

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

Quý II năm 2026/ *Quarter II of 2026*



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

MỤC LỤC/ *CONTENTS*

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

QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM

TECHCOM VIETNAM REIT FUND

Thông tin chung/ General information

QUỸ/FUND

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quỹ”) được thành lập dưới hình thức Quỹ đóng theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 được sửa đổi bởi Thông tư 136/2025/TT-BTC ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 về Hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan. Quỹ được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký lập Quỹ đại chúng số 22/GCN-UBCK ngày 29 tháng 6 năm 2016 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp. Thời gian hoạt động của Quỹ là không xác định kể từ ngày được cấp giấy phép.

Techcom Vietnam REIT Fund (“the Fund”) was established as a closed-end fund in accordance with Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly on 17 June 2020 and documents guiding the implementation of the Enterprise Law; Law in Securities No. 54/2019/QH14 dated 26 November 2019; The Government's Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020, detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Securities; The Ministry of Finance's Circular 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020, providing guidelines on disclosure of information on securities market; The Ministry of Finance's Circular 98/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 amended by Circular 136/2025/TT-BTC dated 29 December 2025, providing guidance on operation and management of securities investment funds; The Ministry of Finance's Circular 99/2020/TT-BTC dated 16 November 2020, providing guidance on operation of securities investment fund management companies and other relevant legal documents. The Fund was granted Establishment License No. 22/GCN-UBCK on 29 June 2016 by the State Securities Commission (“the SSC”). The Fund's operation duration is unlimited since the date of the License.

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành Chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.

The Fund's charter capital mobilized through its initial public offering of Fund certificates was VND 50,000,000,000, equivalent to 5,000,000 Fund Units. As at 30 June 2026, the contributed capital of the Fund's investors is VND 50,000,000,000 at par value, equivalent to 5,000,000 Fund Units.

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

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

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

Thông tin chung/ *General information*

CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ/ THE FUND MANAGEMENT COMPANY

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

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

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

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

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

Thông tin chung/ *General information*

NGÂN HÀNG GIÁM SÁT/ *THE SUPERVISORY BANK*

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

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

BAN ĐẠI DIỆN QUỸ/ *BOARD OF REPRESENTATIVES*

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

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

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

BAN ĐIỀU HÀNH QUỸ/ *BOARD OF EXECUTIVES*

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

<u>Họ tên/Name</u>	<u>Chức vụ/Position</u>	<u>Ngày bổ nhiệm/ Date of appointment</u>
Phụ trách mảng chứng khoán		
Ông/Mr Vương Duy Anh	Thành viên/Member	19/04/2023
Bà/Ms Đồng Thị Khánh Ngọc	Thành viên/Member	29/06/2016
Phụ trách mảng bất động sản		
Ông/Mr Nguyễn Văn Quảng	Thành viên/Member	01/04/2025
Ông/Mr Ngô Trung Kiên	Thành viên/Member	01/04/2026

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

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

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

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

1.1 Tên Quỹ/Name of Fund:

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

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

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

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

1.3 Mục tiêu của Quỹ/The Fund's objective

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

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

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

Theo báo cáo tài chính Quỹ kết thúc ngày 30/06/2026 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là -9,10% so với giá trị tài sản ròng của Quỹ tại ngày 30/06/2025.

According to the financial statements for the quarter ended 30/06/2026, at the end of the reporting period, changes in net asset value (NAV) of the Fund was -9,10% compare with NAV as at 30/06/2025.

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

Chiến lược đầu tư bất động sản:

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

Strategies for real-estate investment:

- *Investment term: long-term*

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

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

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

Chiến lược đầu tư chứng khoán:

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

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

Strategies for securities investment:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.000 chứng chỉ quỹ. *As at 30 June 2026, the Fund's contributed capital is VND 50,000,000,000 at par value, equivalent to 5,000,000 fund units.*

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

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

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

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2025 tổ chức ngày 28/04/2026 đã nhất trí thông qua các nội dung sửa đổi và bổ sung Điều lệ quỹ nêu tại Điều 6 Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2025 tại tài liệu đính kèm. *At the Annual Investors' General Meeting for the fiscal year 2025, held on April 28, 2026, the amendments and additions to the Fund Charter as set out in Article 6 of the Resolution of the Annual Investors' General Meeting for fiscal year 2025, as attached hereto, were approved.*

1.10 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư *Contents of General Meeting of Investors' Resolution:*
Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2025 tại tài liệu đính kèm. *Resolution of the Annual Investors' General Meeting for the fiscal year 2025 are as attached hereto.*

2. Số liệu hoạt động/ *Performance indicators*

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

Cơ cấu tài sản quỹ <i>Fund's assets structure</i>	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2024
Danh mục chứng khoán/ <i>Investment portfolio</i>	86,22%	87,37%	88,91%
Tiền và các khoản tương đương tiền/ <i>Cash in banks and cash equivalents</i>	13,07%	12,63%	10,07%
Tài sản khác/ <i>Others</i>	0,71%	0,00%	1,02%
Cộng/ <i>Total</i>	100%	100%	100%

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 30/06/2026, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư. *As at 30/06/2026, the Fund has not made investments in investment properties.*

2.2 Thông tin về lợi nhuận phân phối trong kỳ báo cáo/ *Actual profit distribution per fund unit*
Quỹ không phân phối lợi nhuận trong kỳ. *During the year, the Fund did not distribute profit to investors.*

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

Chỉ tiêu/ <i>Indicators</i>	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2024
Giá trị tài sản ròng của Quỹ/ <i>NAV (VND)</i>	53.260.087.015	58.589.377.321	44.888.942.671
Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành <i>Total fund units in circulation</i>	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Giá trị tài sản ròng của một đơn vị Chứng chỉ quỹ (VND/CCQ) <i>Net asset value per fund unit</i>	10.652,01	11.717,87	8.977,78
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo (VND) <i>The highest</i>	11.545,26	11.717,87	10.070,45

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

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

Chỉ tiêu/ Indicators	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2024
<i>net asset value per fund unit during the reporting period</i>			
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo (VND) <i>The lowest net asset value per fund unit during the reporting period</i>	10.461,02	8.471,65	8.755,14
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo (VND) <i>Day-end closing price of a fund unit at the reporting date</i>	7.270	5.200	6.800
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo (VND) <i>The highest day-end closing price of a fund unit during the reporting period</i>	7.800	5.390	7.370
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo (VND) <i>The lowest day-end closing price of a fund unit during the reporting period</i>	7.000	5.000	5.850
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ <i>Total growth rate per fund unit (%)</i>	-1,97%	18,28%	-9,92%
Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá) <i>Capital growth rate (%) per fund unit (Change due to price fluctuation)</i>	2,48%	9,06%	-8,64%
Tăng trưởng thu nhập (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện) <i>Income growth rate (%) per fund unit (Based on realised profits)</i>	-4,45%	9,22%	-1,28%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ (VND) <i>Gross distribution per fund unit</i>	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ (VND) <i>Net distribution per fund unit</i>	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Ngày chốt quyền <i>Ex-date of distribution</i>	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Tỷ lệ chi phí hoạt động của quỹ (%) <i>Operating expenses/Average NAV during the period</i>	3,53%	3,33%	4,69%

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

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

Chỉ tiêu/ Indicators	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2024
Tốc độ vòng quay danh mục (%) <i>Turnover of investment portfolio</i>	219,55%	251,31%	516,83%

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

Giai đoạn/ Period	Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ(%) <i>Total growth rate of NAV per fund unit</i>	Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm(%) <i>Annual growth rate of NAV per fund unit</i>
1 năm đến thời điểm báo cáo <i>1 year up to reporting date</i>	-9,10%	-9,10%
3 năm đến thời điểm báo cáo <i>3 year up to reporting date</i>	17,55%	5,54%
5 năm đến thời điểm báo cáo <i>5 year up to reporting date</i>	-15,56%(*)	-3,33%(*)
Từ khi thành lập/ <i>From establishment date</i>	38,38%(*)	2,27%(*)

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

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

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

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

2.5 Tăng trưởng hàng năm/Annual growth rate

Thời kỳ/ Period	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2024
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ <i>Growth rate (%) per fund unit</i>	-9,10%	30,52%	-0,93%

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

Khép lại nửa đầu năm 2026, nền kinh tế Việt Nam tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn còn lại: GDP 6 tháng tăng 8,18% — cao nhất trong hơn hai thập kỷ và vượt mức 7,63% cùng kỳ 2025 — với quý II bứt phá lên 8,39%. Công nghiệp – xây dựng tăng trưởng mạnh +9,81% (riêng chế biến chế tạo +10,23%), tiếp tục là trụ cột dẫn dắt. Thị trường BĐS Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh dù vẫn neo ở mức giá cao tuy nhiên thanh khoản đang chứng lại khi chịu tác động từ vấn đề giải ngân đầu tư công còn chậm và rủi ro địa chính trị trên Thế giới đang gây áp lực lên mặt bằng lãi suất *Closing the first half of 2026, the Vietnamese economy has established a solid foundation for the remainder of the year: six-month GDP grew 8.18%—the highest in more than two decades and above the 7.63% recorded in the same period of 2025—with the second quarter breaking out to 8.39%. Industry and construction grew strongly at +9.81% (manufacturing and processing alone at +10.23%), continuing to serve as the leading pillar. Although real estate prices in Hanoi and Ho Chi Minh City remain anchored at*

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

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

elevated levels, liquidity is stalling under the impact of still-slow public investment disbursement and global geopolitical risks that are exerting pressure on interest-rate levels:

Thị trường Hà Nội *Hanoi Market*

Nhà ở (Căn hộ & Biệt thự): Theo Savills, giá bán sơ cấp căn hộ trung bình đạt 100–102 triệu VNĐ/m², tiếp nối đà tăng của Quý 4/2025 — mức cao kỷ lục do cơ cấu nguồn cung tiếp tục nghiêng về phân khúc trung – cao cấp. Savills dự báo nguồn cung căn hộ mới cả năm 2026 đạt khoảng 18.454 căn; từ 2026 trở đi, thị trường sẽ đón khoảng 80.900 căn từ 99 dự án, trong đó căn hộ hạng B chiếm 67% và các khu vực Hoài Đức, Đông Anh, Hoàng Mai đóng góp 52% thị phần nguồn cung tương lai. Ở phân khúc biệt thự/nhà liền kề, giao dịch chững lại ngay sau kỳ nghỉ Tết do tâm lý thận trọng trước áp lực lãi suất, dù các dự án đại đô thị (Vinhomes Ocean Park, Smart City, Global Gate) vẫn chiếm hơn 50% tổng nguồn cung và giao dịch toàn thị trường. **Residential (Apartments & Villas):** According to Savills, the average primary selling price for apartments reached VND 100–102 million per m², extending the upward momentum of Q4 2025—a record high, as the supply structure continues to skew toward the mid- to high-end segment. Savills forecasts new apartment supply for full-year 2026 at approximately 18,454 units; from 2026 onward, the market is expected to welcome roughly 80,900 units across 99 projects, of which Grade B apartments account for 67%, with the Hoai Duc, Dong Anh and Hoang Mai districts contributing 52% of future supply share. In the villa/townhouse segment, transactions slowed immediately after the Lunar New Year holiday amid cautious sentiment in the face of interest-rate pressure, even though mega-township projects (Vinhomes Ocean Park, Smart City, Global Gate) still account for more than 50% of total market supply and transactions.

Căn hộ dịch vụ & Khách sạn: Công suất thuê khách sạn vượt 70% nhờ sự bùng nổ của du lịch MICE. Dự án Ascott Tây Hồ Hà Nội — tổ hợp 1.165 phòng khách sạn và căn hộ dịch vụ, sở hữu Trung tâm Hội nghị Quốc tế với 13 phòng sự kiện và ballroom không cột lớn nhất Hà Nội (sức chứa 2.000 khách) — đang định hình vị thế MICE của Thủ đô; khoảng 700 phòng dự kiến vận hành trong năm 2026, phần còn lại vào nửa đầu 2027. **Serviced Apartments & Hotels:** Hotel occupancy exceeded 70%, driven by a boom in MICE tourism. The Ascott Tay Ho Hanoi project—a complex of 1,165 hotel rooms and serviced apartments, featuring an International Convention Center with 13 event rooms and the largest column-free ballroom in Hanoi (capacity of 2,000 guests)—is reshaping the capital's MICE positioning; approximately 700 rooms are expected to be operational in 2026, with the remainder in the first half of 2027.

Văn phòng: Thị trường có xu hướng phi tập trung hóa, dịch chuyển mạnh sang khu vực phía Tây, Ba Đình và Cầu Giấy; công suất thuê đạt 86%, giá thuê tăng nhẹ nhờ nhu cầu nâng cấp không gian làm việc của khối doanh nghiệp FDI. **Office:** The market is trending toward decentralization, shifting strongly to the western area, Ba Dinh and Cau Giay; occupancy reached 86%, with rents rising slightly on the back of demand from FDI enterprises to upgrade their workspaces.

Bán lẻ: Nguồn cung đạt 1,7 triệu m² với công suất thuê 89%, giá thuê mặt bằng tầng trệt tăng 4% theo năm. Năm 2026 dự kiến đón thêm khoảng 300.771 m² sàn bán lẻ từ 11 dự án; xu hướng phát triển đa cực và tái định vị không gian ra khu vực ngoại thành tiếp tục rõ nét. **Retail:** Supply reached 1.7 million m² at an occupancy rate of 89%, with ground-floor rents up 4% year-on-year. In 2026, an additional 300,771 m² of retail floor space from 11 projects is expected; the trend toward multi-polar development and the repositioning of space to suburban areas continues to be pronounced.

Thị trường TP. Hồ Chí Minh *Hochiminh Market*

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

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

Biệt thự/Nhà phố: Theo Savills, nguồn cung mới trong quý I cực kỳ hạn chế (chỉ khoảng 70 căn), giá bán sơ cấp tăng lên 199 triệu VNĐ/m² đất. Trong cả năm 2025, phân khúc này từng ghi nhận nguồn cung tăng vọt (4.100 căn, tăng 397% so với cùng kỳ), với khoảng 90% trong số 15.500 căn dự kiến ra mắt tới đây tập trung tại các khu vực ngoại thành như Cần Giò, Bình Chánh, Nhà Bè và Quận 12. **Villas/Townhouses:** According to Savills, new supply in the first quarter was extremely limited (only around 70 units), with the primary selling price rising to VND 199 million per m² of land. Over the course of 2025, this segment had recorded a surge in supply (4,100 units, up 397% year-on-year), with approximately 90% of the 15,500 units slated for upcoming launch concentrated in suburban areas such as Can Gio, Binh Chanh, Nha Be and District 12.

Căn hộ: Thanh khoản suy giảm do lãi suất vay mua nhà tăng cao. Nguồn cung mới trong quý I đạt khoảng 1.900 căn, với phân khúc cao cấp chiếm tới 2/3 nguồn cung mới; tỷ lệ hấp thụ chung giảm còn 40%. **Apartments:** Liquidity declined amid elevated home-purchase lending rates. New supply in the first quarter reached approximately 1,900 units, with the high-end segment accounting for up to two-thirds of new supply; the overall absorption rate fell to 40%.

Văn phòng: Duy trì trạng thái cân bằng cung – cầu với công suất cao (88%) và giá thuê ổn định quanh 900.000 VNĐ/m²/tháng; Thủ Thiêm tiếp tục khẳng định vị thế nhờ các dự án hạng A như IFC Ho Chi Minh City. Năm 2026 dự kiến đón thêm 53.684 m² từ 7 dự án; đến 2028, thêm 173.402 m² từ 13 dự án, tập trung tại Quận 1 (46%), Quận 7 (34%) và Quận 9 (15%). **Office:** The market maintained supply–demand equilibrium with high occupancy (88%) and stable rents around VND 900,000 per m² per month; Thu Thiem continues to affirm its standing on the strength of Grade A projects such as IFC Ho Chi Minh City. In 2026, an additional 53,684 m² from 7 projects is expected; by 2028, a further 173,402 m² from 13 projects, concentrated in District 1 (46%), District 7 (34%) and District 9 (15%).

Bán lẻ: Thị trường trong trạng thái thắt chặt do không có nguồn cung mới trong quý I, công suất lấp đầy duy trì trên 90%; tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng TP.HCM tăng 13% so với cùng kỳ, đạt 475 nghìn tỷ đồng — nền tảng tốt để cải thiện công suất thuê trong năm 2026. **Retail:** The market is in a tightened state owing to the absence of new supply in the first quarter, with occupancy sustained above 90%; total retail sales of goods and consumer service revenue in Ho Chi Minh City rose 13% year-on-year to VND 475 trillion—a favorable foundation for improving occupancy in 2026.

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

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

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

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

Chỉ tiêu/ Indicators	1 năm đến thời điểm báo cáo (%) 1 year up to the reporting date (%)	3 năm đến thời điểm báo cáo (%) 3 year up to the reporting date (%)	5 năm đến thời điểm báo cáo (%) 5 year up to the reporting date (%)	Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%) From establishment date to the reporting date
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ <i>Income growth rate per fund unit</i>	9,52%	20,06%	5,49%	52,60%
Tăng trưởng Vốn/1 đơn vị CCQ <i>Capital growth rate per fund unit</i>	-18,62%	-2,82%	-19,71%	29,47%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ <i>Total growth rate per fund unit</i>	-9,10%	17,55%	-15,56%	38,38%
Tăng trưởng hàng năm (%)/1 đơn vị CCQ <i>Annual growth rate (%) per fund unit</i>	-9,10%	5,54%	-3,33% (*)	2,27% (*)
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu <i>Growth rate of structured portfolio</i>	-10,17%	9,93%	-25,38% (*)	-7,86% (*)
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ <i>Changes in market price per fund unit</i>	39,81%	4,76%	-35,66%	-27,30%

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

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

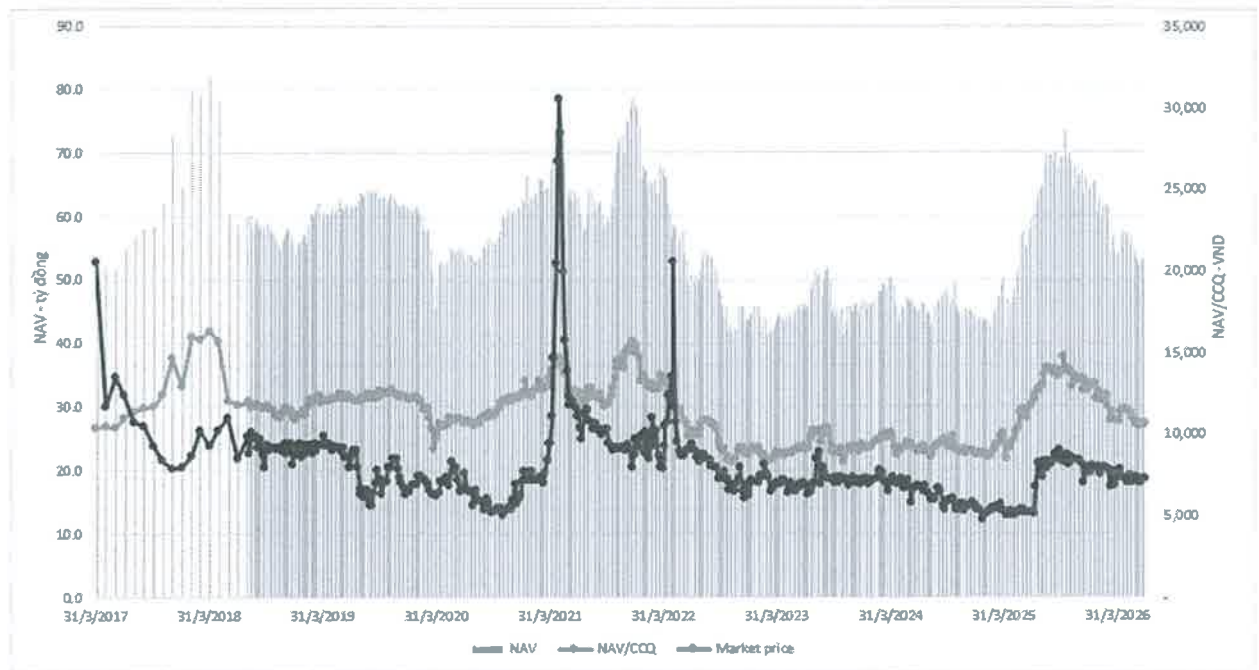
*) Total growth per unit of fund certificate before the Fund pays dividends:

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

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

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

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 30/06/2026 của Quỹ *Chart of the Fund's monthly growth rate from the establishment date to 30/06/2026:*



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

Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	30/06/2026	30/06/2025	Tỷ lệ thay đổi <i>Change rate</i>
Giá trị tài sản ròng của Quỹ/ <i>NAV</i>	53.260.087.015	58.589.377.321	-9,10%
Giá trị tài sản ròng trên 1 đơn vị <i>CCQ /NAV per fund unit</i>	10.652,01	11.717,87	-9,10%

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

Quy mô nắm giữ (Đơn vị) <i>Holding scale (Fund units)</i>	Số lượng Nhà đầu tư nắm giữ <i>Number of the Fund Unitholders</i>	Số lượng đơn vị Chứng chỉ quỹ nắm giữ <i>Number of fund units held</i>	Tỷ lệ nắm giữ (%) <i>Percentage of holding (%)</i>
Dưới 5,000/ <i>Under 5,000</i>	359	238.249	4,76%
Từ 5,000 đến 10,000 <i>From 5,000 to 10,000</i>	17	122.000	2,44%
Từ 10,000 đến 500,000 <i>From 10,000 to 50,000</i>	10	399.201	7,98%
Từ 500,000 trở lên <i>From 500,000 and above</i>	1	4.240.550	84,81%
Tổng cộng/ <i>Total</i>	387	5.000.000	100%

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

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

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

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

Triển vọng và xu hướng cốt lõi đang định hình thị trường bất động sản Việt Nam giai đoạn 2026–2028. *Key Trends Shaping Vietnam's Real Estate Market (2026–2028):*

Xu hướng Dịch chuyển Cấu trúc Đa cực *A Shift Toward a Multi-Polar Structure*

Thị trường không còn tập trung vào các quận trung tâm truyền thống mà đang giãn ra các "cực tăng trưởng" mới, gắn liền với các hành lang hạ tầng chiến lược. *The market is no longer concentrated in the traditional central districts but is expanding toward new "growth poles," anchored to strategic infrastructure corridors.*

- **Hà Nội:** Tăng trưởng dài hạn gắn liền với các hành lang phía Bắc, Đông và Tây — trục Vành đai 4, sân bay quốc tế Gia Bình (dự kiến hoàn thành 2026). Các đô thị vệ tinh Hưng Yên, Bắc Ninh sẽ đóng vai trò ngày càng lớn trong việc hấp thụ nhu cầu nhà ở chưa được đáp ứng của Thủ đô. *Hanoi: Long-term growth is tied to the northern, eastern and western corridors—the Ring Road 4 axis and Gia Binh International Airport (expected to be completed in 2026). The satellite urban areas of Hung Yen and Bac Ninh will play an increasingly significant role in absorbing the capital's unmet housing demand.*
- **TP.HCM:** Xu hướng dịch chuyển mạnh về phía ven đô, đặc biệt là các đại đô thị quy mô lớn (Vinhomes Cần Giờ, Vinhomes Củ Chi). Tầm nhìn trung hạn gắn với các trục hạ tầng Vành đai 3, Vành đai 4 và sân bay quốc tế Long Thành. *Ho Chi Minh City: A strong shift toward the urban periphery is underway, particularly toward large-scale mega-townships (Vinhomes Can Gio, Vinhomes Cu Chi). The medium-term vision is linked to the Ring Road 3 and Ring Road 4 infrastructure axes and Long Thanh International Airport.*

Sự Trỗi Dậy của Tiêu chuẩn ESG và Trải nghiệm *The Rise of ESG and Experience Standards*

Trong bối cảnh nguồn cung tương lai dồi dào, các chủ đầu tư không còn cạnh tranh thuần túy về giá mà chuyển sang chất lượng không gian sống, làm việc và tiêu chuẩn xanh để giữ chân khách thuê. *Against a backdrop of abundant future supply, developers are no longer competing purely on price but are pivoting toward the quality of living and working spaces and green standards to retain tenants.*

- **Văn phòng:** Các tòa nhà Hạng A tại Ba Đình, Cầu Giấy và Thủ Thiêm đang tích hợp tiêu chuẩn ESG và trải nghiệm làm việc hiện đại, định hình lại kỳ vọng của khách thuê. *Office: Grade A buildings in Ba Dinh, Cau Giay and Thu Thiem are integrating ESG standards and modern workplace experiences, reshaping tenant expectations.*
- **Bán lẻ:** Nguồn cung quy mô lớn trong tương lai (như khu vực Starlake Tây Hồ Tây) sẽ thúc đẩy khác biệt hóa dựa trên trải nghiệm tiêu dùng, nhằm cạnh tranh với thương mại điện tử. *Retail: Large-scale future supply (such as in the Starlake Tay Ho Tay area) will drive differentiation based on the consumer experience, in order to compete with e-commerce.*

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

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

Áp lực Chi phí Vốn *Cost-of-Capital Pressure*

Một xu hướng quan trọng cần lưu ý trong năm 2026 là sự tác động mạnh mẽ của chính sách tiền tệ đối với sức mua *A key trend to note in 2026 is the strong impact of monetary policy on purchasing power:*

- **Lãi suất vay:** Việc lãi suất thả nổi có thể vượt mức 12% đang siết chặt thanh khoản, khiến người mua trở nên thận trọng và kéo dài thời gian ra quyết định. *Lending rates: Floating rates that may exceed 12% are tightening liquidity, rendering buyers more cautious and prolonging decision-making timelines.*
- **Ưu tiên nhu cầu ở thực:** Phân khúc căn hộ vừa túi tiền có tỷ lệ hấp thụ tốt hơn mặt bằng chung do đáp ứng nhu cầu ở thực trong bối cảnh phân khúc cao cấp đang chiếm ưu thế nguồn cung. *Prioritizing genuine end-user demand: The affordable apartment segment enjoys a better absorption rate than the market average, as it meets genuine end-user demand at a time when the high-end segment dominates supply.*

Chuyên nghiệp hóa và Sự gia nhập của các Thương hiệu Quốc tế *Professionalization and the Entry of International Brands*

Triển vọng ngành khách sạn và căn hộ dịch vụ Việt Nam tiếp tục được nâng tầm bởi các thương hiệu toàn cầu *The outlook for Vietnam's hotel and serviced-apartment sector continues to be elevated by global brands:*

- **Thương hiệu lớn:** Sự hiện diện ngày càng rõ nét của Hyatt, IHG, Ascott qua việc mở rộng danh mục dự án tại Hà Nội, TP.HCM và Phú Quốc. *Major brands: The increasingly pronounced presence of Hyatt, IHG and Ascott through the expansion of their project portfolios in Hanoi, Ho Chi Minh City and Phu Quoc.*
- **Du lịch MICE (hội họp, khen thưởng, hội nghị và sự kiện):** Hà Nội đang củng cố nền tảng trở thành trung tâm MICE hàng đầu khu vực, nhờ nguồn cung khách sạn 5 sao dồi dào tới năm 2028 và xu hướng doanh nghiệp đa dạng hóa chuỗi cung ứng ra ngoài Trung Quốc. *MICE tourism (meetings, incentives, conferences and events): Hanoi is reinforcing its foundation to become a leading regional MICE hub, on the back of abundant five-star hotel supply through 2028 and the trend of enterprises diversifying their supply chains beyond China.*

Biến động Giá và Cơ hội ở Thị trường Thứ cấp *Price Movements and Opportunities in the Secondary Market*

- Tại Hà Nội, trong 5 năm qua, giá thứ cấp tăng nhanh hơn giá sơ cấp ở tất cả các phân khúc nhà ở thấp tầng – phản ánh nhu cầu cao với sản phẩm đã hoàn thiện, có pháp lý vững chắc, có thể bàn giao ngay. *In Hanoi, over the past five years, secondary prices have risen faster than primary prices across all low-rise housing segments—reflecting strong demand for completed products with sound legal status that are available for immediate handover.*
- Người mua đang dịch chuyển sang thị trường thứ cấp hoặc các sản phẩm vùng ven để tìm mức giá hợp lý hơn, khi hạ tầng kết nối (Vành đai 4, các tuyến metro) dần hoàn thiện và khai mở thêm quỹ đất. *Buyers are shifting toward the secondary market or peripheral products in search of more reasonable price points, as connecting infrastructure (Ring Road 4, metro lines) is progressively completed and unlocks additional land supply.*

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

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

6. Thông tin khác/Other information:

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

Bà Phùng Thị Minh
Chủ tịch
Bổ nhiệm
ngày 21 tháng 04 năm 2023

Bà Minh tốt nghiệp cử nhân ngành Tài chính – Ngân hàng của Trường Đại học Kinh tế Quốc Dân. Bà được cấp Chứng chỉ Kiểm toán viên Quốc gia vào tháng 4/2010. Với hơn 15 năm làm việc trong mảng kế toán và kiểm toán tại các công ty đầu tư như Công ty Cổ phần Đầu tư INB, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Hùng Tinh, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 9 Hà Nội và Công ty Cổ Phần Đầu tư Truth Home. Từ 2015 đến nay: kinh nghiệm quản lý điều hành doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh bất động sản quy mô doanh số lên đến 8000 tỷ đồng/năm. Hiện bà đang nắm giữ các chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Đầu tư Truth Home.

Ms. Phung Thi Minh
Chairman
Appointed
April 21, 2023

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

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

Ông Đặng Thế Đức
Thành viên
Bổ nhiệm
ngày 29 tháng 06 năm 2016

Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội
Chứng chỉ tốt nghiệp sau đại học, Trường Luật của Anh Quốc và xứ Wales (Anh Quốc)
Hơn 22 năm kinh nghiệm hành nghề luật kinh doanh tại Việt Nam, trong đó tập trung vào đầu tư trong nước, giao dịch doanh nghiệp, cổ phần tư nhân, M&A, chứng khoán, giao dịch thị trường vốn và tài trợ dự án.

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

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

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

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

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

Mr. Dang The Duc
Member
Appointed
June 29, 2016

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ms. Nguyen Phuong Lan
Member
Appointed
April 21, 2023

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

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

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

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

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

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

Hà Nội, ngày 11 tháng 07 năm 2026/ Hanoi, 11 July 2026 ✓



Phí Tuấn Thành

Tổng Giám đốc/ Chief Executive Officer