

4. Đại diện Người điều hành quỹ

- Ông Vương Duy Anh – Người điều hành quỹ

5. Chủ tọa, thư ký của phiên họp và Ban Kiểm phiếu

Đại hội đã thông qua Danh sách Chủ tọa đoàn, Ban thư ký gồm có:

1. Ông Phí Tuấn Thành làm Chủ tọa phiên họp.
2. Bà Vũ Thanh Hằng làm thư ký phiên họp.

Đại hội đã tiến hành biểu quyết bầu Ban kiểm phiếu.

Kết quả 100% biểu quyết nhất trí bầu Ban Kiểm Phiếu gồm :

1. Bà Đinh Thùy Linh – Trưởng Ban

II. THÔNG QUA CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI VÀ QUY CHẾ LÀM VIỆC CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG NHÀ ĐẦU TƯ

1. Chương trình Đại hội

Chủ tọa đọc Chương trình Đại hội (*Chi tiết theo Chương trình Đại hội đã công bố thông tin*). Trong quá trình chuẩn bị tổ chức Đại hội không có Nhà đầu tư nào có đề nghị về việc bổ sung nội dung chương trình Đại hội. Chủ tọa đề nghị Đại hội đồng Nhà đầu tư thực hiện biểu quyết việc thông qua Chương trình Đại hội bằng phương thức giơ tay biểu quyết.

⇒ **Kết quả 100% biểu quyết nhất trí thông qua chương trình Đại hội**

2. Quy chế làm việc của Đại hội

Bà Vũ Thanh Hằng – Thư ký Đại hội được Chủ tọa chỉ định trình bày Quy chế làm việc (*Chi tiết theo Tài liệu họp đã công bố thông tin*). Trong quá trình chuẩn bị tổ chức Đại hội không có Nhà đầu tư nào có đề nghị về việc bổ sung Quy chế làm việc của Đại hội. Chủ tọa đề nghị Đại hội đồng Nhà đầu tư thực hiện biểu quyết việc thông qua Quy chế làm việc của Đại hội bằng phương thức giơ tay biểu quyết.

⇒ **Kết quả 100% biểu quyết nhất trí thông qua quy chế làm việc**

PHẦN 2: DIỄN BIẾN ĐẠI HỘI

1. TRÌNH BÀY NỘI DUNG CÁC BÁO CÁO, TỜ TRÌNH

- 1.1. Ông Vương Duy Anh – Người điều hành quỹ trình bày báo cáo kết quả hoạt động đầu tư của Quỹ năm tài chính 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 theo tờ trình nêu tại tài liệu họp
- 1.2. Ông Phí Tuấn Thành - Đại diện Công ty Quản lý Quỹ trình bày Báo cáo hoạt động của Ban đại diện quỹ năm 2025 theo tờ trình nêu tại tài liệu họp.
- 1.3. Ông Phí Tuấn Thành – Đại diện Công ty Quản lý Quỹ trình bày báo cáo tài chính đã kiểm toán của Quỹ cho năm tài chính 2025 theo tờ trình nêu tại tài liệu họp.
- 1.4. Bà Vũ Minh Hồng – Đại diện Ngân hàng Giám sát trình bày báo cáo giám sát về hoạt động Quỹ năm tài chính 2025 tại Đại hội.
- 1.5. Ông Phí Tuấn Thành – Đại diện Công ty Quản lý Quỹ trình bày:
 - i. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025;
 - ii. Dự toán Ngân sách hoạt động của Ban đại diện quỹ năm 2026;
 - iii. Phương án lựa chọn công ty kiểm toán cho quỹ năm tài chính 2026;
 - iv. Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của ĐHNĐT: đề xuất chỉnh sửa điều lệ quỹ.

2. THẢO LUẬN

Sau phần trình bày Báo cáo và Tờ trình, Chủ tọa điều hành Đại hội tiến hành thảo luận trong 10 phút. Sau thời gian thảo luận, Nhà đầu tư/đại diện của Nhà đầu tư không có ý kiến gì đối với các nội dung đã được trình bày.

3. BIỂU QUYẾT VÀ KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT

Kết thúc phần Thảo luận, Chủ tọa điều hành Đại hội sang phần biểu quyết. Bà Đinh Thùy Linh – Trưởng Ban Kiểm phiếu hướng dẫn Đại hội bỏ phiếu biểu quyết theo quy định tại Quy chế làm việc đã được Đại hội thông qua. Trên cơ sở hướng dẫn biểu quyết các Báo cáo, Tờ trình, các Nhà đầu tư/người ủy quyền của Nhà đầu tư đã thực hiện bỏ phiếu biểu quyết đối với từng nội dung biểu quyết. Sau khi các Nhà đầu tư hoàn thành việc bỏ phiếu biểu quyết đối với từng nội dung, các hòm phiếu được niêm phong trước toàn thể Đại hội và chuyển vào khu vực kiểm phiếu.

Trong thời gian Ban Kiểm phiếu làm việc, Đại hội giải lao 10 phút.

Sau khi kết thúc thời gian làm việc, bà Đinh Thùy Linh báo cáo Đại hội kết quả kiểm phiếu như sau:

- Tổng số Nhà đầu tư tham dự và biểu quyết tại Đại hội tính đến thời điểm biểu quyết, gồm 01 Nhà đầu tư/đại diện của Nhà đầu tư, đại diện cho 4.240.650 phiếu biểu quyết (mỗi chứng chỉ quỹ phổ thông có một phiếu biểu quyết tại Đại hội).
 - 1. **Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động của Quỹ năm 2025 như nội dung nêu tại tài liệu họp.**
 - ❖ Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
 - ❖ Tổng số phiếu hợp lệ: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
 - ❖ Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Trong đó:
- Số phiếu biểu quyết tán thành: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
 - Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
 - Số phiếu biểu quyết có ý kiến khác: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
 - **Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.**

Thông qua Kế hoạch hoạt động của Quỹ năm 2026 như nội dung nêu tại tài liệu họp.

- ❖ Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
 - ❖ Tổng số phiếu hợp lệ: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
 - ❖ Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Trong đó:
- Số phiếu biểu quyết tán thành: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
 - Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
 - Số phiếu biểu quyết có ý kiến khác: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
 - **Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.**

2. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Quỹ.

- ❖ Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu hợp lệ: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Trong đó:

- Số phiếu biểu quyết tán thành: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết có ý kiến khác: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- **Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.**

3. Thông qua phương án KHÔNG phân phối lợi nhuận cho Nhà đầu tư năm tài chính 2025 của Quỹ tại Đại hội Nhà đầu tư như nội dung nêu tại tài liệu họp.

- ❖ Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu hợp lệ: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Trong đó:

- Số phiếu biểu quyết tán thành: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết có ý kiến khác: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- **Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.**

4. Thông qua Dự toán Ngân sách hoạt động của Ban đại diện quỹ năm 2026 như nội dung nêu tại tài liệu họp.

- ❖ Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu hợp lệ: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Trong đó:

- Số phiếu biểu quyết tán thành: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết có ý kiến khác: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- **Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.**

5. Thông qua việc Lựa chọn 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 2026 của Quỹ.

- ❖ Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

- ❖ Tổng số phiếu hợp lệ: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Trong đó:

- Số phiếu biểu quyết tán thành: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết có ý kiến khác: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- **Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.**

6. Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Quỹ TCREIT theo nội dung nêu tại Tài liệu họp.

6.1 . Cập nhật địa chỉ của Công ty Quản lý quỹ và Ngân hàng giám sát

- ❖ Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu hợp lệ: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Trong đó:

- Số phiếu biểu quyết tán thành: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết có ý kiến khác: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- **Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.**

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

- ❖ Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu hợp lệ: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Trong đó:

- Số phiếu biểu quyết tán thành: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết có ý kiến khác: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- **Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.**

6.3 . Bổ sung nội dung nêu tại Khoản 4 Điều 9. Chiến lược đầu tư

- ❖ Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu hợp lệ: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Trong đó:

- Số phiếu biểu quyết tán thành: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết có ý kiến khác: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- **Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.**

6.4 . Bổ sung nội dung nêu tại Khoản 5 Điều 13. Hoạt động giao dịch tài sản của quỹ đầu tư bất động sản

- ❖ Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu hợp lệ: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Trong đó:

- Số phiếu biểu quyết tán thành: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết có ý kiến khác: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- **Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.**

6.5 .Sửa đổi nội dung nêu tại Điều 15.4 và Điều 16.2.c liên quan về các hình thức định danh cá nhân

- ❖ Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu hợp lệ: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Trong đó:

- Số phiếu biểu quyết tán thành: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết có ý kiến khác: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

- **Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.**

6.6 .Bãi bỏ nội dung nêu tại Khoản 2 tại Điều 20. Đại Hội Nhà Đầu Tư

- ❖ Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu hợp lệ: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Trong đó:

- Số phiếu biểu quyết tán thành: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết có ý kiến khác: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- **Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.**

6.7 Sửa đổi nội dung nêu tại Khoản 1 Điều 22. Điều kiện, thể thức tiến hành và thông qua quyết định của Đại hội nhà đầu tư

- ❖ Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu hợp lệ: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Trong đó:

- Số phiếu biểu quyết tán thành: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết có ý kiến khác: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- **Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.**

6.8 Bãi bỏ nội dung nêu tại Khoản 5 Điều 25. Quyền và nghĩa vụ của Ban đại diện quỹ

- ❖ Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu hợp lệ: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Trong đó:

- Số phiếu biểu quyết tán thành: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết có ý kiến khác: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- **Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.**

6.9 Sửa đổi nội dung nêu tại điểm b Khoản 2 Điều 36. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát

- ❖ Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu hợp lệ: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Trong đó:

- Số phiếu biểu quyết tán thành: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết có ý kiến khác: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- **Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.**

6.10 Sửa đổi nội dung nêu tại Điều 46. Tiêu chuẩn lựa chọn và thay đổi công ty kiểm toán

- ❖ Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu hợp lệ: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Trong đó:

- Số phiếu biểu quyết tán thành: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết có ý kiến khác: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

- Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- 6.11 Sửa đổi nội dung nêu tại Khoản 3 Điều 51. Xác định Giá trị tài sản ròng của Quý**
- ❖ Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
 - ❖ Tổng số phiếu hợp lệ: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
 - ❖ Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Trong đó:
- Số phiếu biểu quyết tán thành: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
 - Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
 - Số phiếu biểu quyết có ý kiến khác: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- 6.12 Sửa đổi bổ sung nội dung nêu tại PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN tại Điều 52.3**
- ❖ Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
 - ❖ Tổng số phiếu hợp lệ: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
 - ❖ Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Trong đó:
- Số phiếu biểu quyết tán thành: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
 - Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
 - Số phiếu biểu quyết có ý kiến khác: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- 6.13 Sửa đổi bổ sung nội dung nêu tại Phụ lục 4 MỨC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ HOẶC TỔ CHỨC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ**
- ❖ Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
 - ❖ Tổng số phiếu hợp lệ: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
 - ❖ Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Trong đó:
- Số phiếu biểu quyết tán thành: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

- Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết có ý kiến khác: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- **Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.**

Sửa đổi bổ sung nội dung nêu tại Phụ lục 5 TUỔI NỢ BÌNH QUÂN GIA QUYỀN VÀ THỜI GIAN ĐÁO HẠN BÌNH QUÂN GIA QUYỀN

- ❖ Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu hợp lệ: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- ❖ Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Trong đó:

- Số phiếu biểu quyết tán thành: 4.240.650 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết có ý kiến khác: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- **Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100% tổng số phiếu biểu quyết tham dự và biểu quyết tại Đại hội.**



**NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI NHÀ ĐẦU TƯ THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM (TCREIT)**

- 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 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, 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 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 136/2025/TT-BTC ngày 29 tháng 12 năm 2025;
- 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;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT);
- Căn cứ vào Biên bản Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2025 của Quỹ TCREIT ngày 28./04./2026.

QUYẾT NGHỊ

Đại hội đã nhất trí thông qua Nghị quyết với các nội dung sau:

Điều 1:

Thông qua Báo cáo tình hình hoạt động năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 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 2025 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:

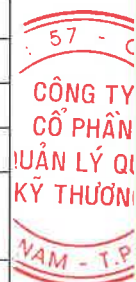
Thông qua phương án KHÔNG phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư năm tài chính 2025 của Quỹ nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 4:

Thông qua Dự toán Ngân sách hoạt động của Ban đại diện quỹ năm 2026 nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư như sau:

Đơn vị: Việt Nam Đồng(VNĐ)

	Ngân sách năm 2026 (VNĐ)
A. Thù lao ban đại diện	180.000.000
B. Chi phí họp Ban Đại diện	13.720.000
I. Chi phí đi lại và khách sạn	10.240.000
1. Chi phí vé máy bay	880.000
2. Chi phí khách sạn	6.030.000
3. Chi phí phòng họp	3.330.000
II. Các chi phí khác liên quan đến cuộc họp Ban đại diện	3.480.000
Tổng cộng	193.720.000

**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 2026 của Quỹ.

Điều 6:

Thông qua các nội dung sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ như nội dung nêu tại Phụ lục. Các nội dung sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ.

Điều 7:

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.

Tài liệu đính kèm:

Tài liệu họp Đại hội Nhà Đầu tư

Thay mặt Đại hội Nhà Đầu tư
Chủ tịch Ban đại diện Quỹ



PHÙNG THỊ MINH

Đại diện Công ty Quản lý Quỹ
Tổng Giám đốc



PHÍ TUẤN THÀNH



**QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM
("TCREIT")**

Tài liệu

Đại hội Nhà đầu tư thường niên năm tài chính 2025

**Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ thương
("TCC")**



MỤC LỤC

A. CÁC BÁO CÁO	1
I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ NĂM 2025	1
II. BÁO CÁO TỔNG KẾT CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT NĂM 2025	4
B. TỜ TRÌNH CÁC NỘI DUNG CẦN BIỂU QUYẾT	8
I. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ NĂM 2026	8
II. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN CỦA QUỸ	12
III. PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN CỦA QUỸ NĂM 2025	12
IV. DỰ TOÁN NGÂN SÁCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ NĂM 2026	13
V. LỰA CHỌN TỔ CHỨC KIỂM TOÁN THỰC HIỆN SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH BÁN NIÊN VÀ KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2026 CỦA QUỸ	14
VI. CÁC NỘI DUNG KHÁC THUỘC THẨM QUYỀN CỦA ĐHNĐT	15
C. NGUYÊN TẮC LÀM VIỆC TẠI ĐẠI HỘI	33
D. DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT	34

A. CÁC BÁO CÁO

I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ NĂM 2025

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM
NĂM TÀI CHÍNH 2025**

Kính gửi: - Đại hội Nhà đầu tư Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
- Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ thương (“TCC”)

Ban Đại diện xin báo cáo Đại hội Nhà Đầu tư (“ĐHNĐT”) về hoạt động của Ban Đại diện trong năm 2025 như sau:

1. Thành viên Ban đại diện

Cơ cấu Ban Đại diện nhiệm kỳ 2023 – 2027 gồm có ba (03) thành viên trong đó có một (01) Chủ tịch và hai (02) thành viên. Tất cả thành viên trong Ban Đại diện đều là thành viên độc lập được ĐHNĐT thường niên năm tài chính 2022 tổ chức ngày 21/04/2023 phê duyệt thông qua.

Họ và tên	Chức vụ	Trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong lĩnh vực	Nhiệm kỳ Ban Đại diện
Phùng Thị Minh	Chủ tịch Thành viên Độc lập	Quản lý Bất động sản	2023-2027
Đặng Thế Đức	Thành viên Thành viên Độc lập	Luật	2023-2027
Nguyễn Phương Lan	Thành viên Thành viên Độc lập	Hoạt động phân tích đầu tư chứng khoán	2023-2027

2. Báo cáo kết quả hoạt động năm 2025

Ban Đại diện thực hiện đúng cam kết hoàn thành trách nhiệm và vai trò của mình trong việc tham gia đầy đủ các cuộc họp Ban Đại diện cũng như đưa ra các quyết định nhằm đảm bảo kế hoạch hoạt động liên tục và hiệu quả của Quỹ.

Trong năm 2025, Ban Đại diện đã tổ chức năm cuộc họp trực tuyến thông qua conference call (4 cuộc họp định kỳ hàng quý và 1 cuộc họp bất thường để thông qua nội dung chương trình họp Đại hội Nhà đầu tư thường niên) để xem xét và thông qua các nội dung chính bao gồm:

- Báo cáo kết quả hoạt động Quỹ;
- Kế hoạch hoạt động Quỹ;
- Thông qua việc tổ chức, nội dung và chương trình Đại hội Nhà đầu tư thường niên năm tài chính 2024;
- Các nội dung khác phục vụ cho công tác hoạt động của Quỹ.

Bên cạnh đó, Ban Đại diện đã thực hiện giám sát hoạt động của Ban điều hành Quỹ và Công ty Quản lý Quỹ Kỹ thương trong việc triển khai thực hiện các Nghị Quyết của ĐHNĐT thường niên thông qua cơ chế giám sát và báo cáo tại các cuộc họp Ban Đại diện Quỹ định kỳ mỗi quý cũng như tại các cuộc họp bất thường khi có yêu cầu.

Trân trọng!

**TM. BAN ĐẠI DIỆN QUỸ
CHỦ TỊCH**



PHÙNG THỊ MINH

II. BÁO CÁO TỔNG KẾT CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT NĂM 2025

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

Kính gửi:

- Đại hội Nhà Đầu tư Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản Techcom Việt Nam
- Ban Đại diện Quỹ
- Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ Thương (“TCC”)

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành (“BIDV”) xin báo cáo đến Đại hội Nhà Đầu tư về việc cung cấp dịch vụ lưu ký và giám sát đối với Quỹ như sau:

1. Tóm tắt các thông tin chung về Quỹ

Tên quỹ: QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM (“TCREIT”)

Giấy chứng nhận thành lập Quỹ số 22/GCN-UBCK được cấp bởi UBCKNN ngày 29 tháng 06 năm 2016.

Trụ sở chính: Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội.

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng số lượng chứng chỉ quỹ lưu hành của Quỹ là 5.000.000 CCQ. Dựa theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Quỹ, chỉ tiêu hoạt động của Quỹ từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
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%

Các thông tin tài chính của Quỹ được trình bày chi tiết trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán.

2. Báo cáo về việc giám sát hoạt động quản lý Quỹ của Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ Thương đối với Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản Techcom Việt Nam

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, TCC đã thực hiện đầy đủ việc lập báo cáo định kỳ theo quy định, cung cấp cho Ngân hàng giám sát (“NHGS”) các chứng từ liên quan đến các giao dịch tài sản mà Quỹ đã thực hiện.

Trong quá trình thực hiện các quyền và nghĩa vụ của NHGS đối với Quỹ TCREIT, BIDV ghi nhận một số vấn đề sau:

2.1 Cuộc họp Ban Đại Diện của Quỹ theo thông báo của Công ty Quản lý Quỹ

Căn cứ theo Thông tư 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và Điều lệ Quỹ quy định Ban Đại diện Quỹ phải họp ít nhất mỗi quý một lần để thảo luận và quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của mình, trong trường hợp cần thiết có thể họp bất thường.

Trong năm 2025, Ban Đại diện đã tổ chức năm cuộc họp trực tuyến để thông qua các nội dung chính bao gồm:

- Báo cáo kết quả hoạt động Quỹ quý liền trước
- Kế hoạch hoạt động của Quỹ quý tiếp theo
- Lựa chọn Tổ chức kiểm toán cho Quỹ năm 2025
- Các nội dung khác phục vụ cho công tác hoạt động của Quỹ

2.2 Hoạt động đầu tư và giao dịch tài sản của quỹ

Chi tiết hoạt động đầu tư và giao dịch tài sản của quỹ đã được đề cập trong “Báo cáo của Ngân hàng giám sát” đính kèm Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2025 của Quỹ TCREIT.

3. Báo cáo về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát

Với tư cách là Ngân hàng giám sát của Quỹ TCREIT, BIDV đã thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ trong việc cung cấp dịch vụ lưu ký chứng khoán, dịch vụ quản lý tài sản, giám sát việc đăng ký đối với tài sản của Quỹ TCREIT, thể hiện trên một số nội dung như sau:

- Thực hiện việc quản lý và lưu ký tách biệt tài sản của Quỹ với tài sản của NHGS, và tách biệt với tài sản của các khách hàng khác của NHGS;

- Thực hiện đúng, đầy đủ và kịp thời theo lệnh và chỉ thị hợp pháp của Công ty Quản lý Quỹ đối với các giao dịch của Quỹ;
- Thực hiện kiểm tra và xác nhận đối với các báo cáo về tài sản của Quỹ do Công ty Quản lý Quỹ lập, bảo đảm chi tiết tài sản trong báo cáo là đúng, đầy đủ, chính xác với thực trạng tài sản lưu ký tại ngân hàng;
- Giám sát tính tuân thủ pháp luật và Điều lệ Quỹ trong hoạt động quản lý quỹ của Công ty Quản lý Quỹ với sự cẩn trọng và chuyên nghiệp.

Báo cáo giám sát hoạt động của Quỹ là báo cáo căn cứ trên các thông tin, chứng từ, số liệu do Công ty Quản lý Quỹ cung cấp cho Ngân hàng giám sát. Phạm vi của báo cáo này không bao gồm những vấn đề hay sự việc mà Ngân hàng Giám sát không được biết do công ty Quản lý quỹ cung cấp các thông tin không trung thực hoặc cố tình che giấu/làm sai lệch thông tin.

Trân trọng!

Đại diện có thẩm quyền của Ngân hàng giám sát



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

B. TỜ TRÌNH CÁC NỘI DUNG CẦN BIỂU QUYẾT**QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN
TECHCOM VIỆT NAM****CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Kính gửi: Quý Nhà đầu tư

**TỜ TRÌNH CÁC NỘI DUNG CẦN BIỂU QUYẾT CỦA
ĐẠI HỘI NHÀ ĐẦU TƯ THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025**

- *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 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 136/2025/TT-BTC ngày 29 tháng 12 năm 2025;*
- *Căn cứ Điều lệ Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“TCREIT”);*
- *Căn cứ Bản cáo bạch của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam;*

Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ thương (“TCC”) kính trình Đại hội Nhà đầu tư các nội dung cần biểu quyết thông qua tại Đại hội như sau:

I. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ NĂM 2026**Kinh tế vĩ mô**

Năm 2025 đánh dấu bước tăng trưởng vượt bậc của nền kinh tế Việt Nam với mức tăng trưởng GDP cả năm đạt 8,02%, đạt mục tiêu Quốc hội và Chính phủ đề ra và là mức tăng rất tích cực trong bối cảnh nhiều biến động. Động lực tăng trưởng được duy trì xuyên suốt và bứt phá mạnh mẽ vào cuối năm, khi GDP quý IV/2025 ước tăng tới 8,46% so với cùng kỳ năm trước, xác lập mức tăng cao nhất của quý IV trong giai đoạn 2011-2025 và duy trì xu hướng quý sau cao hơn quý trước.

Đóng góp vào bức tranh tăng trưởng ấn tượng này là sự bứt phá của khu vực công nghiệp và xây dựng với mức tăng 8,95%, đóng góp 43,62% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế. Trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục khẳng định vai trò động lực dẫn dắt với mức tăng 9,97%, cao nhất trong giai đoạn 2019-2025. Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) toàn ngành ước tăng 9,2%, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2019, với điểm sáng đến từ các ngành sản xuất xe có động cơ, sản phẩm điện tử và kim loại.

Khu vực dịch vụ ghi nhận mức tăng trưởng 8,62%, đóng góp lớn nhất (51,08%) vào quy mô nền kinh tế nhờ sự sôi động của thị trường thương mại và du lịch. Trong khi đó, dù chịu tác động nặng nề của thiên tai, bão lũ tại miền Trung và dịch bệnh trong chăn nuôi, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản vẫn duy trì đà tăng trưởng ổn định 3,78%, tiếp tục là trụ đỡ vững chắc đảm bảo an ninh lương thực và nguồn cung xuất khẩu.

Lạm phát được kiểm soát thành công trong năm 2025 với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân tăng 3,31%, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Mặc dù chịu áp lực tăng giá từ nhóm nhà ở, vật liệu xây dựng (+6,08%) và dịch vụ y tế (+13,07%) do điều chỉnh theo lộ trình, nhưng sự giảm giá của nhóm giao thông và bưu chính viễn thông đã góp phần kiềm chế đà tăng chung.

Hoạt động xuất nhập khẩu tiếp tục là điểm sáng rực rỡ với tổng kim ngạch đạt 930,05 tỷ USD, tăng 18,2% so với năm trước. Xuất khẩu hàng hóa đạt 475,04 tỷ USD, tăng 17,0% với 36 mặt hàng đạt kim ngạch trên 1 tỷ USD. Đặc biệt, nhập khẩu tăng mạnh 19,4% phản ánh nhu cầu nhập khẩu tư liệu sản xuất phục vụ cho đà hồi phục của nền kinh tế. Cán cân thương mại hàng hóa duy trì thặng dư 20,03 tỷ USD, tiếp tục củng cố dự trữ ngoại hối và ổn định tỷ giá.

Thị trường nội địa chứng kiến sự phục hồi mạnh mẽ của sức cầu tiêu dùng. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng đạt hơn 7 triệu tỷ đồng, tăng 9,2% so với năm trước. Du lịch quốc tế bùng nổ với 21,2 triệu lượt khách, tăng 20,4%, lần đầu tiên đạt cột mốc ấn tượng này, khẳng định vị thế của du lịch Việt Nam trên bản đồ thế giới.

Dòng vốn đầu tư và thị trường tài chính duy trì sự ổn định và tích cực. Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội tăng 12,1%, cao hơn nhiều mức tăng của năm trước. Đặc biệt, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) thực hiện đạt 27,62 tỷ USD, tăng 9,0% - mức cao nhất trong 5 năm qua, tập trung chủ yếu vào công nghiệp chế biến, chế tạo. Ngân hàng nhà nước đẩy mạnh mở rộng chính sách tiền tệ với tăng trưởng tín dụng cả năm 2025 đạt khoảng 19,1% đáp ứng nhu cầu vốn của nền kinh tế, trong khi mặt bằng lãi suất cho vay được duy trì ở mức thấp để hỗ trợ doanh nghiệp.

Thị trường chứng khoán

Năm 2025 là một năm đầy khởi sắc của thị trường chứng khoán Việt Nam, phản ánh niềm tin mạnh mẽ của giới đầu tư vào sự phục hồi và tăng trưởng bền vững của nền kinh tế vĩ mô. Kết thúc phiên giao dịch cuối cùng của năm (31/12/2025), chỉ số VN-Index đóng cửa tại mốc 1.784,49 điểm, ghi nhận mức tăng trưởng kỷ lục 40,9% so với thời điểm cuối năm 2024. Sự bứt phá về điểm số đi đôi với sự mở rộng mạnh mẽ về quy mô vốn hóa, ước đạt 9.975,4 nghìn tỷ đồng, tăng 39,1%, tiếp tục khẳng định vai trò là kênh huy động vốn trung và dài hạn quan trọng của nền kinh tế.

Thanh khoản thị trường bùng nổ cho thấy dòng tiền gia nhập thị trường vô cùng dồi dào. Giá trị giao dịch bình quân trên thị trường cổ phiếu đạt 29.328,2 tỷ đồng/phiên, tăng tới 39,8% so với bình quân năm 2024. Sức hấp dẫn của thị trường chứng khoán Việt Nam còn được thể hiện rõ nét qua làn sóng gia nhập của các nhà đầu tư mới. Tính đến cuối năm 2025, tổng số lượng tài khoản nhà đầu tư đạt hơn 11,8 triệu tài khoản, tăng thêm khoảng 2,5 triệu tài khoản so với cuối năm 2024. Sự gia tăng mạnh mẽ của lớp nhà đầu tư mới không chỉ bổ sung nguồn lực vốn quan trọng mà còn cho thấy sự phổ cập ngày càng rộng rãi của kênh đầu tư chứng khoán trong dân chúng.

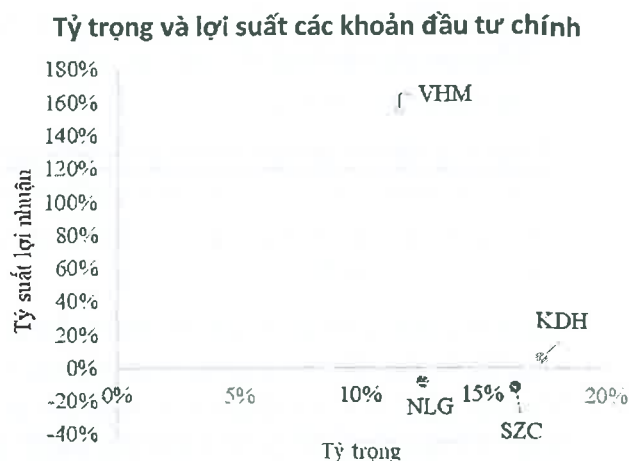
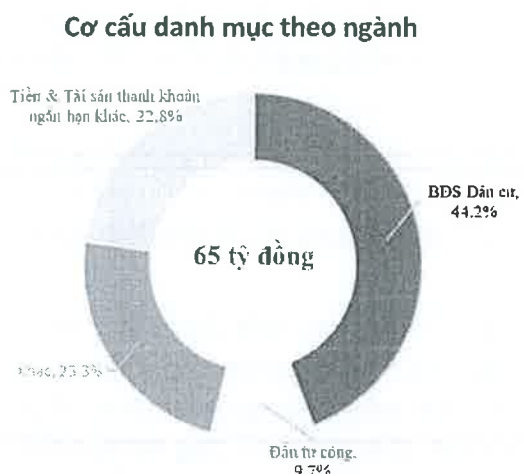
Bên cạnh thị trường cổ phiếu, các cấu phần khác của thị trường vốn cũng ghi nhận những bước tiến vững chắc. Thị trường trái phiếu doanh nghiệp hoạt động sôi động với giá trị giao dịch bình quân đạt 15.300 tỷ đồng/phiên, tăng 26,1%. Quy mô thị trường trái phiếu tiếp tục được mở rộng với 473 mã niêm yết và giá trị niêm yết đạt 2.623 nghìn tỷ đồng, tăng 13,6%. Thị trường chứng khoán phái sinh cũng thu hút sự quan tâm lớn với khối lượng giao dịch bình quân đạt 243.418 hợp đồng/phiên, tăng 15,2% so với năm trước, cung cấp thêm công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả cho nhà đầu tư.

Hoạt động đầu tư của Quỹ

Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ TCREIT tại thời điểm cuối năm 2025 đạt ~65 tỷ đồng, tương đương khoảng ~12.951 đồng/CCQ. Tỷ suất lợi nhuận từ đầu năm đạt ~47%.

Trong kỳ, Quỹ tập trung tỷ trọng vào cổ phiếu của các doanh nghiệp đầu ngành của lĩnh vực bất động sản, có quỹ đất lớn và tình hình tài chính lành mạnh.

Danh mục đầu tư tại thời điểm cuối năm 2025:



Kế hoạch hoạt động của Quý năm 2026

Triển vọng thị trường bất động sản

Năm 2026 được định vị là giai đoạn bùng nổ của nguồn cung, kế thừa đà phục hồi mạnh mẽ từ nền tảng tăng trưởng GDP ấn tượng 8,02% của năm 2025. Thị trường đang chuyển mình từ giai đoạn tích lũy sang chu kỳ phát triển mới với những đặc điểm chiến lược sau:

Phân Khúc Nhà Ở: Sự Trỗi Dậy Của Các "Đại Đô Thị" Và Vùng Phụ Cận

- TP. Hồ Chí Minh & Khu Vực Mở Rộng: Theo CBRE, nguồn cung căn hộ dự kiến đạt ngưỡng 34.000 căn, trong đó khu vực Bình Dương đóng vai trò "xương sống" khi chiếm hơn 50% thị phần, giải quyết áp lực thiếu hụt nguồn cung cho toàn vùng. Phân khúc nhà liền thổ sẽ chứng kiến sự thống trị của các đại đô thị tại phía Đông và phía Nam với nguồn cung mới đạt khoảng 5.500 căn, hướng tới mục tiêu tích lũy 15.000 căn vào năm 2028.

- Hà Nội: Thị trường duy trì sự ổn định với khoảng 33.000 căn hộ mới. Điểm nhấn chiến lược là sự gia nhập mạnh mẽ của các chủ đầu tư quốc tế (như CapitaLand), điều này sẽ thiết lập mặt bằng giá sơ cấp mới cao hơn, trong khi giá thứ cấp sẽ chịu áp lực điều chỉnh do biến động lãi suất.

Bất Động Sản Thương Mại: Áp Lực Cạnh Tranh Hạng A

- Văn Phòng: Hà Nội sẽ đối mặt với một cuộc cạnh tranh khốc liệt khi đón nhận thêm 281.000 m² văn phòng Hạng A (giai đoạn 2026-2028), tập trung tại khu vực Tây Hồ Tây. Các chủ tòa nhà buộc phải tối ưu hóa chiến lược thuê và tích hợp tiêu chuẩn ESG để giữ chân khách thuê, đặc biệt là nhóm ngành Công nghệ thông tin và Tài chính.

- Bán Lẻ: Trong khi TP.HCM đối mặt với sự khan hiếm nguồn cung mới (chỉ ~15.000 m² tại Quận 1), đẩy giá thuê tiếp tục tăng, thì Hà Nội lại mở rộng mạnh mẽ với 150.000 m² sản từ các dự án lớn như Westlake Square và Thiso Mall.

Bất Động Sản Công Nghiệp & Căn Hộ Dịch Vụ

- Công Nghiệp: Sự hoàn thiện của mạng lưới hạ tầng giao thông và các khu thương mại tự do mới sẽ thúc đẩy nguồn cung duy trì ở mức cao. Các khu vực như Gia Bình (Bắc Ninh) và phía Nam Hải Phòng sẽ là tâm điểm thu hút dòng vốn FDI mới.

- Căn Hộ Dịch Vụ: Thị trường Hàng A tại Hà Nội mở rộng với hơn 1.100 căn mới, sự hiện diện của các thương hiệu quản lý toàn cầu như Hyatt và Ascott sẽ nâng cao tiêu chuẩn sống cho cộng đồng chuyên gia quốc tế.

Triển vọng thị trường chứng khoán

Bước sang năm 2026, nền kinh tế và thị trường chứng khoán Việt Nam đứng trước vận hội mới với mục tiêu tăng trưởng GDP hai con số. Dưới đây là những động lực trọng tâm định hình triển vọng thị trường trong năm 2026:

- Ưu tiên thúc đẩy tăng trưởng gắn với ổn định vĩ mô. Chính phủ kiên định mục tiêu giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát và bảo đảm các cân đối lớn. Các chính sách tài khóa và tiền tệ sẽ được phối hợp chặt chẽ, linh hoạt, có trọng tâm trọng điểm để hỗ trợ sản xuất kinh doanh. Việc nâng cao năng lực phân tích, dự báo và cập nhật liên tục các kịch bản điều hành sẽ tạo nền tảng vững chắc cho thị trường tài chính phát triển.
- Đẩy mạnh giải ngân đầu tư công và hạ tầng. Năm 2026 sẽ chứng kiến những giải pháp mạnh mẽ, quyết liệt để đẩy nhanh tiến độ giải ngân vốn đầu tư công, đặc biệt là các dự án trọng điểm quốc gia. Việc tháo gỡ vướng mắc, xử lý dứt điểm các dự án tồn đọng sẽ khơi thông nguồn lực, nâng cao hiệu quả vốn đầu tư và tạo hiệu ứng lan tỏa tích cực đến các nhóm ngành xây dựng, vật liệu và bất động sản trên thị trường chứng khoán.
- Thu hút dòng vốn FDI thế hệ mới. Chiến lược thu hút đầu tư nước ngoài sẽ chuyển dịch mạnh sang các lĩnh vực có giá trị gia tăng cao, tạo động lực mới cho tăng trưởng như chip, bán dẫn, đổi mới sáng tạo và hydrogen xanh. Các cơ chế ưu đãi, cạnh tranh sẽ được xây dựng để đón đầu dòng vốn từ các tập đoàn công nghệ lớn, qua đó thúc đẩy nhóm cổ phiếu khu công nghiệp và công nghệ.
- Tái cơ cấu công nghiệp và phát triển công nghệ. Nền kinh tế tiếp tục đẩy mạnh tái cơ cấu ngành công nghiệp theo hướng hiện đại hóa, phát triển theo chiều sâu. Ưu tiên hàng đầu là làm chủ công nghệ mới trong các lĩnh vực mới nổi như trí tuệ nhân tạo (AI), công nghiệp xanh và bền vững. Sự phát triển mạnh mẽ của công nghệ hỗ trợ và tăng cường liên kết giữa doanh nghiệp FDI và trong nước sẽ nâng cao năng lực cạnh tranh của các doanh nghiệp sản xuất niêm yết.
- Thúc đẩy xuất khẩu và đa dạng hóa thị trường. Hoạt động xuất khẩu sẽ được tiếp sức thông qua việc khai thác hiệu quả các Hiệp định thương mại tự do (FTA) và mở rộng sang các thị trường tiềm năng mới như Trung Đông, Mỹ La-tinh, châu Phi bên cạnh các thị trường chủ lực. Việc tham gia sâu rộng hơn vào chuỗi cung ứng toàn cầu sẽ giúp các doanh nghiệp xuất khẩu duy trì đà tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận.
- Kích cầu tiêu dùng và phát triển thị trường trong nước. Các giải pháp đột phá sẽ được triển khai để phát triển mạnh thị trường nội địa và đưa du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn. Việc đổi mới xúc tiến thương mại, tổ chức các sự kiện quy mô lớn và làm mới sản phẩm du lịch sẽ kích thích sức mua, hỗ trợ trực tiếp cho đà tăng trưởng của nhóm ngành bán lẻ, dịch vụ và du lịch trên sàn chứng khoán.

Nhìn chung, với đà tăng trưởng mạnh mẽ từ năm 2025 cùng các định hướng chính sách quyết liệt, năm 2026 hứa hẹn sẽ tiếp tục là một năm bứt phá, mở ra nhiều cơ hội lớn cho cộng đồng doanh nghiệp và thị trường tài chính chứng khoán.

Nắm bắt triển vọng thị trường, Quý sẽ tiếp tục tập trung đầu tư vào danh mục tiềm năng và phù hợp các tiêu chí của quỹ, dựa trên đánh giá về nền tảng cơ bản tốt, tình hình tài chính lành mạnh và triển vọng kinh doanh khả quan.

II. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN CỦA QUỸ

Quý Nhà đầu tư vui lòng xem Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ thương tại đường dẫn <https://www.techcomcapital.com.vn/>

III. PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN CỦA QUỸ NĂM 2025

Căn cứ theo quy định tại Điều 54.1 Điều lệ tổ chức và hoạt động Quỹ:

“Quỹ dành tối thiểu chín mươi phần trăm (90%) lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư. Phương án phân chia lợi nhuận do Đại hội Nhà đầu tư gần nhất thông qua. Lợi tức chi trả cho nhà đầu tư được trích lợi nhuận trong kỳ, hoặc lợi nhuận lũy kế sau khi trích lập đầy đủ các quỹ (nếu có) theo quy định tại điều lệ quỹ và hoàn tất mọi nghĩa vụ thuế, tài chính (nếu có) theo quy định của pháp luật.”

Dựa trên số liệu báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Quỹ, phần lợi nhuận chưa phân phối của Quỹ như sau:

Đơn vị: Việt Nam Đồng(VNĐ)

	Y2025	Y2024
Kết quả hoạt động chưa phân phối đầu năm (a)	(5.934.211.416)	(3.320.430.665)
Lợi nhuận thuần trong năm (b)	19.384.433.096	(2.613.780.751)
Kết quả hoạt động chưa phân phối cuối năm (theo Bảng cân đối kế toán mã 420) (c=a+b)	13.450.221.680	(5.934.211.416)
Các khoản điều chỉnh (d)	(7.295.621.640)	
(i) Lãi đánh giá các khoản đầu tư tại thời điểm cuối năm (theo Thuyết minh số 6 Báo cáo tài chính năm kiểm toán)	(4.084.768.741)	
(ii) Các chi phí của Quỹ trong năm loại trừ chi phí thường cho công ty QLQ (theo số liệu chi phí của Quỹ tại báo cáo kết quả hoạt động của Quỹ tại báo cáo tài chính năm đã kiểm toán)	(3.210.852.899)	
Lợi nhuận còn lại (e=c-d)	6.154.600.040	Không phân phối lợi nhuận

Căn cứ theo quy định tại điểm b Điều 54.3 Điều lệ tổ chức và hoạt động Quỹ:

“Sau khi chi trả, Quỹ vẫn phải bảo đảm có nguồn vốn để thanh toán đủ các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác đến hạn và bảo đảm giá trị tài sản ròng không thấp hơn năm mươi tỷ (50.000.000.000) đồng;”

Tại thời điểm 31/03/2026:

Đơn vị: Việt Nam Đồng(VNĐ)

Giá trị tài sản ròng tại ngày 31/03/2026	54.331.279.150
Lợi nhuận dùng để phân phối cho Nhà Đầu tư	(6.154.600.040)
Giá trị tài sản ròng còn lại nhỏ hơn 50 tỷ VNĐ	48.176.679.110

Do đó, Công ty Quản lý Quỹ Kỹ thương đề xuất phương án không phân phối lợi nhuận cho năm tài chính 2025 căn cứ theo quy định tại điểm b Điều 54.3 Điều lệ tổ chức và hoạt động Quỹ

IV. DỰ TOÁN NGÂN SÁCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ NĂM 2026

Kế hoạch hoạt động của Ban đại diện quỹ đã nêu tại Đại hội Nhà đầu tư như sau:

(i) Báo cáo ngân sách hoạt động năm 2025

	Thực tế năm 2025 (VNĐ)	Ngân sách năm 2025 (VNĐ)	% thực tế/ngân sách
A. Thù lao ban đại diện 5 triệu *3 thành viên*12 tháng	180.000.000	180.000.000	
B. Chi phí họp Ban Đại diện	55.628.961	63.276.000	
I. Chi phí đi lại và khách sạn	55.101.801	58.276.000	
1. Chi phí vé máy bay	7.340.647	5.000.000	
2. Chi phí khách sạn	33.365.290	34.776.000	
3. Chi phí phòng họp	14.395.864	18.500.000	
II. Các chi phí khác liên quan đến cuộc họp Ban đại diện	527.160	5.000.000	
Tổng cộng	235.628.961	243.276.000	96,86%

Việc chi trả thù lao Ban Đại diện thực hiện từ ngày **29/04/2025** theo Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2024.

Ngân sách chi phí hoạt động của Ban Đại diện 2025 được sử dụng cho 3 thành viên Ban Đại diện với mức thù lao được thông qua tại Đại hội Nhà Đầu tư là 5 triệu đồng/người/tháng.

Ban Đại diện họp theo định kỳ hàng quý qua conference call.

(ii) Kế hoạch hoạt động năm 2026

TCC đề xuất Đại hội Nhà Đầu tư phê duyệt đề xuất ngân sách chi phí hoạt động Ban Đại diện năm 2026 như sau:

	Ngân sách năm 2026 (VNĐ)	Thực tế năm 2025 (VNĐ)	% thay đổi
A. Thù lao ban đại diện	180.000.000	180.000.000	
B. Chi phí họp Ban Đại diện	13.720.000	55.628.961	
I. Chi phí đi lại và khách sạn	10.240.000	55.101.801	
1. Chi phí vé máy bay	880.000	7.340.647	
2. Chi phí khách sạn	6.030.000	33.365.290	
3. Chi phí phòng họp	3.330.000	14.395.864	
II. Các chi phí khác liên quan đến cuộc họp Ban đại diện	3.480.000	527.160	
Tổng cộng	193.720.000	235.628.961	-17,79%

Cơ sở đề xuất ngân sách:

- Chi phí liên quan đến vé máy bay, khách sạn, vận chuyển năm 2026 dự kiến sẽ điều chỉnh theo nhu cầu thực tế phát sinh năm 2026 và báo giá của các đơn vị cung cấp dịch vụ.
- Trong trường hợp số thành viên BDD tăng/giảm thì ngân sách này sẽ được điều chỉnh tăng/giảm tương ứng dựa trên mức chi phí cấu thành ngân sách nêu trên.
- Các chi phí khác liên quan đến cuộc họp Ban Đại diện là chi phí đi lại, ăn ở của các cán bộ nhân viên của Công ty Quản lý Quỹ đang quản lý trực tiếp Quỹ sẽ tham gia vào các cuộc họp của Ban Đại diện Quỹ để báo cáo tình hình hoạt động của Quỹ, cập nhật tình hình thị trường cũng như giải đáp các câu hỏi của Ban Đại diện trong các cuộc họp

V. LỰA CHỌN TỔ CHỨC KIỂM TOÁN THỰC HIỆN SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH BÁN NIÊN VÀ KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2026 CỦA QUỸ

Hiện tại Công ty TCC nhận được bản chào giá từ Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam với mức phí cho năm 2026 như sau:

Phí kiểm toán năm 2025 (Triệu đồng)	Đề xuất cho năm 2026 (Triệu đồng)
100,00	108,00
% thay đổi	8,00%

Ghi chú: Phí trên chưa bao gồm VAT.

Việc lựa chọn công ty kiểm toán cho Quỹ năm 2026 dựa trên các tiêu chí (i) Tính liên tục của kiểm toán; (ii) Mức phí hợp lý; (iii) Tính chuyên nghiệp cao; (iv) Đáp ứng được các yêu cầu của Quỹ.

Căn cứ trên bảng chào giá và các tiêu chí lựa chọn trên, TCC đề xuất Nhà Đầu lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính của Quỹ cho năm tài chính kết thúc 31/12/2026.

VI. CÁC NỘI DUNG KHÁC THUỘC THẨM QUYỀN CỦA ĐHQĐT

ĐỀ XUẤT CHỈNH SỬA ĐIỀU LỆ QUỸ

Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ thương kính trình Đại hội Nhà đầu tư thông qua việc sửa đổi Điều lệ quỹ đã nêu tại Đại hội Nhà đầu tư như sau:

STT	Khoản mục, điều của Điều lệ mới	Khoản mục, điều của Điều lệ cũ	Lý do sửa đổi, bổ sung
1	<p>Cập nhật địa chỉ của Công ty Quản lý Quỹ Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Cầu Nam, thành phố Hà Nội.</p> <p>Cập nhật địa chỉ của Ngân hàng giám sát 74 Thọ Nhuộm, Hoàn Kiếm, Hà Nội.</p>	<p>Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.</p> <p>Số 74 Thọ Nhuộm, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.</p>	Cập nhật theo thực tế hoạt động của Công ty Quản lý Quỹ.
2	<p>Cập nhật nội dung nêu tại phần CƠ SỞ PHÁP LÝ</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	Cập nhật theo thực tế các quy định mới được ban hành.

<p>thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ Quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ Quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
<ul style="list-style-type: none"> • 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 của Bộ Tài chính 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; 	<ul style="list-style-type: none"> • 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;
<ul style="list-style-type: none"> • 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 136/2025/TT-BTC ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ 	<ul style="list-style-type: none"> • 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;

<p>trường Bộ Tài chính hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tài chính quy định hoạt động đăng ký, lưu ký, bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; • Thông tư số 120/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tài chính 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 số 125/2011/TT-BTC ngày 05 tháng 09 năm 2011 của Bộ Tài chính và Hướng dẫn chế độ kế toán áp dụng cho Công ty Quản Lý Quỹ; • Thông tư 181/2015/TT-BTC ngày 13 tháng 11 năm 2015 của Bộ Tài chính về Chế độ kế toán áp dụng đối với Quỹ Hoán đổi danh mục; • Các văn bản pháp lý liên quan khác. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 và 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.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>3</p> <p>Bổ sung Khoản 4 Điều 9. Chiến lược đầu tư</p> <p>9.4 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 đầu tư bất động sản bao gồm các loại tài sản sau đây tại Việt Nam:</p> <p>(i) Các tài sản theo quy định sau đây:</p> <p>a) Tiền gửi các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng;</p> <p>b) Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;</p> <p>c) Công cụ nợ của Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương;</p> <p>d) <i>Cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán, chứng chỉ quỹ đại chúng, cổ phiếu chào bán ra công chúng, trái phiếu chào bán ra công chúng;</i></p> <p>đ) <i>Trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ của các tổ chức phát hành hoạt động theo pháp luật Việt Nam, cổ phiếu của công ty cổ phần (không bao gồm các loại cổ phiếu quy định tại điểm d nêu trên); phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn</i></p> <p>e) Quyền phát sinh gắn liền với chứng khoán mà quỹ đang nắm giữ;</p> <p>(ii) Bất động sản đáp ứng quy định tại khoản 6 Điều này.</p>	<p>9.4 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 đầu tư bất động sản bao gồm các loại tài sản sau đây tại Việt Nam:</p> <p>(i) Các tài sản theo quy định sau đây:</p> <p>a) Tiền gửi các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng;</p> <p>b) Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;</p> <p>c) Công cụ nợ của Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương;</p> <p>d) <i>Cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán, chứng chỉ quỹ đại chúng;</i></p> <p>đ) <i>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;</i></p> <p>e) Quyền phát sinh gắn liền với chứng khoán mà quỹ đang nắm giữ;</p> <p>(ii) Bất động sản đáp ứng quy định tại khoản 6 Điều này.</p>	<p>Điều 10 Thông tư 136</p>
<p>4</p> <p>Bổ sung Khoản 5 Điều 13. Hoạt động giao dịch tài sản của quỹ đầu tư bất động sản</p> <p>(i) Các giao dịch mua, bán chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán cho quỹ phải được thực hiện thông qua hệ thống giao dịch tập trung của Sở giao dịch chứng khoán.</p> <p>(ii) Đối với các giao dịch vào các tài sản được phép đầu tư theo phương thức thỏa thuận (trừ trường hợp giao dịch hợp đồng tiền gửi, chứng chỉ tiền gửi và giao dịch thực hiện trên hệ thống giao dịch của</p>		<p>Điều 8 Thông tư 136</p>

	<p>Sở giao dịch chứng khoán nhưng không bao gồm giao dịch trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ), công ty quản lý quỹ phải bảo đảm:</p> <p>a) Được sự chấp thuận bằng văn bản của Ban đại diện quỹ về khoảng giá dự kiến, thời điểm thực hiện, đối tác giao dịch hoặc tiêu chí xác định đối tác giao dịch, loại tài sản giao dịch trước khi thực hiện giao dịch;</p> <p>b) Trường hợp mức giá thực tế mua cao hơn hoặc giá bán thực tế thấp hơn giá tham chiếu của tổ chức cung cấp báo giá hoặc giá tham chiếu trung bình của các tổ chức cung cấp báo giá hoặc vượt quá khoảng giá đã được chấp thuận theo quy định tại điểm a khoản này, công ty quản lý quỹ phải giải thích để Ban đại diện quỹ quyết định</p> <p>Công ty quản lý quỹ phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Ban đại diện quỹ về khoảng giá dự kiến, khoảng thời gian thực hiện, đối tác giao dịch hoặc tiêu chí xác định đối tác giao dịch, loại tài sản giao dịch đối với các giao dịch hợp đồng tiền gửi, chứng chỉ tiền gửi được thực hiện trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày được Ban đại diện quỹ chấp thuận và phải tuân thủ quy định tại điểm b khoản (ii) Điều này</p>	
5	<p>Sửa đổi Điều 15.4 và Điều 16.2.c liên quan về các hình thức định danh cá nhân</p> <p>Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác hoặc số định danh cá nhân</p>	<p>Điều 28.2 Thông tư 136</p> <p>Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác.</p>
6	<p>Bãi bỏ tại Khoản 2 tại Điều 20. Đại Hội Nhà Đầu Tư</p>	<p>Điều 28.1 Thông tư 136</p> <p>Đại Hội Nhà Đầu Tư có thể ủy quyền cho Ban Đại Diện Quỹ được quyết định các vấn đề quy định tại điểm b, c, d, đ, e, g và h Điều này và quyết định mức điều chỉnh Giá dịch vụ Quản lý Quỹ nhưng không được vượt mức tối đa được quy định tại Điều lệ này.</p>
7	<p>Sửa đổi Khoản 1 Điều 22. Điều kiện, thể thức tiến hành và thông qua quyết định của Đại hội nhà đầu tư</p> <p>Cuộc họp Đại hội nhà đầu tư được tiến hành khi có số nhà đầu tư tham dự đại diện cho trên 50% tổng số phiếu biểu quyết. Hình thức tham</p>	<p>Điều 6 Thông tư 136</p> <p>Cuộc họp Đại hội nhà đầu tư được tiến hành khi có số nhà đầu tư tham dự đại diện cho trên 50% tổng số phiếu biểu quyết. Hình</p>

8	<p>gia và biểu quyết là trực tiếp hoặc ủy quyền tham gia và biểu quyết hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa (gửi thư, fax, thư điện tử, tham dự hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác) theo quy định tại Điều lệ này.</p> <p>Bãi bỏ Khoản 5 Điều 25. Quyền và nghĩa vụ của Ban đại diện quỹ</p>	<p>thức tham gia có thể là trực tiếp hoặc ủy quyền tham gia hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa (gửi thư, fax, thư điện tử, tham dự hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác) theo quy định tại Điều lệ này.</p>	Điều 28 Thông tư 136
9	<p>Sửa đổi điểm b Khoản 2 Điều 36. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát</p> <p>b) Tham gia các cuộc họp Đại hội nhà đầu tư quỹ đầu tư chứng khoán, nhưng không có quyền biểu quyết; cung cấp đầy đủ các thông tin tại các cuộc họp Đại hội nhà đầu tư quỹ đầu tư chứng khoán, các cuộc họp Ban đại diện quỹ.</p>	<p>25.5 Trường hợp Điều lệ quỹ đã có quy định và Đại hội nhà đầu tư gần nhất đã ủy quyền, Ban Đại Diện Quỹ được quyết định các vấn đề quy định tại điểm b, c, d, e, g và h khoản 2 Điều 20. Trong trường hợp này, công ty quản lý quỹ phải thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin Quyết định của Ban đại diện quỹ theo quy định về công bố thông tin đối với Quyết định của Đại hội nhà đầu tư.</p> <p>Trường hợp Đại Hội Nhà Đầu Tư gần nhất ủy quyền cho Ban Đại Diện Quỹ quyết định mức điều chỉnh Giá dịch vụ Quản lý Quỹ trong mức tối đa được quy định tại Điều lệ này, hiệu lực của việc điều chỉnh Giá dịch vụ Quản lý Quỹ sau khi Ban Đại Diện Quỹ phê duyệt sẽ được Công ty quản lý Quỹ công bố trên website của Công ty quản lý Quỹ.</p>	Điều 23 Thông tư 136
10	<p>Sửa đổi Điều 46. Tiêu chuẩn lựa chọn và thay đổi công ty kiểm toán</p> <p>Hàng năm, Công ty Quản lý Quỹ sẽ đề xuất công ty kiểm toán để trình Đại hội Nhà Đầu tư lựa chọn. Công ty kiểm toán được lựa chọn phải thỏa mãn các điều kiện sau:</p> <p>a) Có giấy phép được cung cấp dịch vụ kiểm toán do Bộ Tài chính cấp;</p> <p>b) Có đầy đủ khả năng cung cấp dịch vụ kiểm toán;</p> <p>c) Được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cho phép kiểm toán Quỹ Đầu tư;</p>	<p>b) Được quyền tham dự các cuộc họp định kỳ hoặc bất thường của Đại hội nhà đầu tư và Ban Đại diện quỹ nhưng không được quyền biểu quyết.</p> <p>Hàng năm, Công ty Quản lý Quỹ sẽ đề xuất công ty kiểm toán để trình Đại hội Nhà Đầu tư lựa chọn. Trường hợp, Đại hội Nhà Đầu tư ủy quyền cho Ban Đại diện, Ban Đại diện Quỹ thực hiện lựa chọn Công ty kiểm toán để tiến hành kiểm toán cho Quỹ. Công ty kiểm toán được lựa chọn phải thỏa mãn các điều kiện sau:</p> <p>a) Có giấy phép được cung cấp dịch vụ kiểm toán do Bộ Tài chính cấp;</p> <p>b) Có đầy đủ khả năng cung cấp dịch vụ kiểm toán;</p>	Điều 28 Thông tư 136

	<p>d) Không phải là người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ hoặc Ngân hàng giám sát.</p>	<p>c) Được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cho phép kiểm toán Quỹ Đầu tư; d) Không phải là người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ hoặc Ngân hàng giám sát.</p>	
11	<p>Sửa đổi Khoản 3 Điều 51. Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ 51.3 Giá trị tài sản ròng của Quỹ phải được xác định định kỳ tối thiểu một tuần một lần. Giá trị tài sản ròng của quỹ, giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ phải được ngân hàng giám sát xác nhận. Việc xác nhận giá trị thực hiện bằng văn bản hoặc truy xuất thông qua hệ thống thông tin điện tử của ngân hàng giám sát đã được công ty quản lý quỹ chấp thuận. Các giá trị tài sản ròng nêu trên phải được công bố trên các trang thông tin điện tử của Sở giao dịch chứng khoán, công ty quản lý quỹ. Việc công bố giá trị tài sản ròng cho nhà đầu tư được thực hiện muộn nhất vào ngày làm việc tiếp theo của ngày định giá. Nội dung thông tin về giá trị tài sản ròng thực hiện theo mẫu quy định.</p>	<p>51.3 Giá trị tài sản ròng của Quỹ phải được xác định định kỳ tối thiểu một tuần một lần và phải được công bố công khai theo quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài chính và có giá trị cho đến khi có thông báo mới.</p>	Điều 7 Thông tư 136
12	<p>Sửa đổi bổ sung PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN tại Điều 52.3</p>		Điều 28 Thông tư 136
13	<p>Bổ sung Phụ lục 4 MỨC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ HOẶC TỔ CHỨC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ Bổ sung Phụ lục 5 TUỔI NỢ BÌNH QUẢN GIA QUYỀN VÀ THỜI GIAN ĐÁO HẠN BÌNH QUẢN GIA QUYỀN</p>		Điều 28 Thông tư 136



Việc đổi bổ sung PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN tại Điều 52. như sau:

A. Giá trị thị trường /Giá trị hợp lý của tài sản:

STT	Loại tài sản	Nguyên tắc định giá giao dịch trên thị trường
Tiền và các khoản tương đương tiền, công cụ thị trường tiền tệ		
1	Tiền (VND)	Số dư tiền mặt tại ngày trước Ngày định giá.
2	Ngoại tệ	Giá trị quy đổi ra VND theo tỷ giá hiện hành tại các tổ chức tín dụng được phép kinh doanh ngoại hối tại ngày trước Ngày định giá.
3	Tiền gửi kỳ hạn	Giá trị tiền gửi cộng lãi chưa được thanh toán tính tới ngày trước Ngày định giá.
4	Tín phiếu kho bạc, chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng, và các công cụ thị trường tiền tệ khác	Giá mua cộng với lãi lũy kế tính tới ngày trước Ngày định giá.
5	Các công cụ không trả lãi bao gồm tín phiếu, trái phiếu, giấy tờ có giá và các công cụ không trả lãi khác	Giá yết bình quân trên hệ thống giao dịch của Sở giao dịch chứng khoán; trường hợp không có giá yết thì mức giá được xác định theo mô hình chiết khấu dòng tiền căn cứ vào lãi suất trung đầu hoặc một lãi suất khác do Ban Đại diện quỹ quy định và thời gian nắm giữ công cụ.d
Trái phiếu		
6	Trái phiếu niêm yết, Trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ đăng ký giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán	<ul style="list-style-type: none"> - Giá yết bình quân 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 15 ngày tính đến ngày định giá, là một trong các mức giá sau: <ul style="list-style-type: none"> + 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.
7	Trái phiếu không niêm yết	<ul style="list-style-type: none"> - Giá yết (nếu có) trên các hệ thống báo giá cộng lãi suất cưỡng phiếu tính tới ngày trước Ngày định giá; hoặc <ul style="list-style-type: none"> + Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc + Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc + Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

Cổ phiếu	
8	<p>Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 15 ngày tính đến ngày định giá, là một trong các mức giá sau: <ul style="list-style-type: none"> + Giá trị sổ sách; hoặc + Giá mua; hoặc + Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại Diện Quỹ chấp thuận.
9	<p>Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 hơn 15 ngày tính đến ngày định giá, là một trong các mức giá sau: <ul style="list-style-type: none"> + Giá trị sổ sách; hoặc + Giá mua; hoặc + Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại Diện Quỹ chấp thuận.
10	<p>Cổ phiếu của Công ty đại chúng đăng ký giao dịch trên hệ thống UpCom</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 15 ngày tính đến ngày định giá, là một trong các mức giá sau: <ul style="list-style-type: none"> + Giá trị sổ sách; hoặc + Giá mua; hoặc + Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại Diện Quỹ chấp thuận.
11	<p>Cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch, hoặc hủy niêm yết hoặc hủy đăng ký giao dịch</p> <ul style="list-style-type: none"> Là một trong các mức giá sau: <ul style="list-style-type: none"> + Giá trị sổ sách; hoặc + Mệnh giá; hoặc + Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.
12	<p>Cổ phiếu của tổ chức trong tình trạng giải thể, phá sản</p> <ul style="list-style-type: none"> Là một trong các mức giá sau: <ul style="list-style-type: none"> - Tám mươi phần trăm (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 khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.
13	<p>Cổ phần, phần vốn góp khác</p> <ul style="list-style-type: none"> Là một trong các mức giá sau:

		<ul style="list-style-type: none"> - Giá trị sổ sách; hoặc - Giá mua/giá trị vốn góp; hoặc - Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.
Chứng chỉ quỹ		
14	Chứng chỉ quỹ đại chúng niêm yết	<ul style="list-style-type: none"> - Giá đóng cửa hoặc tên gọi khác tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sở giao dịch chứng khoán của ngày giao dịch gần nhất trước ngày định giá; - Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn 15 ngày tính đến ngày định giá, giá được xác định là một trong các mức giá sau: <ul style="list-style-type: none"> + Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ được công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước hoặc Sở giao dịch chứng khoán hoặc công ty quản lý quỹ tại ngày gần nhất trước ngày định giá; hoặc + Giá mua; hoặc + Giá xác định theo phương pháp đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.
15	Chứng chỉ quỹ đại chúng không niêm yết	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ được công bố thông tin tại ngày gần nhất trước ngày định giá.
16	Chứng chỉ quỹ đại chúng bị hủy niêm yết do thay đổi Sở giao dịch chứng khoán	<p>Là một trong các mức giá sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ được công bố thông tin tại ngày gần nhất trước ngày định giá; hoặc - Giá mua; hoặc - Giá xác định theo phương pháp đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.
Bất động sản và các tài sản khác		
17	Quyền mua cổ phiếu	Giá của quyền mua là phần chênh lệch dương giữa giá thị trường của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày định giá và giá thực hiện quyền mua nhân với tỷ lệ thực hiện quyền.
18	Bất động sản	Giá được xác định bởi Tổ chức định giá tại thời điểm gần nhất.
19	Các tài sản được phép đầu tư khác	Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

ii. chú:

- i. *lũy kế là: khoản lãi tính từ thời điểm trả lãi gần nhất tới thời điểm trước Ngày định giá;*
- á. *trị sổ sách (book value) của một cổ phiếu được xác định trên cơ sở báo cáo tài chính gần nhất đã được kiểm toán hoặc soát xét;*
- chức định giá được lựa chọn hệ thống báo giá trái phiếu (Reuters/Bloomberg/VNBF...) để tham khảo.
- i. *phần này, ngày được hiểu là ngày theo lịch.*

Giá trị cam kết từ các hợp đồng phái sinh:

1) Giá trị cam kết (global exposure) là giá trị quy đổi ra tiền mà Quý là bên có nghĩa vụ phải thực hiện hợp đồng. Giá trị cam kết được xác định trên cơ sở giá trị thị trường của tài sản cơ sở, rủi ro thanh toán, biến động thị trường và thời gian cần thiết để thanh lý vị thế.

2) Khi tính giá trị cam kết, Công ty quản lý quỹ được áp dụng:

Nguyên tắc bù trừ ròng vị thế phái sinh (trái chiều) đối với cùng một chứng khoán cơ sở, ví dụ vị thế mua quyền chọn mua chứng khoán XYZ làm giảm bớt (bù trừ) giá trị cam kết từ vị thế bán quyền chọn mua chứng khoán XYZ;

Nguyên tắc bù trừ ròng vị thế phái sinh và vị thế giao ngay của cùng một chứng khoán, ví dụ vị thế mua (nắm giữ) chứng khoán XYZ bù trừ (làm giảm bớt) giá trị cam kết phát sinh từ vị thế bán quyền chọn mua chứng khoán XYZ;

Các nguyên tắc khác theo thông lệ quốc tế, bảo đảm quản trị được rủi ro.

STT	Loại tài sản	Giá trị cam kết
1	Quyền chọn cổ phiếu (mua quyền chọn bán, bán quyền chọn bán, bán quyền chọn mua)	Giá trị thị trường của vị thế quyền chọn ¹ điều chỉnh bởi hệ số delta của quyền chọn = số hợp đồng × khối lượng cổ phiếu trên mỗi hợp đồng × giá thị trường hiện tại của cổ phiếu × hệ số delta ²
2	Quyền chọn trái phiếu (mua quyền chọn bán, bán quyền chọn bán, bán quyền chọn mua)	Giá trị thị trường của vị thế quyền chọn ³ điều chỉnh bởi hệ số delta của quyền chọn = số hợp đồng × mệnh giá × giá thị trường hiện tại của trái phiếu × hệ số delta
3	Hợp đồng tương lai chỉ số	Giá trị thị trường của vị thế tương lai = số hợp đồng × giá trị tính trên một điểm chỉ số × mức chỉ số hiện tại
4	Hợp đồng tương lai trái phiếu	Giá trị thị trường của vị thế tương lai = số hợp đồng × giá trị của hợp đồng tính theo mệnh giá (notional) × giá trị thị trường của trái phiếu rẻ nhất có thể chuyển giao
5	Các hợp đồng khác	Theo mô hình do Công ty quản lý quỹ lựa chọn, thống nhất cùng Ngân hàng giám sát, và được Ban đại diện quỹ chấp thuận

Nếu quỹ nắm vị thế mua (long position), giá trị thị trường có thể được điều chỉnh tăng thêm chi phí mua quyền chọn (premium).

Hệ số delta là đạo hàm bậc nhất của giá quyền chọn đối với giá chứng khoán cơ sở. Trong trường hợp đơn giản, hệ số delta có thể coi bằng 1. Trong các trường hợp quyền chọn phức tạp, hệ số delta do Công ty quản lý quỹ xác định sau khi đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

Nếu Quý nắm vị thế mua (long position), giá trị thị trường có thể được điều chỉnh tăng thêm chi phí mua quyền chọn (premium).

Phụ lục 5
MỨC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ HOẶC TỔ CHỨC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ

STT	Tên tổ chức xếp hạng tín nhiệm	Mức xếp hạng tín nhiệm	Ý nghĩa của mức xếp hạng tín nhiệm đối với trái phiếu hoặc tổ chức phát hành trái phiếu
1	Moody's Ratings	Aaa	Có khả năng cao nhất trong việc thực hiện các cam kết tài chính và rủi ro không thanh toán được nghĩa vụ nợ ở mức thấp nhất
		Aa1	
		Aa2	
		Aa3	
		A1	
		A2	Có khả năng rất cao trong việc thực hiện các cam kết tài chính và rủi ro không thanh toán được nghĩa vụ nợ ở mức rất thấp
		A3	
		Baa1	
		Baa2	Có rủi ro không thanh toán được nghĩa vụ nợ ở mức trung bình và có thể có tính chất đầu cơ
		Baa3	
2	S&P Global Ratings	Ba1	Có yếu tố đầu cơ và rủi ro tín dụng đáng kể
		AAA	Có khả năng cao nhất trong việc thực hiện các cam kết tài chính
		AA+	Có khả năng rất cao trong việc thực hiện các cam kết tài chính

	AA		
	AA-		
	A+		
	A		Có khả năng cao trong việc thực hiện các cam kết tài chính nhưng có thể bị ảnh hưởng bởi điều kiện kinh tế và hoàn cảnh biến động
	A-		
	BBB+		
	BBB		Có đủ khả năng thực hiện các cam kết tài chính nhưng dễ bị ảnh hưởng bởi điều kiện kinh tế bất lợi
	BBB-		
	BB+		ít bị tổn thương trong ngắn hạn nhưng phải đối mặt với những bất ổn lớn đang diễn ra do điều kiện kinh doanh, tài chính và kinh tế bất lợi
	AAA		Có rủi ro không thanh toán được nghĩa vụ nợ ở mức thấp nhất và chất lượng tín dụng ở mức cực kỳ cao
	AA+		
	AA		
	AA-		Có rủi ro không thanh toán được nghĩa vụ nợ ở mức rất thấp và chất lượng tín dụng ở mức rất cao
	A+		Có rủi ro không thanh toán được nghĩa vụ nợ ở mức thấp và chất lượng tín dụng ở mức cao, tuy nhiên có thể bị ảnh
	A		
3	Fitch Ratings		

			hường bởi điều kiện kinh tế bất lợi
		A-	
		BBB+	
		BBB	Có rủi ro không thanh toán được nghĩa vụ nợ hiện ở mức thấp và có đủ năng lực đáp ứng nghĩa vụ tài chính, nhưng dễ bị ảnh hưởng bởi điều kiện kinh tế bất lợi
		BBB-	
		BB+	Dễ bị tổn thương do rủi ro vỡ nợ cao, đặc biệt khi có những thay đổi bất lợi về điều kiện kinh doanh hoặc kinh tế theo thời gian, tuy nhiên vẫn có sự linh hoạt về kinh doanh hoặc tài chính để hỗ trợ việc thực hiện các cam kết tài chính
		AAA	Năng lực đáp ứng nghĩa vụ tài chính tốt nhất
		AA+	
		AA	Năng lực đáp ứng nghĩa vụ tài chính rất tốt
		AA-	
		AAA	Có mức độ tín nhiệm cao nhất so với các tổ chức và giao dịch khác trong nước
		AA+	
		AA	Có mức độ tín nhiệm rất cao so với các tổ chức và giao dịch khác trong nước
		AA-	
		vnAAA	Có khả năng rất cao trong việc thực hiện các cam kết tài chính
		vnAA+	Có khả năng cao trong việc thực hiện các cam kết tài chính
4	Công ty Cổ phần FiiRatings		
5	Công ty Cổ phần Xếp hạng Tín nhiệm Đầu tư Việt Nam		
6	Công ty Cổ phần Sài Gòn Phát Thịnh Ratings		

			vnAA vnAA- AAA AA+ AA AA-	Có rủi ro không thanh toán được nghĩa vụ nợ ở mức thấp nhất và chất lượng tín dụng ở mức cực kỳ cao
7	Công ty Cổ phần Xếp hạng Tín nhiệm S&I		AAA AA+ AA AA-	Có rủi ro không thanh toán được nghĩa vụ nợ ở mức rất thấp và chất lượng tín dụng ở mức rất cao
8	Công ty Cổ phần Xếp hạng Tín nhiệm Thiên Minh		AAA AA+ AA AA-	Có khả năng cao nhất trong việc đáp ứng các cam kết về nghĩa vụ tài chính (đối với trái phiếu) Có khả năng rất cao trong việc đáp ứng các cam kết về nghĩa vụ tài chính (đối với tổ chức phát hành) Có khả năng rất cao trong việc đáp ứng các cam kết về nghĩa vụ tài chính (đối với trái phiếu) Có khả năng cao trong việc đáp ứng các cam kết về nghĩa vụ tài chính (đối với tổ chức phát hành)
9	Các doanh nghiệp xếp hạng tín nhiệm khác được Bộ Tài chính cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh		Mức xếp hạng tương ứng với năng lực đáp ứng nghĩa vụ tài chính từ rất tốt trở lên hoặc mức độ tín nhiệm từ rất cao trở lên so với các tổ chức và giao dịch khác trong nước hoặc có khả năng cao trở lên trong việc thực hiện các cam kết tài chính hoặc có rủi ro không thanh toán được nghĩa vụ nợ ở mức rất thấp đến thấp nhất và chất lượng tín dụng ở mức rất cao trở lên hoặc có khả năng rất cao đến cao nhất (đối với trái phiếu)/cao đến rất cao (đối với tổ chức phát hành) trong việc đáp ứng các cam kết về nghĩa vụ tài chính.	

Phụ lục 6**TUỔI NỢ BÌNH QUÂN GIA QUYỀN VÀ THỜI GIAN ĐÁO HẠN BÌNH QUÂN GIA QUYỀN**

(Kèm theo Thông tư số 136/2025/TT-BTC ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

1. Tuổi nợ bình quân gia quyền (Weighted Average Life - WAL)

Tuổi nợ bình quân gia quyền là bình quân gia quyền thời gian còn lại tính đến ngày đáo hạn cùng của tất cả tài sản trong danh mục đầu tư của quỹ, với trọng số là tỷ trọng của từng tài sản trong tổng giá trị danh mục của quỹ.

$$WAL = \frac{\sum_{i=1}^n (C_i \times T_i)}{\sum_{i=1}^n C_i}$$

Trong đó:

C_i : là giá trị của tài sản i

$\sum_{i=1}^n C_i$: là tổng giá trị danh mục tài sản của quỹ.

Giá trị của tài sản i và tổng giá trị danh mục tài sản của quỹ được xác định theo nguyên tắc quy định tại Phụ lục XIV ban hành kèm theo Thông tư số 36/2025/TT-BTC ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán.

T_i : là thời gian còn lại (theo số ngày) tính đến ngày đáo hạn cùng của tài sản i .

n : là số lượng tài sản/chứng khoán của quỹ.

Chú ý: Đối với trường hợp bất buộc mua lại của trái phiếu theo yêu cầu của nhà đầu tư, thời gian còn lại của phần trái phiếu được mua lại trước hạn sẽ được tính đến ngày thực hiện mua lại theo phương án mua lại của tổ chức phát hành.

2. Thời gian đáo hạn bình quân gia quyền (Weighted Average Maturity - WAM):

Thời gian đáo hạn bình quân gia quyền là bình quân gia quyền thời gian còn lại tính đến ngày đáo hạn cuối cùng hoặc thời gian còn lại tính đến kỳ điều chỉnh lãi suất tiếp theo đối với tài sản có lãi suất thả nổi (tùy thuộc vào thời gian nào ngắn hơn) của tất cả tài sản trong danh mục đầu tư của quỹ, với trọng số là tỷ trọng của từng tài sản trong tổng giá trị danh mục của quỹ.

$$WAM = \frac{\sum_{i=1}^n (W_i \times T_i)}{\sum_{i=1}^n W_i}$$

Trong đó:

W_i : là giá trị của tài sản i .

$\sum_{i=1}^n W_i$: là tổng giá trị danh mục tài sản của quỹ.

Giá trị của tài sản i và tổng giá trị danh mục tài sản của quỹ được xác định theo nguyên tắc quy định tại Phụ lục XIV ban hành kèm theo Thông tư số 36/2025/TT-BTC ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán.

T_i : là thời gian còn lại (theo số ngày) tính đến ngày đáo hạn cuối cùng của tài sản i hoặc thời gian còn lại (theo số ngày) tính đến kỳ điều chỉnh lãi suất tiếp theo nếu tài sản i là tài sản có lãi suất thả nổi, tùy thuộc vào thời gian nào ngắn hơn.

W : là số lượng tài sản/chứng khoán của quỹ.

Chú: Đối với trường hợp bắt buộc mua lại của trái phiếu theo yêu cầu của nhà đầu tư, thời gian còn lại của phần trái phiếu được mua lại trước hạn sẽ được tính đến ngày thực hiện mua lại theo phương án của tổ chức phát hành hoặc tính đến kỳ điều chỉnh lãi suất tiếp theo nếu trái phiếu đó là trái phiếu có lãi suất thả nổi, tùy thuộc vào thời gian nào ngắn hơn./.

Kính trình Đại hội Nhà đầu tư phê duyệt.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG



Tổng Giám đốc
PHÍ TUẤN THÀNH

Hanoi, 28 April, 2026

**MEETING MINUTES OF THE ANNUAL GENERAL MEETING
OF TECHCOM VIETNAM REIT FUND FINANCIAL YEAR 2025**

The Annual General Meeting for the financial year 2025 (“AGM”) of Techcom Vietnam REIT Fund (TCREIT) was held at 10:15 a.m. on April 28, 2026 at the Meeting Room on the 3rd floor, Techcombank Building, 06 Quang Trung, Cua Nam Ward, Hanoi City with the following specific contents:

GENERAL INFORMATION

Name of fund: **TECHCOM VIETNAM REIT FUND (securities code: FUCVREIT)**
Establishment license No.: 22/GCN-UBCK issued by The State Securities Commissions on 29/06/2016.

PART 1: PROCEDURES FOR OPENING THE AGM

I. PARTICIPANTS OF THE ANNUAL GENERAL MEETING FINANCIAL YEAR 2025

1. Investor

- As of 10:15, the total number of delegates who are Investors/ authorized Investors attending the meeting was 01 delegate, representing 4,240,650 outstanding fund certificates with voting rights, accounting for 84,81% of the total number of fund certificates with voting rights of the Fund (01 fund certificate = 01 voting right)
- Pursuant to the provisions of Clause 1, Article 18, Circular 98/2020/TT-BTC of the Ministry of Finance guiding the operation and management of securities investment funds issued on November 16, 2020 and the provisions of the Fund Charter, the General Meeting was opened validly in accordance with the provisions of the Fund Charter.

2. Representative from the Supervisory bank

- Ms. Vu Minh Hong – Deputy Director, Securities Trading and Services Department, Bank for Investment and Development of Vietnam - Ha Thanh Branch.

3. Representative from Techcomcapital JSC

- Mr. Phi Tuan Thanh – Chief Executive Officer

4. Representative of the Executive Board

- Mr. Vuong Duy Anh – Board of Fund Executive

5. Presidium, Vote Counting Committee, Secretariat

The AGM approved the list of Presidium and Secretariat, including:

1. Mr. Phi Tuan Thanh as Chairman of the meeting.
2. Ms. Vu Thanh Hang as Secretary of the meeting.

The AGM voted to elect the Vote Counting Committee.

The result was 100% unanimous in electing the Vote Counting Committee, including:

1. Ms. Dinh Thuy Linh - Head of the Committee

II. APPROVING THE WORKING PROGRAM AND WORKING REGULATIONS AT THE AGM

1. Meeting agenda

The Chairman read the Meeting Agenda (Details according to the announced Meeting Agenda). During the preparation for the Meeting, no Investor had any request to add content to the Meeting Agenda. The Chairman requested the General Meeting of Investors to vote on the approval of the Meeting Agenda by raising hands.

⇒ **Result: 100% of votes unanimously approved the Meeting Agenda**

2. Working Regulations of the General Meeting

Ms. Vu Thanh Hang - Secretary of the General Meeting was appointed by the Chairman to present the Working Regulations (Details according to the published meeting materials). During the preparation for the General Meeting, no Investor had any request to supplement the Working Regulations of the General Meeting. The Chairman requested the General Meeting of Investors to vote on the approval of the Working Regulations of the General Meeting by raising hands.

⇒ **Result: 100% of votes unanimously approved the Working Regulations**

PART 2: SUMMARY OF THE MEETING

1. PRESENTATION OF CONTENTS OF REPORTS AND REPORTS

- 1.1. Mr. Vuong Duy Anh - Fund Manager presented the report on the Fund's investment performance in financial year 2025 and the 2026 operating plan according to the presentation in the meeting materials.
- 1.2. Mr. Phi Tuan Thanh - Representative of the Fund Management Company presented the 2025 Fund Representative Board's operating report according to the presentation in the meeting materials.
- 1.3. Mr. Phi Tuan Thanh - Representative of the Fund Management Company presented the audited financial statements of the Fund for financial year 2025 according to the presentation in the meeting materials.
- 1.4. Ms. Vu Minh Hong - Representative of the Supervisory Bank presented the report on the supervision of fund management activities in financial year 2025 at the General Meeting.
- 1.5. Mr. Phi Tuan Thanh - Representative of the Fund Management Company presented:
 - i. Profit distribution plan for 2025;
 - ii. Estimated operating budget of the Fund Representative Board in 2026;
 - iii. Plan to select an auditing company for the fund in financial year 2026;
 - iv. Other contents under the authority of the General Meeting of Shareholders: proposing amendments to the fund charter.

2. DISCUSS

After the presentation of the Report and Proposal, the Chairman of the General Meeting conducted a discussion for 10 minutes. After the discussion, the Investor/Investor's representative had no comments on the presented contents.

3. VOTING AND VOTING RESULTS

At the end of the Discussion, the Chairman of the AGM moved to the voting section. Ms. Dinh Thuy Linh - Head of the Vote Counting Committee guided the AGM to vote according to the regulations in the Working Regulations approved by the AGM. Based on the voting instructions for the Reports and

Proposals, the Investors/Investors' authorized representatives voted for each voting content. After the Investors completed voting for each content, the ballot boxes were sealed before the entire AGM and moved to the vote counting area.

During the Vote Counting Committee's work, the AGM took a 10-minute break. After the end of the working time, Ms. Vu Thanh Hang reported to the General Meeting the vote counting results as follows:

- Total number of Investors attending and voting at the General Meeting up to the voting time, including 01 Investors/Investor representatives, representing 4,240,650 votes (each common fund certificate has one vote at the General Meeting).

1. Approval of the Fund's 2025 Performance Report as stated in the meeting materials.

- ❖ Total number of votes attending and voting at the AGM: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of valid votes: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of invalid votes: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

In which:

- Number of votes in favor: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes against: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes with other opinions: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- **Rate of votes in favor: 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.**

Approval of the Fund's Strategy in 2026 as stated in the meeting materials.

- ❖ Total number of votes attending and voting at the AGM: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of valid votes: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of invalid votes: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

In which:

- Number of votes in favor: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes against: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes with other opinions: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

Rate of votes in favor: 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

2. Approval of The Fund's Audited Financial Statements in 2025.

- ❖ Total number of votes attending and voting at the AGM: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

- ❖ Total number of valid votes: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of invalid votes: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

In which:

- Number of votes in favor: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes against: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes with other opinions: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- **Rate of votes in favor: 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.**

3. Approval of the plan to NOT distribute profits to Investors in the 2025 fiscal year of the Fund at the Investors' Meeting as stated in the meeting materials.

- ❖ Total number of votes attending and voting at the AGM: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of valid votes: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of invalid votes: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

In which:

- Number of votes in favor: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes against: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes with other opinions: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- **Rate of votes in favor: 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.**

4. Approval of the 2026 Estimate Operating Budget of the Fund's Representative Board as stated in the meeting materials.

- ❖ Total number of votes attending and voting at the AGM: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of valid votes: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of invalid votes: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

In which:

- Number of votes in favor: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes against: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes with other opinions: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- **Rate of votes in favor: 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.**

5. **Approval of the selection of Ernst & Young Vietnam Co., Ltd. to review the semi-annual financial statements and audit the 2026 financial statements of the Fund.**
- ❖ Total number of votes attending and voting at the AGM: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
 - ❖ Total number of valid votes: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
 - ❖ Total number of invalid votes: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- In which:
- Number of votes in favor: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
 - Number of votes against: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
 - Number of votes with other opinions: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
 - **Rate of votes in favor: 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.**
6. **Approval of the contents of amendments and supplements to the Fund Charter as stated in the meeting materials.**
- 6.1 . **Update the the Fund Management Company's and Supervisory Bank's address**
- ❖ Total number of votes attending and voting at the AGM: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
 - ❖ Total number of valid votes: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
 - ❖ Total number of invalid votes: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- In which:
- Number of votes in favor: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
 - Number of votes against: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
 - Number of votes with other opinions: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
 - **Rate of votes in favor: 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.**
- 6.2 **Update in the LEGAL BASIS section**
- ❖ Total number of votes attending and voting at the AGM: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
 - ❖ Total number of valid votes: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
 - ❖ Total number of invalid votes: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- In which:
- Number of votes in favor: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

- Number of votes against: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes with other opinions: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- **Rate of votes in favor: 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.**

6.3 Addition to Item 4 Article 9. Investment Strategy

- ❖ Total number of votes attending and voting at the AGM: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of valid votes: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of invalid votes: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

In which:

- Number of votes in favor: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes against: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes with other opinions: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- **Rate of votes in favor: 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.**

6.4 Addition to Item 5 Article 13. Fund trading operation

- ❖ Total number of votes attending and voting at the AGM: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of valid votes: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of invalid votes: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

In which:

- Number of votes in favor: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes against: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes with other opinions: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- **Rate of votes in favor: 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.**

6.5 Amendments to Article 15.4 and Article 16.2.c related to personal identification methods.

- ❖ Total number of votes attending and voting at the AGM: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of valid votes: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of invalid votes: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

In which:

- Number of votes in favor: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes against: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes with other opinions: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- **Rate of votes in favor: 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.**

6.6 Annulment of Item 2 Article 20. General Meeting of Investors

- ❖ Total number of votes attending and voting at the AGM: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of valid votes: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of invalid votes: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

In which:

- Number of votes in favor: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes against: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes with other opinions: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- **Rate of votes in favor: 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.**

6.7 Amendments to Item 1 Article 22. Conditions, Procedures, and Adoption of Resolutions at the General Meeting of Investors

- ❖ Total number of votes attending and voting at the AGM: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of valid votes: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of invalid votes: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

In which:

- Number of votes in favor: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes against: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes with other opinions: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- **Rate of votes in favor: 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.**

6.8 Annulment of Item 5 Article 25. Rights and Duties of the Fund Representative Board

- ❖ Total number of votes attending and voting at the AGM: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

- ❖ Total number of valid votes: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of invalid votes: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

In which:

- Number of votes in favor: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes against: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes with other opinions: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- **Rate of votes in favor: 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.**

6.9 Amendments to Point b Item 2 Article 36. Rights and Obligations of the Supervising Bank

- ❖ Total number of votes attending and voting at the AGM: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of valid votes: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of invalid votes: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

In which:

- Number of votes in favor: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes against: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes with other opinions: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- **Rate of votes in favor: 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.**

6.10 Amendments to Article 46. Standards for Selection and Change of the Auditing Company

- ❖ Total number of votes attending and voting at the AGM: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of valid votes: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of invalid votes: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

In which:

- Number of votes in favor: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes against: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes with other opinions: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- **Rate of votes in favor: 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.**

6.11 Amendments to Item 3 Article 51. Determination of the Fund's Net Asset Value

- ❖ Total number of votes attending and voting at the AGM: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of valid votes: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of invalid votes: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

In which:

- Number of votes in favor: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes against: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes with other opinions: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- **Rate of votes in favor: 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.**

6.12 Amendments to Item 3 Article 52. METHODS FOR VALUATION OF ASSETS

- ❖ Total number of votes attending and voting at the AGM: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of valid votes: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of invalid votes: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

In which:

- Number of votes in favor: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes against: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes with other opinions: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- **Rate of votes in favor: 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.**

6.13 Amendments to Appendix 4 CREDIT RATING LEVELS FOR PRIVATELY PLACED CORPORATE BONDS OR ISSUERS OF PRIVATELY PLACED CORPORATE BONDS

- ❖ Total number of votes attending and voting at the AGM: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of valid votes: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- ❖ Total number of invalid votes: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

In which:

- Number of votes in favor: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- Number of votes against: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.

- Number of votes with other opinions: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
 - **Rate of votes in favor: 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.**

 - **Amendments to Appendix 5 WEIGHTED AVERAGE LIFE AND WEIGHTED AVERAGE MATURITY**
 - ❖ Total number of votes attending and voting at the AGM: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
 - ❖ Total number of valid votes: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
 - ❖ Total number of invalid votes: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
- In which:
- Number of votes in favor: 4,240,650 votes, accounting for 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
 - Number of votes against: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
 - Number of votes with other opinions: 0 votes, accounting for 0% of the total number of votes attending and voting at the AGM.
 - **Rate of votes in favor: 100% of the total number of votes attending and voting at the AGM.**

PART 3: PROCEDURES FOR CLOSING THE AGM

1. APPROVING THE MINUTES AND RESOLUTIONS OF THE AGM

1.1 . Ms. Vu Thanh Hang - Secretary of the AGM presented the minutes and draft resolutions after the AGM.

1.2 . The AGM voted 100% to approve the minutes and draft resolutions after the AGM and there were no objections.

The minutes were fully and honestly recorded by the Secretary of the AGM. The minutes consisted of 11 pages, were read before the AGM and were approved by the AGM before the end of the meeting.

2. CLOSING OF THE AGM

The Annual General Meeting for financial year 2025 ended at 11:00 a.m. on the same day.

Attached documents:

Meeting materials.

SECRETARY



VU THANH HANG

BOARD OF FUND EXECUTIVE



VUONG DUY ANH

CHAIRMAN

**CHIEF EXECUTIVE OFFICER
OF TECHCOM CAPITAL JSC**



PHI TUAN THANH



**RESOLUTION
THE ANNUAL GENERAL MEETING FOR FINANCIAL YEAR 2025
TECHCOM VIETNAM REIT FUND (TCREIT)**

- 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;
- Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020, of the Government detailing and guiding the implementation of certain articles of the Securities Law, effective from January 1, 2021;
- 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 98/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 issued by the Ministry of Finance on the operation and management of securities funds; effective as of January 1, 2021, and amended and supplemented by Circular No. 136/2025/TT-BTC dated December 29, 2025;
- 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;
- The Charter of Techcom Vietnam REIT Fund (TCREIT);
- The Meeting minute of the Annual General Meeting for financial year 2025 dated 28.../04/2026.

RESOLUTED

Article 1:

Approval of Reports on Performance results of the Fund in 2025 and strategy in 2026 stated in the meeting materials and presented at the Annual General Meeting.



Article 2:

Approval of Fund's Audited Financial Statements in 2025 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 2025 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:

	Budget 2026 (VNĐ)
A. Remuneration of the Representative Board	180,000,000
B. Representative Board meeting expenses	13,720,000
I. Travel and accommodation expenses	10,240,000
1. Airfare expenses	880,000
2. Hotel expenses	6,030,000
3. Meeting room expenses	3,330,000
II. Other expenses related to the Representative Board meetings	3,480,000
Total	193,720,000

Article 5:

Approval of Select Ernst & Young Vietnam Co., Ltd to review the Fund's semi-annual financial statements and audit the Fund's 2026 financial statements.

Article 6:

Approval of the amendments and supplements to the Fund Charter as set out in the Appendix. The amendments and supplements to the Fund Charter.

Article 7:

This Resolution takes effect from date of signing.

Attached document:

Meeting materials

On behalf of the AGM

Chairman



PHUNG THI MINH

On behalf of Techcom Capital JSC

Chief Executive Officer



PHI TUAN THANH



TECHCOM VIETNAM REIT FUND
(“TCREIT”)
Meeting materials at
Annual General Meeting for financial year 2025
(“AGM”)

Techcom Capital Joint Stock Company
(“TCC”)



CONTENTS

A. REPORTS.....	1
I. BOARD OF REPRESENTATIVES' ACTIVITIES IN 2025	1
II. SUPERVISORY BANK'S SUMMARY REPORT 2025	4
B. PROPOSED VOTING ISSUES.....	8
I. PERFORMANCE RESULTS OF THE FUND IN 2025 AND STRATEGY IN 2026.....	8
II. FUND'S AUDITED FINANCIAL STATEMENTS IN 2025.....	12
III. DIVIDEND AND DISTRIBUTION PLAN OF THE FUND IN 2025	12
IV. OPERATION BUDGET OF THE BOARD OF REPRESENTATIVES IN 2026	13
V. SELECTION AN AUDITING ORGANIZATION TO REVIEW THE FUND'S SEMI- ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS AND AUDIT THE FUND'S 2026 FINANCIAL STATEMENTS	14
VI. OTHER ISSUES UNDER THE AUTHORITY OF THE ANNUAL GENERAL MEETING	15
C. WORKING PRINCIPLES AT THE ANNUAL GENERAL MEETING (“AGM”).....	33
D. DRAFT RESOLUTION.....	34

A. REPORTS

I. BOARD OF REPRESENTATIVES' ACTIVITIES IN 2025

2025 BOARD OF REPRESENTATIVES ACTIVITY REPORT
aOF TECHCOM VIETNAM REIT FUND

To: - The Annual General Meeting of Techcom Vietnam REIT Fund
- Techcom Capital Joint Stock Company (“TCC”)

The Board of Representatives would like to report to the Annual General Meeting (“AGM”) on the activities of the Board of Representatives in 2025 as follows:

1. Member of Board of Representatives

The Board of Representatives for the 2023-2027 term consists of three (03) members, including one (01) Chairperson and two (02) members. All members of the Board of Representatives are independent members approved by the 2022 Annual General Meeting held on April 21, 2023.

Name	Position	Professional qualifications	Term
Phung Thi Minh	Chairperson Independent Member	Real Estate Management	2023-2027
Dang The Duc	Member Independent Member	Law	2023-2027
Nguyen Phuong Lan	Member Independent Member	Securities investment analysis activities	2023-2027

2. 2025 Activities Report

The Board of Representatives duly fulfills its commitment to fulfill its responsibilities and roles in fully participating in Board of Representatives meetings as well as making decisions to ensure the Fund's continuous and effective operation plan.

In accordance with regulations and in the exercise of its responsibilities and authority,

The Board of Representative held five online meetings in 2025 (4 periodic meetings quarterly and 1 extraordinary meeting of AGM) to approve the following key matters:

- Fund performance report;
- Fund business plan;
- Approving the organization, content and agenda of the Annual Investor Meeting for the financial year 2024;
- Other matters related to the Fund's operations.

In addition, the Board of Representatives has monitored the activities of the Fund's Executive Board and Techcom Capital Joint Stock Company in implementing the Resolutions of the Annual General Meeting through the monitoring and reporting mechanism at the regular quarterly meetings of the Fund's Board of Representatives as well as at extraordinary meetings when requested.

Sincerely!

**On behalf of the Board of Representative
CHAIRMAN**



PHUNG THI MINH

II. SUPERVISORY BANK'S SUMMARY REPORT 2025

(%) (Change due to price fluctuation)			
- Income growth rate per Fund unit	34,62%	2,34%	-4,59%
(%) (Based on realised profits)			
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%

The Fund's financial information is presented in detail in the audited financial statements.

2. Report on the supervision of fund management activities by Techcom Capital Joint Stock Company for the Techcom Vietnam REIT Fund.

From January 1, 2025, to December 31, 2025, TCC fully complied with the requirement to prepare periodic reports as per regulations, providing the Supervisory Bank with relevant documents related to the asset transactions conducted by the Fund.

During the exercise of the rights and obligations of the Supervisory Bank for the TCREIT Fund, BIDV has noted the following issues:

2.1. The meeting of the Fund's Representative Board as notified by the Fund Management Company

Pursuant to Circular No. 98/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, guiding the operations and management of securities investment funds, and the Fund's Charter, the Fund's Representative Board is required to meet at least once a quarter to discuss and decide on matters within its authority. In case of necessity, an extraordinary meeting may be held.

In 2025, the Representative Board held five online meetings to approve the main contents, including:

- Report on the Fund's performance results
- Fund's operational plan
- Selection of Audit Organization for the Fund in 2025
- Other contents serving the operational activities of the Fund

2.2. The investment and transaction of Fund's assets

The details of the Fund's investment activities and asset transactions are outlined in the 'Report of the Supervisory Bank' attached to the Fund's audited financial statements for the year 2025 of the TCREIT Fund.

3. Report on taking the rights and obligations of the Supervisory Bank

As the Supervisory Bank of the TCREIT Fund, BIDV has fully carried out its duties in providing securities custody services, asset management services, and overseeing the registration of the TCREIT Fund's assets, as reflected in the following details:

- Manage and custody assets separately among Fund, Supervisory Bank, and other customers of Supervisory Bank.

REPORT ON THE SUPERVISION OF FUND MANAGEMENT ACTIVITIES
TECHCOM VIETNAM REIT FUND
YEAR 2025

To:

- General Meeting of Techcom Vietnam REIT Fund
- Fund Representative Board
- Techcom Capital Joint Stock Company (“TCC”)

Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Hathanh Branch (BIDV Hathanh) would like to report to the General Meeting of Investors on the provision of custodian and supervisory bank services for the Fund as follows:

1. General information

Fund name: TECHCOM VIETNAM REIT FUND (“TCREIT”)

The Fund Establishment Certificate No. 22/GCN-UBCK was issued by the State Securities Commission (SSC) on June 29, 2016.

Head office: 20th Floor, Techcombank Building, No. 6 Quang Trung Street, Cua Nam Ward, Hanoi City.

As of December 31, 2025, the total number of outstanding fund certificates of the Fund is 5,000,000 CCQ. Based on the audited financial statements of the Fund, the Fund's performance indicators from January 1, 2025, to December 31, 2025, are as follows:

	<i>31 December 2025</i>	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
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 closing price of one 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	9,37%	-7,94%	10,95%



- Perform properly, fully and promptly according to orders, lawful directives of the fund management company.

- Verify the reports on the assets of the fund established by the fund management company, to ensure that the volume of assets in the report is true, complete and accurate to the real status of assets deposited in the banks.

- Supervise whether the Fund complies with relevant legal documents and Fund's Charter in prudential and professional way.

This supervisory statement is made based on all information, dossiers and data provided by the Fund management company. The scope of this statement does not include the incidents or issues that the Supervisory Bank is not aware of due to dishonest facts and figures or intentional concealment/data falsification from the Fund Management Company.

Sincerely!

REPRESENTATIVES OF SUPERVISORY BANK



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

B. PROPOSED VOTING ISSUES**TECHCOM VIETNAM REIT FUND****THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**
Independence – Freedom – Happiness

To: Valued Investors

**PROPOSED VOTING ISSUES OF ANNUAL GENERAL MEETING
FOR FINANCIAL YEAR 2025**

- Pursuant to Circular 98/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 issued by the Ministry of Finance on the operation and management of securities funds; effective as of January 1, 2021, and amended and supplemented by Circular No. 136/2025/TT-BTC dated December 29, 2025;
- Pursuant to the Fund Charter of Techcom Vietnam REIT Fund;
- Pursuant to the Fund Prospectus of Techcom Vietnam REIT Fund;

Techcom Capital Joint Stock Company ("TCC") respectfully presents to the AGM the following voting issues at the Meeting as follows:

I. PERFORMANCE RESULTS OF THE FUND IN 2025 AND STRATEGY IN 2026**Macroeconomy**

The year 2025 marked a significant milestone for Vietnam's economy, with full year GDP growth reaching 8.02%. This outcome met the targets set by the National Assembly and the Government and represented a highly positive result amid a volatile global environment. Growth momentum was sustained throughout the year and accelerated sharply towards year end. In particular, GDP in Q4 2025 was estimated to increase by 8.46 percent year on year, becoming the highest fourth quarter growth recorded over the 2011 to 2025 period and continuing the trend of sequential quarterly improvement.

This impressive performance was fueled by a strong expansion in the industrial and construction sector, which grew by 8.95% and contributed 43.62% to total value-added growth across the economy. Within this sector, manufacturing continued to play a leading role, recording growth of 9.97%, the highest level observed during the 2019–2025 period. The overall Industrial Production Index was estimated to rise by 9.2%, marking the strongest increase since 2019, driven by robust output in automotive manufacturing, electronics, and metals.

The services sector also delivered robust growth of 8.62% and made the largest contribution to economic expansion at 51.08%, supported by strong activity in trade and tourism. Meanwhile, despite being heavily affected by natural disasters in central regions and disease outbreaks in livestock, the agriculture, forestry and fisheries sector maintained stable growth of 3.78%. This sector continued to serve as a critical pillar for food security and export supply.

Inflation was effectively controlled in 2025, with average consumer price index (CPI) growth of 3.31%, in line with the target approved by the National Assembly. While upward pressure stemmed from housing and construction materials, which increased by 6.08%, as well as healthcare services, which rose by 13.07% following scheduled adjustments, declines in transport and postal and telecommunications prices helped moderate overall inflationary pressures.

External trade remained a key highlight, with total import and export turnover reaching USD 930.05 billion, an increase of 18.2% year on year. Merchandise exports amounted to USD 475.04 billion, up 17.0%, with

36 product categories exceeding USD 1 billion in value. At the same time, surging imports of 19.4% reflected strong demand for production inputs to support economic recovery. The trade balance recorded a surplus of USD 20.03 billion, thereby reinforcing foreign exchange reserves and contributing to exchange rate stability.

Domestic consumption staged a robust recovery. Total retail sales of goods and consumer services exceeded VND 7 quadrillion, rising 9.2% year-on-year. International tourism achieved a historic milestone with 21.2 million arrivals, a 20.4% year on year increase, reaffirming Vietnam's position on the global tourism map.

Capital flows and financial markets demonstrated stability and positive momentum. Total realized investment capital increased by 12.1%, significantly outpacing the previous year's growth. Realized Foreign Direct Investment (FDI) reached USD 27.62 billion, up 9.0%, with a concentration in processing and manufacturing. The State Bank of Vietnam adopted an expansionary monetary stance, with full-year credit growth reaching approximately 19.1% to meet the capital needs of the economy, while lending interest rates were maintained at low levels to support business activities.

Stock Market

Vietnam's stock market experienced a resurgent 2025, reflecting strong investor confidence in the macroeconomic recovery and sustainable growth outlook. Closing the final trading session of the year (31/12/2025), the VN-Index settled at 1,784.49 points, marking a record growth of 40.9% compared to year-end 2024. This rally coincided with a significant expansion in market capitalization, estimated at VND 9,975.4 trillion (up 39.1%), reinforcing the market's role as a critical medium- and long-term capital mobilization channel.

Market liquidity surged, signaling robust capital inflows. Average trading value on the equity market reached VND 29,328.2 billion per session, a 39.8% increase over the 2024 average. The attractiveness of the Vietnamese stock market was further demonstrated by a strong influx of new investors. By the end of 2025, the total number of investor accounts exceeded 11.8 million, representing an increase of approximately 2.5 million accounts from the end of 2024. This rapid expansion of the investor base not only added an important source of capital but also reflected the increasing penetration of equity investment among the broader population.

Beyond equities, other segments of the capital market also recorded solid progress. The corporate bond market saw vibrant activity, with an average trading value reaching VND 15,300 billion per session, up 26.1%. The market continued to expand, with 473 bonds listed and a total listed value of VND 2,623 trillion, up 13.6%. The derivatives market attracted significant attention, with average trading volume reaching 243,418 contracts per session (+15.2%), providing investors with effective risk hedging tools.

Fund Investment Activities

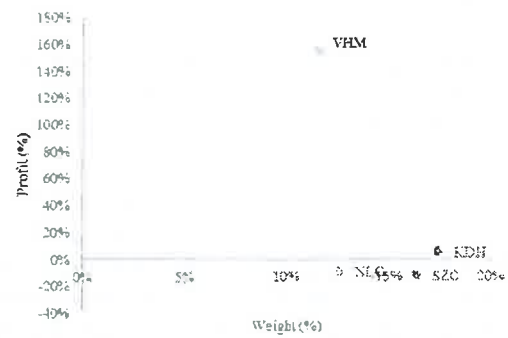
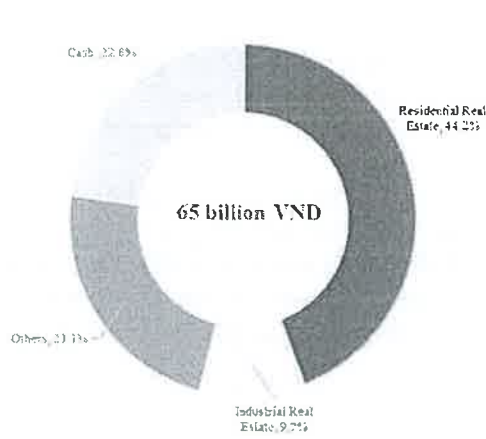
The Net Asset Value (NAV) of the TCREIT Fund at the end of 2025 reached VND ~65 billion, equivalent to VND ~12,951 per certificate. The year-to-date return achieved ~47%.

During the period, the Fund concentrated its allocation in the equities of leading enterprises in the real estate sector, particularly those owning substantial land banks and maintaining robust financial health.

Capturing market prospects, the Fund will continue to prioritize investments in a portfolio of high-potential stocks that align with its investment criteria, focusing on companies with strong fundamentals, sound financial positions, and positive business outlooks.

Investment portfolio as of the end of 2025:

Sector allocation structure of the portfolio Allocation and returns of key investments



Plan for 2026

Vietnam Real Estate Market 2026 Outlook

The 2026 Vietnam real estate market is defined by a massive supply pivot and structural resilience, anchored by the historic 8.02% GDP growth recorded in 2025:

Residential Sector: The Expansion of Mega-Townships

- Greater HCMC: According to CBRE, the condominium supply is projected to hit 34,000 units, with Binh Duong emerging as the strategic powerhouse contributing over 50% of the total market share. Landed property supply will be driven by major developers (Vingroup, Masterise, GS E&C) with 5,500 new units in 2026, scaling to over 15,000 units by 2028.
- Hanoi: Expected to maintain a steady pipeline of 33,000 units. The increased presence of international developers is anticipated to push primary prices upward, while secondary markets remain sensitive to interest rate fluctuations and infrastructure progress.

Commercial Real Estate: Grade A Competition & ESG Evolution

- Office Market: Hanoi is set to receive a substantial 281,000 sqm of Grade A supply through 2028, primarily in the Westlake area. This influx will shift market power to tenants, forcing landlords to adopt competitive pricing and sustainability-driven (ESG) value propositions.
- Retail Market: A supply-demand imbalance persists in HCMC with only 15,000 sqm of new supply in District 1, leading to continued rental appreciation. Conversely, Hanoi will witness a robust expansion of 150,000 sqm, characterized by experiential and multi-brand concepts.

Industrial Growth & Serviced Apartments

- Industrial Logistics: Supply will remain elevated as projects initiated in late 2025 reach completion. Strategic expansion into new zones like Gia Binh (Bac Ninh) and South Hai Phong will be catalyzed by improved connectivity and free trade zone developments.

- Serviced Apartments: Hanoi's Hang A segment will expand by over 1,100 units, bolstered by global hospitality giants such as Hyatt and Ascott, further professionalizing the market for the expatriate community.

Vietnam Stock Market 2026 Outlook

Entering 2026, Viet Nam's economy and stock market stand before new opportunities with an ambitious target of double-digit GDP growth. Key drivers contributing to the market's development this year include:

- Prioritizing growth alongside macroeconomic stability. The Government remains committed to maintaining macroeconomic stability, controlling inflation, and ensuring major economic balances. Fiscal and monetary policies will undergo tight, flexible coordination with a targeted focus to support business production. Enhanced capabilities in analysis, forecasting, and continuous scenario updates will create a solid foundation for financial market development.
- Accelerating public investment and infrastructure development. The year 2026 will witness decisive measures to fast-track public investment disbursement, particularly for key national projects. Resolving bottlenecks and finalizing stalled projects will unlock resources, improve investment efficiency, and generate positive spillover effects for the construction, materials, and real estate sectors.
- Attracting next-generation FDI. Strategies for attracting foreign investment will shift aggressively toward high value-added sectors such as semiconductors, chips, innovation, and green hydrogen. Competitive incentive mechanisms will be established to welcome capital from major technology corporations, thereby boosting industrial park and technology stocks.
- Industrial restructuring and technological advancement. The economy will continue to push for industrial restructuring toward modernization and depth. Primary priorities include mastering new technologies in emerging fields like Artificial Intelligence (AI) and green, sustainable industry. Strong development of supporting industries and strengthened linkages between FDI and domestic enterprises will enhance the competitiveness of listed manufacturing firms.
- Bolstering exports and market diversification. Export activities will receive support through the effective exploitation of Free Trade Agreements (FTAs) and expansion into potential new markets such as the Middle East, Latin America, and Africa. Deeper integration into global supply chains will assist export-oriented enterprises in sustaining revenue and profit growth.
- Stimulating consumption and domestic market development. Breakthrough solutions will be deployed to vigorously develop the domestic market and position tourism as a spearhead economic sector. Innovating trade promotion, organizing large-scale events, and refreshing tourism products will stimulate purchasing power, directly supporting growth for retail, service, and tourism stocks.

Overall, building on the strong momentum achieved in 2025 and supported by decisive policy direction, 2026 promises to be a breakthrough year, offering substantial opportunities for the business community and Viet Nam's financial and stock markets.

Leveraging market prospects, the Fund will continue to prioritize investments in a portfolio of high-potential stocks that meet the Fund's criteria, based on assessments of strong fundamental foundations, healthy financial conditions, and a favorable business outlook.

II. FUND'S AUDITED FINANCIAL STATEMENTS IN 2025

Kindly refer to the Fund's Audited Financial Statements in 2025 which was published on website of Techcom Capital Joint Stock Company at <https://www.techcomcapital.com.vn/>

III. DIVIDEND AND DISTRIBUTION PLAN OF THE FUND IN 2025

Pursuant to Article 54.1 of the Fund's Charter:

“The Fund shall allocate at least ninety percent (90%) of its profits realized during the year to pay dividends to investors. The profit distribution plan shall be approved by the most recent General Meeting. The dividends paid to investors shall be deducted from the profits of the period, or the accumulated profits after fully setting aside funds (if any) as prescribed in the Fund's Charter and completing all tax and financial obligations (if any) as prescribed by law.”

Based on the audited financial statements of the Fund for 2025, The Fund's distributed profits are as follows:

Unit: Vietnamese Dong (VND)

	Y2025	Y2024
Undistributed operating results at the opening of the year (a)	(5,934,211,416)	(3,320,430,665)
Net profit during the year (b)	19,384,433,096	(2,613,780,751)
Undistributed operating results at the end of the year(according to Balance Sheet code 420) (c=a+b)	13,450,221,680	(5,934,211,416)
Adjustment (d)	(7,295,621,640)	
(i) Profit from Revaluation of the Fund's Investment as at year-end point. (according Note 6 in the Audited Annual Financial Statements)	(4,084,768,741)	
(ii) Expenses during the year excluding bonus for Fund Management Company (according to the Fund's expenses data in its Performance Report in the Audited Annual Financial Statement)	(3,210,852,899)	
Remaining Profit (e=c-d)	6,154,600,040	

Pursuant to Point b, Article 54.3 of the Fund's Charter:

“After the distribution, the Fund must still ensure it retains sufficient capital to fully meet its due debts and other obligations, and maintain a Net Asset Value (NAV) not lower than fifty billion (50,000,000,000) VND”

As at 31/03/2026:

Unit: Vietnamese Dong (VND)

Net Asset Value as at 31/03/2026	54,331,279,150
Fund's distributed profits to Investors	(6,154,600,040)
Remaining Net asset value below 50 billion VNĐ	48,176,679,110

According to Point b, Article 54.3 of the Fund's Charter, the Fund's plan to NOT distribute profits to Investors in financial year 2025

IV. OPERATION BUDGET OF THE BOARD OF REPRESENTATIVES IN 2026

The operation plan of the Fund Representative Board stated at the AGM is as follows::

(i) **2025 Operating Budget Report**

	Actual 2025 (VND)	Budget 2025 (VND)	% Actual / Budget
A. Remuneration of the Representative Board VND 5 million × 3 members × 12 months	180,000,000	180,000,000	
B. Representative Board meeting expenses	55,628,961	63,276,000	
I. Travel and accommodation expenses	55,101,801	58,276,000	
1. Airfare expenses	7,340,647	5,000,000	
2. Hotel expenses	33,365,290	34,776,000	
3. Meeting room expenses	14,395,864	18,500,000	
II. Other expenses related to the Representative Board meetings	527,160	5,000,000	
Total	235,628,961	243,276,000	96.86%

The payment of remuneration to the Board of Representatives will be made from **April 29, 2025** according to the Resolution of the Annual General Meeting for the financial year 2024.

The operation budget of the Board of Representatives for 2025 is used for 3 members of the Board of Representatives with the remuneration approved at the General Meeting of Investors being VND 5 million/person/month.

The Board of Representatives meets quarterly via conference call.

(ii) **2026 Operational Plan**

TCC proposes that the AGM approve the proposed budget for the Board of Representatives' operating expenses in 2026 as follows:

	Budget 2026 (VND)	Actual 2025 (VND)	% Actual / Budget
A. Remuneration of the Representative Board VND 5 million × 3 members × 12 months	180,000,000	180,000,000	
B. Representative Board meeting expenses	13,720,000	55,628,961	
I. Travel and accommodation expenses	10,240,000	55,101,801	
1. Airfare expenses	880,000	7,340,647	
2. Hotel expenses	6,030,000	33,365,290	
3. Meeting room expenses	3,330,000	14,395,864	
II. Other expenses related to the Representative Board meetings	3,480,000	527,160	
Total	193,720,000	235,628,961	-17.79%

Basis for budget proposal:

- Expenses related to airfare, hotel, transportation in 2026 are expected to be adjusted according to actual needs arising in 2026 and quotes from service providers.
- In case the number of members of the Board of Representatives increases/decreases, this budget will be adjusted up/down accordingly based on the cost level constituting the above budget.
- Other expenses related to the Board of Representatives meetings are travel and accommodation expenses of officers and employees of the Fund Management Company directly managing the Fund who will participate in meetings of the Fund's Board of Representatives to report on the Fund's operations, update the market situation as well as answer questions from the Board of Representatives in the meetings

V. SELECTION AN AUDITING ORGANIZATION TO REVIEW THE FUND'S SEMI-ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS AND AUDIT THE FUND'S 2026 FINANCIAL STATEMENTS

Techcom Capital JSC has received a quotation from Ernst & Young Vietnam Co., Ltd. with the following fees for 2026::

Audit fee 2025 (million dong)	Proposal for 2026 (million dong)
100.00	108.00
% change	8.0%

Note: The above fees exclude VAT.

Ernst & Young Vietnam Co., Ltd. has audited the Fund for the period 2022-2025.

The selection of an auditing company for the Fund in 2026 is based on the following criteria: (i) Continuity of audit; (ii) Reasonable fee; (iii) High professionalism; (iv) Meeting the requirements of the Fund.

Based on the above bidding table and selection criteria, TCC proposes that the Investor select Ernst & Young Vietnam Co., Ltd. to audit the Fund's Financial Statements for the financial year ending December 31, 2026.

**VI. OTHER ISSUES UNDER THE AUTHORITY OF THE ANNUAL GENERAL MEETING
PROPOSED AMENDMENTS TO THE FUND CHARTER**

Techcom Capital Joint Stock Company respectfully submits to the AGM to approve the amendment of the Fund Charter stated at the Meeting as follows:

STT	Items of the new Charter	Items of the old Charter	Items of the old Charter
1	<p>Update the the Fund Management Company's address as stated below: 20th Floor, Techcombank Building, No. 6 Quang Trung Street, Cua Nam Ward, Hanoi City.</p> <p>Update the the Supervisory Bank's address as stated below: 74 Tho Nhuom, Hoan Kiem, Ha Noi</p>	<p>20th Floor, Techcombank Building, No. 6 Quang Trung Street, Tran Hung Dao Ward, Hoan Kiem District, Hanoi City.</p> <p>74 Tho Nhuom, Tran Hung Dao Ward, Hoan Kiem District, Ha Noi</p>	<p>Update according to the actual operations of the Fund Management Company.</p>
2	<p>Update LEGAL BASIS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly on June 17, 2020, effective from January 1, 2021, and its guiding documents; • Law No. 03/2022/QH15 amending and supplementing several laws including the Law on Public Investment, the Law on Public-Private Partnership Investment, the Law on Investment, the Law on Housing, the Law on Bidding, the Law on Electricity, the Law on Enterprises, the Law on Special Consumption Tax, and the Law on Civil Judgment Enforcement, effective from March 1, 2022; • Law on Securities 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 several provisions of the Law on Accounting, the Law on Independent Auditing, the Law on State Budget, 	<ul style="list-style-type: none"> • Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly on June 17, 2020, effective from January 1, 2021, and its guiding documents; • Law No. 03/2022/QH15 amending and supplementing several laws including the Law on Public Investment, the Law on Public-Private Partnership Investment, the Law on Investment, the Law on Housing, the Law on Bidding, the Law on Electricity, the Law on Enterprises, the Law on Special Consumption Tax, and the Law on Civil Judgment Enforcement, effective from March 1, 2022; • Law on Securities 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 several provisions of the Law on Securities, the Law on Accounting, the Law on 	<p>Update according to the newly issued legal regulations.</p>

<p>the Law on Management and Use of Public Property, the Law on Tax Administration, the Law on Personal Income Tax, the Law on National Reserves, and the Law on Handling of Administrative Violations;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020, of the Government detailing and guiding the implementation of several provisions of the Law on Securities, effective from January 1, 2021; • Decree No. 156/2020/ND-CP dated December 31, 2020, of the Government regulating administrative penalties in the field of securities and the securities market, effective from January 1, 2021; • Circular No. 83/2024/TT-BTC dated November 26, 2024, guiding pricing mechanisms and policies for state-regulated services in the securities sector applicable at the Vietnam Stock Exchange and its subsidiaries, and the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation; 	<p>Independent Auditing, the Law on State Budget, the Law on Management and Use of Public Property, the Law on Tax Administration, the Law on Personal Income Tax, the Law on National Reserves, and the Law on Handling of Administrative Violations;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020, of the Government detailing and guiding the implementation of several provisions of the Law on Securities, effective from January 1, 2021; • Decree No. 156/2020/ND-CP dated December 31, 2020, of the Government regulating administrative penalties in the field of securities and the securities market, effective from January 1, 2021; • Circular No. 83/2024/TT-BTC dated November 26, 2024, guiding pricing mechanisms and policies for state-regulated services in the securities sector applicable at the Vietnam Stock Exchange and its subsidiaries, and the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation;
<ul style="list-style-type: none"> • Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market, effective from January 1, 2021; • Circular No. 68/2024/TT-BTC dated September 18, 2024, amending and supplementing several circulars regulating securities trading on trading systems, clearing and settlement, operations of securities companies, and information disclosure; • Circular No. 98/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, of the Ministry of Finance guiding operations and management 	<ul style="list-style-type: none"> • Circular No. 102/2021/TT-BTC dated November 17, 2021, of the Ministry of Finance regulating service pricing in the securities sector applicable at securities business organizations and commercial banks participating in Vietnam's securities market; • Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market, effective from January 1, 2021; • Circular No. 68/2024/TT-BTC dated September 18, 2024, amending and supplementing several circulars regulating securities trading on trading systems, clearing and settlement, operations of securities companies, and information disclosure; • Circular No. 98/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, of the Ministry of Finance guiding operations and

<p>of securities investment funds, effective from January 1, 2021;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Circular 98/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 issued by the Ministry of Finance on the operation and management of securities funds; effective as of January 1, 2021, and amended and supplemented by Circular No. 136/2025/TT-BTC dated December 29, 2025; • Circular No. 99/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, of the Ministry of Finance guiding the operations of securities investment fund management companies, effective from January 1, 2021; • Circular No. 119/2020/TT-BTC regulating registration, depository, clearing, and settlement of securities transactions; • Circular No. 120/2020/TT-BTC regulating trading of listed shares, registered securities, fund certificates, corporate bonds, and listed covered warrants on securities trading systems; • Circular No. 120/2020/TT-BTC regulating trading of listed shares, registered securities, fund certificates, corporate bonds, and listed covered warrants on securities trading systems; • Circular No. 51/2021/TT-BTC dated June 30, 2021, of the Ministry of Finance guiding obligations of organizations and individuals in foreign investment securities market; • Circular No. 198/2012/TT-BTC dated November 15, 2012, of the Ministry of Finance on the Accounting Regime for Open-End Funds; • Circular No. 197/2015/TT-BTC dated December 3, 2015, of the Ministry of Finance issuing Regulations on Securities Practice; • Circular No. 91/2019/TT-BTC amending circulars on reporting and administrative procedures applicable to fund management companies, securities investment funds, and securities investment companies, issued by the Ministry of Finance; • Circular No. 125/2011/TT-BTC dated September 5, 2011, of the Ministry of Finance guiding the accounting regime applicable to Fund Management Companies; • Circular No. 181/2015/TT-BTC on the accounting regime applicable to Exchange-Traded Funds (ETFs), issued by the Ministry of Finance; • Other relevant legal documents. 	<p>management of securities investment funds, effective from January 1, 2021;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Circular No. 99/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, of the Ministry of Finance guiding the operations of securities investment fund management companies, effective from January 1, 2021; • Circular No. 119/2020/TT-BTC regulating registration, depository, clearing, and settlement of securities transactions; • Circular No. 120/2020/TT-BTC regulating trading of listed shares, registered securities, fund certificates, corporate bonds, and listed covered warrants on securities trading systems; • Circular No. 51/2021/TT-BTC dated June 30, 2021, of the Ministry of Finance guiding obligations of organizations and individuals in foreign investment activities in Vietnam's securities market; • Circular No. 198/2012/TT-BTC dated November 15, 2012, of the Ministry of Finance on the Accounting Regime for Open-End Funds; • Circular No. 197/2015/TT-BTC dated December 3, 2015, of the Ministry of Finance issuing Regulations on Securities Practice; • Circular No. 91/2019/TT-BTC amending circulars on reporting and administrative procedures applicable to fund management companies, securities investment funds, and securities investment companies, issued by the Ministry of Finance; • Circular No. 125/2011/TT-BTC dated September 5, 2011, of the Ministry of Finance guiding the accounting regime applicable to Fund Management Companies; • Circular No. 181/2015/TT-BTC on the accounting regime applicable to Exchange-Traded Funds (ETFs), issued by the Ministry of Finance; • Other relevant legal documents.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3	<p>Addition to Item 4 Article 9. Investment Strategy</p> <p>9.4 The Fund's investment portfolio must be consistent with the investment objectives and policies stipulated in the Fund Charter and disclosed in the Prospectus. The real estate investment fund portfolio includes the following types of assets in Vietnam:</p> <p>(i) Assets as prescribed below:</p> <p>a) Bank deposits at commercial banks under banking law;</p> <p>b) Money market instruments including negotiable instruments, transferable instruments as prescribed by law;</p> <p>c) Government debt instruments, government-guaranteed bonds, local government bonds;</p> <p>d) <i>Listed shares, shares registered for trading, bonds listed on the Stock Exchange, public fund certificates, shares offered to the public, bonds offered to the public;</i></p> <p>d) <i>Privately-placed corporate bonds of issuing organizations operating in accordance with Vietnamese law, shares of joint stock companies (excluding the types of shares prescribed at Point d Clause 2 of this Article), capital contributions in limited liability companies;</i></p> <p>e) Derivative rights attached to the securities held by the Fund;</p> <p>(ii) Real estate meeting the conditions specified in Clause 6 of this Article.</p>	<p>9.4 The Fund's investment portfolio must be consistent with the investment objectives and policies stipulated in the Fund Charter and disclosed in the Prospectus. The real estate investment fund portfolio includes the following types of assets in Vietnam:</p> <p>(i) Assets as prescribed below:</p> <p>a) Bank deposits at commercial banks under banking law;</p> <p>b) Money market instruments including negotiable instruments, transferable instruments as prescribed by law;</p> <p>c) Government debt instruments, government-guaranteed bonds, local government bonds;</p> <p>d) Listed stocks, registered-for-trading stocks, bonds listed on stock exchanges, public fund certificates;</p> <p>d) Unlisted bonds issued by entities operating under Vietnamese law; shares of joint-stock companies, equity stakes in limited liability companies;</p> <p>e) Derivative rights attached to the securities held by the Fund;</p> <p>(ii) Real estate meeting the conditions specified in Clause 6 of this Article.</p>	Article 10 Circular 136
4	<p>Addition to Item 5 Article 13. Fund trading operation</p> <p>(i) Transactions involving the purchase and sale of listed securities or securities registered for trading on the Stock Exchange on behalf of the Fund must be conducted through the centralized trading system of the Stock Exchange.</p> <p>(ii) For transactions in assets permitted to be invested via negotiated transactions (except for deposit contracts, certificates of deposit and transactions executed on the trading system of the stock exchange,</p>		Article 8 Circular 136

	<p>excluding privately placed corporate bonds), the fund management company shall ensure:</p> <p>a) Prior written approval from the fund representative board regarding the expected price range, execution time, transaction counterparty or criteria for determining the transaction counterparty, and the type of asset to be traded;</p> <p>b) Where the actual purchase price is higher or the actual selling price is lower than the reference price of the price-quoting organization or the average reference price of price-quoting organizations, or exceeds the approved price range specified in Point a of this Clause, the fund management company shall provide explanations for the fund representative board to make a decision.</p> <p>The fund management company shall obtain written approval from the fund representative board regarding the expected price range, execution period, transaction counterparty or criteria for determining the transaction counterparty, and the type of asset for deposit contract and certificate of deposit transactions executed within 3 months from the date of approval by the fund representative board, and shall comply with Point b Clause (ii) of this Article.</p>	
<p>5</p> <p>Amendments to Article 15.4 and Article 16.2.c related to personal identification methods.</p> <p>Passport or other lawful personal certification or personal identification number</p>		<p>Article 28.2 Circular 136</p>
<p>6</p> <p>Annulment of Item 2 Article 20. General Meeting of Investors</p>	<p>Citizen identification card or passport or other lawful personal certification</p> <p>The General Meeting of Investors may authorize the Fund Representative Board to decide on the matters specified in Points b, c, d, e, g, and h of this Article and adjust the Fund Management Fee within the maximum limit set by this Charter.</p>	<p>Article 28.1 Circular 136</p>
<p>7</p> <p>Amendments to Item 1 Article 22. Conditions, Procedures, and Adoption of Resolutions at the General Meeting of Investors</p> <p>The General Meeting of Investors shall be conducted when investors attending represent more than 50% of the total voting rights. Forms of participation and voting include direct participation and voting,</p>	<p>The General Meeting of Investors shall be conducted when investors attending represent more than 50% of the total voting rights. Attendance can be direct, by proxy, or by remote voting</p>	<p>Article 6 Circular 136</p>

	<p>authorized participation and voting, or remote voting (by mail, fax, email, online conference participation, electronic voting or other electronic forms) in accordance with the fund charter.</p>	<p>(mail, fax, email, online meeting, electronic voting, or other electronic forms) in accordance with the Fund Charter.</p>	
<p>8</p>	<p>Annulment of Item 5 Article 25. Rights and Duties of the Fund Representative Board</p>	<p>25.5 Where authorized by the most recent General Meeting of Investors and stipulated in the Charter, the Fund Representative Board may decide on matters under Points b, c, d, e, g, and h of Clause 2 Article 20. In this case, the Fund Management Company must disclose such decisions as if they were resolutions of the General Meeting of Investors. If authorized to adjust the Fund Management Fee within a maximum limit set in the Charter, the adjustment becomes effective upon disclosure on the Fund Management Company's website.</p>	<p>Article 28 Circular 136</p>
<p>9</p>	<p>Amendments to Point b Item 2 Article 36. Rights and Obligations of the Supervising Bank b) Attend meetings of the investors' meeting of securities investment funds, but without voting rights; provide full information at meetings of the investors' meeting of securities investment funds, meetings of the fund representative board..</p>	<p>b) Attend regular or extraordinary meetings of the Investors' General Meeting and the Fund Representative Board without voting rights;</p>	<p>Article 23 Circular 136</p>
<p>10</p>	<p>Amendments to Article 46. Standards for Selection and Change of the Auditing Company Each year, the Fund Management Company shall propose an auditing company for the Investors' General Meeting to select. The selected auditing company must meet the following conditions: a) Hold a license to provide auditing services issued by the Ministry of Finance; b) Have full capacity to provide auditing services; c) Be authorized by the State Securities Commission to audit investment funds; d) Not be a related person of the Fund Management Company or the Supervising Bank.</p>	<p>Each year, the Fund Management Company shall propose an auditing company for the Investors' General Meeting to select. If authorized by the Investors' General Meeting, the Fund Representative Board may select the auditing company to audit the Fund. The selected auditing company must meet the following conditions: a) Hold a license to provide auditing services issued by the Ministry of Finance; b) Have full capacity to provide auditing services;</p>	<p>Article 28 Circular 136</p>

	<p>c) Be authorized by the State Securities Commission to audit investment funds; d) Not be a related person of the Fund Management Company or the Supervising Bank.</p>		
11	<p>Amendments to Item 3 Article 51. Determination of the Fund's Net Asset Value</p> <p>51.3 The Net Asset Value (NAV) of the Fund shall be determined periodically at least once a week. The Fund's Net Asset Value and the Net Asset Value per Fund Certificate must be certified by the Supervisory Bank. Such certification shall be made in writing or retrieved through the electronic information system of the Supervisory Bank as approved by the Fund Management Company.</p> <p>The aforementioned Net Asset Values must be disclosed on the websites of the Stock Exchange and the Fund Management Company. The disclosure of the Net Asset Value to investors shall be made no later than the next business day following the valuation date. The content of information on the Net Asset Value shall be made in accordance with the prescribed template.</p>	<p>51.3 The Fund's NAV must be determined at least once per week and must be publicly disclosed in accordance with the information disclosure regulations on the securities market issued by the Ministry of Finance.</p> <p>The announced NAV remains valid until a new announcement is made.</p>	Article 7 Circular 136
12	<p>Amendments to Item 3 Article 52. METHODS FOR VALUATION OF ASSETS</p>		Article 28 Circular 136
13	<p>Amendments to Appendix 4 CREDIT RATING LEVELS FOR PRIVATELY PLACED CORPORATE BONDS OR ISSUERS OF PRIVATELY PLACED CORPORATE BONDS</p> <p>Amendments to Appendix 5 WEIGHTED AVERAGE LIFE AND WEIGHTED AVERAGE MATURITY</p>		Article 28 Circular 136

Amending and supplementing the ASSET VALUATION METHODS stipulated in Article 52 as follows:

A - Market value / Fair value of assets:

No.	Type of assets	Valuation principles for market transactions
Cash, cash equivalents, and money market instruments		
1	Cash (VND)	Cash balance as of the day immediately preceding the valuation date.
2	Foreign currencies	Value converted into VND at the prevailing exchange rate quoted by credit institutions licensed to conduct foreign exchange business as of the day immediately preceding the valuation date.
3	Term deposits	Deposit principal plus accrued but unpaid interest calculated up to the day immediately preceding the valuation date.
4	Treasury bills, negotiable certificates of deposit and other money market instruments	Purchase price plus accrued interest calculated up to the day immediately preceding the valuation date.
5	Non-interest-bearing instruments, including bills, bonds, valuable papers and other non-interest-bearing instruments	Average quoted price on the Stock Exchange trading system; where no quoted price is available, the price shall be determined using a discounted cash flow model based on the winning bid interest rate or another interest rate prescribed by the fund representative board/Board of Directors of the securities investment company, and the holding period of the instrument.
Bonds		
6	Listed bonds; privately issued corporate bonds registered for trading on the Stock Exchange	<ul style="list-style-type: none"> - Average quoted price on the trading system (or other denomination as prescribed by the internal rules of the Stock Exchange) as of the most recent trading day prior to the valuation date, plus accrued interest; - Where there has been no trading for more than 15 days up to the valuation date, or where market prices fluctuate significantly with the fluctuation level and pricing method specified in the Fund Charter, the price shall be one of the following: <ul style="list-style-type: none"> + Purchase price plus accrued interest; or + Par value plus accrued interest; + Price determined in accordance with a method approved by the fund representative board/Board of Directors of the securities investment company.
7	Unlisted bonds	<ul style="list-style-type: none"> - Quoted price (if any) on quotation systems plus accrued interest calculated up to the day immediately preceding the valuation date; or - Purchase price plus accrued interest; or - Par value plus accrued interest; or - Price determined in accordance with a method approved by the fund representative board/Board of Directors of the securities investment company.
Shares		
8	Shares listed on the Ho Chi Minh Stock Exchange; privately placed shares of listed organizations;	Closing price (or other denomination as prescribed by the internal rules of the Stock Exchange) of the most recent trading day prior to the valuation date;

	additional public offerings of listed organizations	<ul style="list-style-type: none"> - Where there has been no trading for more than 15 days up to the valuation date, the price shall be one of the following: <ul style="list-style-type: none"> + Book value; or + Purchase price; or + Price determined in accordance with a method approved by the fund representative board/Board of Directors of the securities investment company. - Closing price (or other denomination as prescribed by the internal rules of the Stock Exchange) of the most recent trading day prior to the valuation date; - Where there has been no trading for more than 15 days up to the valuation date, the price shall be one of the following: <ul style="list-style-type: none"> + Book value; or + Purchase price; or + Price determined in accordance with a method approved by the fund representative board/Board of Directors of the securities investment company.
9	Shares listed on the Ha Noi Stock Exchange; privately placed shares of listed organizations; additional public offerings of listed organizations	<ul style="list-style-type: none"> - Closing price (or other denomination as prescribed by the internal rules of the Stock Exchange) of the most recent trading day prior to the valuation date; - Where there has been no trading for more than 15 days up to the valuation date, the price shall be one of the following: <ul style="list-style-type: none"> + Book value; or + Purchase price; or + Price determined in accordance with a method approved by the fund representative board/Board of Directors of the securities investment company.
10	Shares of public companies registered for trading on the UpCom system;	<ul style="list-style-type: none"> - Closing price (or other denomination as prescribed by the internal rules of the Stock Exchange) of the most recent trading day prior to the valuation date; - Where there has been no trading for more than 15 days up to the valuation date, the price shall be one of the following: <ul style="list-style-type: none"> + Book value; or + Purchase price; or + Price determined in accordance with a method approved by the fund representative board/Board of Directors of the securities investment company.
10	Shares subject to trading suspension, delisting, or deregistration for reasons other than a change of Stock Exchange	<ul style="list-style-type: none"> - One of the following prices: <ul style="list-style-type: none"> - Book value; or - Par value; or - Price determined in accordance with a method approved by the fund representative board/Board of Directors of the securities investment company.
11	Shares delisted or deregistered due to a change of Stock Exchange	<ul style="list-style-type: none"> - Closing price (or other denomination as prescribed by the internal rules of the Stock Exchange) of the most recent trading day prior to the valuation date; - Where there has been no trading for more than 15 days up to the valuation date, the price shall be one of the following: <ul style="list-style-type: none"> + Book value; or + Purchase price; or + Price determined in accordance with a method approved by the fund representative board/Board of Directors of the securities investment company.
12	Shares of organizations undergoing dissolution or bankruptcy	<ul style="list-style-type: none"> - One of the following prices: <ul style="list-style-type: none"> - 80% of the liquidation value of such shares as of the date of the most recent balance sheet prior to the valuation date; or - Price determined in accordance with a method approved by the fund representative board/Board of Directors of the securities investment company.

13	Equity interests and other contributed capital	<p>board/Board of Directors of the securities investment company.</p> <p>Market price being the average price of successfully executed transactions on the most recent trading day prior to the valuation date as provided by quotation organizations. Where no quotation is available, the price shall be one of the following:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Book value; or + Purchase price/capital contribution value; or + Price determined in accordance with a method approved by the fund representative board/Board of Directors of the securities investment company.
Fund certificates		
14	Listed public fund certificates	<ul style="list-style-type: none"> - Closing price, or another denomination in accordance with the internal rules of the Stock Exchange, as of the most recent trading day prior to the valuation date; - Where there has been no trading for more than 15 days up to the valuation date, the price shall be determined as one of the following: <ul style="list-style-type: none"> + Net asset value per fund certificate disclosed on the website of the State Securities Commission of Vietnam or the Stock Exchange or the fund management company as of the date closest to, but prior to, the valuation date; or + Purchase price; or + Price determined in accordance with a method approved by the fund representative board/Board of Directors of the securities investment company.
15	Unlisted public fund certificates	<p>Net asset value per fund certificate disclosed as of the date closest to, but prior to, the valuation date.</p>
16	Public fund certificates delisted due to a change of Stock Exchange	<p>One of the following prices:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Net asset value per fund certificate disclosed as of the date closest to, but prior to, the valuation date; or - Purchase price; or - Price determined in accordance with a method approved by the fund representative board/Board of Directors of the securities investment company.
Real estate and Other assets		
17	Subscription rights	<p>The price of a subscription right is the positive difference between the market price of the share as of the most recent trading day prior to the valuation date and the exercise price, multiplied by the exercise ratio.</p>
18	Real estate	<p>Price valued by a valuation enterprise at the most recent valuation time.</p>
19	Other permitted investment assets	<p>Market price being the average price of successfully executed transactions on the most recent trading day prior to the valuation date as provided by quotation organizations. Where no quotation is available, the price shall be determined in accordance with a theoretical model approved by the fund representative board/Board of Directors of the securities investment company.</p>

Notes:

- Accrued interest means interest calculated from the most recent interest payment date up to the day immediately preceding the valuation date;
- Book value of a share is determined based on the most recent audited or reviewed financial statements;
- Liquidation value of a share is determined as the equity value of the issuer divided by the total number of outstanding shares;
- Valuation organizations may select quotation systems (Reuters/Bloomberg/Vietnam Bond Market Association, ...) for reference;
- In this Appendix, "day" means a calendar day.

B - Commitment value from derivatives contracts

1. Commitment value (global exposure) means the monetary value to which the fund/securities investment company is obligated to perform under a contract. The commitment value is determined based on the market value of the underlying asset, settlement risk, market volatility, and the time required to liquidate the position.
2. When calculating the commitment value, the fund management company may apply:
 - The principle of netting offsetting derivatives positions (opposite directions) on the same underlying security, for example, a long call option position on security XYZ offsets (reduces) the commitment value arising from a short call option position on security XYZ;
 - The principle of netting offsetting derivatives positions and spot positions of the same security, for example, a long (holding) position in security XYZ offsets (reduces) the commitment value arising from a short call option position on security XYZ;
 - Other principles in accordance with international practices, ensuring risk management.

No.	Type of assets	Commitment value
1.	Equity options (long put, short put, short call)	Market value of the option position ¹ adjusted by the option delta coefficient = Number of contracts x number of shares per contract x current market price of the share x delta coefficient ²
2.	Bond options (long put, short put, short call)	Market value of the option position ³ adjusted by the option delta coefficient = Number of contracts x par value x current market price of the bond x delta coefficient
3.	Index futures contracts	Market value of the futures position = Number of contracts x value per index point x current index level
4.	Bond futures contracts	Market value of the futures position = Number of contracts x notional contract value x market value of the cheapest-to-deliver bond
5.	Other contracts	In accordance with the model selected by the fund management company, agreed with the custodian bank, and approved by the fund representative board/Board of Directors of the securities investment company

¹ If the fund holds a long position, the market value may be adjusted upward by the option premium paid.

² Delta coefficient is the first derivative of the option price with respect to the price of the underlying security. In simple cases, the delta coefficient may be deemed to be 1. In complex option cases, the delta coefficient shall be determined by the fund management company and the custodian bank after approval by the fund representative board.

³ If the fund holds a long position, the market value may be adjusted upward by the option premium paid.

Appendix 5

CREDIT RATING LEVELS FOR PRIVATELY PLACED CORPORATE BONDS OR ISSUERS OF PRIVATELY PLACED CORPORATE BONDS

No.	Name of credit rating organization	Credit rating level	Meaning of the credit rating level for bonds or bond issuers		
1	Moody's Ratings	Aaa	Highest capacity to meet financial commitments and lowest risk of default.		
		Aa1	Very high capacity to meet financial commitments and very low risk of default.		
		Aa2			
		Aa3			
		A1			
		A2	Upper-medium capacity to meet financial commitments and low risk of default.		
		A3			
		Baa1			
		Baa2	Moderate credit risk and may have speculative characteristics.		
		Baa3			
		Ba1			
		2	S&P Global Ratings	AAA	Highest capacity to meet financial commitments.
				AA+	Very high capacity to meet financial commitments.
AA					

			BBB	obligations, but more susceptible to adverse economic conditions.
			BBB-	
			BB+	Vulnerable to elevated default risk, particularly in the event of adverse changes in business or economic conditions over time, although there is still business or financial flexibility to support the fulfillment of financial commitments.
			AAA	Highest capacity to meet financial obligations.
			AA+	
			AA	Very strong capacity to meet financial obligations.
			AA-	
			AAA	Highest level of creditworthiness compared with other domestic entities and transactions.
			AA+	
			AA	Very high level of creditworthiness compared with other domestic entities and transactions.
			AA-	
			vnAAA	Very high capacity to meet financial commitments.
			vnAA+	
			vnAA	High capacity to fulfill financial commitments.
			vnAA-	
4	FimRatings Joint Stock Company			
5	Vietnam Investment Credit Rating Joint Stock Company			
6	Saigon Phat Think Ratings Joint Stock Company			

7	S&I Credit Rating Joint Stock Company	<p>AAA</p> <p>AA+</p> <p>AA</p> <p>AA-</p>	<p>Lowest risk of default and extremely high credit quality.</p> <p>Very low risk of default and very high credit quality.</p>
8	Thien Minh Credit Rating Joint Stock Company	<p>AAA</p> <p>AA+</p> <p>AA</p> <p>AA-</p>	<p>Highest capacity to meet financial obligations (for bonds);</p> <p>Very high capacity to meet financial obligations (for issuers).</p> <p>Very high capacity to meet financial obligations (for bonds);</p> <p>High capacity to meet financial obligations (for issuers).</p>
9	Other credit rating enterprises licensed by the Ministry of Finance as eligible for business operations	<p>Credit rating levels corresponding to very strong or stronger capacity to meet financial obligations, or very high or higher creditworthiness compared with other domestic entities and transactions, or high or higher capacity to fulfill financial commitments, or very low to lowest risk of default with very high or higher credit quality, or very high to highest (for bonds)/high to very high (for issuers) capacity to meet financial obligations.</p>	

Appendix 6**WEIGHTED AVERAGE LIFE AND WEIGHTED AVERAGE MATURITY****1. Weighted Average Life (WAL)**

Weighted Average Life means the weighted average of the remaining time until the final maturity date of all assets in the fund's investment portfolio, weighted by the proportion of each asset in the total portfolio value.

$$WAL = \frac{\sum_{i=1}^n (C_i \times T_i)}{\sum_{i=1}^n C_i}$$

In particular:

C_i : value of asset i ;

$\sum_{i=1}^n C_i$: total value of the fund's asset portfolio.

The value of asset i and the total portfolio value are determined in accordance with the principles set out in Appendix XIV attached to Circular No. 136/2025/TT-BTC dated December 29, 2025 of the Minister of Finance amending and supplementing certain provisions of Circular No. 98/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 guiding the operation and management of securities investment funds.

T_i : remaining time (in days) until the final maturity date of asset i ;

n : number of assets/securities in the fund.

Notes: In the case of mandatory early redemption of bonds at the request of investors, the remaining time of the portion of bonds redeemed early shall be calculated up to the redemption date in accordance with the issuer's redemption plan.

2. Weighted Average Maturity (WAM)

Weighted Average Maturity means the weighted average of the remaining time until the final maturity date, or the remaining time until the next interest rate reset date for floating-rate assets (whichever is shorter), of all assets in the fund's investment portfolio, weighted by the proportion of each asset in the total portfolio value.

$$WAM = \frac{\sum_{i=1}^n (W_i \times T_i)}{\sum_{i=1}^n W_i}$$

In particular:

W_i : value of asset i ;

$\sum_{i=1}^n W_i$: total value of the fund's asset portfolio.

The value of asset i and the total portfolio value are determined in accordance with the principles set out in Appendix XIV attached to Circular No. 136/2025/TT-BTC dated December 29, 2025 of the Minister of Finance amending and supplementing certain provisions of Circular No. 98/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 guiding the operation and management of securities investment funds.

T_i : remaining time (in days) until the final maturity date of asset i , or remaining time (in days) until the next interest rate reset date if asset i is a floating-rate asset, whichever is shorter;

n : number of assets/securities in the fund.

Notes: In the case of mandatory early redemption of bonds at the request of investors, the remaining time of the portion of bonds redeemed early shall be calculated up to the redemption date in accordance with the issuer's plan, or up to the next interest rate reset date if the bond is a floating-rate bond, whichever is shorter./.

Respectfully submit to the Annual General Meeting for approval.

TECHCOM CAPITAL JOINT STOCK COMPANY



Chief Executive Officer

PHI TUAN THANH