

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

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2026
Hanoi, day 12 month 08 year 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

- Tên CTQLQ/ *Name of FMC* : Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (“TCC”)/*Techcom Capital Joint Stock Company*
 - Tên Quỹ niêm yết/ *Name of listed fund*: Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“TCREIT”)/*Techcom Vietnam REIT Fund (“TCREIT”)*
 - Mã chứng khoán/ *Stock Code*: FUCVREIT
 - Địa chỉ/ *Address*: Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, Số 6 Phố Quang Trung, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội/ *20th Floor, Techcombank Building, No. 6 Quang Trung Street, Cua Nam Ward, Hanoi City.*
 - Email: IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn Website: <https://www.techcomcapital.com.vn/>
- Nội dung thông tin công bố/ *Content of disclosure information*:
Báo cáo tổng kết hoạt động quản lý quỹ bán niên năm 2026 Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam / *Semi- Annual report on management operations of Techcom Vietnam REIT Fund for the financial year 2026.*
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 12/08/2026 tại đường dẫn: <http://www.techcomcapital.com.vn/> This information was published on the company's/fund's website on August...12, 2026 at: http://www.techcomcapital.com.vn

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

Báo cáo tổng kết hoạt động quản lý quỹ bán niên năm 2026 *Semi- Annual report on management operations for the financial year 2026.*

Trân trọng/*Sincerely*./.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THUƠNG
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 12 tháng 08 năm 2026

Hanoi, August 12, 2026

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ QUỸ
BÁN NIÊN NĂM 2026
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM**

**REPORT ON MANAGEMENT OPERATION OF FUND MANAGEMENT COMPANY
HALF YEAR 2026
TECHCOM VIET NAM REIT FUND**

Kính gửi/To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission of Vietnam,*
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh/ *Ho Chi Minh City Stock Exchange.*

1. THÔNG TIN VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN/ INFORMATION ABOUT THE FUND:

- a) Tên Quỹ, loại hình quỹ/ *Name and type of the fund* Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản Techcom Việt Nam, Quỹ đóng Techcom Vietnam REIT Fund, closed-ended fund.
Giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ đầu tư bất động sản số 22/GCN-UBCK ngày 29/06/2016 do Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp. *Establishment Registration Certificate of Closed-ended Fund No.22/GCN-UBCK dated 29 June 2016 issued by the State Securities Commission of Vietnam.*
- b) Mục tiêu đầu tư của Quỹ/ *Investment objectives of the fund* 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. *The Fund's investment objective is to achieve long-term profitability through fixed and stable income from real-estate and long-term growth of real-estate value based on flexible and efficient real-estate management strategy and also investing in potential real-estate in the future.*
- c) Thời hạn hoạt động của quỹ/ *Investment objectives of the fund* Không thời hạn/ *Indefinite term*
- d) Chính sách phân chia lợi nhuận/ *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. *The 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.*

đ) Số lượng chứng chỉ quỹ/ *Number of* 5.000.000 (thời điểm/ *as at* 30/06/2026)
Fund Certificate

e) Nội dung thay đổi tại điều lệ quỹ trong kỳ (nếu có) *Changes in the fund's Charter during the period:*

Căn cứ Pursuant to:

- 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 *The Securities Law No. 54/2019/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 26, 2019, effective January 1, 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 *Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020 of the Government detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Securities Law, effective January 1, 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 *Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance on guidance for information disclosure in the securities market, effective January 1, 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 *Circular No. 98/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance on guidance for the operation and management of securities investment funds, effective January 1, 2021, as amended and supplemented by Circular No. 136/2025/TT-BTC dated December 29, 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 *Circular No. 99/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance on guidance for the operation of securities investment fund management companies, effective January 1, 2021;*
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) *The Charter of Organization and Operation of the Techcom Vietnam Real Estate Investment Fund (TCREIT);*
- Căn cứ vào Biên bản Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2025 của Quỹ TCREIT ngày 29/04/2026 *The Minutes of the Annual Investors' General Meeting for Fiscal Year 2025 of TCREIT Fund dated April 29, 2026.*

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2025 của Quỹ ngày 29/04/2026 đã thông qua việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ như nội dung được công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của Công ty Quản lý Quỹ tại đường dẫn *The Annual Investors' General Meeting for Fiscal Year 2025 of the Fund on April 29, 2026 approved the amendment and supplementation of the Fund Charter as disclosed on the Fund Management Company's website at:*

<https://www.techcomcapital.com.vn/tcreit-cbtt-ngchi-quyet-va-bien-ban-hop-dai-hoi-nha-dau-tu-thuong-nien-nam-tai-chinh-2025/>

<https://www.techcomcapital.com.vn/tcreit-cbtt-dieu-le-quy-cap-nhat-ngay-29-04-2026/>

h) Nội dung Nghị quyết Đại hội nhà đầu tư *Contents of the resolution of the General Meeting of Investors:*

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2025 của Quỹ ngày 29/04/2026 đã thông qua toàn văn Nghị quyết Đại hội như nội dung được công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của Công ty Quản lý Quỹ tại đường dẫn *The Annual Investors' General Meeting for Fiscal Year 2025 of the Fund on April 29, 2026 approved the full text of the General Meeting Resolution as disclosed on the Fund Management Company's website at:*

<https://www.techcomcapital.com.vn/tereit-cbtt-nghi-quyet-va-bien-ban-hop-dai-hoi-nha-dau-tu-thuong-nien-nam-tai-chinh-2025/>

i) Ý kiến nhận xét của ngân hàng giám sát về các hoạt động của Quỹ đầu tư bất động sản *Comments and remarks from the Supervisory Bank regarding the operations of the Real Estate Investment Fund:*

Nêu tại mục 4, báo cáo về hoạt động giám sát của Ngân hàng giám sát. *As stated in Section 4, the report on supervisory activities of the Supervisory Bank*

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN *REPORT ON THE FUND'S OPERATING RESULTS:*

2.1. Thông tin về danh mục của Quỹ *Fund Investment Portfolio:*

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/Total	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.*

	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2024
Giá trị tài sản ròng của Quỹ/ <i>NAV</i> (VND)	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 net asset value per fund unit during the reporting period</i>	13.137,04	11.717,87	10.102,46
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>	8.470	5.690	7.770
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>	6.740	4.800	5.850
Thu nhập của Quỹ <i>Income</i>			
Lãi tiền gửi ngân hàng <i>Deposit interest</i>	10.381.951	3.059.558	4.996.663
Cổ tức được nhận <i>Dividend</i>	642.720.000	137.868.000	129.310.860
Lãi (lỗ) bán các khoản đầu tư/Income from selling shares	(2.098.558.662)	4.660.111.240	2.639.329.521
Chênh lệch tăng, giảm đánh giá lại các khoản đầu tư chưa thực hiện <i>Unrealized results in ending balance</i>	14.916.028.543	8.092.529.185	10.990.129.523
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ <i>Total growth rate per fund unit (%)</i>	-16,06%	32,96%	-3,84%
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>	-7,16%	23,82%	-7,79%
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>	-8,90%	9,14%	3,95%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ (VND) <i>Gross distribution per fund unit</i>	Chưa phân phối/ No distribution	Chưa phân phối/ No distribution	Chưa phân phối/ No distribution
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ (VND) <i>Net distribution per fund unit</i>	Chưa phân phối/ No distribution	Chưa phân phối/ No distribution	Chưa phân phối/ No distribution
Ngày chốt quyền <i>Ex-date of distribution</i>	Chưa phân phối/ No distribution	Chưa phân phối/ No distribution	Chưa phân phối/ No distribution
Tỷ lệ chi phí hoạt động của quỹ (%) <i>Operating expenses/Average NAV during the period</i>	14,72%	3,21%	3,97%
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ <i>Total growth rate per fund unit (%)</i>	237,39%	173,62%	372,07%

2.2 Chỉ tiêu về lợi nhuận của Quỹ *Profit indicator of the fund*

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

Giai đoạn/ <i>Period</i>	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/ICCQ

- 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

2.3. Các chỉ tiêu so sánh khác Other comparison criteria: Không có No

2.4. Khuyến cáo Recommendation: các thông tin về kết quả hoạt động đầu tư của Quỹ trước đây chỉ mang tính tham khảo và không có nghĩa việc đầu tư sẽ đảm bảo khả năng sinh lời cho nhà đầu tư. *Previous information about the Fund's investment performance results is for reference only and does not mean that investment will guarantee profitability for investors.*

3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ REPORTING ON MANAGEMENT OF ASSETS BY THE FUND MANAGEMENT COMPANY:

a. Thuyết minh về việc thay đổi Công ty Quản lý quỹ (nếu có): Không có. *Explanations about the replacement of the fund management company (if any): No.*

b. Thuyết minh về việc Quỹ có đạt được mục tiêu đầu tư (thuyết minh này chỉ cần thiết tại báo cáo hàng năm của Quỹ): Quỹ hoàn thành mục tiêu mang lại lợi nhuận dài hạn đều đặn cho các Nhà Đầu tư. *Explanations about the fulfillment of investment objectives by the fund/securities investment company (if the annual report of the fund): The Fund accomplishes its goal of bringing steady long-term profits to Investors.*

Theo báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Quỹ đã được soát xét, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV)/1 đơn vị CCQ của Quỹ -9,10% so với thời điểm 30 tháng 06 năm 2025. *According to the audited financial statements for the accounting period ending June 30, 2026 of the Fund, as of the end of the reporting period, the change in net asset value (NAV)/1 unit of CCQ of the Fund was -9.10% compared to June 30, 2025.*

c. So sánh kết quả lợi nhuận của quỹ với kết quả lợi nhuận của danh mục tham chiếu, chỉ số cơ sở công bố tại Bản cáo bạch trong cùng kỳ báo cáo (bằng đồ thị): Không áp dụng *Comparison between the profits earned by the fund and the benchmark portfolio's profits, underlying indexes specified in the prospectus of the same reporting period (via graph): not applicable.*

d. So sánh kết quả lợi nhuận của quỹ với kết quả lợi nhuận của danh mục tham chiếu, chỉ số cơ sở công bố tại Bản cáo bạch trong khoảng thời gian 05 năm gần nhất, tính tới ngày báo cáo (bằng đồ thị): Không áp dụng *Comparison between the profits earned by the fund and the benchmark portfolio's profits, underlying indexes specified in the prospectus in the prospectus for the period of 05 recent years, up to the reporting date (via graph): not applicable*

e. Mô tả chiến lược, chiến thuật đầu tư mà quỹ đã sử dụng trong kỳ báo cáo. Trường hợp có sự khác biệt giữa chiến lược, chiến thuật đầu tư thực hiện trong kỳ so với chiến lược, chiến thuật đầu tư đã công bố tại Bản cáo bạch, thì phải bổ sung thuyết minh và đánh giá ưu, nhược điểm của chiến lược, chiến thuật đầu tư đã thực hiện trong kỳ: Quỹ không thay đổi chiến lược trong kỳ báo cáo. Chiến lược Quỹ sử dụng trong kỳ báo cáo là chiến lược đã được công bố thông tin tại Bản cáo bạch. *Description of investment strategies which have been applied by the fund during the reporting period. If the investment strategies applied during the period are different from those specified in the prospectus, explanations about such difference and assessment of advantages and disadvantages of the investment strategies applied during the period shall be provided: The fund did not change its strategy during the reporting period. The Fund's strategy used in the reporting period is the strategy disclosed in the prospectus.*

f. Phân tích kết quả hoạt động của quỹ/ dựa trên việc so sánh giá trị tài sản ròng trên một đơn vị quỹ (sau khi đã điều chỉnh phần lợi nhuận đã phân phối, nếu có) tại kỳ báo cáo này tại kỳ báo cáo gần nhất: tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là -9,10% so với giá trị tài sản ròng của Quỹ tại ngày 30/06/2025. *Analysis on operating results of the fund on the basis of comparison between the NAV per fund unit/share of the securities investment company (after adjustment of the distributed profits, if any)*

in this reporting period and that in the previous reporting period: According to the financial statements for the quarter ended 30 June 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 June 2025.

g. Đánh giá biến động của các thị trường trong kỳ báo cáo, kể cả thị trường nước ngoài, mà quỹ đầu tư vào, thông tin về lợi nhuận đầu tư đối với từng loại tài sản: cổ phiếu, cổ phiếu blue-chips, cổ phiếu các công ty có mức vốn hóa thấp (small - cap) *Assessment of the market fluctuations during the reporting period, including foreign markets in which the fund/securities investment company makes investments, and the information about return on investment of each type of assets such as shares, blue-chips, small-cap stocks, etc.:*

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 chững 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 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

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 Giờ, 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.

h. Các trường hợp có ảnh hưởng tới quyền lợi của nhà đầu tư nắm giữ chứng chỉ quỹ: Không có *Cases in which rights and benefits of holders of fund certificates are influenced: No.*

i. Thông tin về hiện trạng và khả năng khai thác bất động sản trong kỳ. Thông tin về các giao dịch (mua – bán) bất động sản trong kỳ: Quỹ chưa thực hiện đầu tư bất động sản *Information about the actual status and operating capacity of the real estate during the period. Information about real estate transactions (buying-selling) during the period: the Fund has not made investments in investment properties.*

k. Đánh giá về tổ chức quản lý bất động sản, kèm theo báo cáo về hoạt động quản lý bất động sản trong năm (theo mẫu tại phụ lục số 26): Quỹ chưa thực hiện đầu tư bất động sản *Assessment of the real estate management service provider (according to the form in Appendix 26): the Fund has not made investments in investment properties*

l. Đánh giá về tổ chức định giá, kèm theo báo cáo về hoạt động định giá, định giá lại các bất động sản đã thực hiện trong năm (theo mẫu tại phụ lục số 16): Quỹ chưa thực hiện đầu tư bất động sản *Assessment of valuation organization activities, accompanied by reports on real estate valuation and revaluation activities carried out during the year (according to the form in Appendix 16): the Fund has not made investments in investment properties*

m. Thông tin về hoạt động định giá bất động sản trong kỳ. Mô tả chênh lệch giữa giá gốc và giá trị của bất động sản được đánh giá lại trong kỳ: Quỹ chưa thực hiện đầu tư bất động sản *Information about valuation of the real estate during the period. Description of difference between the original price and actual value of the real estate after revaluation performed during the period: the Fund has not made investments in investment properties*

n. Mô tả sự khác biệt về bất động sản trong danh mục của quỹ so với năm liền kề báo cáo: Quỹ chưa đầu tư bất động sản trong kỳ báo cáo; *Description of the difference between in real estate in the investment portfolio of the fund at the reporting time and that in the year preceding the reporting year: the Fund has not made investments in investment properties;*

o. Mô tả sự khác biệt về cơ cấu danh mục đầu tư của quỹ tại thời điểm báo cáo, so với danh mục đầu tư của quỹ năm liền kề năm báo cáo; và Đánh giá về hoạt động đầu tư chứng khoán của Quỹ *Description of the difference between the investment portfolio of the fund at the reporting time and that in the year preceding the reporting year:*

Tại ngày 30/06/2026, tổng giá gốc danh mục cổ phiếu của Quỹ TCREIT đạt 46.546.182.597 VND với giá trị hợp lý 46.088.615.400 VND, chênh lệch đánh giá lại âm 457.567.197 VND và chênh lệch điều chỉnh sáu tháng âm 4.542.335.938 VND. Danh mục gồm 11 mã cổ phiếu, trong đó VHM có chênh lệch đánh giá lại dương cao nhất với 4.066.298.333 VND, trong khi NLG và KDH ghi nhận chênh lệch âm lớn nhất lần lượt là 1.907.444.492 VND và 1.743.066.082 VND.

Tại ngày 30/06/2025, tổng giá gốc đạt 40.856.887.875 VND với giá trị hợp lý 51.307.726.000 VND, chênh lệch đánh giá lại dương 10.450.838.125 VND và chênh lệch điều chỉnh sáu tháng dương 10.495.220.760 VND. Danh mục gồm 6 mã cổ phiếu, trong đó VHM dẫn đầu với chênh lệch đánh giá lại dương 9.322.758.688 VND, tiếp theo là VCG với 1.121.890.000 VND và NLG với 746.250.000 VND.

As of 30/06/2026, the total cost of TCREIT Fund's equity portfolio reached VND 46,546,182,597 with a fair value of VND 46,088,615,400, a negative revaluation difference of VND 457,567,197 and a six-month adjustment difference of negative VND 4,542,335,938. The portfolio consisted of 11 stocks, in which VHM recorded the highest positive revaluation difference at VND 4,066,298,333, while NLG and KDH recorded the largest negative differences at VND 1,907,444,492 and VND 1,743,066,082, respectively.

As of 30/06/2025, the total cost reached VND 40,856,887,875 with a fair value of VND 51,307,726,000, a positive revaluation difference of VND 10,450,838,125 and a six-month adjustment difference of positive VND 10,495,220,760. The portfolio consisted of 6 stocks, in which VHM led with a positive revaluation difference of VND 9,322,758,688, followed by VCG at VND 1,121,890,000 and NLG at VND 746,250,000.

4. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT *REPORTING ON OPERATIONS OF THE SUPERVISORY BANK*

Trong giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã hoạt động và được quản lý với các nội dung dưới đây:

a) Việc lưu ký tài sản của Quỹ đã tuân thủ theo quy định pháp luật chứng khoán hiện hành, Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật có liên quan. *The Fund's asset custody complied with current securities laws and relevant legal documents, Fund Charter and Prospectus*

b) Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương đã tuân thủ các giới hạn về hạn mức đầu tư được quy định tại các văn bản pháp luật chứng khoán hiện hành về quỹ đầu tư bất động sản, Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan. *Techcom Capital Joint Stock Company complied with regulations of current securities legal documents on real estate investment fund, the Fund's Prospectus and applicable legal documents.*

c) Việc định giá, đánh giá tài sản của Quỹ đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan. *The Fund's valuation and Net Asset Value assessment was conducted in conformity with the Fund's Charters, the Fund's Prospectus and applicable legal documents.*

d) Phát hành và mua lại Chứng chỉ quỹ đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan. *The subscription and redemption of Fund units were made in conformity with the Fund's Charters, the Fund's Prospectus and applicable legal documents.*

e) Trong kỳ, Quỹ không phát sinh hoạt động phân phối lợi nhuận cho Nhà đầu tư. *During the reporting period, no profit distribution was recorded.*

5. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG ỦY QUYỀN *REPORTING ON AUTHORIZED ACTIVITIES*

a) Chi phí phải trả cho bên nhận ủy quyền so với tổng chi phí hoạt động, lợi nhuận, thu nhập của quỹ và danh mục ủy thác *Payments made to the authorized parties, compared with profits, incomes and total operating expenses of the fund;*

	<i>Từ ngày 01/01 đến 30/06/2026 From 01/01 to 30/06/2026</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 30/06/2025 From 01/01 to 30/06/2025</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 30/06/2024 From 01/01 to 30/06/2024</i>
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành <i>Total costs paid to Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Ha Thanh Branch (1)</i>	203.116.064	186.684.545	213.569.665
Tổng chi phí hoạt động <i>Total investment expenses (2)</i>	4.202.342.016	772.670.821	928.391.787
% Tổng chi phí hoạt động <i>Total investment expenses = (1)/(2)</i>	4,83%	24,16%	23,00%
Tổng Lợi nhuận đã thực hiện và chưa thực hiện <i>Total of Realized and Unrealised Profits (3)</i>	(10.190.134.665)	14.523.588.737	(1.790.626.664)
% Lợi nhuận <i>Profit = (1)/(3)</i>	-1,99%	1,29%	-11,93%

Tổng Thu nhập đã thực hiện và chưa thực hiện của Quỹ <i>Total of Realized and Unrealised Income</i> (4)	8.928.235.894	23.388.788.743	10.127.894.646
% Thu nhập của Quỹ <i>Income = (1)/(4)</i>	2,27%	0,80%	2,11%
Danh mục đầu tư của Quỹ <i>Portfolio</i> (5)	53.455.657.377	58.721.469.598	48.368.487.879
% Danh mục đầu tư của Quỹ <i>Portfolio = (1)/(5)</i>	0,38%	0,32%	0,44%

b) Tổng chi phí phải trả cho từng bên nhận ủy quyền, bao gồm chi phí cho hoạt động ủy quyền và chi phí phải trả các dịch vụ khác cung cấp bởi bên nhận ủy quyền; tỷ lệ tổng chi phí phải trả cho từng bên nhận ủy quyền so với tổng chi phí kinh doanh trong năm của công ty quản lý quỹ *Total costs for performing authorized activities paid to the authorized party (in case the authorized party provides many services for the fund management company)*;

	<i>Từ ngày 01/01 đến 30/06/2026 From 01/01 to 30/06/2026</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 30/06/2025 From 01/01 to 30/06/2025</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 30/06/2024 From 01/01 to 30/06/2024</i>
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành <i>Total costs paid to Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Ha Thanh Branch</i> (1)	203.116.064	186.684.545	213.569.665
Phí giám sát <i>Supervising fee</i>	3.142.311	2.410.459	2.339.063
Phí lưu ký – bảo quản tài sản <i>Depository fee – asset custody</i>	60.000.000	60.000.000	60.000.000
Phí lưu ký – giao dịch chứng khoán <i>Depository fee – securities trading</i>	40.718.440	25.126.650	52.095.498
Phí quản trị Quỹ <i>Management fee</i>	99.000.000	99.000.000	99.000.000
Phí khác (chuyển tiền,...) <i>Other fee</i>	255.313	147.436	135.104

c. Các ảnh hưởng (nếu có) của hoạt động ủy quyền tới lợi nhuận, mức độ rủi ro tới Quỹ: Không có *Impacts (if any) of authorized activities on the profits and level of risks incurred the fund: No.*

d. Đánh giá khả năng duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro, tính bảo mật, hạ tầng cơ sở vật chất kỹ thuật, hệ thống dự phòng nóng, hệ thống dự phòng thảm họa... của bên nhận ủy quyền, bảo đảm hoạt động ủy quyền được thực hiện thông suốt, không gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư của nhà đầu tư *Assessment of the maintenance of the internal control system, risk management system, information confidentiality, technical facilities, hot stand-by system, disaster recovery system, etc. of the authorized party, which must ensure that the authorized activities will be thoroughly performed, and will not cause adverse influence on investors:*

Dịch vụ lưu ký, giám sát và quản trị quỹ được ủy quyền cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành. *Depository, supervision and fund administration services are authorized by the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ha Thanh Branch.*

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

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

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



Phí Tuấn Thành
TỔNG GIÁM ĐỐC CHIEF EXECUTIVE OFFICER

