

Công Ty Cổ
Phần Quản Lý
Quỹ Kỹ Thương

Digitally signed by Công Ty Cổ Phần Quản
Lý Quỹ Kỹ Thương
DN: C=VN, CN=Công Ty Cổ Phần Quản Lý
Quỹ Kỹ Thương, L=Quận Hoàn Kiếm, ST=
HÀ NỘI, UID=MST:0102995749
Reason: I agree to specified parts of this
document
Location:
Date: 2026.10.20 08:48:09+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.2

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

Quý III năm 2026/ *Quarter III 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 theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020, 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, 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 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, 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 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 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 09 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 September 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 the year ended 31 December 2024 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:*

<i>Họ tên/Name</i>	<i>Chức vụ/Position</i>	<i>Ngày bổ nhiệm/ Date of appointment</i>
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:*

<i>Họ tên/Name</i>	<i>Chức vụ/Position</i>	<i>Ngày bổ nhiệm/ Date of appointment</i>
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 30/09/2026 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là -34,51% so với giá trị tài sản ròng của Quỹ tại ngày 30/09/2025.

According to the financial statements for the quater ended 30 September 2026, at the end of the reporting period, changes in net asset value (NAV) of the Fund was -34.51% compare with NAV as at 30 September 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:

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*

- Investment term: long-term
- Types of real-estate: The Fund focuses on rental properties to collect stable and steady cash flows such as office buildings, commercial centers, hotels. In addition, the Fund also considers housing estates, projects, apartment buildings, etc. 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 09 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 September 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:*

Không có nội dung thay đổi điều lệ Quỹ trong kỳ báo cáo. *There was no changes to the Fund's charter during the reporting period.*

1.10 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư *Contents of General Meeting of Investors' Resolution:*

Không có nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư trong kỳ báo cáo. *There was no content of the General Meeting of Investors' Resolution during the reporting period.*

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>	30/09/2026	30/09/2025	30/09/2024
Danh mục chứng khoán/ <i>Investment portfolio</i>	75,99%	87,01%	93,18%
Tiền và các khoản tương đương tiền/ <i>Cash in banks and cash equivalents</i>	24,01%	12,50%	6,82%
Tài sản khác/ <i>Other assets</i>	0%	0,49%	0%
Cộng/Total	100%	100%	100%

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 30/09/2026, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư. *As at 30/09/2026, 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/ Indicators	30/09/2026	30/09/2025	30/09/2024
Giá trị tài sản ròng của Quỹ/ <i>NAV (VND)</i>	45.508.130.907	69.486.763.619	47.364.014.951
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>	9.101,62	13.897,35	9.472,80
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>	10.333,87	14.050,29	9.702,44
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo (VND) <i>The lowest net</i>	9.101,62	11.829,98	8.592,20

**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	30/09/2026	30/09/2025	30/09/2024
<i>asset value per fund unit during the reporting period</i>			
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>	7.140	8.990	5.880
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>	7.400	8.990	6.850
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>	6.660	5.150	5.410
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ <i>Total growth rate per fund unit (%)</i>	-14,55%	18,60%	5,51%
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>	-13,47%	4,50%	7,23%
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>	-1,09%	14,10%	-1,71%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ (VND) <i>Gross distribution per fund unit</i>	Chưa phân phối/ Undistributed	Chưa phân phối/ Undistributed	Chưa phân phối/ Undistributed
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ (VND) <i>Net distribution per fund unit</i>	Chưa phân phối/ Undistributed	Chưa phân phối/ Undistributed	Chưa phân phối/ Undistributed
Ngày chốt quyền <i>Ex-date of distribution</i>	Chưa phân phối/ Undistributed	Chưa phân phối/ Undistributed	Chưa phân phối/ Undistributed
Tỷ lệ chi phí hoạt động của quỹ (%) <i>Operating expenses/Average NAV during the period</i>	2,95%	3,58%	3,31%
Tốc độ vòng quay danh mục (%) <i>Turnover of investment portfolio</i>	26,92%	223,34%	172,15%

**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*

2.4 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>	-34,51%	-34,51%
3 năm đến thời điểm báo cáo <i>3 year up to reporting date</i>	-0,94%	-0,31%
5 năm đến thời điểm báo cáo <i>5 year up to reporting date</i>	-23,17%	-5,14%
Từ khi thành lập/ <i>From establishment date</i>	-8,98%(*)	1,73%(*)

*) *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/ <i>Period</i>	30/09/2026	30/09/2025	30/09/2024
Tỷ lệ tăng trưởng (%) / 1 đơn vị CCQ <i>Growth rate (%) per fund unit</i>	-34,51%	46,71%	3,10%

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

Quý III/2026, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục bứt tốc với GDP tăng 9,95% so với cùng kỳ, đưa tăng trưởng 9 tháng lên 9,01% — cao thứ hai trong giai đoạn 2011–2026; ngành xây dựng tăng 14,2% trong quý nhờ giải ngân đầu tư công được đẩy mạnh, trong khi hoạt động kinh doanh bất động sản tăng 5,63%. Vốn FDI đăng ký 9 tháng đạt mức kỷ lục 50,36 tỷ USD (+76,4%), trong đó lĩnh vực kinh doanh bất động sản thu hút khoảng 7,4 tỷ USD (14,7% tổng vốn đăng ký). Tuy nhiên, thị trường bất động sản nhà ở hạ nhiệt rõ rệt trong quý khi mặt bằng lãi suất vay mua nhà tăng lên phổ biến 12–14%/năm (so với 6–8%/năm cuối năm 2025), khiến người mua thận trọng và thanh khoản sụt giảm, dù giá bán sơ cấp vẫn neo ở mức cao:

In Q3/2026, Vietnam's economy continued to accelerate, with GDP growing 9.95% year-on-year and lifting nine-month growth to 9.01% — the second-highest in the 2011–2026 period; construction expanded 14.2% in the quarter on the back of accelerated public investment disbursement, while real estate business activities grew 5.63%. Registered FDI for the first nine months reached a record USD 50.36 billion (+76.4%), of which real estate business attracted about USD 7.4 billion (14.7% of the total). However, the residential market cooled markedly during the quarter as mortgage rates rose to a common range of 12–14% per annum (from 6–8% at the end of 2025), making buyers more cautious and weighing on liquidity, even though primary prices remained anchored at high levels:

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*

Thị trường bất động sản nhà ở Hà Nội/Hanoi Residential Real Estate Market

Căn hộ: Theo Knight Frank, nguồn cung căn hộ mở bán mới tại Hà Nội trong quý III/2026 chỉ đạt 2.558 căn, giảm 62% so với quý trước và 58% so với cùng kỳ năm trước; tổng nguồn cung sơ cấp (bao gồm hàng tồn) đạt 7.776 căn. Lượng tiêu thụ đạt 2.960 căn, giảm 40% theo quý và 52% theo năm, tương ứng tỷ lệ hấp thụ 38%. Nguồn cung mới tiếp tục nghiêng hẳn về phân khúc hạng sang (49%) và cao cấp (40%), với các dự án tiêu biểu như The Magnolia Private Residences, LUMIÈRE Essence Peak, Le Parc Place và The Vista Văn La. Giá bán sơ cấp bình quân đạt khoảng 4.349 USD/m² (tương đương khoảng 114 triệu đồng/m²), đi ngang so với quý trước (-0,15%) nhưng vẫn tăng 25% so với cùng kỳ năm trước.

Apartments: According to Knight Frank, newly launched apartment supply in Hanoi in Q3/2026 reached only 2,558 units, down 62% quarter-on-quarter and 58% year-on-year; total primary supply (including inventory) stood at 7,776 units. Sales reached 2,960 units, down 40% QoQ and 52% YoY, equivalent to an absorption rate of 38%. New supply remained heavily skewed toward the luxury (49%) and high-end (40%) segments, with notable launches including The Magnolia Private Residences, LUMIÈRE Essence Peak, Le Parc Place and The Vista Van La. The average primary price reached about USD 4,349 per m² (approximately VND 114 million per m²), flat quarter-on-quarter (-0.15%) but still up 25% year-on-year

Thị trường thứ cấp và nhà thấp tầng: Tín hiệu điều chỉnh đã xuất hiện từ quý II/2026 khi theo CBRE, giá căn hộ thứ cấp tại Hà Nội giảm 3% so với quý trước về khoảng 60 triệu đồng/m² — lần giảm đầu tiên kể từ cuối năm 2022; ở phân khúc nhà thấp tầng, lượng giao dịch quý II chỉ đạt khoảng 660 căn (-30% theo quý, -74% theo năm) và giá sơ cấp giảm khoảng 9% về mức 209 triệu đồng/m², cho thấy dòng tiền đầu tư đã rút khỏi các phân khúc có tính đầu cơ cao.

Secondary market and low-rise housing: Signs of correction had already emerged in Q2/2026 when, according to CBRE, secondary apartment prices in Hanoi fell 3% quarter-on-quarter to about VND 60 million per m² — the first decline since late 2022; in the low-rise segment, Q2 transactions reached only about 660 units (-30% QoQ, -74% YoY) and primary prices fell about 9% to VND 209 million per m², indicating that investment capital has withdrawn from the more speculative segments.

Thị trường bất động sản nhà ở Hồ Chí Minh/Ho Chi Minh City Residential Real Estate Market

Căn hộ: Trái với Hà Nội, thị trường căn hộ TP. Hồ Chí Minh (địa giới cũ) ghi nhận nguồn cung cải thiện trong quý III/2026. Theo Knight Frank, nguồn cung mở bán mới đạt 2.711 căn, tăng 29% so với quý trước; lượng giao dịch đạt 2.493 căn, tăng 40% theo quý, tỷ lệ hấp thụ 38%. Giá bán sơ cấp bình quân đạt khoảng 4.210 USD/m² (khoảng 110 triệu đồng/m²), tăng 3% theo quý và 12% theo năm. Tính trên phạm vi TP. Hồ Chí Minh mở rộng (bao gồm Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu cũ), thị trường ghi nhận 7.203 căn mở bán mới và khoảng 7.534 căn giao dịch, tỷ lệ hấp thụ 45%, với giá sơ cấp bình quân khoảng 3.754 USD/m² (khoảng 97,6 triệu đồng/m², +2,3% theo quý) — mức tăng chủ yếu do cơ cấu nguồn cung nghiêng về các dự án hạng sang và siêu sang.

Apartments: In contrast to Hanoi, the apartment market in Ho Chi Minh City (former administrative boundary) saw improved supply in Q3/2026. According to Knight Frank, new launches reached 2,711 units, up 29% quarter-on-quarter; transactions reached 2,493 units, up 40% QoQ, with an absorption rate of 38%. The average primary price reached about USD 4,210 per m² (approximately VND 110 million per m²), up 3% QoQ and 12% YoY. Across expanded Ho Chi Minh City (including former Binh Duong and Ba Ria – Vung Tau), the market recorded 7,203 newly launched units and about 7,534 transactions, an absorption rate of 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

with an average primary price of about USD 3,754 per m² (approximately VND 97.6 million per m², +2.3% QoQ) — the increase being driven mainly by a supply mix tilted toward luxury and ultra-luxury projects.

Thanh khoản phân hóa mạnh: Theo DKRA, tỷ lệ hấp thụ căn hộ toàn vùng TP. Hồ Chí Minh và phụ cận chỉ đạt khoảng 11% trong tháng 8 (khoảng 1.055 căn tiêu thụ trên khoảng 10.000 căn chào bán), giá thứ cấp giảm 1–6% so với quý trước. Phân khúc nhà thấp tầng gần như đóng băng với tỷ lệ hấp thụ trong tháng 7 chỉ khoảng 2% (137 căn giao dịch trên 7.750 căn chào bán), trong khi các dự án có pháp lý hoàn chỉnh, vị trí kết nối hạ tầng tốt vẫn duy trì được sức hút.

Sharply diverging liquidity: According to DKRA, the apartment absorption rate across Ho Chi Minh City and surrounding provinces was only about 11% in August (about 1,055 units sold out of roughly 10,000 units offered), while secondary prices fell 1–6% quarter-on-quarter. The low-rise segment was nearly frozen, with an absorption rate of only about 2% in July (137 transactions out of 7,750 units offered), although projects with complete legal status and good infrastructure connectivity continued to attract buyers.

Thị trường bất động sản khu công nghiệp/Industrial Real Estate Market

Bất động sản công nghiệp tiếp tục là điểm sáng nhờ dòng vốn FDI kỷ lục: vốn FDI thực hiện 9 tháng đạt 21,07 tỷ USD (+12,1%), cao nhất cùng kỳ trong 5 năm, trong đó công nghiệp chế biến, chế tạo chiếm 82,6%. Theo CBRE, tính đến cuối quý II/2026, giá thuê đất công nghiệp tại các tỉnh cấp 1 miền Bắc đạt khoảng 143 USD/m²/kỳ thuê (+2,9% so với cùng kỳ) với tỷ lệ lấp đầy 81,3%; tại miền Nam đạt khoảng 185 USD/m²/kỳ thuê (+3,7%), diện tích hấp thụ nửa đầu năm đạt khoảng 124 ha, tăng 125% so với cùng kỳ. Phân khúc nhà xưởng xây sẵn duy trì giá thuê 5,1–5,2 USD/m²/tháng với tỷ lệ lấp đầy 82,7% ở miền Bắc và 91% ở miền Nam.

Industrial real estate remained a bright spot on the back of record FDI inflows: disbursed FDI for the first nine months reached USD 21.07 billion (+12.1%), the highest for the period in five years, with manufacturing and processing accounting for 82.6%. According to CBRE, as of the end of Q2/2026, industrial land rents in Tier-1 northern provinces averaged about USD 143 per m² per remaining lease term (+2.9% YoY) with occupancy of 81.3%; in the South, rents averaged about USD 185 per m² per term (+3.7%), and absorption in the first half reached about 124 ha, up 125% year-on-year. Ready-built factory rents held at USD 5.1–5.2 per m² per month, with occupancy of 82.7% in the North and 91% in the South.

Chính sách và nguồn vốn: Ngân hàng Nhà nước tiếp tục hướng dòng tín dụng vào các phân khúc ưu tiên — theo Công văn 8509 (16/9/2026), phần dư nợ tăng thêm đối với nhà ở xã hội, khu công nghiệp, khách sạn và nghỉ dưỡng không bị tính vào giới hạn tín dụng bất động sản đến hết năm 2026; Thông tư 50/2026 (hiệu lực từ 1/12/2026) nâng trần tỷ lệ cho vay/huy động lên 95%. Đến cuối tháng 6/2026, dư nợ tín dụng bất động sản đạt khoảng 5,15 triệu tỷ đồng, tăng 8,3% so với cuối năm 2025 và chiếm 25,5% tổng dư nợ nền kinh tế. Kênh trái phiếu doanh nghiệp bất động sản sôi động trở lại với giá trị phát hành 8 tháng đạt khoảng 161.300 tỷ đồng (gấp gần 2,5 lần cùng kỳ), song chi phí vốn ở mức cao (khoảng 11%/năm). Về pháp lý và minh bạch thị trường, Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quốc gia đã chính thức vận hành từ ngày 30/7/2026; Chính phủ ban hành Nghị quyết 303/NQ-CP (30/9/2026) giao chỉ tiêu phát triển khoảng 899.857 căn nhà ở xã hội giai đoạn 2026–2030, đồng thời Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đang được hoàn thiện để trình Quốc hội.

Policy and funding: The State Bank of Vietnam continued to channel credit into priority segments — under Official Letter 8509 (16 September 2026), incremental lending to social housing, industrial parks, hotels and resorts is excluded from real estate credit limits until the end of 2026, and Circular 50/2026 (effective 1

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

December 2026) raises the loan-to-deposit ratio cap to 95%. As of the end of June 2026, outstanding real estate credit reached about VND 5.15 quadrillion, up 8.3% from the end of 2025 and accounting for 25.5% of total credit. The real estate corporate bond channel revived, with issuance over the first eight months reaching about VND 161.3 trillion (nearly 2.5 times the same period last year), albeit at a high cost of capital (around 11% per annum). On the legal and transparency front, the national housing and real estate market information system officially went live on 30 July 2026; the Government issued Resolution 303/NQ-CP (30 September 2026) setting a target of about 899,857 social housing units for 2026–2030, while the amended Housing Law and Law on Real Estate Business are being finalised for submission to the National Assembly.

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 Income growth rate per fund unit	-4,69%	18,01%	4,01%	47,47%
Tăng trưởng Vốn/1 đơn vị CCQ Capital growth rate per fund unit	-29,81%	-11,18%	-21,19%	-10,59%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ Total growth rate per fund unit	-34,51%	-0,94%	-23,17%	-8,98%(*)
Tăng trưởng hàng năm (%) /1 đơn vị CCQ Annual growth rate (%) per fund unit	-34,51%	-0,31%	-5,14%	1,73%(*)
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu Growth rate of structured portfolio	-42,77%	7,19%	-34,38%	-30,62%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ Changes in market price per fund unit	-20,58%	-2,19%	-30,68%	-33,79%

*) 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

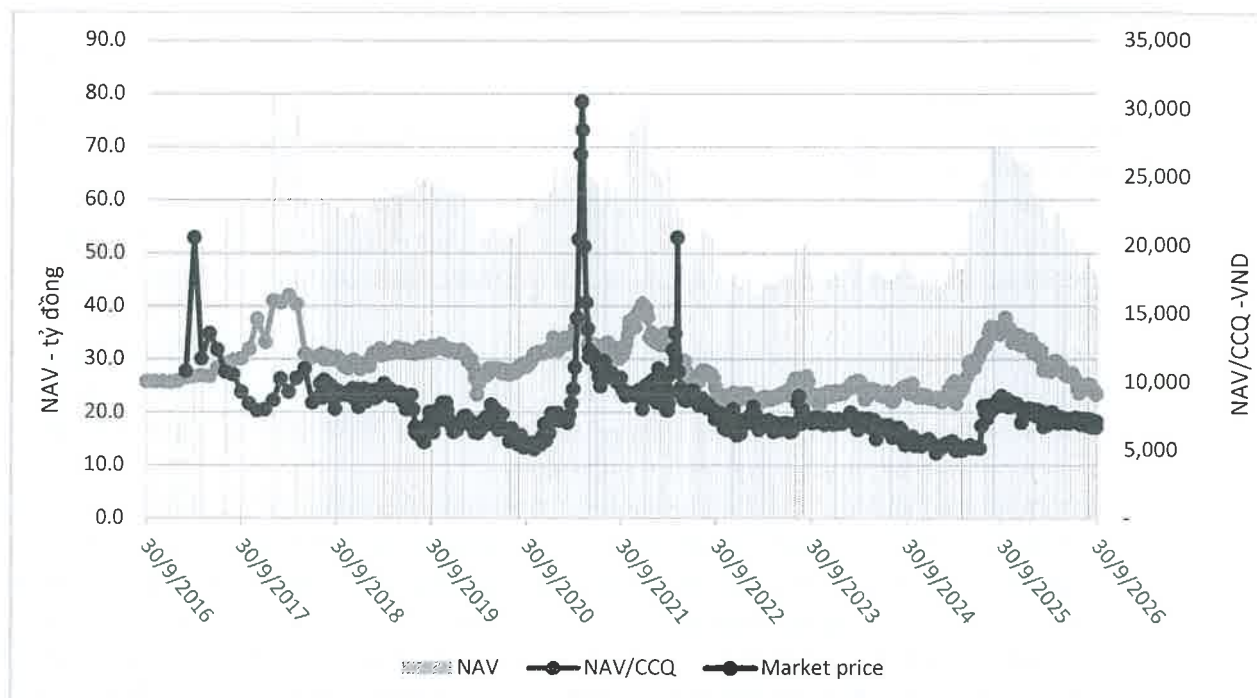
*) Total growth per unit of fund certificate before the Fund pays dividends:

- 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 30/09/2026 của Quỹ
Chart of the Fund's monthly growth rate from the establishment date to 30/09/2026:



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

Chỉ tiêu Indicators	30/09/2026	30/09/2025	Tỷ lệ thay đổi Change rate
Giá trị tài sản ròng của Quỹ/NAV	45.508.130.907	69.486.763.619	-34,51%
Giá trị tài sản ròng trên 1 đơn vị CCQ /NAV per fund unit	9.101,62	13.897,35	-34,51%

4.3 Thông 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) Holding scale (Fund units)	Số lượng Nhà đầu tư nắm giữ Number of the Fund Unitholders	Số lượng đơn vị Chứng chỉ quỹ nắm giữ Number of fund units held	Tỷ lệ nắm giữ (%) Percentage of holding (%)
Dưới 5,000/Under 5,000	352	229.249	4,58%
Từ 5,000 đến 10,000 From 5,000 to 10,000	14	99.800	2,00%
Từ 10,000 đến 500,000 From 10,000 to 50,000	12	430.401	8,61%
Từ 500,000 trở lên From 500,000 and above	1	4.240.550	84,81%
Tổng cộng/Total	379	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

Triển vọng và các xu hướng cốt lõi định hình thị trường bất động sản Việt Nam trong quý IV/2026 và năm 2027:

The core prospects and trends shaping Vietnam's real estate market in Q4/2026 and 2027 are as follows:

Nguồn cung tiếp tục dịch chuyển ra vùng ven và đô thị vệ tinh/ Supply Continues to Shift Toward Suburban and Satellite Areas

- Hà Nội: Theo Knight Frank, thị trường dự kiến đón khoảng 35.000 căn hộ đến hết năm 2027, trong đó hơn 1/3 tập trung ở phía Tây, đồng thời nguồn cung dịch chuyển mạnh lên phía Bắc (Đông Anh, Mê Linh). CBRE dự báo nguồn cung căn hộ mở bán mới cả năm 2026 tại Hà Nội đạt khoảng 39.000 căn.

Hanoi: According to Knight Frank, the market is expected to receive about 35,000 apartments through the end of 2027, more than one-third of which will be in the western area, while supply is also moving strongly to the north (Dong Anh, Me Linh). CBRE forecasts full-year 2026 new apartment launches in Hanoi of about 39,000 units.

- TP. Hồ Chí Minh: Vùng TP. Hồ Chí Minh mở rộng dự kiến có khoảng 42.593 căn hộ mở bán đến hết năm 2027 (Knight Frank); CBRE dự báo nguồn cung cả năm 2026 đạt khoảng 45.000 căn, với Bình Dương (cũ) và các khu vực giáp ranh tiếp tục là "vùng đệm" cho nhu cầu nhà ở vừa túi tiền.

Ho Chi Minh City: Expanded Ho Chi Minh City is expected to see about 42,593 apartments launched through the end of 2027 (Knight Frank); CBRE forecasts full-year 2026 supply of about 45,000 units, with former Binh Duong and adjacent areas continuing to serve as a "buffer zone" for affordable housing demand.

Giá bán duy trì xu hướng tăng nhưng phân hóa rõ nét/Prices Keep Rising but Diverge Sharply

- CBRE dự báo giai đoạn 2026–2028, giá căn hộ sơ cấp tăng khoảng 11%/năm, giá thứ cấp khoảng 12%/năm và giá nhà thấp tầng khoảng 5–6%/năm.

CBRE forecasts that over 2026–2028, primary apartment prices will rise about 11% per year, secondary prices about 12% per year and low-rise prices about 5–6% per year.

- Savills nhận định thị trường khó xảy ra đợt giảm giá trên diện rộng trong 6–12 tháng tới; mức độ điều chỉnh sẽ phân hóa theo từng dự án, vị trí và năng lực tài chính của chủ đầu tư.

Savills does not expect a broad-based price correction in the next 6–12 months; adjustments are likely to vary by project, location and the developer's financial capacity.

Chi phí vốn là biến số then chốt/Cost of Capital Is the Key Variable

- Lãi suất vay mua nhà 12–14%/năm cùng khả năng Fed tiếp tục tăng lãi suất trong tháng 12 sẽ tiếp tục kìm hãm sức cầu; tỷ lệ hấp thụ căn hộ nửa cuối năm 2026 được dự báo chỉ ở mức 40–50%, thấp hơn khoảng 10 điểm phần trăm so với cùng kỳ.

Mortgage rates of 12–14% per annum, together with the possibility of a further Fed rate hike in December, will continue to restrain demand; apartment absorption in the second half of 2026 is forecast at only 40–50%, about 10 percentage points lower than a year earlier.

- Áp lực đáo hạn trái phiếu bất động sản khoảng 167.000 tỷ đồng từ quý IV/2026 đến năm 2027 đòi hỏi các chủ đầu tư ưu tiên cơ cấu lại nguồn vốn và đẩy mạnh bán hàng; các doanh nghiệp có quỹ đất sạch, pháp lý hoàn chỉnh và tài chính lành mạnh sẽ có lợi thế.

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

Real estate bond maturities of about VND 167 trillion from Q4/2026 through 2027 will require developers to prioritise capital restructuring and accelerate sales; developers with clean land banks, complete legal status and sound finances will hold the advantage.

Hạ tầng chiến lược tạo động lực dài hạn/Strategic Infrastructure as a Long-Term Driver

- Sân bay quốc tế Long Thành dự kiến khai thác thương mại từ tháng 12/2026; cao tốc Bến Lức – Long Thành thông xe toàn tuyến đầu tháng 10/2026, tạo động lực lớn cho thị trường Đồng Nai và vùng TP. Hồ Chí Minh mở rộng.

Long Thanh International Airport is expected to begin commercial operations in December 2026, and the Ben Luc – Long Thanh expressway opened fully in early October 2026, providing a strong boost to Dong Nai and the wider Ho Chi Minh City region.

- Tại miền Bắc, các dự án kết nối sân bay Gia Bình và trục Vành đai 4 tiếp tục khai mở quỹ đất và thúc đẩy các đô thị vệ tinh Bắc Ninh, Hưng Yên.

In the North, projects connecting Gia Binh Airport and the Ring Road 4 axis continue to unlock land supply and support the satellite urban areas of Bac Ninh and Hung Yen.

Bất động sản công nghiệp: triển vọng tích cực trong trung hạn/Industrial Real Estate: Positive Medium-Term Outlook

- Vốn FDI đăng ký 9 tháng đạt 50,36 tỷ USD, đã vượt định hướng 40–50 tỷ USD/năm, củng cố nhu cầu thuê đất và nhà xưởng; nguồn cung đất khu công nghiệp mới giai đoạn quý IV/2026–2027 ước khoảng 1.347 ha (CBRE), giúp giá thuê duy trì ổn định.

Registered FDI of USD 50.36 billion in the first nine months has already exceeded the guidance of USD 40–50 billion per year, underpinning demand for industrial land and factories; new industrial land supply in Q4/2026–2027 is estimated at about 1,347 ha (CBRE), which should keep rents stable.

- Rủi ro cần theo dõi gồm thuế Mục 301 của Mỹ áp lên hàng hóa Việt Nam (12,5% từ 24/7/2026), kiểm soát hàng trung chuyển và chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng tăng cao tại các khu công nghiệp mới.

Risks to monitor include U.S. Section 301 tariffs on Vietnamese goods (12.5% from 24 July 2026), tighter scrutiny of transshipment, and rising compensation and site-clearance costs at new industrial parks.

Rủi ro cần lưu ý/ Key Risks

- Khoảng cách khả năng chi trả ngày càng lớn khi giá sơ cấp tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh đã vượt 100 triệu đồng/m², trong khi nguồn cung dưới 60–70 triệu đồng/m² gần như vắng bóng.

A widening affordability gap, as primary prices in Hanoi and Ho Chi Minh City have exceeded VND 100 million per m² while supply below VND 60–70 million per m² has all but disappeared.

- Tồn kho ở mức cao kỷ lục (khoảng 39.284 sản phẩm theo Bộ Xây dựng tại quý II/2026), đặc biệt ở phân khúc nhà thấp tầng và đất nền vùng ven; chi phí xây dựng và vật liệu tăng (CPI nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng 9 tháng +6,68%) tạo áp lực lên biên lợi nhuận của chủ đầu tư.

Record-high inventory (about 39,284 units according to the Ministry of Construction as of Q2/2026), particularly in low-rise housing and suburban land plots; rising construction and material costs (the housing and construction materials CPI group rose 6.68% over nine months) are squeezing developers' margins.

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

Từ năm 2010 tới nay ông là Giám đốc điều hành (Managing Partner) tại Cty Tư vấn luật Indochine Counsel; nhà 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 implemented these systems in the organizations she has led and is currently leading.

**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*

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 19 tháng 10 năm 2026/ Hanoi, 19 October 2026



Phí Tuấn Thành

Tổng Giám đốc/ Chief Executive Officer