

Quỹ đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
Được quản lý bởi
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương
Techcom Vietnam REIT Fund
Managed by
Techcom Capital JSC

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

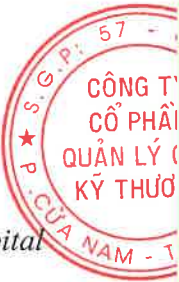
Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025
Hanoi, day 20 month 10 year 2025

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 tài chính quý III 2025/ *Financial reports Quarter III.2025.*
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 20/10/2025 tại đường dẫn: <http://www.techcomcapital.com.vn/>
This information was published on the company's/fund's website on October 20, 2025 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:

- Báo cáo tài chính quý III 2025/ *Financial reports Quarter III.2025.*

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

Người được ủy quyền CBTT

Person authorized to disclose information ✓



Phí Tuấn Thành

Tổng Giám Đốc/ Chief Executive Officer



Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Techcom Capital Joint Stock Company

Ngân hàng giám sát: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành

Supervising bank: Bank for Investment and Development of Vietnam Jsc - Hathanh Branch

Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam

Techcom Vietnam Reit Fund

Địa chỉ: Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội

Address: 20th floor, Techcombank Building, 6 Quang Trung street, Cua Nam Ward, Hanoi

Báo cáo tài chính**Quý 3 Năm 2025**

Financial report

3rd Quarter 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG
PROFIT AND LOSS REPORT

Quý 3 Năm 2025/ 3rd Quarter 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU Indicators	Mã số Code	Năm báo cáo Current year		Năm trước Previous year	
		Số phát sinh kỳ báo cáo Current period	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ báo cáo Accumulated	Số phát sinh kỳ này năm trước Previous period	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Accumulated
A/ Xác định KQHĐ đã thực hiện <i>Realized business results</i>	A1				
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện <i>Income from investment activities</i>	10	8,865,644,372	13,666,683,170	(385,571,342)	2,388,065,702
1. Cổ tức được nhận <i>Dividend</i>	11		137,868,000		129,310,860
2. Lãi trái phiếu được nhận <i>Bond Interest</i>	12				
3. Lãi tiền gửi <i>Deposit Interest</i>	13	3,549,672	6,609,230	1,320,887	6,317,550
4. Thu nhập bán chứng khoán <i>Income from selling shares</i>	14	8,862,094,700	13,522,205,940	(386,892,229)	2,252,437,292
5. Thu nhập khác <i>Other income</i>	18				
II. Chi phí <i>Expenses</i>	30	602,705,574	1,375,376,395	383,819,607	1,312,211,394
1. Phí quản lý quỹ <i>Management fees</i>	31	252,357,374	613,926,148	174,052,375	524,912,031
2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ <i>Supervising fee</i>	32	34,214,528	98,912,405	32,175,595	97,454,165
3. Chi phí họp, đại hội <i>Expenses for preparing meetings, general investor meeting</i>	33				
4. Chi phí kiểm toán <i>Audit fee</i>	34	49,207,103	49,207,103	27,965,516	83,896,556
5. Chi phí tư vấn định giá <i>Price quotation fee</i>	35				
6. Phí và chi phí khác <i>Other expenses</i>	38	266,926,569	613,330,739	149,626,121	605,948,642
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ <i>Realised net profit and loss being distributed in this period</i>	50	8,262,938,798	12,291,306,775	(769,390,949)	1,075,854,308
B/ Xác định kết quả chưa thực hiện <i>Unsettle results</i>	B1				
I. Thu nhập <i>Income</i>	60	9,782,727,450	28,370,477,395	5,696,832,000	13,051,089,602
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán <i>Income from stock investment evaluations</i>	61	9,782,727,450	28,370,477,395	5,696,832,000	13,051,089,602
2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ <i>Realized foreign currencies gain/loss</i>	62				

II. Chi phí <i>Expenses</i>	70	7,148,279,950	15,240,809,135	2,452,368,771	13,442,498,294
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư <i>Investment evaluations</i>	71	7,148,279,950	15,240,809,135	2,452,368,771	13,442,498,294
2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ <i>Gain/(Loss) from foreign currencies in ending balance</i>	72				
III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ <i>Unrealized results in ending balance</i>	80	2,634,447,500	13,129,668,260	3,244,463,229	(391,408,692)

Ngày 15 tháng 10 năm 2025
15 Oct 2025

Ngân hàng giám sát/ Supervisory Bank

Công ty Quản lý Quỹ/ Fund Management Company

Phụ trách bộ phận giám sát
Head of Supervision Division

Đại diện Ngân hàng Giám sát
Authorised Representative

Người lập biểu
Preparer

Kế toán trưởng
Chief Accountant

Đại diện Công ty Quản lý Quỹ
Authorised Representative




PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường



Lê Hà Nhật Minh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phan Thị Thu Hằng




TỔNG GIÁM ĐỐC
Phí Tuấn Thành

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG

Techcom Capital Joint Stock Company

Ngân hàng giám sát: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành

Supervising bank: Bank for Investment and Development of Vietnam Jsc - Hathanh Branch

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Techcom Vietnam Reit Fund

Địa chỉ: Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội

Address: 20th floor, Techcombank Building, 6 Quang Trung street, Cua Nam Ward, Hanoi

Báo cáo tài chính

Quý 3 Năm 2025

Financial report

3rd Quarter 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

FINANCIAL STATEMENT FOOTNOTES

Quý 3 Năm 2025/ 3rd Quarter 2025

I ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ ĐẦU TƯ/ FUND OPERATIONS**Thông tin chung về Quỹ/ General information**

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam là quỹ đóng được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký lập Quỹ đại chúng số 22/GCN-UBCK ngày 29 tháng 06 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, cụ thể:

Techcom Vietnam REIT Fund is established as a closed-end investment fund according to 1.2 Fund Registration Certificate No. 22/GCN-UBCK issued by State Securities Commission of Vietnam on 29 June 2016, as follows:

- Tên quỹ: Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TC REIT)

- Name of the Fund: Techcom VietNam Reit Fund (TC REIT)

- Tổng số vốn điều lệ : 50.000.000.000đ (Năm mươi tỷ đồng Việt Nam)

- Total charter capital : 50.000.000.000VND (Fifty billion Vietnamese dong)

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 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.000 chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, 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.

The charter capital in the initial public offering of the TC REIT Fund's certificates is VND 50.000.000.000, equivalent to 5.000.000 Fund Units. As at 30 September 2025, investors' contributed capital into the Fund was 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 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. 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.

- Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam 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 là công ty được thành lập theo Giấy phép hoạt động số 57/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30/01/2019, và các giấy phép điều chỉnh có liên quan.

Công ty Quản lý Quỹ được sở hữu 88,996% bởi Ngân hàng 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 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

Techcom Vietnam REIT Fund is managed by Techcom Capital Management Joint Stock Company ("the Fund Management Company"). Techcom Capital Management Joint Stock Company (formerly Techcom Capital Management Company Limited) was established in Vietnam under the Establishment and Operating License No. 57/GP-UBCK dated 30 January 2019 granted by the State Securities Commission of Vietnam, and other related amended licenses. The Fund Management Company is 88.996% owned by Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank, a joint stock commercial bank established in Vietnam. The main activities of the Fund Management Company to date are to manage investment portfolios, manage funds and provide securities investment consulting services in accordance with the provisions of law. The Head Office of the Company is located at the 20th floor, Techcombank Building, 6 Quang Trung street, Cua Nam Ward, Hanoi.

- 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 the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Ha Thanh Branch.

**II NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN
ANNUAL ACCOUNTING PERIOD, ACCOUNTING AND PRESENTATION CURRENCY****2.1 Niên độ kế toán
Annual accounting period**

Kỳ kế toán năm của Quỹ bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

The annual accounting period of the Company is from 1 January to 31 December.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán
Accounting and presentation currency

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

The Fund's accounting currency is Vietnam Dong ("VND") which is also the currency used for financial statement presentation purpose.

III CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG
ACCOUNTING REGULATIONS APPLIED

3.1 Chế độ kế toán áp dụng
Accounting Regulations Applied

Quý áp dụng Chế độ Kế toán Quý Đầu tư Chứng khoán ban hành theo Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14/09/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

The financial statements have been prepared in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Decision No. 63/2005/QĐ-BTC dated 14 September 2005 issued by the Ministry of Finance on the accounting system applicable to securities investment funds ("Decision 63").

3.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng
Accounting Method Applied

Quý áp dụng hình thức kế toán Nhật ký Chung.

The accounting method registered by the fund is the general journal system.

IV CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG
ACCOUNTING POLICIES APPLIED

4.1 Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền
Cash in banks and cash equivalents

Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền gửi không kỳ hạn và tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá ba (03) tháng tại ngân hàng kể từ ngày giao dịch. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

Cash in banks and cash equivalents comprise current accounts and term deposits with original term to maturity of not more than three (03) months from the transaction date. Cash equivalents are highly liquid investments that are readily convertible to known amounts of cash, and are subject to an insignificant risk of changes in value and are held for the purpose of meeting short-term cash commitments rather than for investment purpose or other purposes.

4.2 Các khoản đầu tư
Investments

Các khoản đầu tư của Quý bao gồm các khoản đầu tư vào các bất động sản, cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu chưa niêm yết, trái phiếu, các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên ba (03) tháng, chứng khoán phái sinh và các tài sản khác.

Investments of the Fund includes investments in real estates, listed shares, unlisted shares, bonds, term deposits more than 3 months, derivatives and other assets

Phương pháp định giá được xây dựng dựa trên thông tư 98/2020/TT-BTC - hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán. Các khoản đầu tư của Quý được xác định như sau:

The determination of market price of the Fund's investments based on Circular 98/2020/TT-BTC on guiding the operation and management of the securities investment funds shall be conducted according to the following method:

A. Định giá cổ phiếu / Valuation of Shares

1. Cổ phiếu niêm yết / Listed shares:

Giá của cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch được xác định là:

- Giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác theo quy chế của Sở giao dịch chứng khoán) của ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá;

- Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn 15 ngày tính đến Ngày định giá, là một trong các mức giá sau:

+ Giá trị sổ sách; hoặc

+ Giá mua; hoặc

+ Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

The price of listed shares is determined as:

- Market price is closing price (or other names in accordance with the regulations of the Stock Exchange) in the trading system at the Stock Exchange on the last trading date of the securities prior to the valuation date.

- If there is no transaction in 15 days more prior to the valuation date, the market price is determined in accordance with the following values in order of preference:

+ Book value; or

+ Purchase price; or

+ The price determined using another method approved by the Board of Representatives

2. Cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch, hoặc hủy niêm yết hoặc hủy đăng ký giao dịch / Shares are suspended or delisted or cancelled for trading

Là một trong các mức giá sau:

+ Giá trị sổ sách; hoặc

+ Mệnh Giá; hoặc

+ Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

The price is determined in accordance with the following values in order of preference:

+ Book value; or

+ Purchase price; or

+ The price determined using another method approved by the Board of Representatives.

3. Định giá cổ phiếu của tổ chức trong tình trạng giải thể, phá sản/ *Shares of organisations in the process of liquidation, bankruptcy*

Là một trong các mức giá sau:

- Tám mươi phần trăm (80%) giá trị thanh lý của cổ phiếu đó tại ngày lập bảng cân đối kế toán gần nhất trước Ngày định giá; hoặc
- Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

The price is determined as follows:

- + 80% of the liquidation value at the latest balance sheet date prior to the valuation date; or
- + The price determined using another method approved by the Board of Representatives.

4. Định giá cổ phần, phần vốn góp khác/ *Shares, other capital contribution*

Là một trong các mức giá sau:

- Giá trị sổ sách; hoặc
- Giá mua/giá trị vốn góp; hoặc

The market price is determined in accordance with the following values in order of preference:

- + Book value; or
- + Purchase price/value of capital contributions; or
- + The price determined using another method approved by the Board of Representatives.

B. Trái phiếu/ *Bonds:*

1. Trái phiếu niêm yết/ *Listed bonds*

- Giá yết bình quân trên hệ thống giao dịch hoặc tên gọi khác, tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sở giao dịch chứng khoán tại ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá cộng lãi lũy kế;

- Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn 15 ngày tính đến Ngày định giá, là một trong các mức giá sau:

- + Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc
- + Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc
- + Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

Closing prices on Stock Exchange of the most recent trading day preceding the valuation date plus accrued interest receivables;

- Where there are no transactions for more than 15 days preceding the valuation date, bonds are measured in priority order as follows:

- Purchase price plus accumulated interest; or
- Par value plus accumulated interest; or
- The price determined using the method approved by the Board of Representatives.

2. Trái phiếu chưa/không niêm yết/ *Unlisted bonds*

- Giá yết (nếu có) trên các hệ thống báo giá cộng lãi suất cưỡng phiếu tính tới ngày trước Ngày định giá; hoặc

- + Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc
- + Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc
- + Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

- Quoted price (if available) on the quotation system plus accrued coupon at the date preceding the valuation date; or

- + Purchase price plus accumulated interest; or
- + Par value plus accumulated interest; or
- + The price determined using the method approved by the Board of Representatives.

C. Tín phiếu kho bạc, chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng, và các công cụ thị trường tiền tệ khác giá được xác định là: giá mua cộng với lãi lũy kế tính tới ngày trước ngày định giá

Treasury bills, Negotiable Certificate of Deposit, and other Money Market instruments are determined as: Purchase price plus accumulated interest preceding the valuation date

4.3 Kế toán các khoản phải thu/ *Receivables Accounting*

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, cổ tức, lãi trái phiếu, lãi tiền gửi ngân hàng và các khoản phải thu khác.

Receivables is presented in the financial report as book value of receivables from trading securities, dividend, bond coupon, interest income and other receivables.

4.4 Kế toán các khoản phải trả/ *Payables Accounting*

Các khoản phải trả được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải trả cho hoạt động kinh doanh chứng khoán, phải trả phụ cấp Ban đại diện Quỹ, phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ, Ngân hàng giám sát và các khoản phải trả khác.

Payables is presented in the financial report as book value of payables from income in trading securities, remunerations paid to the fund's representative board/Board of Directors, payables paid to the fund management company, supervisory bank and other payables.

4.5 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu/ *Equity Recognition Principle:*

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Quỹ có thể tăng hay giảm Vốn điều lệ Quỹ phù hợp với quy định của pháp luật được Đại hội thành viên chấp thuận và báo cáo với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Owner's equity is recognised based on actual contribution by the owner. The Fund could increase or decrease its charter capital in accordance with the provisions of law and with approval by the General Meeting of Investors and reported to the State Securities Commission of Vietnam.

4.6 Nguyên tắc ghi nhận các khoản thu nhập/ *Income Recognition Principle:*

Các khoản thu nhập của Quỹ bao gồm: Cổ tức, lãi trái phiếu, lãi tiền gửi, thu nhập từ các hoạt động đầu tư của Quỹ và các khoản thu nhập khác. Doanh thu được ghi nhận khi Quỹ có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn.



Income of Fund includes: dividend, bond coupon, interest income, income from investments and other incomes. Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Fund and revenue can be measured reliably.

4.7 Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí/ Expenses Recognition Principle:

Các khoản chi phí được hạch toán theo phương pháp dự thu dự chi. Các khoản chi phí được hạch toán vào kết quả hoạt động ngoại trừ các chi phí phát sinh từ việc đầu tư mà đã hạch toán vào giá mua các khoản đầu tư đó. Các khoản chi phí phát sinh từ việc bán các khoản đầu tư được trừ vào tiền thu từ việc bán các khoản đầu tư. Các khoản chi phí của Quỹ được quy định cụ thể tại Điều lệ Quỹ bao gồm:

Expenses are accounted for using the accrual basis. Expenses are accounted for in operating results except for expenses arising from investments which are accounted for in the purchase price of those investments. Expenses incurred from the sale of investments are deducted from the proceeds from the sale of investments. The Fund's expenses are specifically stipulated in the Fund Charter including:

- Phí quản lý Quỹ và thưởng (nếu có) trả cho công ty quản lý Quỹ;
Management fees and Performance bonus (if any) paid to the fund management company;
- Phí trả cho các dịch vụ giám sát, bảo quản tài sản Quỹ do ngân hàng giám sát thực hiện;
Depository fees and supervision fees paid to the supervisory bank;
- Phí và lệ phí mà Quỹ phải thanh toán theo quy định của Pháp luật;
Fees, and charges payable by the Fund as prescribed by law;
- Chi phí phát sinh liên quan đến các khoản vay của Quỹ phù hợp với Điều lệ Quỹ và quy định của pháp luật;
Expenses for loans incurred by the Fund in compliance with the Fund's Charter and the law;
- Chi phí liên quan đến việc kiểm toán Quỹ;
Audit expenses paid to auditing organization;
- Chi phí liên quan đến việc thuê các tổ chức độc lập cung cấp dịch vụ tư vấn định giá, đánh giá tài sản quỹ và tư vấn luật nhằm bảo vệ quyền lợi người đầu tư;
Costs for hiring independent organizations to provide valuation and asset appraisal services for the Fund to protect investor's benefits;
- Chi phí liên quan đến việc tổ chức, triệu tập họp thường niên của Đại hội người đầu tư và Ban đại diện Quỹ;
Expenses and costs related to organizing annual General Meetings of Investors and Fund Representative Board meetings;
- Các chi phí khác theo quy định của Điều lệ Quỹ;
Other expenses as permitted by the Fund's Charter;

4.8 Phân phối thu nhập của Quỹ/ Fund Income Distribution

Phần còn lại của thu nhập của Quỹ sau khi trừ các chi phí của Quỹ được phân phối cho người đầu tư được quy định tại Điều lệ Quỹ và phải đảm bảo nguyên tắc:

The retained income distribution after expenses is stipulated in the Fund's operational charter and must comply with the principles:

- Chỉ người đầu tư được ghi tên trong danh sách người đầu tư lập vào ngày đăng ký cuối cùng được quyền nhận thu nhập phân phối;
Only investors whose names are included in the investor list on record date have right to receive distributed income;
- Thu nhập phân phối cho các thành viên góp vốn phải là thu nhập thực tế phát sinh mà Quỹ nhận được bằng tiền mặt vào ngày có quyết định về mức thu nhập phân phối;
Distributed income to capital contributors must be the actual income that the Fund receives in cash on the decision day of income distributed level;
- Sau khi phân phối thu nhập cho các thành viên góp vốn, Quỹ vẫn phải đảm bảo khả năng thanh toán mọi khoản nợ đến hạn phải trả của Quỹ;
After distributing income to capital contributors, the Fund must ensure the ability to pay all due debts of the Fund;

Công ty Quản lý Quỹ có nghĩa vụ thay mặt các thành viên góp vốn thực hiện việc khấu trừ và đóng bất kỳ loại thuế nào áp dụng đối với thu nhập được phân chia cho các thành viên góp vốn theo quy định của pháp luật Việt Nam. Trong trường hợp thành viên góp vốn là tổ chức Việt Nam lựa chọn phương thức tự kê khai và đóng thuế đối với lợi nhuận thu được từ việc đầu tư vào Quỹ, thành viên góp vốn đó phải thông báo trước cho Công ty quản lý Quỹ và có trách nhiệm kê khai và đóng thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam.

The Fund Management Company is obliged to, on behalf of capital contributing members, deduct and pay any taxes applicable to the income distributed to capital contributing members in accordance with the provisions of Vietnamese law. In case a capital contributing member is a Vietnamese organization that chooses the method of self-declaring and paying taxes on profits earned from investing in the Fund, that capital contributing member must notify the Fund Management Company in advance and is responsible for declaring and paying taxes according to Vietnamese law.

4.10 Một số vấn đề khác/ Others

Giá trị tài sản ròng của Quỹ là tổng giá trị các tài sản và các khoản đầu tư do Quỹ sở hữu trừ đi các nghĩa vụ nợ phải trả của Quỹ tại thời điểm định giá.

The NAV is determined as the total assets minus total liabilities at valuation time.

Giá trị đơn vị Quỹ được tính bằng cách chia tổng Giá trị tài sản ròng của Quỹ trên Bảng cân đối kế toán cho tổng số đơn vị Quỹ tại thời điểm đó.

Net asset value per unit certificate is determined as the NAV divide by number of total outstanding fund certificates at that time.

V Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát/ Some general assessment indicators

STT No.	Chi tiêu Indicators	Kỳ báo cáo Reporting period	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ báo cáo Accumulated from beginning of year
------------	------------------------	-----------------------------------	---

I Các chỉ số về tình hình hoạt động đầu tư <i>Investment performance indicators</i>			
1	Tỷ lệ các loại chứng khoán trong tổng giá trị tài sản của Quỹ <i>Total securities over Fund's total assets ratio</i>	87.01%	87.01%
2	Tỷ lệ các loại cổ phiếu trong tổng giá trị tài sản của Quỹ <i>Total shares over Fund's total assets ratio</i>	87.01%	87.01%
3	Tỷ lệ các loại cổ phiếu niêm yết trong tổng giá trị tài sản của Quỹ <i>Total listed shares over Fund's total assets ratio</i>	87.01%	87.01%
4	Tỷ lệ các loại cổ phiếu chưa niêm yết trong tổng giá trị tài sản của Quỹ <i>Total unlisted shares over Fund's total assets ratio</i>	0.00%	0.00%
5	Tỷ lệ các loại trái phiếu trong tổng giá trị tài sản của Quỹ <i>Total bonds over Fund's total assets ratio</i>	0.00%	0.00%
6	Tỷ lệ các loại chứng khoán khác trong tổng giá trị tài sản của Quỹ <i>Total other securities over Fund's total assets ratio</i>	0.00%	0.00%
7	Tỷ lệ tiền gửi NH trong tổng giá trị tài sản của Quỹ <i>Bank deposits over Fund's total assets ratio</i>	12.50%	12.50%
8	Tỷ lệ bất động sản trong tổng giá trị tài sản của Quỹ <i>Real estates over Fund's total assets ratio</i>	0.00%	0.00%
9	Tỷ lệ thu nhập bình quân (cả thu nhập từ lãi, cổ tức, chênh lệch giá) so với tổng giá trị tài sản của Quỹ <i>Average income ((including interest income, dividend, coupon income and unrealised gain) over Fund's total assets ratio</i>	16.50%	38.45%
10	Tỷ lệ chi phí bình quân trong tổng giá trị tài sản của Quỹ <i>Average expenses over Fund's total assets ratio</i>	0.86%	1.97%
II Các chỉ số thị trường <i>Market indicators</i>			
1	Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành cuối kỳ <i>Total number of outstanding Fund Certificate at the end of the period</i>	5,000,000	5,000,000
2	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của các nhân viên công ty quản lý quỹ và những người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ <i>Fund Management Company and related parties' ownership ratio at the end of the period</i>	0.042%	0.042%
3	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của 10 nhà đầu tư lớn nhất cuối kỳ <i>Top 10 biggest investors' ownership ratio at the end of the period</i>	92.45%	92.45%
4	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của nhà đầu tư nước ngoài <i>Foreign investors' ownership ratio at the end of the period</i>	0.50%	0.500%
5	Tỷ lệ giá trị giao dịch chứng chỉ quỹ so với giá trị tài sản ròng cuối kỳ <i>Value of outstanding Fund Certificate over Net asset value at the end of period ratio</i>	64.69%	64.69%
6	Giá trị đơn vị quỹ cuối kỳ <i>Net asset value per Fund Certificate at the end of period</i>	13,897.35	13,897.35

Ngày 15 tháng 10 năm 2025
15 Oct 2025

Ngân hàng giám sát/Supervisory Bank

Công ty Quản lý Quỹ/Fund Management Company

Phụ trách bộ phận giám sát
Head of Supervision Division

Đại diện Ngân hàng Giám sát
Authorised Representative

Người lập biểu
Preparer

Kế toán trưởng
Chief Accountant

Đại diện Công ty Quản lý Quỹ
Authorised Representative

Vũ Minh Hồng



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

KẾ TOÁN TRƯỞNG
Phan Thị Thu Hằng



TỔNG GIÁM ĐỐC
Phí Tuấn Thành

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương
Techcom Capital Joint Stock Company
Ngân hàng giám sát: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành

Supervising bank: Bank for Investment and Development of Vietnam Jsc - Hathanh Branch

Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam
Techcom Vietnam Reit Fund

Địa chỉ: Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội

Address: 20th floor, Techcombank Building, 6 Quang Trung street, Cua Nam Ward, Hanoi

Báo cáo tài chính
Quý 3 Năm 2025
Financial report

3rd Quarter 2025

BÁO CÁO TÀI SẢN
ASSETS REPORT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025/ As at 30 Sep 2025

Đơn vị tính: VND

Unit: VND

STT No.	Tài sản Assets	Tại ngày/As at 30/09/2025	Tại ngày/As at 30/06/2025	%/cùng kỳ năm trước %/against last year
A	B	1	1	3
1	Tiền và các khoản tương đương tiền <i>Cash and cash equivalents</i>	8,708,551,439	7,413,743,598	258.43%
	Tiền <i>Cash</i>			
	Tiền gửi ngân hàng <i>Deposits</i>	8,708,551,439	7,413,743,598	258.43%
	Các khoản tương đương tiền <i>Cash equivalents</i>			
2	Các khoản đầu tư <i>Investments</i>	60,640,713,200	51,307,726,000	131.66%
2.2.1	Cổ phiếu niêm yết <i>Listed stocks</i>	60,640,713,200	51,307,726,000	131.66%
2.2.2	Trái phiếu niêm yết <i>Listed bonds</i>			
2.2.3	Trái phiếu chưa niêm yết <i>Unlisted bonds</i>			
2.2.4	Quyền mua <i>Rights</i>			
3	Thu từ cho thuê bất động sản đầu tư <i>Receivables from rental of investment property</i>			
4	Cổ tức, trái tức được nhận <i>Dividend, coupon receivables</i>			
5	Lãi được nhận <i>Interest receivables</i>			
6	Tiền bán bất động sản chờ thu <i>Receivables of real estate proceeds</i>			
7	Tiền bán chứng khoán chờ thu <i>Receivables from investments sold but not yet settled</i>	344,900,000		
8	Các khoản phải thu khác <i>Other receivables</i>			
9	Các tài sản khác <i>Other assets</i>			
	Tổng tài sản <i>Total assets</i>	69,694,164,639	58,721,469,598	141.00%
	Các khoản nợ <i>Liabilities</i>	207,401,020	132,092,277	10.04%
10	Tiền phải thanh toán mua bất động sản (kê chi tiết) <i>Real estate trading payables (in details)</i>			
11	Tiền phải thanh toán mua chứng khoán (kê chi tiết) <i>Securities trading payables (in details)</i>			
12	Các khoản phải trả khác <i>Other payables</i>	207,401,020	132,092,277	95.47%
	Giá trị tài sản ròng của quỹ <i>Total net assets value of Fund</i>	69,486,763,619	58,589,377,321	146.71%

13	Tổng số chứng chỉ quỹ <i>Number of total outstanding fund certificates</i>	5,000,000	5,000,000	100.00%
14	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ <i>Net asset value per unit certificate</i>	13,897.35	11,717.87	146.71%

Ngày 15 tháng 10 năm 2025
15 Oct 2025

Ngân hàng giám sát/ Supervisory Bank

Công ty Quản lý Quỹ/ Fund Management Company

<p> Phụ trách bộ phận giám sát Head of Supervision Division</p> <p></p> <p>Vũ Minh Hồng</p>	<p>Đại diện Ngân hàng Giám sát Authorised Representative</p> <p></p> <p></p> <p>PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Nguyễn Mạnh Cường</i></p>	<p>Người lập biểu Preparer</p> <p></p> <p>Lê Hà Nhật Thu</p>	<p>Kế toán trưởng Chief Accountant</p> <p></p> <p>KẾ TOÁN TRƯỞNG <i>Phan Thị Thu Hằng</i></p>	<p>Đại diện Công ty Quản lý Quỹ Authorised Representative</p> <p></p> <p></p> <p>TỔNG GIÁM ĐỐC <i>Phí Tuấn Thành</i></p>
---	---	---	---	--

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Techcom Capital Joint Stock Company

Ngân hàng giám sát: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành

Supervising bank: Bank for Investment and Development of Vietnam Jsc - Hathanh Branch

Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam

Techcom Vietnam Reit Fund

Địa chỉ: Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội

Address: 20th floor, Techcombank Building, 6 Quang Trung street, Cua Nam Ward, Hanoi

Báo cáo tài chính

Quý 3 Năm 2025

Financial report

3rd Quarter 2025

BÁO CÁO THAY ĐỔI GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG

CHANGE IN NAV REPORT

Quý 3 Năm 2025/ 3rd Quarter 2025

Đơn vị tính: VND

Unit: VND

STT No.	Chi tiêu Items	Kỳ báo cáo Current period	Kỳ trước Previous period
I	Giá trị tài sản ròng đầu kỳ <i>Beginning NAV</i>	58,589,377,321	49,534,266,906
II	Thay đổi giá trị tài sản ròng trong kỳ <i>Changes in NAV during the period</i>	10,897,386,298	9,055,110,415
	Trong đó: <i>In which:</i>		
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng do các hoạt động liên quan đến đầu tư của Quỹ trong kỳ <i>Changes in NAV from the fund's investments during the period</i>	10,897,386,298	9,055,110,415
2	Thay đổi giá trị tài sản ròng do việc phân phối thu nhập của Quỹ cho các nhà đầu tư trong kỳ <i>Changes in NAV from distributed income to investors during the period</i>		
III	Giá trị tài sản ròng cuối kỳ <i>Ending NAV</i>	69,486,763,619	58,589,377,321

Ngày 15 tháng 10 năm 2025

15 Oct 2025

Ngân hàng giám sát/ Supervisory Bank

Công ty Quản lý Quỹ/ Fund Management Company

 **Phụ trách bộ phận giám sát**
Head of Supervision Division

 **Đại diện Ngân hàng Giám sát**
Authorised Representative

 **Người lập biểu**
Preparer

 **Kế toán trưởng**
Chief Accountant

 **Đại diện Công ty Quản lý Quỹ**
Authorised Representative





Vũ Minh Hồng

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lê Hà Nhật
Lê Hà Nhật

TỔNG GIÁM ĐỐC

Phí Tuấn Thành
Phí Tuấn Thành

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường
Nguyễn Mạnh Cường

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương
Techcom Capital Joint Stock Company
Ngân hàng giám sát: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành

Supervising bank: Bank for Investment and Development of Vietnam Jsc - Hathanh Branch

Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam
Techcom Vietnam Reit Fund

Địa chỉ: Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội

Address: 20th floor, Techcombank Building, 6 Quang Trung street, Cua Nam Ward, Hanoi

Báo cáo tài chính
Quý 3 Năm 2025
Financial report
3rd Quarter 2025
BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ
PORTFOLIO REPORT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025/ As at 30 Sep 2025
Đơn vị tính: VND
Unit: VND

STT No.	Loại tài sản Type of Assets	Số lượng Quantities	Giá thị trường hoặc giá trị hợp lý tại ngày báo cáo Market price at reporting date	Tổng giá trị Total value	Tỷ lệ %/Tổng giá trị tài sản của quỹ %/Total assets value
A	B	1	2	3	4
I	Bất động sản đầu tư <i>Investment real estate</i>				
	Tổng <i>Total</i>				
II	Cổ phiếu niêm yết <i>Listed stocks</i>				
	BCM	48,700	66,900	3,258,030,000	4.67%
	CTD	35,000	78,100	2,733,500,000	3.92%
	HPG	100,000	28,150	2,815,000,000	4.04%
	KDH	307,964	33,800	10,409,183,200	14.94%
	KSB	144,000	20,000	2,880,000,000	4.13%
	NLG	267,000	40,200	10,733,400,000	15.40%
	VCG	449,000	27,700	12,437,300,000	17.85%
	VHM	118,700	103,000	12,226,100,000	17.54%
	VIC	18,000	174,900	3,148,200,000	4.52%
	Tổng <i>Total</i>	1,488,364		60,640,713,200	87.01%
III	Cổ phiếu không niêm yết <i>Unlisted stocks</i>				
	Tổng <i>Total</i>				
	Tổng các loại cổ phiếu <i>Total all types of stocks</i>				
IV	Trái phiếu <i>Bonds</i>				
	Tổng <i>Total</i>				
V	Các loại chứng khoán khác <i>Other securities</i>				
	Quyền mua <i>Rights</i>				
	Tổng <i>Total</i>				
	Tổng các loại chứng khoán <i>Total all types of securities</i>				
VI	Các tài sản khác <i>Other assets</i>			344,900,000	0.49%
	Tổng <i>Total</i>			344,900,000	0.49%
VII	Tiền <i>Cash</i>				

1	Tiền gửi ngân hàng <i>Deposits</i>			8,708,551,439	12.50%
	Tổng <i>Total</i>			8,708,551,439	12.50%
VIII	Tổng giá trị danh mục <i>Total portfolio value</i>			69,694,164,639	100.00%

Ngày 15 tháng 10 năm 2025
15 Oct 2025

Ngân hàng giám sát/ Supervisory Bank

Công ty Quản lý Quỹ/ Fund Management Company


Phụ trách bộ phận giám sát
Head of Supervision Division


Đại diện Ngân hàng Giám sát
Authorised Representative


Người lập biểu
Preparer


Kế toán trưởng
Chief Accountant


Đại diện Công ty Quản lý Quỹ
Authorised Representative


Vũ Minh Hồng




Lê Hà Nhật Thu


KẾ TOÁN TRƯỞNG
Phan Thị Thu Hằng



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

TỔNG GIÁM ĐỐC
Phí Tuấn Thành