

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ

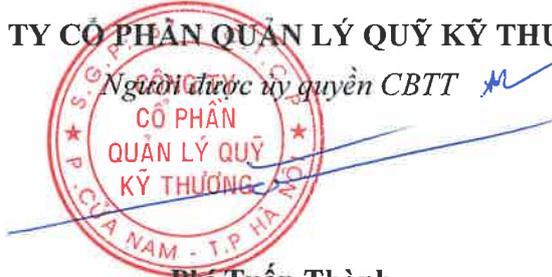
Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

- Tên CTQLQ: Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (“TCC”)
- Tên Quỹ: Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom (“TCRES”)
 - Địa chỉ: Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, Số 6 Phố Quang Trung, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội
 - Email: IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn Website: <https://www.techcomcapital.com.vn/>
- Nội dung thông tin công bố:
Báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom (TCRES).
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 26/03/2026 tại đường dẫn: <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.

Trân trọng./.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG



Phí Tuấn Thành
Tổng Giám Đốc

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



**Shape the future
with confidence**

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ	3
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	4 - 11
Báo cáo của Ngân hàng Giám sát	12
Báo cáo kiểm toán độc lập	13 - 14
Báo cáo thu nhập	15
Báo cáo tình hình tài chính	16 - 17
Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ quỹ	18
Báo cáo danh mục đầu tư	19 - 20
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	21 - 22
Thuyết minh báo cáo tài chính	23 - 62

180
G T
NHH
& Y
TN
104

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

THÔNG TIN CHUNG

QUỸ

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom ("Quỹ") được thành lập dưới hình thức Quỹ mở theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 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 57/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCKNN") cấp ngày 25 tháng 10 năm 2022. Theo đó, Quỹ không bị giới hạn về thời gian hoạt động.

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.550.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.055,00 chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 218.198.864.600 đồng Việt Nam, tương đương với 21.819.886,46 chứng chỉ Quỹ.

Mục tiêu đầu tư của Quỹ là tìm kiếm lợi nhuận dài hạn thông qua thu nhập và tăng trưởng giá trị đầu tư vốn trên cơ sở phân bổ tỷ trọng đầu tư đa số vào những cổ phiếu của những công ty/tổ chức hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, Xây dựng và Vật liệu xây dựng tài chính trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương ("Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi hình thức sở hữu từ Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Quản lý Quỹ Kỹ thương theo Giấy phép thành lập và hoạt động số 57/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30 tháng 01 năm 2019. Giấy phép điều chỉnh của Công ty sau khi chuyển đổi hình thức sở hữu được trình bày trong bảng dưới đây:

<u>Giấy phép điều chỉnh số</u>	<u>Ngày ban hành</u>
Giấy phép điều chỉnh số 07/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh trụ sở chính	Ngày 24 tháng 1 năm 2025
Giấy phép điều chỉnh số 114/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh vốn điều lệ lên 669.662.910.000 đồng	Ngày 18 tháng 11 năm 2022
Giấy phép điều chỉnh số 87/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Xuân Minh – Chủ tịch Hội đồng quản trị	Ngày 6 tháng 9 năm 2022

Công ty được sở hữu 88,99956% 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 được cấp phép của Công ty là quản lý Quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán và 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.

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Quản lý Quỹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 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.

Ông Phí Tuấn Thành được ủy quyền ký kết các giấy tờ và tài liệu liên quan đến hoạt động điều hành Công ty Quản lý Quỹ, trong đó có báo cáo tài chính kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo giấy ủy quyền số 020703/23/UQ-CTHQQT-TCC ngày 7 tháng 3 năm 2023.

NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Ngân hàng Giám sát của Quỹ là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành.

Chức năng của Ngân hàng Giám sát bao gồm lưu trữ hồ sơ, hoạt động lưu ký chứng khoán, thanh toán và đăng ký giao dịch chứng khoán tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù Trừ Chứng khoán Việt Nam. Ngân hàng Giám sát 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, giám sát việc tính toán giá trị tài sản ròng của Quỹ theo quy định tại Sổ tay Định giá đã được Ban Đại diện Quỹ phê duyệt và cung cấp cho Ngân hàng Giám sát. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát được quy định tại Điều lệ Quỹ.

BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

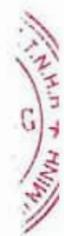
Các thành viên Ban Đại diện của Quỹ trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

<u>Họ tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>
Ông Nhâm Hà Hải	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2022
Ông Đào Kiên Trung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2022
Ông Trần Việt Thòa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2022

Ban đại diện Quỹ được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua nhiệm kỳ Ban đại diện hiện tại là 2022 - 2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Quỹ.



Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương ("Công ty Quản lý Quỹ") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Quỹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, danh mục đầu tư, kết quả hoạt động, tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ quỹ và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Quỹ trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Công ty Quản lý Quỹ được yêu cầu phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Quỹ có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Quỹ sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được thiết lập và lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Quỹ, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Quỹ và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ cam kết với Ban Đại diện Quỹ đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính và danh mục đầu tư của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động, tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ quỹ và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Quỹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng đối với Quỹ mở và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Quỹ mở.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ:

Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2026

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ

1.1 Mục tiêu

Mục tiêu đầu tư của Quỹ là tìm kiếm lợi nhuận dài hạn thông qua thu nhập và tăng trưởng giá trị đầu tư vốn trên cơ sở phân bổ tỷ trọng đầu tư đa số vào những cổ phiếu của những công ty/tổ chức hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, Xây dựng và Vật liệu xây dựng tài chính trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

1.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính năm 2025, tính đến thời điểm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV/CCQ) là 32,78% so với ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1.3 Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ

Chiến lược đầu tư

Chiến lược đầu tư chính của Quỹ là đầu tư năng động vào cổ phiếu của các Công ty hàng đầu, hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, Xây dựng và Vật liệu xây dựng trên sàn chứng khoán Việt Nam. Các doanh nghiệp này có đặc điểm chung là có năng lực quản trị, điều hành tốt; tiềm năng tăng trưởng bền vững trong dài hạn; tài chính vững mạnh.

Ngoài ra, để đảm bảo tối ưu hóa lợi ích của nhà đầu tư, Quỹ có sự linh hoạt trong phân bổ tài sản tùy thuộc vào cơ hội đầu tư sẵn có tại các thời điểm khác nhau. Việc phân bổ tài sản có thể thay đổi đáng kể tùy thuộc vào nhận định của Quỹ, với mục tiêu xuyên suốt trong toàn bộ thời gian hoạt động của Quỹ là bảo vệ lợi ích của Nhà Đầu Tư.

Lĩnh vực đầu tư

Với chiến lược đầu tư như đã đề cập ở trên, cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ có thể thay đổi theo thời gian dựa theo tiềm năng tăng trưởng của cổ phiếu và tùy vào mức độ thanh khoản của các cổ phiếu trên thị trường.

Dưới đây là các nhóm ngành nghề đầu tư chính dự kiến của Quỹ. Cơ cấu tỷ trọng theo ngành nghề và các cổ phiếu riêng lẻ trong nhóm ngành nghề có sự thay đổi phụ thuộc vào điều kiện của thị trường. Tỷ trọng các khoản đầu tư không vượt quá những hạn chế đầu tư quy định tại mục "Hạn chế đầu tư". Các ngành nghề bao gồm:

- Bất động sản dân cư
- Bất động sản công nghiệp
- Xây dựng
- Vật liệu xây dựng

1.4 Phân loại Quỹ

Quỹ được tổ chức dưới hình thức Quỹ mở theo quy định của pháp luật.

1.5 Thời điểm bắt đầu hoạt động của Quỹ

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom được thành lập ngày 25 tháng 10 năm 2022.

1.6 Quy mô Quỹ tại thời điểm báo cáo

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 218.198.864.600 đồng Việt Nam, tương đương với 21.819.886,46 chứng chỉ quỹ.

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ (tiếp theo)

1.7 Chính sách phân phối lợi nhuận của Quỹ

Công ty Quản lý Quỹ phân chia lợi nhuận của Quỹ cho Nhà Đầu tư theo quy định tại Điều lệ Quỹ và chính sách phân chia lợi nhuận đã được công bố tại Bản cáo bạch. Lợi nhuận phân chia được trích từ nguồn lợi nhuận để lại hoặc từ thu nhập của Quỹ. Công ty Quản lý Quỹ chỉ phân chia lợi nhuận khi Quỹ đã hoàn thành hoặc có đủ năng lực tài chính để hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật; trích lập đầy đủ các quỹ theo quy định tại Điều lệ Quỹ; ngay sau khi trả hết số lợi nhuận đã định, Quỹ vẫn phải bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác đến hạn. Lịch trình và kế hoạch thực hiện phải được công bố công khai trên trang thông tin điện tử của Công ty Quản lý Quỹ.

Hình thức phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc bằng chứng chỉ Quỹ. Việc phân chia lợi nhuận bằng chứng chỉ Quỹ phải được sự chấp thuận của Đại hội Nhà Đầu tư hoặc được sự chấp thuận của Ban Đại diện Quỹ (nếu Đại hội Nhà Đầu tư gần nhất đã ủy quyền cho Ban Đại diện Quỹ quyết định phù hợp với quy định tại Điều lệ Quỹ) hoặc được quy định cụ thể tại Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch. Khối lượng chứng chỉ Quỹ được phân chia trên cơ sở giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ Quỹ tại ngày chốt danh sách Nhà Đầu tư hoặc một giá trị khác theo quy định tại Điều lệ Quỹ.

Công ty Quản lý Quỹ phải khấu trừ mọi khoản thuế, phí, giá dịch vụ, lệ phí theo quy định của pháp luật trước khi phân chia lợi nhuận cho Nhà Đầu tư.

Sau khi phân chia lợi nhuận, Công ty Quản lý Quỹ phải gửi cho Nhà Đầu tư báo cáo tổng kết việc phân chia lợi nhuận Quỹ, bao gồm các nội dung sau:

- ▶ Hình thức phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc bằng chứng chỉ Quỹ);
- ▶ Tổng lợi nhuận trong năm và lợi nhuận tích lũy, chi tiết từng hạng mục lợi nhuận;
- ▶ Giá trị lợi nhuận được phân chia, số lượng chứng chỉ Quỹ phát hành để phân chia (trong trường hợp chia lợi nhuận bằng chứng chỉ Quỹ);
- ▶ Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ Quỹ trước khi phân chia lợi nhuận và sau khi phân chia lợi nhuận;
- ▶ Các ảnh hưởng tác động tới giá trị tài sản ròng của Quỹ sau khi phân chia.

Công ty Quản lý Quỹ được phân chia tài sản của Quỹ cho Nhà Đầu tư nhiều hơn lợi nhuận đã thực hiện, nhưng phải bảo đảm giá trị tài sản ròng của Quỹ sau khi thực hiện không được thấp hơn năm mươi (50) tỷ đồng. Kế hoạch, lộ trình thực hiện, quy mô tài sản phân chia, nguồn vốn thực hiện phải được Đại hội Nhà Đầu tư chấp thuận.

Thông tin về hoạt động phân chia lợi nhuận Quỹ, phân chia tài sản của Quỹ đã thực hiện phải được cập nhật tại các Bản cáo bạch sửa đổi, bổ sung.

Trường hợp Nhà Đầu tư đã chuyển nhượng số chứng chỉ Quỹ của mình trong thời gian giữa thời điểm kết thúc lập danh sách Nhà Đầu tư và thời điểm chi trả thì người chuyển nhượng là người nhận lợi nhuận.

1.8 Lợi nhuận thuần thực tế phân phối trên một đơn vị chứng chỉ Quỹ

Trong năm Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận.

008
CÔ
T
RNS
VII
NHP

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

2. SỐ LIỆU HOẠT ĐỘNG

2.1 Cơ cấu tài sản Quỹ

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Danh mục đầu tư	68,57%	92,31%	93,51%
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	31,43%	7,52%	6,30%
Tài sản khác	0%	0,17%	0,19%
	100%	100%	100%

2.2 Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	297.462.482.876	69.850.806.498	65.257.390.753
Tổng số chứng chỉ Quỹ đang lưu hành	21.819.886,46	6.803.507,08	6.191.595,36
Giá trị tài sản ròng của 1 đơn vị CCQ	13.632,63	10.266,88	10.539,67
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	14.182,27	11.343,31	11.660,59
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	8.562,33	9.844,74	9.261,12
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	Không áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	Không áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	Không áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	32,78%	-2,59%	7,92%
- Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	8,72%	-3,92%	7,36%
- Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	20,76%	0,23%	-0,75%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Ngày chốt quyền	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ	3,21%	3,75%	3,99%
Tốc độ vòng quay danh mục	422,76%	427,43%	415,03%

2.3 Tăng trưởng qua các thời kỳ

Giai đoạn	Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ	Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm
1 năm đến thời điểm báo cáo	32,78%	32,78%
3 năm đến thời điểm báo cáo	39,59%	11,76%
Từ khi thành lập	36,32%	10,21%

2.4 Tăng trưởng qua từng kỳ báo cáo

Thời kỳ	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	32,78%	-2,59%	7,92%

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

3. MÔ TẢ THỊ TRƯỜNG TRONG NĂM

Kinh tế vĩ mô

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

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

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

Lạm phát được kiểm soát thành công trong năm 2025 với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân tăng 3,31%, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Mặc dù chịu áp lực tăng giá từ nhóm nhà ở, vật liệu xây dựng (+6,08%) và dịch vụ y tế (+13,07%) do điều chỉnh theo lộ trình, nhưng sự giảm giá của nhóm giao thông và bưu chính viễn thông đã góp phần kiềm chế đà tăng chung. Hoạt động xuất nhập khẩu tiếp tục là điểm sáng rực rỡ với tổng kim ngạch đạt 930,05 tỷ USD, tăng 18,2% so với năm trước. Xuất khẩu hàng hóa đạt 475,04 tỷ USD, tăng 17,0% với 36 mặt hàng đạt kim ngạch trên 1 tỷ USD. Đặc biệt, nhập khẩu tăng mạnh 19,4% phản ánh nhu cầu nhập khẩu tư liệu sản xuất phục vụ cho đà hồi phục của nền kinh tế. Cán cân thương mại hàng hóa duy trì thặng dư 20,03 tỷ USD, tiếp tục củng cố dự trữ ngoại hối và ổn định tỷ giá.

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

Dòng vốn đầu tư và thị trường tài chính duy trì sự ổn định và tích cực. Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội tăng 12,1%, cao hơn nhiều mức tăng của năm trước. Đặc biệt, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) thực hiện đạt 27,62 tỷ USD, tăng 9,0% - mức cao nhất trong 5 năm qua, tập trung chủ yếu vào công nghiệp chế biến, chế tạo.

Ngân hàng nhà nước đẩy mạnh mở rộng chính sách tiền tệ với tăng trưởng tín dụng cả năm 2025 đạt khoảng 19,1% đáp ứng nhu cầu vốn của nền kinh tế, trong khi mặt bằng lãi suất cho vay được duy trì ở mức thấp để hỗ trợ doanh nghiệp.

Thị trường chứng khoán

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

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

3. MÔ TẢ THỊ TRƯỜNG TRONG NĂM (tiếp theo)

Thị trường chứng khoán (tiếp theo)

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

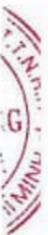
Bên cạnh thị trường cổ phiếu, các cấu phần khác của thị trường vốn cũng ghi nhận những bước tiến vững chắc. Thị trường trái phiếu doanh nghiệp hoạt động sôi động với giá trị giao dịch bình quân đạt 15.300 tỷ đồng/phiên, tăng 26,1%. Quy mô thị trường trái phiếu tiếp tục được mở rộng với 473 mã niêm yết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

4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

4.1 Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Quỹ:

	<i>1 năm gần nhất đến thời điểm báo cáo (%)</i>	<i>3 năm gần nhất đến thời điểm báo cáo (%)</i>	<i>Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)</i>
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	20,76%	28,43%	26,43%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	8,72%	13,29%	13,38%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	32,78%	39,59%	36,32%
Tăng trưởng hàng năm (%)/1 đơn vị CCQ	32,78%	11,76%	10,21%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	217,07%	934,61%	Không áp dụng



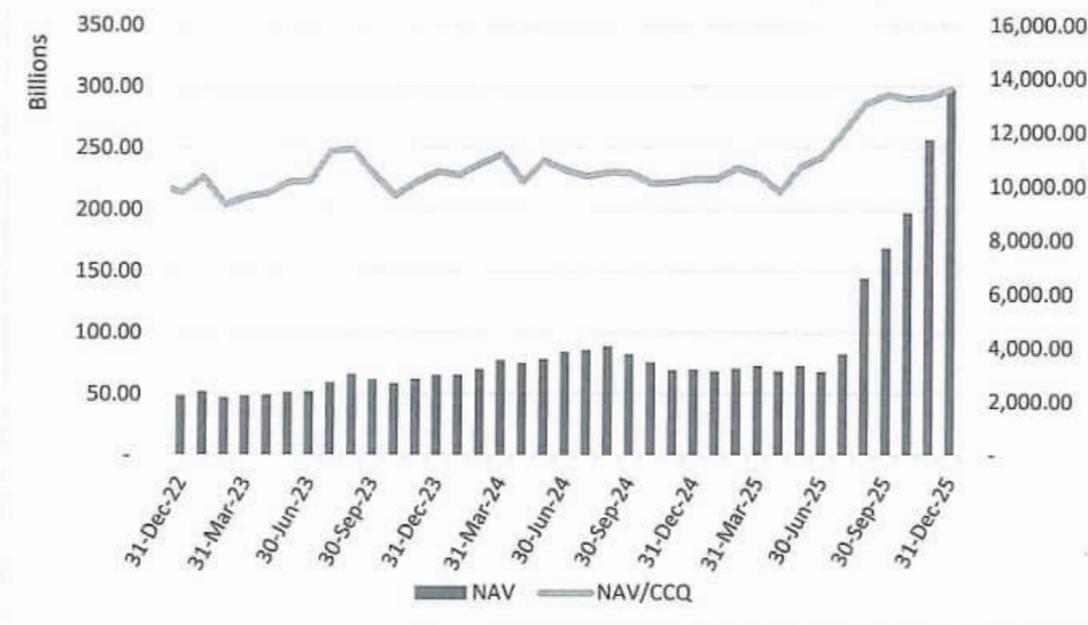
Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ (tiếp theo)

4.1 Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ (tiếp theo)

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 31/12/2025 của Quỹ:



Thay đổi giá trị tài sản ròng

	31/12/2025	31/12/2024	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	297.462.482.876	69.850.806.498	325,85%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	13.632,63	10.266,88	32,78%

4.2 Thống kê về Nhà Đầu tư nắm giữ chứng chỉ Quỹ tại thời điểm báo cáo

Quy mô nắm giữ (đơn vị)	Số lượng Nhà Đầu tư nắm giữ	Số lượng đơn vị chứng chỉ Quỹ nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
Dưới 5.000	6.263	2.901.720,54	13,30%
Từ 5.000 đến 10.000	158	1.142.229,84	5,23%
Từ 10.000 đến 500.000	261	10.209.290,35	46,79%
Trên 500.000	3	7.566.645,73	34,68%
	6.685	21.819.886,46	100%

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

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

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

Nhìn chung, với đà tăng trưởng mạnh mẽ từ năm 2025 cùng các định hướng chính sách quyết liệt, năm 2026 hứa hẹn sẽ tiếp tục là một năm bút phá, mở ra nhiều cơ hội lớn cho cộng đồng doanh nghiệp và thị trường tài chính chứng khoán ngoại vi đều đang hội tụ để tạo ra một nền tảng vững chắc cho giai đoạn tăng trưởng trong dài hạn.

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

6. THÔNG TIN KHÁC

Thông tin về Ban Đại diện Quỹ

Ông Nhâm Hà Hải
Chủ tịch

Ông Hải tốt nghiệp Thạc sỹ Tài chính tại Pháp và có bằng chứng chỉ Kinh tế vĩ mô cao cấp tại Đức.

Ông Hải am hiểu sâu sắc về các công cụ nợ, công cụ vốn và công cụ tài chính cấu trúc, và có gần 20 năm kinh nghiệm làm việc và quản lý cấp cao trong lĩnh vực Ngân hàng, đầu tư tại Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư FPT, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương, Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình và Ngân hàng Standard Chartered Việt Nam.

Hiện nay, ông Hải đang là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank.

Ông Đào Kiên Trung
Thành viên

Ông Trung tốt nghiệp Đại học Luật chuyên ngành Pháp luật Quốc tế, Đại học Ngoại ngữ Hà Nội chuyên ngành Tiếng Anh.

Từ 1999 đến nay, ông Trung từng giữ nhiều chức vụ khác nhau tại các đơn vị như Công ty TNHH Grant Thornton VN, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, CTCP FPT, Công ty QLQ FPT, Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, Giám đốc pháp chế và tuân thủ kiêm Kiểm soát nội bộ, Pháp chế và kiểm soát tuân thủ Công ty Cổ phần quản lý Quỹ Kỹ Thương.

Ông Trần Việt Thỏa
Thành viên

Ông Thỏa có 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán, tài chính và đầu tư; 9 năm kinh nghiệm với vai trò Giám đốc Kiểm toán tại Công ty TNHH KPMG Việt Nam.

Ông Thỏa hiện là Giám đốc Tài chính ("CFO") tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại Quốc Tế Mặt Trời Đỏ.



Ông Phi Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2026

008
CÔ
T
NST
VI
HP

BÁO CÁO CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Chúng tôi là Ngân hàng giám sát Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất Động Sản Techcom (Sau đây gọi là "Quỹ") tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Với sự hiểu biết của chúng tôi thì trong giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất Động Sản Techcom 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, các văn bản pháp luật có liên quan, Điều lệ Quỹ và Bản cáo bạch của Quỹ.

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 mở, Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan.

Tuy nhiên, tại kỳ định giá ngày 11/03/2025, do biến động giá trên thị trường của tài sản trong danh mục đầu tư của quỹ và việc thực hiện các khoản thanh toán của quỹ theo quy định của pháp luật, bao gồm việc thực hiện lệnh giao dịch của nhà đầu tư, tỷ lệ tổng giá trị các hạng mục đầu tư lớn trong danh mục đầu tư của quỹ vượt 40% tổng giá trị tài sản của quỹ, chưa đáp ứng quy định tại điểm e khoản 4 điều 35 Thông tư 98/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020. Từ ngày định giá 12/03/2025, tỷ lệ đầu tư nêu trên của quỹ đã đảm bảo hạn mức tối đa 40% theo quy định tại điểm e Khoản 4 Điều 35 Thông tư 98/2020/TT-BTC; và cơ cấu danh mục đầu tư của quỹ đã được điều chỉnh trong thời hạn được phép theo quy định tại khoản 6 Điều 24, khoản 6 Điều 35 Thông tư 98/2020/TT-BTC.

Trong kỳ quỹ phát sinh giao dịch mã chứng khoán phái sinh 4111F7000 và VN30F2506. Tại thời điểm 31/12/2025, quỹ không nắm giữ vị thế nào. Theo quy định của Điều lệ Quỹ và Thông tư 98/2020/TT-BTC, Quỹ được đầu tư chứng khoán phái sinh niêm yết nhằm mục tiêu phòng ngừa rủi ro cho danh mục mà Quỹ đang nắm giữ. Tuy nhiên, các giao dịch phái sinh của quỹ trong kỳ chỉ phòng ngừa một phần rủi ro cho danh mục Quỹ đang nắm giữ.

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.

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.

e) Trong kỳ, Quỹ không phát sinh hoạt động phân phối lợi nhuận cho Nhà đầu tư.

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2026

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG GIÁM SÁT



PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Mạnh Cường

NHÂN VIÊN GIÁM SÁT

Trịnh Thị Quỳnh



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 13428304/E-69126893

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Nhà Đầu tư
Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom ("Quỹ"), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 15 đến trang 62, bao gồm báo cáo tình hình tài chính và báo cáo danh mục đầu tư của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo thu nhập, báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ quỹ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Quỹ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương ("Công ty Quản lý Quỹ") chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Quỹ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng đối với quỹ mở và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính của quỹ mở, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Quỹ có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty Quản lý Quỹ liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty Quản lý Quỹ. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.





Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính và danh mục đầu tư của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động, tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ quỹ và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Quỹ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng đối với quỹ mở và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính của quỹ mở.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Phương Nga
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0763-2024-004-1

Nguyễn Văn Trung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3847-2026-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO THU NHẬP

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
01	I. THU NHẬP, DOANH THU HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		33.877.726.950	40.936.318
02	1.1. Cổ tức được chia		730.440.000	976.383.600
03	1.2. Tiền lãi được nhận		37.641.325	26.570.268
04	1.3. Lãi bán các khoản đầu tư	5	24.230.713.962	2.037.102.835
05	1.4. Chênh lệch tăng/(giảm) đánh giá lại các khoản đầu tư chưa thực hiện	6	8.878.931.663	(2.999.120.385)
10	II. CHI PHÍ ĐẦU TƯ		1.098.778.772	764.795.206
11	2.1. Chi phí giao dịch mua, bán các khoản đầu tư	7	1.098.778.772	764.795.206
20	III. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG QUỸ MỞ		2.757.260.505	2.095.649.796
20.1	3.1. Giá dịch vụ quản lý Quỹ mở	8	1.443.866.618	916.362.862
20.2	3.2. Giá dịch vụ lưu ký tài sản Quỹ mở	8	562.628.088	445.943.672
20.3	3.3. Giá dịch vụ giám sát	8	66.041.803	66.000.000
20.4	3.4. Giá dịch vụ quản trị Quỹ mở	8	198.000.000	198.000.000
20.5	3.5. Giá dịch vụ Đại lý chuyển nhượng	8	158.400.000	158.400.000
20.7	3.6. Chi phí họp, đại hội Quỹ mở	8	28.823.694	24.899.834
20.8	3.7. Chi phí kiểm toán	8	108.000.000	95.455.800
20.10	3.8. Chi phí hoạt động khác	8	191.500.302	190.587.628
23	IV. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		30.021.687.673	(2.819.508.684)
24	V. KẾT QUẢ THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC		-	-
30	VI. TỔNG LỢI NHUẬN/(LỖ) KẾ TOÁN TRƯỚC THUẾ		30.021.687.673	(2.819.508.684)
31	6.1. Lợi nhuận đã thực hiện		21.142.756.010	179.611.701
32	6.2. Lợi nhuận/(Lỗ) chưa thực hiện	6	8.878.931.663	(2.999.120.385)
40	VII. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP		-	-
41	VIII. TỔNG LỢI NHUẬN/(LỖ) KẾ TOÁN SAU THUẾ		30.021.687.673	(2.819.508.684)

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 24 tháng 3 năm 2026

Người lập:
Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Người phê duyệt:
Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng



Người phê duyệt:
Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
	I. TÀI SẢN			
110	1. Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	10	94.234.178.314	5.278.968.146
111	1.1. Tiền gửi ngân hàng cho hoạt động của Quỹ mở		91.584.049.957	5.233.591.843
	1.2. Tiền gửi của Nhà Đầu tư về mua và mua lại chứng chỉ Quỹ		2.650.128.357	45.376.303
120	2. Các khoản đầu tư thuần	11	205.565.689.325	64.831.908.500
121	2.1. Các khoản đầu tư		205.565.689.325	64.831.908.500
	2.1.1. Cổ phiếu		205.285.047.950	64.831.908.500
	2.1.2. Quyền mua chứng khoán		280.641.375	-
130	3. Các khoản phải thu		-	117.300.000
131	3.1. Phải thu về bán các khoản đầu tư		-	69.400.000
133	3.2. Phải thu và dự thu cổ tức, tiền lãi các khoản đầu tư		-	47.900.000
136	3.2.1. Dự thu cổ tức, tiền lãi chưa đến ngày nhận		-	47.900.000
100	TỔNG TÀI SẢN		299.799.867.639	70.228.176.646
	II. NỢ PHẢI TRẢ			
313	1. Phải trả cho các Đại lý phân phối chứng chỉ Quỹ		385.732.694	5.649.781
314	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		39.216.205	1.123.287
316	3. Chi phí phải trả	12	99.000.000	140.659.900
317	4. Phải trả cho Nhà Đầu tư về mua chứng chỉ Quỹ		1.105.392.738	16.866.615
318	5. Phải trả cho Nhà Đầu tư về mua lại chứng chỉ Quỹ		359.215.370	86.027.019
319	6. Phải trả dịch vụ quản lý Quỹ mở	13	348.827.756	127.043.546
300	TỔNG NỢ PHẢI TRẢ		2.337.384.763	377.370.148
400	III. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG CÓ THỂ PHÂN PHỐI CHO NHÀ ĐẦU TƯ NĂM GIỮ CHỨNG CHỈ QUỸ MỞ		297.462.482.876	69.850.806.498
411	1. Vốn góp của Nhà Đầu tư	14	218.198.864.600	68.035.070.800
412	1.1. Vốn góp phát hành		452.115.237.300	166.946.211.200
413	1.2. Vốn góp mua lại		(233.916.372.700)	(98.911.140.400)
414	2. Thặng dư vốn góp của Nhà Đầu tư		49.724.662.983	2.298.468.078
420	3. Lợi nhuận/(lỗ) chưa phân phối	15	29.538.955.293	(482.732.380)
430	IV. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG QUỸ MỞ TRÊN 1 ĐƠN VỊ CHỨNG CHỈ QUỸ		13.632,63	10.266,88
440	V. LỢI NHUẬN ĐÃ PHÂN PHỐI CHO NHÀ ĐẦU TƯ		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

VI. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 Chứng chỉ Quỹ	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 Chứng chỉ Quỹ
004	Số lượng chứng chỉ Quỹ đang lưu hành	17	21.819.886,46	6.803.507,08

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2026



Người lập:
 Bà Vũ Thanh Hằng
 Chuyên viên Quản lý Quỹ



Người phê duyệt:
 Bà Phan Thị Thu Hằng
 Kế toán Trưởng



Người phê duyệt:
 Ông Phí Tuấn Thành
 Tổng Giám đốc

011
 ÔNG
 TNY
 ST &
 ỆT
 HỒ

BÁO CÁO THAY ĐỔI GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG, GIAO DỊCH CHỨNG CHỈ QUỸ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

STT	NỘI DUNG	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
I	Giá trị tài sản ròng đầu năm	69.850.806.498	65.257.390.753
II	Thay đổi giá trị tài sản ròng trong năm	30.021.687.673	(2.819.508.684)
II.1	<i>Trong đó:</i> Thay đổi giá trị tài sản ròng do biến động thị trường và hoạt động giao dịch của Quỹ mở trong năm	30.021.687.673	(2.819.508.684)
III	Thay đổi giá trị tài sản ròng do mua lại, phát hành thêm chứng chỉ Quỹ	197.589.988.705	7.412.924.429
III.1	<i>Trong đó:</i> Khoản thu từ việc phát hành bổ sung chứng chỉ Quỹ	372.196.252.674	109.562.467.621
III.2	Khoản thanh toán từ việc mua lại chứng chỉ Quỹ	(174.606.263.969)	(102.149.543.192)
IV	Giá trị tài sản ròng cuối năm	297.462.482.876	69.850.806.498

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 24 tháng 3 năm 2026

Người lập:
Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Người phê duyệt:
Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

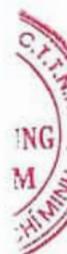


Người phê duyệt:
Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ

tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

STT	Loại tài sản	Số lượng	Giá thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND	Tổng giá trị VND	Tỷ lệ trên tổng giá trị tài sản của Quỹ (%)
I	CỔ PHIẾU NIÊM YẾT				
1	CTD Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	106.890	76.000	8.123.640.000	2,71%
2	ELC CTCP Công Nghệ - Viễn Thông Elcom	558.900	24.600	13.748.940.000	4,59%
3	FOX CTCP Viễn thông FPT	55.100	63.500	3.498.850.000	1,17%
4	HDG Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô	270.930	27.300	7.396.389.000	2,47%
5	HHV CTCP Đầu tư Hạ tầng Giao thông Đèo Cả	890.925	13.150	11.715.663.750	3,91%
6	HPG Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	1.146.276	26.400	30.261.686.400	10,09%
7	KDH Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền	417.840	31.500	13.161.960.000	4,39%
8	KSB CTCP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	379.000	17.100	6.480.900.000	2,16%
9	NLG Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	140.150	30.450	4.267.567.500	1,42%
10	NTP Công ty Cổ phần Nhựa Thiều niên Tiên Phong	172.000	65.900	11.334.800.000	3,78%
11	NVL CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	200.000	13.350	2.670.000.000	0,89%
12	PC1 CTCP Tập Đoàn PC1	615.450	22.550	13.878.397.500	4,63%
13	PLC Tổng Công ty Hóa dầu Petrolimex - CTCP	100.000	24.200	2.420.000.000	0,81%
14	PVS Tổng Công ty cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam	195.550	34.300	6.707.365.000	2,24%
15	REE Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh	136.180	61.000	8.306.980.000	2,77%
16	VCG Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	400.488	22.600	9.051.028.800	3,02%
17	VHM Công ty Cổ phần Vinhomes	189.900	124.000	23.547.600.000	7,85%
18	VIC Tập đoàn VINGROUP - Công ty Cổ phần	169.300	169.600	28.713.280.000	9,58%
Tổng		6.144.879		205.285.047.950	68,48%



BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

STT	Loại tài sản	Số lượng	Giá thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	Tổng giá trị	Tỷ lệ trên tổng giá trị tài sản của Quỹ (%)
II	CÁC LOẠI CHỨNG KHOÁN KHÁC				
1	Quyền mua chứng khoán			280.641.375	0,09%
	Tổng			280.641.375	0,09%
III	TIỀN				
1	Tiền gửi Ngân hàng			94.234.178.314	31,43%
	- Tiền gửi Ngân hàng cho hoạt động của Quỹ mở			91.584.049.957	30,55%
	- Tiền gửi của Nhà Đầu tư về mua và mua lại chứng chỉ Quỹ			2.650.128.357	0,88%
	Tổng			94.234.178.314	31,43%
IV	TỔNG GIÁ TRỊ DANH MỤC			299.799.867.639	100%

Hà Nội, Việt Nam
 Ngày 24 tháng 3 năm 2026

Người lập:
 Bà Vũ Thanh Hằng
 Chuyên viên Quản lý Quỹ

Người phê duyệt:
 Bà Phan Thị Thu Hằng
 Kế toán Trưởng



Người phê duyệt:
 Ông Phí Tuấn Thành
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
01	1. Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế thu nhập doanh nghiệp		30.021.687.673	(2.819.508.684)
02	Điều chỉnh:		(8.920.591.563)	3.051.192.405
03	- Các khoản (tăng)/giảm giá trị tài sản ròng từ các hoạt động đầu tư		(8.878.931.663)	2.999.120.385
04	- Chi phí trích trước		(41.659.900)	52.072.020
05	2. Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư trước thay đổi vốn lưu động		21.101.096.110	231.683.721
	Các thay đổi trong kỳ báo cáo của các khoản phải thu, các khoản phải trả từ hoạt động đầu tư:			
20	- Tăng các khoản đầu tư		(131.854.849.162)	(6.542.987.235)
06	- Giảm phải thu bán chứng khoán đầu tư		69.400.000	54.200.000
07	- Giảm/(Tăng) dự thu phải thu tiền lãi các khoản đầu tư		47.900.000	(47.900.000)
11	- Tăng phải trả các Đại lý phân phối chứng chỉ Quỹ		380.082.913	3.825.585
13	- Tăng thuế và các khoản phải trả Nhà nước		38.092.918	939.078
14	- Tăng/(Giảm) phải trả cho Nhà Đầu tư về mua chứng chỉ Quỹ		1.088.526.123	(46.796.500)
15	- Tăng phải trả cho Nhà Đầu tư về mua lại chứng chỉ Quỹ		273.188.351	74.182.795
17	- Tăng phải trả dịch vụ quản lý Quỹ mở		221.784.210	6.435.089
19	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(108.634.778.537)	(6.266.417.467)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	Tiền thu từ phát hành chứng chỉ Quỹ	14	372.196.252.674	109.562.467.621
32	Tiền chi mua lại chứng chỉ Quỹ	14	(174.606.263.969)	(102.149.543.192)
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		197.589.988.705	7.412.924.429
40	III. Tăng tiền thuần trong năm		88.955.210.168	1.146.506.962



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
50	IV. Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	10	5.278.968.146	4.132.461.184
51	Tiền gửi ngân hàng đầu năm		5.278.968.146	4.132.461.184
52	Tiền gửi ngân hàng cho hoạt động của Quỹ mở		5.233.591.843	4.047.301.069
	- Tiền gửi không kỳ hạn		5.233.591.843	4.047.301.069
53	Tiền gửi của Nhà Đầu tư về mua và mua lại chứng chỉ Quỹ		45.376.303	85.160.115
55	V. Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	10	94.234.178.314	5.278.968.146
56	Tiền gửi ngân hàng cuối năm		94.234.178.314	5.278.968.146
57	Tiền gửi ngân hàng cho hoạt động của Quỹ mở		91.584.049.957	5.233.591.843
	- Tiền gửi không kỳ hạn		91.584.049.957	5.233.591.843
58	Tiền gửi của Nhà đầu tư về mua và mua lại Chứng chỉ quỹ		2.650.128.357	45.376.303
60	VI. Chênh lệch tiền và các khoản tương đương tiền trong năm		88.955.210.168	1.146.506.962

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 24 tháng 3 năm 2026

Người lập:
Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Người phê duyệt:
Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng



Người phê duyệt:
Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

1.1 Thông tin về Quỹ

Quỹ

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom ("Quỹ") được thành lập dưới hình thức Quỹ mở theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 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 57/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCKNN") cấp ngày 25 tháng 10 năm 2022. Theo đó, Quỹ không bị giới hạn về thời gian hoạt động.

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.550.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.055,00 chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 218.198.864.600 đồng Việt Nam, tương đương với 21.819.886,46 chứng chỉ Quỹ.

Mục tiêu đầu tư của Quỹ là tìm kiếm lợi nhuận dài hạn thông qua thu nhập và tăng trưởng giá trị đầu tư vốn trên cơ sở phân bổ tỷ trọng đầu tư đa số vào những cổ phiếu của những công ty/tổ chức hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, Xây dựng và Vật liệu xây dựng tài chính trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Công ty Quản lý Quỹ

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom 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 Ủy ban Chứng khoán Nhà nước 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 đồng ngày 18 tháng 11 năm 2022.

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 Quản lý Quỹ có trụ sở chính tại Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, Số 6 phố Quang Trung, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội theo Giấy phép điều chỉnh số 07/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh trụ sở chính Ngày 24 tháng 1 năm 2025.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Quản lý Quỹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 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.

Ông Phi Tuấn Thành được ủy quyền ký kết các giấy tờ và tài liệu liên quan đến hoạt động điều hành Công ty Quản lý Quỹ, trong đó có báo cáo tài chính kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo giấy ủy quyền số 020703/23/UQ-CTHQQT-TCC ngày 7 tháng 3 năm 2023.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ (tiếp theo)

1.1 Thông tin về Quỹ (tiếp theo)

Ngân hàng Giám sát

Ngân hàng Giám sát của Quỹ là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành.

Chức năng của Ngân hàng Giám sát bao gồm lưu trữ hồ sơ, hoạt động lưu ký chứng khoán, thanh toán và đăng ký giao dịch chứng khoán tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù Trừ Chứng khoán Việt Nam. Ngân hàng Giám sát 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, giám sát việc tính toán giá trị tài sản ròng của Quỹ theo quy định tại Sổ tay Định giá đã được Ban Đại diện Quỹ phê duyệt và cung cấp cho Ngân hàng Giám sát. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát được quy định tại Điều lệ Quỹ.

1.2 Các đặc điểm hoạt động chính của Quỹ

Quy mô vốn

Quỹ có vốn điều lệ huy động được trong đợt phát hành chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.550.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.055,00 chứng chỉ Quỹ. Mệnh giá của một chứng chỉ Quỹ sẽ là 10.000 VND (mười nghìn đồng Việt Nam). Nhà Đầu tư góp vốn bằng tiền đồng Việt Nam dưới hình thức chuyển khoản hoặc chuyển tiền vào tài khoản của Quỹ mở tại Ngân hàng Giám sát. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 218.198.864.600 đồng Việt Nam, tương đương với 21.819.886,46 chứng chỉ Quỹ.

Mục tiêu đầu tư

Mục tiêu đầu tư của Quỹ là tìm kiếm lợi nhuận dài hạn thông qua thu nhập và tăng trưởng giá trị đầu tư vốn trên cơ sở đầu tư vào những cổ phiếu của những công ty/tổ chức hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, Xây dựng và Vật liệu xây dựng trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ

Ngày định giá

Ngày định giá là ngày xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ. Ngày giao dịch/Ngày định giá được xác định là ngày giao dịch (để phục vụ cho việc tính giá phát hành và giá mua lại); và là ngày đầu tiên của tháng tiếp theo đối với việc định giá để làm báo cáo tháng, quý, năm theo luật định.

Xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ

Giá trị tài sản ròng ("NAV") của Quỹ được xác định vào Ngày định giá là ngày mà Công ty Quản lý Quỹ xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ theo quy định tại Luật Chứng khoán. NAV của Quỹ được xác định bằng tổng giá trị thị trường các tài sản có trong danh mục trừ đi tổng nợ phải trả của Quỹ, bao gồm các khoản nợ, các nghĩa vụ thanh toán của Quỹ tính đến ngày gần nhất trước Ngày định giá.

NAV của một chứng chỉ Quỹ bằng NAV của Quỹ chia cho tổng số chứng chỉ Quỹ đang lưu hành tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày định giá. Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ Quỹ sẽ được làm tròn xuống đến hai (2) chữ số thập phân.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ (tiếp theo)

1.2 Các đặc điểm hoạt động chính của Quỹ (tiếp theo)

Tần suất giao dịch chứng chỉ Quỹ

Nhà Đầu tư có thể mua, bán, chuyển đổi Quỹ hoặc chuyển nhượng chứng chỉ Quỹ định kỳ vào thứ Hai đến thứ Sáu hàng tuần ("Ngày giao dịch"). Ngày giao dịch sẽ không bao gồm các ngày nghỉ lễ, kể cả nghỉ bù theo quy định của pháp luật. Việc giảm tần suất giao dịch sẽ được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua và luôn đảm bảo tần suất giao dịch không được ít hơn hai (2) lần trong một tháng.

Công ty Quản lý Quỹ có thể thay đổi ngày giao dịch hay tần suất giao dịch khi thấy cần thiết, với điều kiện được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ. Việc thay đổi ngày giao dịch sẽ được thông báo trước trên website của Công ty Quản lý Quỹ.

Hạn chế đầu tư

Hạn mức của Quỹ được quy định chi tiết tuân thủ các quy định tại Thông tư hướng dẫn hoạt động và quản lý các quỹ đầu tư chứng khoán. Cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ phải bảo đảm tuân thủ các hạn mức đầu tư sau:

- a) Trữ tiền gửi trên tài khoản thanh toán của Quỹ tại Ngân hàng Giám sát, không được đầu tư quá bốn mươi chín (49%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào tiền gửi tại các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng; công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định của pháp luật liên quan;
- b) Không được đầu tư vào chứng khoán của một tổ chức phát hành quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị chứng khoán đang lưu hành của tổ chức đó, trừ công cụ nợ của Chính phủ;
- c) Không được đầu tư quá hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán đang lưu hành và tiền gửi tại các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng; công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định của pháp luật liên quan (nếu có) của một tổ chức phát hành, trừ công cụ nợ của Chính phủ;
- d) Không được đầu tư quá ba mươi phần trăm (30%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào tiền gửi tại các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng; công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định của pháp luật liên quan; cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán, chứng chỉ quỹ đại chúng; cổ phiếu chào bán lần đầu ra công chúng, trái phiếu chào bán ra công chúng; trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ bởi tổ chức niêm yết có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng hoặc cam kết mua lại của tổ chức phát hành tối thiểu 1 lần trong 12 tháng và mỗi lần cam kết mua lại tối thiểu 30% giá trị đợt phát hành; chứng khoán phái sinh niêm yết giao dịch tại Sở Giao dịch chứng khoán, và chỉ nhằm mục tiêu phòng ngừa rủi ro cho chứng khoán cơ sở mà Quỹ đang nắm giữ, phát hành bởi các công ty trong cùng một nhóm công ty có quan hệ sở hữu với nhau thuộc các trường hợp sau đây: công ty mẹ, công ty con; các công ty sở hữu trên 35% cổ phần, phần vốn góp của nhau; nhóm công ty con có cùng một công ty mẹ. Trong đó phần đầu tư vào chứng khoán phái sinh tính bằng giá trị cam kết của hợp đồng;
- e) Không được đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào cổ phiếu chào bán lần đầu ra công chúng, trái phiếu chào bán ra công chúng; trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ bởi tổ chức niêm yết có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng hoặc cam kết mua lại của tổ chức phát hành tối thiểu 1 lần trong 12 tháng và mỗi lần cam kết mua lại tối thiểu ba mươi phần trăm (30%) giá trị đợt phát hành;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ (tiếp theo)

1.2 Các đặc điểm hoạt động chính của Quỹ (tiếp theo)

Hạn chế đầu tư (tiếp theo)

- f) Tổng các hạng mục đầu tư lớn trong danh mục đầu tư của quỹ không được vượt quá 40% tổng giá trị tài sản của quỹ. Trong đó, hạng mục đầu tư lớn của quỹ là hạng mục đầu tư vào các loại tài sản bao gồm công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định của pháp luật liên quan; cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán, chứng chỉ Quỹ đại chúng; cổ phiếu chào bán lần đầu ra công chúng, trái phiếu chào bán ra công chúng; trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ bởi tổ chức niêm yết có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng hoặc cam kết mua lại của tổ chức phát hành tối thiểu 1 lần trong 12 tháng và mỗi lần cam kết mua lại tối thiểu 30% giá trị đợt phát hành; quyền phát sinh gắn liền với chứng khoán mà quỹ đang nắm giữ (ngoại trừ chứng chỉ tiền gửi) phát hành bởi cùng một tổ chức, có tổng giá trị chiếm từ 5% trở lên tổng giá trị tài sản của quỹ;
- g) Tại mọi thời điểm, tổng giá trị cam kết trong các giao dịch chứng khoán phái sinh, dư nợ vay và các khoản phải trả của Quỹ không được vượt quá giá trị tài sản ròng của Quỹ;
- h) Không được đầu tư vào chứng chỉ Quỹ của chính Quỹ đó;
- i) Chỉ được đầu tư vào chứng chỉ Quỹ khác, công ty đầu tư chứng khoán đại chúng do Công ty Quản lý Quỹ khác quản lý và bảo đảm các hạn chế sau:
 - Không đầu tư vào quá mười phần trăm (10%) tổng số chứng chỉ Quỹ đang lưu hành của một quỹ đại chúng, cổ phiếu đang lưu hành của một công ty đầu tư chứng khoán đại chúng;
 - Không đầu tư quá hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của quỹ vào chứng chỉ Quỹ của một quỹ đại chúng, cổ phiếu của một công ty đầu tư chứng khoán đại chúng;
 - Không đầu tư quá ba mươi phần trăm (30%) tổng giá trị tài sản của quỹ vào các chứng chỉ Quỹ đại chúng, cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán đại chúng;
- j) Tại mọi thời điểm, tổng giá trị cam kết trong các giao dịch chứng khoán phái sinh, dư nợ vay và các khoản phải trả của Quỹ không được vượt quá giá trị tài sản ròng của Quỹ;
- k) Không được đầu tư trực tiếp vào bất động sản, đá quý, kim loại quý hiếm;
- l) Phải có chứng khoán của ít nhất sáu (06) tổ chức phát hành.

Cơ cấu đầu tư của quỹ mở chỉ được vượt mức so với các hạn chế đầu tư đã quy định tại điểm a, b, c, d, e, h và i nêu trên và chỉ do các nguyên nhân sau:

- Biến động giá trên thị trường của tài sản trong danh mục đầu tư của Quỹ;
- Thực hiện các khoản thanh toán hợp pháp của Quỹ theo quy định của pháp luật, bao gồm việc thực hiện lệnh giao dịch của Nhà Đầu tư;
- Hoạt động chia, tách, hợp nhất, sáp nhập các tổ chức phát hành;
- Quỹ mới được cấp phép thành lập hoặc do tách quỹ, hợp nhất quỹ, sát nhập quỹ mà thời gian hoạt động chưa quá sáu (06) tháng kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký lập Quỹ hoặc Giấy chứng nhận Đăng ký lập Quỹ điều chỉnh, và;
- Quỹ trong thời gian giải thể

Trong thời hạn ba (3) tháng kể từ ngày có sai lệch phát sinh do các nguyên nhân quy định phía trên, Công ty Quản lý Quỹ có nghĩa vụ thông báo cho UBCKNN và điều chỉnh lại cơ cấu danh mục đầu tư cho phù hợp với quy định.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ (tiếp theo)

1.2 Các đặc điểm hoạt động chính của Quỹ (tiếp theo)

Hạn chế đầu tư (tiếp theo)

Trường hợp sai lệch là do Công ty Quản lý Quỹ không tuân thủ các hạn chế đầu tư theo quy định của pháp luật hoặc Điều lệ Quỹ, Công ty Quản lý Quỹ phải điều chỉnh lại danh mục đầu tư trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày phát sinh sai lệch. Công ty Quản lý Quỹ phải bồi thường thiệt hại cho Quỹ (nếu có) và chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư. Nếu phát sinh lợi nhuận phải hạch toán ngay mọi khoản lợi nhuận có được cho Quỹ.

Trong thời hạn năm (5) ngày làm việc kể từ ngày hoàn tất việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư, Công ty Quản lý Quỹ phải công bố thông tin theo quy định, đồng thời thông báo cho UBCKNN về các sai lệch cơ cấu danh mục đầu tư, nguyên nhân, thời điểm phát sinh hoặc phát hiện ra sự việc, mức độ thiệt hại và bồi thường thiệt hại cho Quỹ (nếu có) hoặc lợi nhuận tạo cho Quỹ (nếu có), biện pháp khắc phục, thời gian thực hiện, kết quả khắc phục.

Công ty Quản lý Quỹ chỉ được gửi tiền và đầu tư công cụ thị trường tiền tệ vào tiền gửi tại các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng; công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định của pháp luật liên quan của các tổ chức tín dụng trong danh sách đã được Ban đại diện quỹ phê duyệt.

Quỹ thực hiện đầu tư gián tiếp ra nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư sau khi được UBCKNN chấp thuận cho phép đầu tư gián tiếp ra nước ngoài và bảo đảm các nguyên tắc sau:

- Quỹ đã được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cấp hạn mức đầu tư gián tiếp ra nước ngoài;
- Quỹ chỉ được đầu tư gián tiếp ra nước ngoài vào các tài sản đã được quy định tại Điều lệ Quỹ và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;
- Quỹ không được đầu tư quá hai mươi phần trăm (20%) giá trị tài sản ròng của Quỹ ra nước ngoài và không vượt quá hạn mức đầu tư đăng ký đã được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam xác nhận;
- Cơ cấu đầu tư gián tiếp ra nước ngoài, hạn mức đầu tư gián tiếp ra nước ngoài, điều chỉnh hạn mức đầu tư gián tiếp ra nước ngoài của Quỹ phải tuân thủ quy định về cơ cấu đầu tư, hạn mức đầu tư, điều chỉnh hạn mức đầu tư theo các quy định tại Điều lệ Quỹ.

2. KỶ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Quỹ bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Quỹ là đồng Việt Nam ("VND").



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CHUẨN MỰC VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán*

Báo cáo tài chính của Quỹ được lập theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Thông tư số 198/2012/TT-BTC ("Thông tư 198") ngày 15 tháng 11 năm 2012 do Bộ Tài chính ban hành về Chế độ kế toán áp dụng đối với Quỹ mở và Thông tư số 98/2020/TT-BTC ("Thông tư 98") ngày 16 tháng 11 năm 2020 do Bộ Tài chính ban hành hướng dẫn về việc hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán.

Theo Thông tư 198, báo cáo tài chính của Quỹ bao gồm:

1. Báo cáo thu nhập
2. Báo cáo tình hình tài chính
3. Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ quỹ
4. Báo cáo danh mục đầu tư
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
6. Thuyết minh báo cáo tài chính

Theo đó, báo cáo tài chính kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa, các báo cáo này không chủ định trình bày tình hình tài chính, tình hình đầu tư, kết quả hoạt động, tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ quỹ và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Quỹ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

3.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Quỹ là Nhật ký chung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc của Công ty Quản lý Quỹ phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc của Công ty Quản lý Quỹ, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng cho hoạt động của Quỹ, tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

4.3 Các khoản đầu tư

Nguyên tắc phân loại

Quỹ phân loại các chứng khoán chưa niêm yết và niêm yết được mua với mục đích kinh doanh là chứng khoán kinh doanh.

Ghi nhận ban đầu

Quỹ ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán tại ngày giao dịch.

Các khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được đánh giá lại tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính theo Thông tư 198.

Đối với các khoản đầu tư vào trái phiếu và tiền gửi ngân hàng, giá mua chưa bao gồm lãi dự thu (giá sạch) được ghi nhận trên khoản mục "*Các khoản đầu tư*", phần lãi dự thu chưa được thanh toán tính đến ngày mua được ghi nhận trên khoản mục "*Dự thu trái tức, tiền lãi gửi chưa đến ngày nhận*" trên báo cáo tình hình tài chính.

Cổ phiếu thường và cổ tức chia bằng cổ phiếu được hạch toán vào các khoản đầu tư với giá trị bằng không (0) và được đánh giá lại theo giá trị của các cổ phiếu đó vào ngày lập báo cáo tình hình tài chính.

Ghi nhận tiếp theo

Các khoản đầu tư được ghi nhận trên khoản mục "*Các khoản đầu tư*" trên báo cáo tình hình tài chính theo nguyên tắc như sau:

- ▶ Tiền gửi có kỳ hạn, chứng chỉ tiền gửi được ghi nhận theo giá gốc;
- ▶ Cổ phiếu niêm yết, chưa niêm yết được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các cổ phiếu này; và
- ▶ Trái phiếu niêm yết được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các trái phiếu này.

Giá trị hợp lý được xác định theo các nguyên tắc định giá được trình bày dưới đây.

Lợi nhuận thuần nhận được từ các khoản đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào báo cáo thu nhập.

118
VIG
NH
& Y
FN
HC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

4.3 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Ghi nhận tiếp theo (tiếp theo)

Các khoản lãi lũy kế chưa thanh toán của các khoản tiền gửi, tín phiếu kho bạc, hối phiếu ngân hàng, thương phiếu, chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng, trái phiếu và các công cụ nợ khác được ghi nhận tại khoản mục "*Phải thu trái tức, lãi tiền gửi chưa đến ngày nhận*" trên báo cáo tình hình tài chính.

Định giá lại cho mục đích tính toán giá trị tài sản ròng của Quỹ

Các khoản đầu tư được đánh giá lại vào các ngày định giá theo giá trị hợp lý. Các khoản lãi, lỗ do đánh giá lại các khoản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo thu nhập. Phương pháp đánh giá lại các khoản đầu tư được quy định trong Điều lệ Quỹ và Thông tư 98 hướng dẫn về việc hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán.

Nguyên tắc định giá

- ▶ Tiền là số dư tiền mặt tại ngày trước ngày định giá.
- ▶ Ngoại tệ là giá trị quy đổi ra VND theo tỷ giá hiện hành tại các tổ chức tín dụng được phép kinh doanh ngoại hối tại ngày trước ngày định giá.
- ▶ Tiền gửi có kỳ hạn được xác định là giá trị tiền gửi cộng lãi chưa được thanh toán tính tới ngày trước ngày định giá.
- ▶ Tín phiếu Kho bạc, chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng và các công cụ thị trường tiền tệ chiết khấu được xác định bằng giá mua cộng với lãi lũy kế tính tới ngày trước ngày định giá.
- ▶ Trái phiếu niêm yết

Giá thị trường là Giá yết bình quân (giá sạch) 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 đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.
 - ▶ Trái phiếu chưa niêm yết
- Trái phiếu chưa niêm yết được xác định là giá yết (nếu có) trên các hệ thống báo giá cộng lãi suất cuống phiếu tính tới ngày trước ngày định giá; hoặc
- ✓ Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc
 - ✓ Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc
 - ✓ Giá được xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

02-6
 TỶ
 I
 ĐUN
 AM
 CHỈ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

4.3 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Nguyên tắc định giá (tiếp theo)

▶ *Cổ phiếu*

- i. Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội: được đánh giá theo giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác theo quy chế của Sở Giao dịch chứng khoán) tại ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá;

Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn mười lăm (15) ngày tính đến ngày trước ngày định giá, là một trong các mức giá sau:

- ✓ Giá trị sổ sách; hoặc
- ✓ Giá mua; hoặc
- ✓ Giá được xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

- ii. Cổ phiếu của công ty Đại chúng đăng ký giao dịch trên hệ thống UpCom: được đánh giá theo 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 mười lăm (15) ngày tính đến ngày trước ngày định giá, là một trong các mức giá sau:

- ✓ Giá trị sổ sách; hoặc
- ✓ Giá mua; hoặc
- ✓ Giá được xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

- iii. Cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch, hoặc hủy niêm yết hoặc hủy đăng ký giao dịch được xác định là một trong các giá sau:

- ✓ Giá trị sổ sách; hoặc
- ✓ Mệnh giá; hoặc
- ✓ Giá được xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

- iv. Cổ phiếu của tổ chức trong tình trạng giải thể phá sản được xác định là một trong các mức giá sau:

- ✓ 80% giá trị thanh lý của cổ phiếu đó tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính gần nhất trước ngày định giá; hoặc
- ✓ Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

- v. Cổ phần, phần vốn góp khác được định giá là giá trung bình của các giao dịch thực hiện thành công tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày định giá do các tổ chức báo giá cung cấp. Trường hợp không có báo giá thì mức giá được xác định là một trong các mức giá sau:

- ✓ Giá trị sổ sách; hoặc
- ✓ Giá mua/giá trị vốn góp; hoặc
- ✓ Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

4.3 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Nguyên tắc định giá (tiếp theo)

▶ *Chứng khoán phái sinh*

- ✓ Chứng khoán phái sinh niêm yết là giá đóng cửa hoặc tên gọi khác tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sở Giao dịch chứng khoán tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày định giá.
- ✓ Chứng khoán phái sinh niêm yết không có giao dịch nhiều hơn mười lăm (15) ngày trở lên tính đến ngày định giá, giá được xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

▶ *Các tài sản khác*

- ✓ Giá thị trường là giá trung bình của các giao dịch thực hiện thành công tại ngày giao dịch gần nhất – trước ngày định giá do các tổ chức báo giá cung cấp. Trường hợp không có báo giá thì mức giá được xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

Chấm dứt ghi nhận

Các khoản đầu tư được chấm dứt ghi nhận khi quyền được nhận luồng tiền từ khoản đầu tư chứng khoán đó đã chấm dứt hoặc Quỹ đã chuyển phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu chứng khoán.

Lãi/(lỗ) do đánh giá lại các khoản đầu tư

Các khoản lãi/(lỗ) do đánh giá lại khoản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo thu nhập theo quy định tại Thông tư 198.

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu bao gồm các khoản phải thu từ hoạt động bán chứng khoán, lãi cổ phiếu, tiền lãi gửi ngân hàng và phải thu khác. Các khoản phải thu được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Các khoản nợ phải thu được xem xét trích lập dự phòng rủi ro theo tuổi nợ quá hạn gốc của khoản nợ hoặc theo dự kiến tổn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể; người nợ mất tích, bỏ trốn, đang bị các cơ quan phát luật truy tố, xét xử hoặc đang thi hành án hoặc đã chết.

Mức trích lập dự phòng đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán và xử lý tài chính các khoản nợ phải thu không có khả năng thu hồi được thực hiện theo tỷ lệ như sau:

<i>Thời gian quá hạn</i>	<i>Mức trích dự phòng</i>
Từ sáu (6) tháng đến dưới một (1) năm	30%
Từ một (1) năm đến dưới hai (2) năm	50%
Từ hai (2) năm đến dưới ba (3) năm	70%
Từ ba (3) năm trở lên	100%

4.5 Các khoản phải trả

Phải trả hoạt động đầu tư và các khoản phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

4.6 Dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Quỹ có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra và Quỹ có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

4.7 Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của Nhà Đầu tư

Các chứng chỉ Quỹ với quyền hưởng cổ tức được phân loại là vốn chủ sở hữu. Mỗi đơn vị Quỹ có mệnh giá là 10.000 đồng Việt Nam.

Số lượng chứng chỉ Quỹ sau khi phân phối là số lẻ ở dạng thập phân, làm tròn xuống tới số hạng thứ hai (2) sau dấu phẩy.

Vốn góp phát hành

Vốn góp phát hành phản ánh nguồn vốn đầu tư của Quỹ do các Nhà Đầu tư góp vốn vào Quỹ theo phương thức mua chứng chỉ Quỹ ở lần phát hành đầu và các lần tiếp theo. Vốn góp phát hành được phản ánh theo mệnh giá.

Vốn góp mua lại

Vốn góp mua lại phản ánh tình hình mua lại chứng chỉ Quỹ của các Nhà Đầu tư tại các kỳ giao dịch chứng chỉ Quỹ. Vốn góp mua lại được phản ánh theo mệnh giá.

Thặng dư vốn góp của Nhà Đầu tư

Thặng dư vốn thể hiện chênh lệch giữa giá trị tài sản ròng trên một đơn vị Quỹ và mệnh giá đối với các chứng chỉ Quỹ được phát hành/mua lại.

Lợi nhuận/(Lỗ) chưa phân phối

Lợi nhuận/(Lỗ) chưa phân phối phản ánh lãi/(lỗ) chưa phân phối lũy kế tại thời điểm báo cáo, bao gồm lợi nhuận/(lỗ) đã thực hiện lũy kế và lợi nhuận/(lỗ) chưa thực hiện lũy kế.

Lợi nhuận/(Lỗ) đã thực hiện trong năm là số chênh lệch giữa tổng thu nhập, doanh thu sau khi loại trừ phần chênh lệch tăng/(giảm) do đánh giá lại các khoản đầu tư chưa thực hiện với tổng các khoản chi phí của Quỹ phát sinh trong năm.

Lợi nhuận/(Lỗ) chưa thực hiện trong năm là chênh lệch tăng/(giảm) do đánh giá lại các khoản đầu tư thuộc danh mục đầu tư của Quỹ phát sinh trong năm.

Cuối năm, Quỹ xác định lợi nhuận/(lỗ) đã thực hiện và lợi nhuận/(lỗ) chưa thực hiện trong năm và ghi nhận vào "Lợi nhuận/(Lỗ) chưa phân phối".

Lợi nhuận/Tài sản phân phối cho Nhà Đầu tư

Khoản mục này phản ánh số lợi nhuận/tài sản đã phân phối trong năm cho Nhà đầu tư và việc kết chuyển số lợi nhuận đã phân phối sang tài khoản lợi nhuận chưa phân phối vào cuối năm.

Quỹ ghi nhận lợi nhuận/tài sản phân phối cho Nhà đầu tư dựa trên Nghị quyết của Đại hội Nhà Đầu tư, phù hợp với Điều lệ Quỹ và quy định của pháp luật chứng khoán hiện hành.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

4.8 Doanh thu

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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Tiền lãi

Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi tại ngân hàng và trái phiếu được ghi nhận vào báo cáo thu nhập trên cơ sở dự thu trừ khi khả năng thu lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Thu nhập cổ tức được ghi nhận vào báo cáo thu nhập khi quyền nhận cổ tức của Quỹ được thiết lập.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán

Thu nhập từ các hoạt động kinh doanh chứng khoán được ghi nhận trong báo cáo thu nhập khi nhận được thông báo giao dịch từ các công ty chứng khoán và Ngân hàng Giám sát (đối với chứng khoán đã niêm yết) và khi hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết).

4.9 Chi phí và giá dịch vụ

Các khoản chi phí và giá dịch vụ được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Quỹ phát sinh một số chi phí và giá dịch vụ chủ yếu như sau:

Giá dịch vụ quản lý Quỹ phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ

Giá dịch vụ quản lý Quỹ được tính vào mỗi kỳ định giá dựa trên giá trị tài sản ròng tại ngày trước ngày định giá và được thanh toán hàng tháng cho Công ty Quản lý Quỹ. Số tiền trả hàng tháng là tổng số tiền được tính (trích lập) cho các kỳ định giá thực hiện trong tháng.

Giá dịch vụ quản lý Quỹ tối đa sẽ là 1,2% giá trị tài sản ròng một năm.

Đại hội Nhà Đầu tư có thể ủy quyền cho Ban Đại diện Quỹ quyết định điều chỉnh mức Giá dịch vụ quản lý Quỹ trong mức tối đa nêu trên nếu được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua việc ủy quyền này trong Đại hội hàng năm gần nhất.

Giá dịch vụ giám sát và giá dịch vụ lưu ký

Giá dịch vụ giám sát, lưu ký được trả cho Ngân hàng Giám sát và lưu ký để cung cấp dịch vụ Ngân hàng Giám sát, lưu ký cho Quỹ được tính vào mỗi kỳ định giá dựa trên giá trị tài sản ròng tại ngày trước ngày định giá và được thanh toán hàng tháng.

Giá dịch vụ giám sát là 0,02% giá trị tài sản ròng một năm và thấp nhất là 5.000.000 đồng/tháng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng ("GTGT").

Giá dịch vụ lưu ký là 0,06% giá trị tài sản ròng một năm và thấp nhất là 20.000.000 đồng/tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

4.9 Chi phí và giá dịch vụ (tiếp theo)

Giá dịch vụ lưu ký xử lý hồ sơ:

<i>STT</i>	<i>Loại giá dịch vụ</i>	<i>Mức giá dịch vụ</i>	<i>Tối thiểu/tối đa</i>
1	Đối với giao dịch cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch	0,03% giá trị giao dịch	Tối thiểu 100.000 đồng/ngày giao dịch, tối đa 10.000.000 đồng/ngày giao dịch
2	Đối với giao dịch trái phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch	0,01% giá trị giao dịch	Tối thiểu 100.000 đồng/ngày giao dịch, tối đa 10.000.000 đồng/ngày giao dịch
3	Đối với các giao dịch mua bán chứng khoán OTC và các tài sản khác	100.000 đồng/giao dịch	

Chi phí/giá dịch vụ trên chưa bao gồm các chi phí ngoài thông thường như giá dịch vụ thanh toán cho Tổng Công ty Lưu ký và Bù Trừ Chứng khoán Việt Nam, chi phí pháp lý, chi phí tem thư...

Giá dịch vụ quản trị Quỹ

Giá dịch vụ quản trị Quỹ là 0,03% giá trị tài sản ròng một năm và thấp nhất là 15.000.000 đồng/tháng chưa bao gồm thuế GTGT.

Giá dịch vụ Đại lý chuyển nhượng

Giá dịch vụ đại lý chuyển nhượng được tính toán và cộng dồn theo kỳ định giá và được thanh toán định kỳ theo thỏa thuận với Đại lý chuyển nhượng. Giá dịch vụ Đại lý chuyển nhượng được thống nhất với Đại lý chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật và có thể được điều chỉnh theo thỏa thuận với Đại lý chuyển nhượng.

Phí kiểm toán

Phí kiểm toán phụ thuộc vào kết quả lựa chọn và thương lượng với Công ty Kiểm toán và sẽ được xác định hàng năm vào cuối năm tài chính của Quỹ.

Phụ cấp Ban Đại diện Quỹ

Các chi phí của Ban Đại diện Quỹ bao gồm chi phí ăn ở, đi lại với mức hợp lý và phù hợp với các quy định tại Điều lệ Quỹ, các chi phí phát sinh từ hoạt động của Ban Đại diện Quỹ để phục vụ cho lợi ích của Quỹ sẽ được tính vào chi phí của Quỹ. Thù lao của các thành viên của Ban Đại diện Quỹ được tính vào chi phí hoạt động của Quỹ và tổng mức thù lao không được vượt quá tổng ngân sách hoạt động hàng năm của Ban Đại diện Quỹ đã được thông qua tại Đại hội Nhà Đầu tư.

108
 CÔ
 T
 1ST
 IỆ
 0HC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

4.9 Chi phí và giá dịch vụ (tiếp theo)

Chi phí/giá dịch vụ khác

Các chi phí/giá dịch vụ khác bao gồm chi phí in ấn, chi phí công bố thông tin; chi phí cho các cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư; chi phí các giao dịch tài sản Quỹ; thuế phí và các chi phí khác.

4.10 Thuế

Theo các quy định thuế hiện hành tại Việt Nam, Quỹ không thuộc đối tượng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp. Tuy nhiên, Công ty Quản lý Quỹ có trách nhiệm khấu trừ thuế của các cá nhân và tổ chức tham gia trong các giao dịch sau:

a. Giao dịch trả lợi tức cho Nhà Đầu tư

Khi Quỹ trả lợi tức cho Nhà Đầu tư, Quỹ phải tuân thủ quy định khấu trừ và nộp thuế theo Nghị định số 320/2025/NĐ-CP hướng dẫn Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 15 tháng 12 năm 2025 ("Nghị định 320") và Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15 tháng 8 năm 2013 ("Thông tư 111") được sửa đổi bổ sung theo Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15 tháng 6 năm 2015 ("Thông tư 92") do Bộ Tài chính ban hành. Theo đó, khi Công ty Quản lý Quỹ trả lợi tức cho Nhà Đầu tư: (i) đối với Nhà Đầu tư là tổ chức đầu tư, Nhà Đầu tư và/hoặc Công ty Quản lý Quỹ thực hiện kê khai và nộp thuế theo quy định của pháp luật hiện hành; (ii) đối với Nhà Đầu tư cá nhân, Công ty Quản lý Quỹ có trách nhiệm khấu trừ số thuế thu nhập cá nhân bằng 5% lợi nhuận được phân phối.

b. Giao dịch mua lại chứng chỉ Quỹ

Công ty Quản lý Quỹ có nghĩa vụ khấu trừ, kê khai thuế đối với giao dịch mua lại chứng chỉ Quỹ từ cá nhân (trong nước và nước ngoài) và những tổ chức được phân loại là tổ chức nước ngoài theo Thông tư 111 được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư 92 và Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6 tháng 8 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Mức thuế áp dụng là 0,1% giá trị chuyển nhượng. Công ty Quản lý Quỹ sẽ không khấu trừ thuế đối với các giao dịch mua lại chứng chỉ Quỹ từ Nhà Đầu tư là tổ chức trong nước. Các Nhà đầu tư này phải chịu trách nhiệm tự kê khai và nộp thuế cho Nhà nước theo Nghị định 320.

4.11 Các bên liên quan

Các bên/người được xem là có liên quan nếu một bên/người có khả năng, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Quỹ hoặc chịu sự kiểm soát của Quỹ, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Quỹ. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Quỹ mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Quỹ, những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc của Công ty Quản lý Quỹ, thành viên Ban Đại diện Quỹ, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải chỉ là hình thức pháp lý.

4.12 Số dư bằng không

Các khoản mục hay số dư được quy định trong Thông tư 198 về Chế độ kế toán áp dụng đối với Quỹ mở không được thể hiện trong các báo cáo tài chính này thì được hiểu là có số dư bằng không.

116
 VG
 NH
 & Y
 FN
 HO

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

B06-QM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. LÃI/(LỖ) BÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

Giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Đơn vị tính: VND

	Tổng giá trị bán [1]	Giá vốn bình quân gia quyền tính đến ngày giao dịch [2]	Lãi bán chứng khoán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 [3] = [1] - [2]	Lãi bán chứng khoán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 [4]
Cổ phiếu niêm yết	455.019.664.800	430.399.990.838	24.619.673.962	2.037.102.835
Hợp đồng tương lai	-	-	(388.960.000)	-
Tổng	455.019.664.800	430.399.990.838	24.230.713.962	2.037.102.835

Giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Đơn vị tính: VND

	Tổng giá trị bán [1]	Giá vốn bình quân gia quyền tính đến ngày giao dịch [2]	Lãi bán chứng khoán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 [3] = [1] - [2]	Lỗ bán chứng khoán cho năm tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 [4]
Cổ phiếu niêm yết	324.116.749.600	322.079.646.765	2.037.102.835	(365.600.587)
Tổng	324.116.749.600	322.079.646.765	2.037.102.835	(365.600.587)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CHÊNH LỆCH TĂNG/(GIẢM) ĐÁNH GIÁ LẠI CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ CHƯA THỰC HIỆN

Giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Đơn vị tính: VND

	<i>Giá trị mua theo sổ kế toán [1]</i>	<i>Giá trị hợp lý [2]</i>	<i>Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 [3] = [2] - [1]</i>	<i>Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 [4]</i>	<i>Chênh lệch điều chỉnh số cho kỳ này [5] = [3] - [4]</i>
Cổ phiếu niêm yết	195.639.330.160	205.285.047.950	9.645.717.790	1.047.427.502	8.598.290.288
Quyền mua cổ phiếu	-	280.641.375	280.641.375	-	280.641.375
Tổng cộng	195.639.330.160	205.565.689.325	9.926.359.165	1.047.427.502	8.878.931.663

Giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Đơn vị tính: VND

	<i>Giá trị mua theo sổ kế toán [1]</i>	<i>Giá trị hợp lý [2]</i>	<i>Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 [3] = [2] - [1]</i>	<i>Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 [4]</i>	<i>Chênh lệch điều chỉnh số cho kỳ 31 tháng 12 năm 2024 [5] = [3] - [4]</i>
Cổ phiếu niêm yết	63.784.480.998	64.831.908.500	1.047.427.502	3.877.497.887	(2.830.070.385)
Quyền mua cổ phiếu	-	-	-	169.050.000	(169.050.000)
Tổng cộng	63.784.480.998	64.831.908.500	1.047.427.502	4.046.547.887	(2.999.120.385)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. CHI PHÍ GIAO DỊCH MUA, BÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho năm tài chính kết thức ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Cho năm tài chính kết thức ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Phí môi giới mua các khoản đầu tư	632.102.191	389.841.964
Phí môi giới bán các khoản đầu tư	466.676.581	374.953.242
Tổng cộng	1.098.778.772	764.795.206

8. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG QUỸ MỞ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho năm tài chính kết thức ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Cho năm tài chính kết thức ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Giá dịch vụ quản lý Quỹ mở	1.443.866.618	916.362.862
Giá dịch vụ lưu ký tài sản Quỹ mở	562.628.088	445.943.672
- <i>Giá dịch vụ lưu ký tài sản Quỹ mở_Tính trên NAV</i>	241.870.959	240.000.000
- <i>Phí dịch vụ lưu ký tài sản Quỹ mở_Giao dịch chứng khoán</i>	307.107.768	195.588.663
- <i>Phí dịch vụ lưu ký tài sản Quỹ mở_Phí VSDC</i>	13.649.361	10.355.009
Giá dịch vụ giám sát	66.041.803	66.000.000
Giá dịch vụ quản trị Quỹ mở	198.000.000	198.000.000
Giá dịch vụ Đại lý chuyển nhượng	158.400.000	158.400.000
Chi phí họp, đại hội Quỹ mở	28.823.694	24.899.834
Chi phí kiểm toán	108.000.000	95.455.800
Chi phí quản lý khác	191.500.302	190.587.628
Tổng cộng	2.757.260.505	2.095.649.796



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. GIÁ TRỊ GIAO DỊCH VÀ GIÁ DỊCH VỤ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN

Chi tiết giá trị giao dịch và giá dịch vụ giao dịch chứng khoán theo từng công ty môi giới chính trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025:

STT	Các công ty chứng khoán có giao dịch với Quỹ trong kỳ	Quan hệ với Công ty Quản lý Quỹ	Tỷ lệ giao dịch của Quỹ qua từng công ty chứng khoán		Giá dịch vụ giao dịch bình quân	Giá dịch vụ giao dịch bình quân trên thị trường	
			Giá trị giao dịch trong năm của Quỹ	Tổng giá trị giao dịch trong năm của Quỹ			
1	Giao dịch chứng khoán thông qua công ty môi giới						
1	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	Không liên quan	195.171.895.000	1.016.770.754.800	19,20%	0,08%	0,00% - 0,45%
2	Công ty TNHH Một thành viên Chứng khoán Maybank Kim Eng	Không liên quan	192.724.810.000	1.016.770.754.800	18,95%	0,10%	0,00% - 0,45%
3	Công ty TNHH Chứng khoán NHTMCP Ngoại Thương Việt Nam	Không liên quan	185.721.916.800	1.016.770.754.800	18,27%	0,15%	0,00% - 0,45%
4	Công ty cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Cùng chủ sở hữu là Ngân hàng mẹ	165.157.983.000	1.016.770.754.800	16,24%	0,03%	0,00% - 0,45%
5	Công ty cổ phần Chứng khoán SSI	Không liên quan	154.082.985.000	1.016.770.754.800	15,15%	0,15%	0,00% - 0,45%
6	Công ty Cổ phần Chứng khoán VietCap - Chi nhánh	Không liên quan	123.911.165.000	1.016.770.754.800	12,19%	0,15%	0,00% - 0,45%
Tổng			1.016.770.754.800		100%		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TIỀN GỬI NGÂN HÀNG VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Tiền gửi không kỳ hạn bằng VND cho hoạt động của Quỹ tại:		
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành	91.584.049.957	5.233.591.843
Tiền gửi cho hoạt động mua và mua lại của Nhà Đầu tư	2.650.128.357	45.376.303
Tổng cộng	94.234.178.314	5.278.968.146



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ THUẦN

Chi tiết các khoản đầu tư thuần của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: VND

STT	Khoản đầu tư	Giá mua	Giá trị hợp lý	Chênh lệch đánh giá lại		Giá trị đánh giá lại
				Tăng	Giảm	
I	Cổ phiếu niêm yết	195.639.330.160	205.285.047.950	16.086.540.371	(6.440.822.581)	205.285.047.950
II	Quyền mua cổ phiếu	-	280.641.375	280.641.375	-	280.641.375
	Tổng cộng	195.639.330.160	205.565.689.325	16.367.181.746	(6.440.822.581)	205.565.689.325

Chi tiết các khoản đầu tư thuần của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Đơn vị tính: VND

STT	Khoản đầu tư	Giá mua	Giá trị hợp lý	Chênh lệch đánh giá lại		Giá trị đánh giá lại
				Tăng	Giảm	
I	Cổ phiếu niêm yết	63.784.480.998	64.831.908.500	1.822.278.543	(774.851.041)	64.831.908.500
	Tổng cộng	63.784.480.998	64.831.908.500	1.822.278.543	(774.851.041)	64.831.908.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Phải trả phí kiểm toán	54.000.000	95.455.800
Phải trả phí môi giới chứng khoán	-	104.100
Phải trả phí lưu ký xử lý giao dịch	-	100.000
Phải trả thù lao cho Ban Đại diện Quỹ	45.000.000	45.000.000
	99.000.000	140.659.900

13. PHẢI TRẢ DỊCH VỤ QUẢN LÝ QUỸ MỞ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Phải trả giá dịch vụ quản lý	291.087.986	71.268.367
Phải trả giá dịch vụ lưu ký – bảo quản tài sản	20.000.000	20.000.000
Phải trả giá dịch vụ lưu ký – VSDC	2.497.967	575.179
Phải trả giá dịch vụ giám sát	5.541.803	5.500.000
Phải trả giá dịch vụ quản trị Quỹ	16.500.000	16.500.000
Phải trả giá dịch vụ Đại lý chuyển nhượng	13.200.000	13.200.000
	348.827.756	127.043.546

302
 TY
 IH
 YO
 NA
 HỒ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. VỐN GÓP CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Biến động vốn góp của Nhà Đầu tư cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

	<i>Đơn vị</i>	<i>Số dư đầu năm</i>	<i>Phát sinh trong năm</i>	<i>Số dư cuối năm</i>
Vốn góp phát hành				
Số lượng (1)	CCQ	16.694.621,12	28.516.902,61	45.211.523,73
Giá trị ghi theo mệnh giá (2)	VND	166.946.211.200	285.169.026.100	452.115.237.300
Thặng dư vốn góp phát hành của Nhà Đầu tư (3)	VND	7.425.054.871	87.027.226.574	94.452.281.445
Tổng giá trị phát hành chứng chỉ Quỹ (4) = (2) + (3)	VND	174.371.266.071	372.196.252.674	546.567.518.745
Vốn góp mua lại				
Số lượng (5)	CCQ	(9.891.114,04)	(13.500.523,23)	(23.391.637,27)
Giá trị ghi theo mệnh giá (6)	VND	(98.911.140.400)	(135.005.232.300)	(233.916.372.700)
Thặng dư vốn góp mua lại của Nhà Đầu tư (7)	VND	(5.126.586.793)	(39.601.031.669)	(44.727.618.462)
Tổng giá trị mua lại chứng chỉ Quỹ (8) = (6) + (7)	VND	(104.037.727.193)	(174.606.263.969)	(278.643.991.162)
Số lượng chứng chỉ Quỹ hiện hành (9) = (1) - (5)	CCQ	6.803.507,08	15.016.379,38	21.819.886,46
Giá trị vốn góp hiện hành (10) = (4) + (8)	VND	70.333.538.878	197.589.988.705	267.923.527.583
Lợi nhuận chưa phân phối (11)	VND	(482.732.380)	30.021.687.673	29.538.955.293
Giá trị tài sản ròng hiện hành (12) = (10) + (11)	VND	69.850.806.498		297.462.482.876
Giá trị tài sản ròng hiện hành trên một đơn vị chứng chỉ Quỹ (13) = (12) / (9)	VND	10.266,88		13.632,63

C.T.
 JNC
 M
 CHIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. VỐN GÓP CỦA NHÀ ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Biến động vốn góp của Nhà Đầu tư cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

	<i>Đơn vị</i>	<i>Số dư đầu năm</i>	<i>Phát sinh trong năm</i>	<i>Số dư cuối năm</i>
Vốn góp phát hành				
Số lượng (1)	CCQ	6.371.969,97	10.322.651,15	16.694.621,12
Giá trị ghi theo mệnh giá (2)	VND	63.719.699.700	103.226.511.500	166.946.211.200
Thặng dư vốn góp phát hành của Nhà Đầu tư (3)	VND	1.089.098.750	6.335.956.121	7.425.054.871
Tổng giá trị phát hành chứng chỉ Quỹ (4) = (2) + (3)	VND	64.808.798.450	109.562.467.621	174.371.266.071
Vốn góp mua lại				
Số lượng (5)	CCQ	(180.374,61)	(9.710.739,43)	(9.891.114,04)
Giá trị ghi theo mệnh giá (6)	VND	(1.803.746.100)	(97.107.394.300)	(98.911.140.400)
Thặng dư vốn góp mua lại của Nhà Đầu tư (7)	VND	(84.437.901)	(5.042.148.892)	(5.126.586.793)
Tổng giá trị mua lại chứng chỉ Quỹ (8) = (6) + (7)	VND	(1.888.184.001)	(102.149.543.192)	(104.037.727.193)
Số lượng chứng chỉ Quỹ hiện hành (9) = (1) - (5)	CCQ	6.191.595,36	611.911,72	6.803.507,08
Giá trị vốn góp hiện hành (10) = (4) + (8)	VND	62.920.614.449	7.412.924.429	70.333.538.878
Lợi nhuận chưa phân phối (11)	VND	2.336.776.304	(2.819.508.684)	(482.732.380)
Giá trị tài sản ròng hiện hành (12) = (10) + (11)	VND	65.257.390.753		69.850.806.498
Giá trị tài sản ròng hiện hành trên một đơn vị chứng chỉ Quỹ (13) = (12) / (9)	VND	10.539,67		10.266,88

15. LỢI NHUẬN/(LỖ) CHƯA PHÂN PHỐI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Lợi nhuận/(Lỗ) đã thực hiện	19.612.596.128	(1.530.159.882)
Lợi nhuận chưa thực hiện	9.926.359.165	1.047.427.502
	29.538.955.293	(482.732.380)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG

Giá trị tài sản ròng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: VND

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

<i>STT</i>	<i>Ngày NAV (*)</i>	<i>Giá trị tài sản ròng</i>	<i>Số lượng chứng chỉ Quỹ</i>	<i>Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ</i>	<i>Tăng/(Giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ</i>
	31/12/2024	69.850.806.498	6.803.507,08	10.266,88	
1	01/01/2025	69.846.245.548	6.803.507,08	10.266,21	(0,67)
2	02/01/2025	70.141.479.333	6.803.224,66	10.310,03	43,82
3	05/01/2025	69.282.091.484	6.790.538,56	10.202,73	(107,30)
4	06/01/2025	68.483.003.838	6.792.689,85	10.081,86	(120,87)
5	07/01/2025	68.089.711.672	6.764.698,16	10.065,44	(16,42)
6	08/01/2025	68.193.879.468	6.765.222,87	10.080,06	14,62
7	09/01/2025	67.746.315.783	6.735.821,59	10.057,61	(22,45)
8	12/01/2025	67.104.785.921	6.736.873,29	9.960,82	(96,79)
9	13/01/2025	67.956.337.597	6.772.273,78	10.034,49	73,67
10	14/01/2025	68.054.100.211	6.772.890,87	10.048,01	13,52
11	15/01/2025	68.739.140.182	6.768.382,06	10.155,91	107,90
12	16/01/2025	69.036.392.907	6.770.497,97	10.196,64	40,73
13	19/01/2025	69.443.582.924	6.767.621,12	10.261,15	64,51
14	20/01/2025	69.037.077.170	6.758.717,44	10.214,52	(46,63)
15	21/01/2025	68.915.408.944	6.759.564,75	10.195,24	(19,28)
16	22/01/2025	67.610.239.601	6.660.659,85	10.150,68	(44,56)
17	23/01/2025	68.347.323.571	6.660.945,54	10.260,90	110,22
18	26/01/2025	68.442.919.477	6.660.854,92	10.275,39	14,49
19	31/01/2025	68.419.759.611	6.660.854,92	10.271,91	(3,48)
20	02/02/2025	68.410.246.625	6.660.854,92	10.270,49	(1,42)
21	03/02/2025	68.239.919.232	6.664.228,93	10.239,73	(30,76)
22	04/02/2025	69.125.030.894	6.662.521,54	10.375,20	135,47
23	05/02/2025	69.506.718.006	6.671.482,00	10.418,48	43,28
24	06/02/2025	69.360.076.504	6.666.663,25	10.404,01	(14,47)
25	09/02/2025	68.878.962.627	6.660.864,48	10.340,84	(63,17)
26	10/02/2025	67.863.851.320	6.660.905,59	10.188,38	(152,46)
27	11/02/2025	68.471.667.797	6.637.164,73	10.316,40	128,02
28	12/02/2025	68.557.229.319	6.628.717,55	10.342,45	26,05
29	13/02/2025	68.797.271.160	6.629.592,82	10.377,29	34,84
30	16/02/2025	69.026.098.207	6.631.269,81	10.409,18	31,89
31	17/02/2025	68.806.149.952	6.632.182,47	10.374,58	(34,60)
32	18/02/2025	68.938.709.913	6.621.143,29	10.411,90	37,32
33	19/02/2025	70.075.839.380	6.620.637,45	10.584,45	172,55
34	20/02/2025	69.871.592.627	6.614.116,94	10.564,00	(20,45)
35	23/02/2025	71.102.004.933	6.705.438,56	10.603,63	39,63
36	24/02/2025	71.146.568.690	6.650.503,63	10.697,92	94,29
37	25/02/2025	70.841.112.971	6.632.566,64	10.680,79	(17,13)
38	26/02/2025	71.144.697.949	6.650.694,41	10.697,33	16,54
39	27/02/2025	71.409.143.767	6.636.387,16	10.760,24	62,91
40	28/02/2025	70.808.930.610	6.627.867,50	10.683,51	(76,73)
41	02/03/2025	70.799.745.767	6.627.867,50	10.682,13	(1,38)
42	03/03/2025	70.701.749.450	6.633.719,64	10.657,93	(24,20)
43	04/03/2025	70.087.770.796	6.556.806,54	10.689,31	31,38
44	05/03/2025	69.535.961.282	6.583.191,13	10.562,65	(126,66)
45	06/03/2025	70.608.896.693	6.570.097,41	10.747,00	184,35
46	09/03/2025	70.067.549.434	6.545.253,69	10.705,09	(41,91)
47	10/03/2025	70.238.266.078	6.551.152,41	10.721,51	16,42
48	11/03/2025	70.628.193.978	6.552.532,57	10.778,76	57,25
49	12/03/2025	70.262.123.897	6.547.930,82	10.730,43	(48,33)
50	13/03/2025	69.251.222.474	6.555.234,61	10.564,26	(166,17)
51	16/03/2025	69.022.359.561	6.568.965,53	10.507,34	(56,92)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

Giá trị tài sản ròng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025					
STT	Ngày NAV (*)	Giá trị tài sản ròng	Số lượng chứng chỉ Quỹ	Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ	Tăng/(Giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ
52	17/03/2025	69.808.030.262	6.590.956,14	10.591,48	84,14
53	18/03/2025	69.830.683.640	6.617.570,70	10.552,31	(39,17)
54	19/03/2025	72.109.998.936	6.818.908,05	10.575,00	22,69
55	20/03/2025	72.273.160.696	6.826.802,34	10.586,67	11,67
56	23/03/2025	72.228.220.898	6.834.377,19	10.568,36	(18,31)
57	24/03/2025	74.139.067.680	7.019.669,10	10.561,61	(6,75)
58	25/03/2025	74.305.958.192	6.982.541,23	10.641,67	80,06
59	26/03/2025	74.650.608.023	7.010.375,17	10.648,58	6,91
60	27/03/2025	74.673.155.598	7.015.149,13	10.644,55	(4,03)
61	30/03/2025	74.139.703.698	7.017.350,79	10.565,19	(79,36)
62	31/03/2025	73.329.583.006	7.026.925,40	10.435,51	(129,68)
63	01/04/2025	73.044.777.684	6.957.130,67	10.499,26	63,75
64	02/04/2025	73.020.267.568	6.963.659,50	10.485,90	(13,36)
65	03/04/2025	68.401.668.296	6.965.060,24	9.820,68	(665,22)
66	06/04/2025	66.210.628.932	6.945.800,69	9.532,46	(288,22)
67	07/04/2025	66.206.112.175	6.945.800,69	9.531,81	(0,65)
68	08/04/2025	61.953.552.662	6.941.573,57	8.925,00	(606,81)
69	09/04/2025	59.391.314.795	6.936.342,44	8.562,33	(362,67)
70	10/04/2025	63.303.575.686	6.935.469,55	9.127,51	565,18
71	13/04/2025	66.059.896.394	6.993.089,22	9.446,45	318,94
72	14/04/2025	68.083.619.450	6.996.997,11	9.730,40	283,95
73	15/04/2025	68.038.253.517	7.004.340,88	9.713,72	(16,68)
74	16/04/2025	67.512.771.358	7.009.412,33	9.631,73	(81,99)
75	17/04/2025	68.184.894.053	7.010.966,84	9.725,46	93,73
76	20/04/2025	67.778.274.602	7.011.438,22	9.666,81	(58,65)
77	21/04/2025	67.647.787.458	7.008.373,86	9.652,42	(14,39)
78	22/04/2025	66.809.089.578	7.008.382,18	9.532,74	(119,68)
79	23/04/2025	68.028.309.795	6.978.263,35	9.748,60	215,86
80	24/04/2025	68.699.905.151	6.977.608,05	9.845,76	97,16
81	27/04/2025	69.208.205.452	6.967.268,79	9.933,33	87,57
82	28/04/2025	68.400.805.458	6.968.208,89	9.816,12	(117,21)
83	30/04/2025	68.313.628.617	6.970.107,79	9.800,94	(15,18)
84	04/05/2025	68.295.587.321	6.970.107,79	9.798,35	(2,59)
85	05/05/2025	69.695.991.579	6.970.571,07	9.998,60	200,25
86	06/05/2025	68.864.937.814	6.922.648,74	9.947,77	(50,83)
87	07/05/2025	69.715.509.064	6.923.059,27	10.070,04	122,27
88	08/05/2025	70.137.061.490	6.857.746,74	10.227,42	157,38
89	11/05/2025	69.513.160.803	6.860.198,54	10.132,82	(94,60)
90	12/05/2025	69.330.354.623	6.781.785,35	10.223,02	90,20
91	13/05/2025	69.816.857.913	6.753.243,35	10.338,27	115,25
92	14/05/2025	69.811.916.136	6.738.088,76	10.360,78	22,51
93	15/05/2025	69.891.524.522	6.738.846,38	10.371,43	10,65
94	18/05/2025	69.812.810.351	6.738.498,84	10.360,29	(11,14)
95	19/05/2025	69.973.609.423	6.740.637,86	10.380,85	20,56
96	20/05/2025	70.683.232.306	6.741.843,59	10.484,25	103,40
97	21/05/2025	71.214.604.101	6.729.236,47	10.582,86	98,61
98	22/05/2025	71.058.186.199	6.734.863,37	10.550,79	(32,07)
99	25/05/2025	71.084.593.406	6.733.942,94	10.556,16	5,37
100	26/05/2025	72.362.252.668	6.737.557,84	10.740,13	183,97
101	27/05/2025	73.030.742.727	6.743.684,62	10.829,50	89,37
102	28/05/2025	73.792.197.463	6.830.459,91	10.803,40	(26,10)
103	29/05/2025	73.736.151.151	6.805.254,81	10.835,17	31,77



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

Giá trị tài sản ròng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025					
STT	Ngày NAV (*)	Giá trị tài sản ròng	Số lượng chứng chỉ Quỹ	Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ	Tăng/(Giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ
104	31/05/2025	73.331.004.493	6.827.822,58	10.740,02	(95,15)
105	01/06/2025	73.326.253.642	6.827.822,58	10.739,33	(0,69)
106	02/06/2025	73.625.290.437	6.817.146,88	10.800,01	60,68
107	03/06/2025	74.013.757.702	6.827.314,21	10.840,83	40,82
108	04/06/2025	74.453.228.696	6.858.885,91	10.855,00	14,17
109	05/06/2025	74.529.953.422	6.817.240,96	10.932,56	77,56
110	08/06/2025	74.296.140.147	6.828.279,61	10.880,65	(51,91)
111	09/06/2025	73.256.246.115	6.811.778,48	10.754,34	(126,31)
112	10/06/2025	73.379.283.153	6.819.129,16	10.760,79	6,45
113	11/06/2025	73.330.887.761	6.805.200,67	10.775,71	14,92
114	12/06/2025	73.792.834.683	6.825.233,50	10.811,76	36,05
115	15/06/2025	73.319.348.377	6.828.585,79	10.737,12	(74,64)
116	16/06/2025	74.017.590.132	6.819.576,21	10.853,69	116,57
117	17/06/2025	71.610.227.422	6.565.230,55	10.907,49	53,80
118	18/06/2025	71.563.629.349	6.567.152,76	10.897,20	(10,29)
119	19/06/2025	71.543.137.605	6.566.139,11	10.895,76	(1,44)
120	22/06/2025	66.601.383.141	6.106.256,20	10.907,07	11,31
121	23/06/2025	67.332.630.787	6.126.337,51	10.990,68	83,61
122	24/06/2025	67.282.466.330	6.107.620,03	11.016,15	25,47
123	25/06/2025	67.487.343.244	6.118.340,04	11.030,33	14,18
124	26/06/2025	67.554.887.737	6.145.685,67	10.992,24	(38,09)
125	29/06/2025	67.769.258.866	6.155.036,83	11.010,37	18,13
126	30/06/2025	68.192.135.469	6.150.875,07	11.086,57	76,20
127	01/07/2025	68.470.843.398	6.183.375,13	11.073,37	(13,20)
128	02/07/2025	69.358.789.542	6.196.511,38	11.193,19	119,82
129	03/07/2025	68.615.128.719	6.185.156,97	11.093,51	(99,68)
130	06/07/2025	68.575.935.748	6.183.664,75	11.089,85	(3,66)
131	07/07/2025	68.964.599.157	6.163.400,30	11.189,37	99,52
132	08/07/2025	70.850.831.309	6.234.035,83	11.365,16	175,79
133	09/07/2025	70.861.789.233	6.214.054,89	11.403,47	38,31
134	10/07/2025	72.015.503.255	6.238.301,82	11.544,08	140,61
135	13/07/2025	72.587.264.420	6.273.698,84	11.570,09	26,01
136	14/07/2025	73.503.641.484	6.272.409,61	11.718,56	148,47
137	15/07/2025	72.418.227.278	6.219.171,14	11.644,35	(74,21)
138	16/07/2025	75.148.050.452	6.368.989,61	11.799,05	154,70
139	17/07/2025	78.253.777.461	6.504.433,44	12.030,83	231,78
140	20/07/2025	78.764.983.072	6.545.518,01	12.033,42	2,59
141	21/07/2025	77.495.947.003	6.534.875,29	11.858,82	(174,60)
142	22/07/2025	80.440.225.740	6.675.635,64	12.049,82	191,00
143	23/07/2025	81.996.126.687	6.774.175,92	12.104,22	54,40
144	24/07/2025	81.888.420.295	6.754.602,23	12.123,35	19,13
145	27/07/2025	83.247.688.985	6.797.706,29	12.246,43	123,08
146	28/07/2025	84.981.514.247	6.801.477,64	12.494,56	248,13
147	29/07/2025	81.752.878.795	6.804.286,83	12.014,90	(479,66)
148	30/07/2025	81.887.333.920	6.791.672,17	12.057,02	42,12
149	31/07/2025	82.319.857.991	6.843.126,90	12.029,56	(27,46)
150	03/08/2025	83.393.665.056	6.956.726,86	11.987,48	(42,08)
151	04/08/2025	84.654.444.397	6.951.760,76	12.177,41	189,93
152	05/08/2025	85.398.715.979	6.985.648,23	12.224,88	47,47
153	06/08/2025	87.204.277.135	7.053.974,11	12.362,43	137,55
154	07/08/2025	88.964.227.334	7.052.543,00	12.614,48	252,05
155	10/08/2025	90.347.602.047	7.079.067,95	12.762,64	148,16

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

Giá trị tài sản ròng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025					
STT	Ngày NAV (*)	Giá trị tài sản ròng	Số lượng chứng chỉ Quỹ	Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ	Tăng/(Giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ
156	11/08/2025	90.810.282.227	7.058.519,68	12.865,34	102,70
157	12/08/2025	91.796.332.923	7.035.983,99	13.046,69	181,35
158	13/08/2025	94.311.572.852	7.138.975,87	13.210,79	164,10
159	14/08/2025	99.255.206.015	7.434.895,84	13.349,91	139,12
160	17/08/2025	100.633.082.279	7.629.999,26	13.189,13	(160,78)
161	18/08/2025	109.391.361.562	8.152.832,69	13.417,58	228,45
162	19/08/2025	109.137.183.345	8.147.738,32	13.394,78	(22,80)
163	20/08/2025	109.977.502.156	8.352.597,77	13.166,86	(227,92)
164	21/08/2025	130.385.640.724	9.987.897,82	13.054,36	(112,50)
165	24/08/2025	130.788.460.455	10.231.664,55	12.782,71	(271,65)
166	25/08/2025	133.265.277.522	10.471.332,02	12.726,67	(56,04)
167	26/08/2025	138.071.499.722	10.495.736,58	13.155,00	428,33
168	27/08/2025	138.609.569.439	10.613.950,52	13.059,18	(95,82)
169	28/08/2025	140.131.638.298	10.727.292,81	13.063,09	3,91
170	31/08/2025	144.225.921.712	11.058.880,93	13.041,63	(21,46)
171	02/09/2025	144.210.465.159	11.058.880,93	13.040,24	(1,39)
172	03/09/2025	147.498.965.837	11.219.956,61	13.146,12	105,88
173	04/09/2025	147.709.148.127	11.124.627,27	13.277,67	131,55
174	07/09/2025	145.232.351.727	11.149.059,46	13.026,42	(251,25)
175	08/09/2025	143.042.438.099	11.196.463,70	12.775,68	(250,74)
176	09/09/2025	144.637.407.413	11.210.417,90	12.902,05	126,37
177	10/09/2025	146.147.059.837	11.328.613,13	12.900,70	(1,35)
178	11/09/2025	149.632.602.483	11.450.571,02	13.067,69	166,99
179	14/09/2025	152.129.626.068	11.453.929,35	13.281,87	214,18
180	15/09/2025	155.073.696.237	11.512.497,19	13.470,03	188,16
181	16/09/2025	153.553.321.692	11.570.752,89	13.270,81	(199,22)
182	17/09/2025	152.858.161.146	11.602.465,03	13.174,62	(96,19)
183	18/09/2025	157.574.717.852	11.944.750,66	13.191,96	17,34
184	21/09/2025	159.657.078.443	11.994.694,83	13.310,64	118,68
185	22/09/2025	158.209.000.462	12.066.975,35	13.110,90	(199,74)
186	23/09/2025	159.389.371.477	12.204.524,48	13.059,85	(51,05)
187	24/09/2025	162.572.064.409	12.267.832,47	13.251,89	192,04
188	25/09/2025	165.722.060.486	12.291.482,70	13.482,67	230,78
189	28/09/2025	167.287.198.103	12.380.058,07	13.512,63	29,96
190	29/09/2025	169.760.463.197	12.502.671,92	13.577,93	65,30
191	30/09/2025	168.593.622.810	12.567.081,10	13.415,49	(162,44)
192	01/10/2025	167.968.978.480	12.577.946,84	13.354,24	(61,25)
193	02/10/2025	166.632.097.085	12.654.801,26	13.167,50	(186,74)
194	05/10/2025	166.446.844.283	12.727.365,81	13.077,87	(89,63)
195	06/10/2025	177.130.183.717	13.115.007,38	13.505,91	428,04
196	07/10/2025	172.096.265.665	12.840.207,01	13.402,91	(103,00)
197	08/10/2025	172.753.692.963	12.803.853,72	13.492,32	89,41
198	09/10/2025	172.261.854.107	12.644.303,22	13.623,67	131,35
199	12/10/2025	177.711.685.943	12.735.190,22	13.954,38	330,71
200	13/10/2025	182.937.303.688	12.910.136,05	14.170,05	215,67
201	14/10/2025	180.352.819.711	12.815.634,62	14.072,87	(97,18)
202	15/10/2025	147.271.599.784	10.493.614,79	14.034,40	(38,47)
203	16/10/2025	151.710.375.478	10.697.178,39	14.182,27	147,87
204	19/10/2025	148.498.819.701	10.657.041,52	13.934,33	(247,94)
205	20/10/2025	143.402.521.595	10.856.678,51	13.208,69	(725,64)
206	21/10/2025	165.059.193.685	12.368.448,29	13.345,18	136,49
207	22/10/2025	166.513.438.815	12.374.452,79	13.456,22	111,04

802
 TY
 IH
 YOU
 NAI
 00C

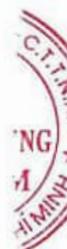
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

Giá trị tài sản ròng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025					
STT	Ngày NAV (*)	Giá trị tài sản ròng	Số lượng chứng chỉ Quỹ	Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ	Tăng/(Giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ
208	23/10/2025	182.672.971.924	13.451.111,84	13.580,51	124,29
209	26/10/2025	185.874.504.183	13.691.888,90	13.575,51	(5,00)
210	27/10/2025	184.383.548.415	13.887.229,85	13.277,20	(298,31)
211	28/10/2025	190.780.746.608	14.166.051,85	13.467,46	190,26
212	29/10/2025	193.835.318.879	14.384.141,95	13.475,62	8,16
213	30/10/2025	197.570.800.143	14.725.303,31	13.417,09	(58,53)
214	31/10/2025	197.353.753.795	14.901.835,59	13.243,58	(173,51)
215	02/11/2025	197.334.803.905	14.901.835,59	13.242,31	(1,27)
216	03/11/2025	194.418.263.189	14.984.819,80	12.974,34	(267,97)
217	04/11/2025	200.748.037.981	15.230.760,57	13.180,43	206,09
218	05/11/2025	201.522.008.585	15.320.910,14	13.153,39	(27,04)
219	06/11/2025	204.349.995.395	15.563.257,10	13.130,28	(23,11)
220	09/11/2025	202.462.946.178	15.745.382,92	12.858,55	(271,73)
221	10/11/2025	205.946.111.753	16.183.574,26	12.725,62	(132,93)
222	11/11/2025	209.038.722.966	16.324.666,66	12.805,08	79,46
223	12/11/2025	214.253.955.973	16.380.353,72	13.079,93	274,85
224	13/11/2025	217.424.040.626	16.608.714,28	13.090,96	11,03
225	16/11/2025	223.332.634.273	16.980.580,73	13.152,23	61,27
226	17/11/2025	229.491.401.422	17.218.292,12	13.328,34	176,11
227	18/11/2025	230.155.977.923	17.258.801,64	13.335,57	7,23
228	19/11/2025	230.888.243.116	17.431.178,51	13.245,70	(89,87)
229	20/11/2025	233.731.005.597	17.674.930,51	13.223,87	(21,83)
230	23/11/2025	236.959.396.419	17.890.382,65	13.245,07	21,20
231	24/11/2025	241.782.878.445	18.226.736,31	13.265,28	20,21
232	25/11/2025	240.538.835.738	18.349.908,25	13.108,44	(156,84)
233	26/11/2025	252.561.081.716	18.983.380,82	13.304,32	195,88
234	27/11/2025	251.825.190.087	18.988.262,27	13.262,15	(42,17)
235	30/11/2025	256.414.095.049	19.270.464,63	13.306,06	43,91
236	01/12/2025	257.679.815.716	19.335.586,59	13.326,71	20,65
237	02/12/2025	259.981.704.493	19.421.253,68	13.386,45	59,74
238	03/12/2025	264.887.212.890	19.714.327,00	13.436,27	49,82
239	04/12/2025	266.782.826.939	19.779.379,12	13.487,92	51,65
240	07/12/2025	269.786.476.476	19.874.567,86	13.574,45	86,53
241	08/12/2025	272.980.019.825	19.935.840,09	13.692,92	118,47
242	09/12/2025	274.195.762.683	19.952.740,94	13.742,26	49,34
243	10/12/2025	284.032.181.422	21.064.233,34	13.484,09	(258,17)
244	11/12/2025	286.914.315.044	21.382.100,06	13.418,43	(65,66)
245	14/12/2025	278.746.649.445	21.357.878,05	13.051,23	(367,20)
246	15/12/2025	280.600.683.236	21.589.478,19	12.997,10	(54,13)
247	16/12/2025	286.088.722.119	21.666.212,12	13.204,37	207,27
248	17/12/2025	286.338.121.298	21.712.215,04	13.187,88	(16,49)
249	18/12/2025	294.700.788.797	22.351.031,84	13.185,10	(2,78)
250	21/12/2025	297.949.602.578	22.384.431,77	13.310,57	125,47
251	22/12/2025	305.482.716.256	22.445.091,08	13.610,22	299,65
252	23/12/2025	309.901.803.864	22.468.870,42	13.792,49	182,27
253	24/12/2025	312.404.171.449	22.590.964,74	13.828,72	36,23
254	25/12/2025	303.985.452.873	22.572.121,82	13.467,29	(361,43)
255	28/12/2025	294.522.187.960	22.019.122,29	13.375,74	(91,55)
256	29/12/2025	292.393.188.334	21.621.304,83	13.523,38	147,64
257	30/12/2025	293.508.789.572	21.718.797,04	13.514,04	(9,34)
258	31/12/2025	297.462.482.876	21.819.886,46	13.632,63	118,59



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

Giá trị tài sản ròng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Đơn vị tính: VND

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

STT	Ngày NAV (*)	Giá trị tài sản ròng	Số lượng chứng chỉ Quỹ	Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ	Tăng/(Giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ
	31/12/2023	65.257.390.753	6.191.595,36	10.539,67	
1	01/01/2024	65.252.986.681	6.191.595,36	10.538,96	(0,71)
2	02/01/2024	64.389.206.049	6.197.599,22	10.389,37	(149,59)
3	03/01/2024	64.998.936.541	6.199.507,26	10.484,53	95,16
4	04/01/2024	64.978.806.707	6.202.542,64	10.476,15	(8,38)
5	07/01/2024	65.175.887.475	6.204.443,37	10.504,71	28,56
6	08/01/2024	65.600.323.420	6.200.574,42	10.579,71	75,00
7	09/01/2024	65.492.134.932	6.205.304,68	10.554,21	(25,50)
8	10/01/2024	64.663.621.378	6.207.991,50	10.416,19	(138,02)
9	11/01/2024	64.758.533.918	6.211.491,79	10.425,60	9,41
10	14/01/2024	63.879.924.390	6.232.273,54	10.249,85	(175,75)
11	15/01/2024	63.718.620.241	6.248.354,55	10.197,66	(52,19)
12	16/01/2024	64.646.018.276	6.250.815,46	10.342,01	144,35
13	17/01/2024	64.489.372.421	6.258.864,64	10.303,68	(38,33)
14	18/01/2024	65.463.023.539	6.260.897,85	10.455,85	152,17
15	21/01/2024	65.657.880.132	6.265.350,59	10.479,52	23,67
16	22/01/2024	65.892.884.206	6.266.099,62	10.515,77	36,25
17	23/01/2024	65.594.479.070	6.273.729,38	10.455,42	(60,35)
18	24/01/2024	65.322.855.631	6.280.788,28	10.400,42	(55,00)
19	25/01/2024	65.399.692.777	6.282.801,14	10.409,32	8,90
20	28/01/2024	65.968.711.665	6.284.786,82	10.496,57	87,25
21	29/01/2024	65.598.913.744	6.286.068,30	10.435,60	(60,97)
22	30/01/2024	66.276.482.214	6.279.070,13	10.555,14	119,54
23	31/01/2024	65.496.355.653	6.280.360,00	10.428,75	(126,39)
24	01/02/2024	66.495.935.977	6.280.961,27	10.586,90	158,15
25	04/02/2024	66.484.948.868	6.276.899,10	10.592,00	5,10
26	05/02/2024	67.394.613.328	6.353.560,70	10.607,37	15,37
27	06/02/2024	67.706.018.150	6.353.656,03	10.656,22	48,85
28	11/02/2024	67.917.090.302	6.366.027,21	10.668,67	12,45
29	14/02/2024	67.903.148.149	6.366.027,21	10.666,48	(2,19)
30	15/02/2024	68.122.401.968	6.369.901,31	10.694,42	27,94
31	18/02/2024	68.575.032.858	6.393.067,18	10.726,46	32,04
32	19/02/2024	69.055.789.417	6.417.833,32	10.759,98	33,52
33	20/02/2024	69.298.762.761	6.426.420,24	10.783,41	23,43
34	21/02/2024	69.267.159.596	6.444.690,55	10.747,94	(35,47)
35	22/02/2024	69.407.824.864	6.446.354,05	10.766,98	19,04
36	25/02/2024	68.089.036.282	6.468.500,37	10.526,24	(240,74)
37	26/02/2024	68.491.435.288	6.476.243,54	10.575,79	49,55
38	27/02/2024	70.108.637.078	6.494.021,73	10.795,87	220,08
39	28/02/2024	70.076.275.976	6.500.285,41	10.780,49	(15,38)
40	29/02/2024	70.194.471.203	6.476.370,75	10.838,55	58,06
41	03/03/2024	71.069.791.714	6.491.872,54	10.947,50	108,95
42	04/03/2024	72.206.904.769	6.510.720,73	11.090,46	142,96
43	05/03/2024	72.446.170.239	6.534.718,20	11.086,34	(4,12)
44	06/03/2024	71.984.911.034	6.565.387,20	10.964,30	(122,04)
45	07/03/2024	72.374.040.286	6.581.691,99	10.996,26	31,96
46	10/03/2024	71.744.517.016	6.598.489,61	10.872,86	(123,40)
47	11/03/2024	71.644.352.985	6.608.401,42	10.841,40	(31,46)
48	12/03/2024	72.856.534.323	6.658.098,94	10.942,54	101,14
49	13/03/2024	74.419.633.228	6.658.684,09	11.176,32	233,78
50	14/03/2024	74.203.307.171	6.643.782,85	11.168,83	(7,49)
51	17/03/2024	74.003.621.543	6.658.995,68	11.113,33	(55,50)



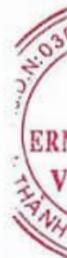
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

Giá trị tài sản ròng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
STT	Ngày NAV (*)	Giá trị tài sản ròng	Số lượng chứng chỉ Quỹ	Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ	Tăng/(Giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ
52	18/03/2024	72.729.388.489	6.659.354,34	10.921,38	(191,95)
53	19/03/2024	73.270.036.270	6.720.216,63	10.902,92	(18,46)
54	20/03/2024	74.112.221.569	6.739.768,52	10.996,25	93,33
55	21/03/2024	75.282.527.332	6.761.858,69	11.133,40	137,15
56	24/03/2024	75.396.848.130	6.770.944,54	11.135,35	1,95
57	25/03/2024	75.236.482.964	6.784.483,22	11.089,49	(45,86)
58	26/03/2024	76.382.476.369	6.792.045,56	11.245,87	156,38
59	27/03/2024	77.627.939.198	6.884.647,98	11.275,51	29,64
60	28/03/2024	77.017.683.046	6.886.578,41	11.183,73	(91,78)
61	31/03/2024	77.567.902.217	6.934.058,66	11.186,50	2,77
62	01/04/2024	78.010.080.680	6.942.337,84	11.236,86	50,36
63	02/04/2024	78.961.664.141	6.961.076,02	11.343,31	106,45
64	03/04/2024	78.025.509.961	6.967.111,79	11.199,11	(144,20)
65	04/04/2024	78.009.496.167	6.975.944,46	11.182,64	(16,47)
66	07/04/2024	77.241.297.041	6.994.411,25	11.043,28	(139,36)
67	08/04/2024	75.921.324.912	6.941.281,70	10.937,65	(105,63)
68	09/04/2024	76.374.158.460	6.948.961,26	10.990,73	53,08
69	10/04/2024	75.693.340.879	6.953.424,21	10.885,76	(104,97)
70	11/04/2024	76.178.683.900	6.998.785,57	10.884,55	(1,21)
71	14/04/2024	76.106.403.866	6.936.249,42	10.972,27	87,72
72	15/04/2024	72.581.808.784	6.948.224,62	10.446,09	(526,18)
73	16/04/2024	71.772.005.707	6.963.244,42	10.307,26	(138,83)
74	18/04/2024	71.097.784.860	6.972.296,67	10.197,18	(110,08)
75	21/04/2024	71.283.460.504	7.124.216,18	10.005,79	(191,39)
76	22/04/2024	72.045.930.467	7.132.510,07	10.101,06	95,27
77	23/04/2024	72.313.151.230	7.241.322,85	9.986,17	(114,89)
78	24/04/2024	74.430.100.311	7.338.275,89	10.142,72	156,55
79	25/04/2024	74.697.577.342	7.356.541,37	10.153,89	11,17
80	28/04/2024	75.213.410.459	7.384.719,83	10.185,00	31,11
81	30/04/2024	75.202.623.056	7.384.719,83	10.183,54	(1,46)
82	01/05/2024	75.197.892.911	7.384.719,83	10.182,90	(0,64)
83	02/05/2024	71.091.583.067	6.914.117,77	10.282,09	99,19
84	05/05/2024	71.280.580.545	6.923.307,55	10.295,74	13,65
85	06/05/2024	72.224.322.357	6.936.783,87	10.411,78	116,04
86	07/05/2024	72.740.392.099	6.939.520,49	10.482,04	70,26
87	08/05/2024	72.940.825.452	6.978.885,09	10.451,64	(30,40)
88	09/05/2024	83.359.055.889	7.956.826,46	10.476,42	24,78
89	12/05/2024	71.357.062.829	6.814.859,69	10.470,80	(5,62)
90	13/05/2024	69.257.372.749	6.628.973,13	10.447,67	(23,13)
91	14/05/2024	68.306.545.923	6.503.422,51	10.503,16	55,49
92	15/05/2024	69.250.813.290	6.509.362,29	10.638,64	135,48
93	16/05/2024	69.703.732.175	6.511.624,22	10.704,50	65,86
94	19/05/2024	70.998.436.813	6.547.265,29	10.843,98	139,48
95	20/05/2024	71.877.407.519	6.567.355,88	10.944,64	100,66
96	21/05/2024	72.512.043.423	6.575.889,11	11.026,95	82,31
97	22/05/2024	72.574.509.449	6.622.014,35	10.959,58	(67,37)
98	23/05/2024	74.325.648.285	6.665.101,28	11.151,46	191,88
99	26/05/2024	74.567.365.927	6.886.113,61	10.828,65	(322,81)
100	27/05/2024	75.187.632.861	6.902.702,06	10.892,49	63,84
101	28/05/2024	76.860.301.459	6.939.895,18	11.075,13	182,64
102	29/05/2024	78.126.540.331	7.047.813,23	11.085,21	10,08
103	30/05/2024	77.717.263.100	7.088.168,43	10.964,36	(120,85)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

Giá trị tài sản ròng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
STT	Ngày NAV (*)	Giá trị tài sản ròng	Số lượng chứng chỉ Quỹ	Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ	Tăng/(Giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ
104	31/05/2024	78.415.493.231	7.153.638,74	10.961,62	(2,74)
105	02/06/2024	78.405.671.355	7.153.638,74	10.960,25	(1,37)
106	03/06/2024	79.417.764.066	7.158.592,95	11.094,04	133,79
107	04/06/2024	79.604.680.827	7.161.719,46	11.115,30	21,26
108	05/06/2024	79.698.093.781	7.173.944,12	11.109,38	(5,92)
109	06/06/2024	79.385.372.850	7.124.008,81	11.143,35	33,97
110	09/06/2024	79.392.291.879	7.121.977,81	11.147,50	4,15
111	10/06/2024	79.372.799.809	7.127.212,55	11.136,58	(10,92)
112	11/06/2024	79.554.731.565	7.190.073,70	11.064,52	(72,06)
113	12/06/2024	79.473.130.318	7.121.327,93	11.159,87	95,35
114	13/06/2024	79.453.120.178	7.117.632,80	11.162,85	2,98
115	16/06/2024	82.595.141.459	7.559.728,50	10.925,67	(237,18)
116	17/06/2024	83.311.566.368	7.639.803,02	10.904,93	(20,74)
117	18/06/2024	83.867.791.430	7.650.046,21	10.963,04	58,11
118	19/06/2024	80.326.679.944	7.316.031,86	10.979,54	16,50
119	20/06/2024	81.762.662.980	7.410.384,97	11.033,52	53,98
120	23/06/2024	81.398.257.176	7.422.873,03	10.965,86	(67,66)
121	24/06/2024	81.785.013.618	7.633.975,30	10.713,29	(252,57)
122	25/06/2024	83.020.483.045	7.688.632,76	10.797,82	84,53
123	26/06/2024	83.222.691.138	7.689.401,27	10.823,03	25,21
124	27/06/2024	85.584.685.975	7.929.152,09	10.793,67	(29,36)
125	30/06/2024	84.123.129.374	7.929.769,94	10.608,52	(185,15)
126	01/07/2024	86.113.200.559	8.097.000,95	10.635,19	26,67
127	02/07/2024	87.031.706.388	8.100.720,22	10.743,69	108,50
128	03/07/2024	87.155.639.369	8.107.858,74	10.749,52	5,83
129	04/07/2024	88.131.225.646	8.198.331,55	10.749,89	0,37
130	07/07/2024	86.559.149.645	8.045.260,78	10.759,02	9,13
131	08/07/2024	88.080.911.815	8.143.261,68	10.816,41	57,39
132	09/07/2024	88.831.316.870	8.143.443,58	10.908,32	91,91
133	10/07/2024	88.504.339.131	8.145.571,90	10.865,33	(42,99)
134	11/07/2024	86.766.668.446	8.002.366,90	10.842,62	(22,71)
135	14/07/2024	86.682.934.904	8.000.017,14	10.835,34	(7,28)
136	15/07/2024	87.233.858.947	8.001.074,33	10.902,76	67,42
137	16/07/2024	87.046.230.096	8.009.343,18	10.868,08	(34,68)
138	17/07/2024	84.442.923.612	8.010.473,51	10.541,56	(326,52)
139	18/07/2024	85.663.686.387	8.017.686,85	10.684,33	142,77
140	21/07/2024	84.522.996.565	8.012.317,97	10.549,13	(135,20)
141	22/07/2024	84.200.412.934	8.124.154,80	10.364,20	(184,93)
142	23/07/2024	83.300.407.929	8.132.899,39	10.242,39	(121,81)
143	24/07/2024	83.924.486.550	8.140.109,84	10.309,99	67,60
144	25/07/2024	84.695.189.944	8.187.997,29	10.343,82	33,83
145	28/07/2024	85.458.976.983	8.208.704,68	10.410,77	66,95
146	29/07/2024	85.408.026.402	8.212.996,34	10.399,13	(11,64)
147	30/07/2024	85.798.052.937	8.270.640,76	10.373,80	(25,33)
148	31/07/2024	85.300.725.630	8.278.867,47	10.303,42	(70,38)
149	01/08/2024	83.678.385.937	8.302.983,26	10.078,11	(225,31)
150	04/08/2024	84.009.264.851	8.315.110,66	10.103,20	25,09
151	05/08/2024	81.864.869.060	8.315.591,36	9.844,74	(258,46)
152	06/08/2024	82.912.185.559	8.307.697,52	9.980,16	135,42
153	07/08/2024	84.169.110.127	8.323.860,85	10.111,78	131,62
154	08/08/2024	83.452.107.397	8.327.586,07	10.021,16	(90,62)
155	11/08/2024	84.254.195.516	8.336.774,11	10.106,33	85,17

CÔNG
 T NI
 ST &
 IỆT
 PHỒI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

Giá trị tài sản ròng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
STT	Ngày NAV (*)	Giá trị tài sản ròng	Số lượng chứng chỉ Quỹ	Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ	Tăng/(Giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ
156	12/08/2024	85.481.249.894	8.439.321,89	10.128,92	22,59
157	13/08/2024	84.946.225.101	8.442.226,77	10.062,06	(66,86)
158	14/08/2024	85.227.548.322	8.446.631,77	10.090,12	28,06
159	15/08/2024	84.731.134.511	8.453.378,99	10.023,34	(66,78)
160	18/08/2024	87.596.833.975	8.455.089,53	10.360,24	336,90
161	19/08/2024	88.215.084.564	8.457.608,61	10.430,26	70,02
162	20/08/2024	89.144.893.590	8.458.731,20	10.538,80	108,54
163	21/08/2024	89.168.063.205	8.441.640,71	10.562,88	24,08
164	22/08/2024	89.028.502.451	8.444.631,66	10.542,61	(20,27)
165	25/08/2024	89.354.018.095	8.453.238,23	10.570,38	27,77
166	26/08/2024	89.380.462.125	8.460.769,71	10.564,10	(6,28)
167	27/08/2024	89.538.184.386	8.465.576,22	10.576,73	12,63
168	28/08/2024	89.123.490.825	8.462.021,43	10.532,17	(44,56)
169	29/08/2024	88.812.750.949	8.434.403,23	10.529,82	(2,35)
170	31/08/2024	88.853.983.003	8.443.094,66	10.523,86	(5,96)
171	01/09/2024	88.848.470.406	8.443.094,66	10.523,21	(0,65)
172	03/09/2024	88.837.445.652	8.443.094,66	10.521,90	(1,31)
173	04/09/2024	89.526.705.798	8.447.077,32	10.598,54	76,64
174	05/09/2024	89.168.126.006	8.444.446,12	10.559,38	(39,16)
175	08/09/2024	87.592.285.057	8.256.691,91	10.608,64	49,26
176	09/09/2024	87.242.547.428	8.260.398,42	10.561,54	(47,10)
177	10/09/2024	86.456.025.336	8.274.569,45	10.448,40	(113,14)
178	11/09/2024	86.564.680.328	8.278.784,49	10.456,20	7,80
179	12/09/2024	86.658.473.406	8.297.081,48	10.444,45	(11,75)
180	15/09/2024	86.785.181.009	8.299.127,05	10.457,14	12,69
181	16/09/2024	85.838.898.864	8.318.272,32	10.319,31	(137,83)
182	17/09/2024	87.919.676.528	8.319.878,17	10.567,42	248,11
183	18/09/2024	87.786.909.221	8.330.005,90	10.538,63	(28,79)
184	19/09/2024	88.528.044.161	8.338.973,16	10.616,18	77,55
185	22/09/2024	88.531.201.580	8.357.376,94	10.593,18	(23,00)
186	23/09/2024	87.711.622.653	8.313.429,76	10.550,59	(42,59)
187	24/09/2024	88.465.881.119	8.307.360,61	10.649,09	98,50
188	25/09/2024	88.962.810.363	8.308.821,05	10.707,03	57,94
189	26/09/2024	86.844.423.665	8.126.181,06	10.686,99	(20,04)
190	29/09/2024	82.988.923.651	7.841.679,81	10.583,05	(103,94)
191	30/09/2024	82.464.580.009	7.843.716,75	10.513,45	(69,60)
192	01/10/2024	83.105.464.998	7.846.152,11	10.591,87	78,42
193	02/10/2024	79.459.187.577	7.568.707,36	10.498,38	(93,49)
194	03/10/2024	77.884.772.065	7.580.761,63	10.274,00	(224,38)
195	06/10/2024	77.700.316.812	7.582.196,36	10.247,73	(26,27)
196	07/10/2024	77.783.935.550	7.582.429,61	10.258,44	10,71
197	08/10/2024	78.197.432.871	7.596.547,57	10.293,81	35,37
198	09/10/2024	79.169.073.017	7.598.564,28	10.418,95	125,14
199	10/10/2024	78.640.011.092	7.600.948,74	10.346,07	(72,88)
200	13/10/2024	79.499.549.538	7.608.187,27	10.449,21	103,14
201	14/10/2024	79.925.655.836	7.609.857,49	10.502,91	53,70
202	15/10/2024	79.101.739.777	7.633.830,15	10.361,99	(140,92)
203	16/10/2024	78.338.635.876	7.576.716,56	10.339,39	(22,60)
204	17/10/2024	78.742.382.648	7.565.350,58	10.408,29	68,90
205	20/10/2024	78.047.434.436	7.533.584,10	10.359,93	(48,36)
206	21/10/2024	77.122.212.881	7.420.711,97	10.392,83	32,90
207	22/10/2024	76.983.143.985	7.448.547,89	10.335,32	(57,51)

802
 TY
 H
 YOU
 NAM
 00

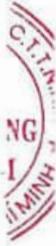
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

Giá trị tài sản ròng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>					
<i>STT</i>	<i>Ngày NAV (*)</i>	<i>Giá trị tài sản ròng</i>	<i>Số lượng chứng chỉ Quỹ</i>	<i>Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ</i>	<i>Tăng/(Giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ</i>
208	23/10/2024	76.911.012.693	7.452.574,33	10.320,05	(15,27)
209	24/10/2024	75.474.825.449	7.453.504,98	10.126,08	(193,97)
210	27/10/2024	75.419.905.688	7.458.430,14	10.112,03	(14,05)
211	28/10/2024	75.484.249.299	7.462.370,29	10.115,31	3,28
212	29/10/2024	76.392.407.262	7.511.088,62	10.170,61	55,30
213	30/10/2024	75.987.361.038	7.512.639,63	10.114,60	(56,01)
214	31/10/2024	75.577.062.558	7.473.630,37	10.112,49	(2,11)
215	03/11/2024	75.374.718.753	7.478.098,40	10.079,39	(33,10)
216	04/11/2024	75.179.625.965	7.487.298,28	10.040,95	(38,44)
217	05/11/2024	75.255.427.060	7.476.874,17	10.065,09	24,14
218	06/11/2024	76.657.758.990	7.483.899,63	10.243,02	177,93
219	07/11/2024	75.428.760.329	7.328.837,97	10.292,04	49,02
220	10/11/2024	75.322.006.925	7.334.051,53	10.270,17	(21,87)
221	11/11/2024	75.610.632.788	7.304.042,58	10.351,88	81,71
222	12/11/2024	75.292.482.223	7.296.222,28	10.319,37	(32,51)
223	13/11/2024	75.124.552.172	7.286.925,04	10.309,49	(9,88)
224	14/11/2024	73.892.462.112	7.286.231,18	10.141,38	(168,11)
225	17/11/2024	68.573.645.287	6.809.294,85	10.070,59	(70,79)
226	18/11/2024	68.137.000.087	6.805.783,74	10.011,63	(58,96)
227	19/11/2024	67.271.697.915	6.816.817,91	9.868,48	(143,15)
228	20/11/2024	68.271.725.728	6.823.594,77	10.005,24	136,76
229	21/11/2024	68.667.686.318	6.826.685,89	10.058,71	53,47
230	24/11/2024	68.352.987.719	6.829.517,55	10.008,46	(50,25)
231	25/11/2024	69.110.930.208	6.831.189,55	10.116,96	108,50
232	26/11/2024	69.366.229.314	6.831.080,25	10.154,50	37,54
233	27/11/2024	69.331.671.710	6.842.721,59	10.132,17	(22,33)
234	28/11/2024	69.246.151.299	6.842.319,83	10.120,27	(11,90)
235	30/11/2024	69.415.600.635	6.843.652,70	10.143,06	22,79
236	01/12/2024	69.410.800.846	6.843.652,70	10.142,36	(0,70)
237	02/12/2024	69.543.759.807	6.844.107,10	10.161,11	18,75
238	03/12/2024	69.568.677.757	6.846.441,01	10.161,29	0,18
239	04/12/2024	69.068.125.597	6.844.464,51	10.091,09	(70,20)
240	05/12/2024	70.795.906.715	6.847.756,66	10.338,55	247,46
241	08/12/2024	70.825.414.283	6.843.651,46	10.349,06	10,51
242	09/12/2024	71.052.058.549	6.823.383,56	10.413,02	63,96
243	10/12/2024	70.922.533.228	6.820.132,30	10.398,99	(14,03)
244	11/12/2024	70.565.535.426	6.814.784,99	10.354,77	(44,22)
245	12/12/2024	70.214.948.497	6.805.737,69	10.317,02	(37,75)
246	15/12/2024	69.768.609.113	6.791.991,75	10.272,18	(44,84)
247	16/12/2024	69.844.295.471	6.790.377,14	10.285,77	13,59
248	17/12/2024	70.101.770.138	6.809.318,49	10.294,97	9,20
249	18/12/2024	70.323.004.763	6.808.311,00	10.328,99	34,02
250	19/12/2024	69.808.164.743	6.808.795,31	10.252,64	(76,35)
251	22/12/2024	69.830.865.352	6.804.795,41	10.262,00	9,36
252	23/12/2024	70.471.101.798	6.806.061,12	10.354,16	92,16
253	24/12/2024	70.068.088.752	6.804.753,34	10.296,93	(57,23)
254	25/12/2024	70.611.963.937	6.799.255,28	10.385,24	88,31
255	26/12/2024	70.292.256.224	6.799.281,47	10.338,18	(47,06)
256	29/12/2024	69.925.213.783	6.797.870,57	10.286,34	(51,84)
257	30/12/2024	69.920.246.480	6.805.575,17	10.273,96	(12,38)
258	31/12/2024	69.850.806.498	6.803.507,08	10.266,88	(7,08)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Giá trị tài sản ròng bình quân trong năm:	120.312.225.987	76.356.248.687
➤ Giá trị tài sản ròng cao nhất/chứng chỉ Quỹ	14.182,27	11.343,31
➤ Giá trị tài sản ròng thấp nhất/chứng chỉ Quỹ	8.562,33	9.844,74
Biến động Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị chứng chỉ Quỹ trong năm:		
➤ Mức cao nhất trong năm (VND)	725,64	526,18
➤ Mức thấp nhất trong năm (VND)	0,65	0,18

(*) Ngày NAV là ngày xác định giá trị tài sản ròng cho ngày định giá liền sau đó.

17. SỐ LƯỢNG CHỨNG CHỈ QUỸ ĐANG LƯU HÀNH

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025 Chứng chỉ Quỹ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024 Chứng chỉ Quỹ</i>
Số lượng chứng chỉ Quỹ đang lưu hành	21.819.886,46	6.803.507,08

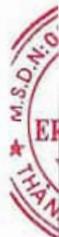
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CÁC BÊN LIÊN QUAN VÀ HỢP ĐỒNG THEN CHỐT KHÁC

18.1 Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan và hợp đồng then chốt khác

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan và hợp đồng then chốt khác trong năm được trình bày như sau:

Các bên liên quan	Quan hệ	Nội dung giao dịch	Đơn vị tính: VND	
			Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương	Công ty Quản lý Quỹ	Giá dịch vụ quản lý Quỹ mở	1.443.866.618	916.362.862
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") – Chi nhánh Hà Thành	Ngân hàng Giám sát	Giá dịch vụ giám sát	66.041.803	66.000.000
		Giá dịch vụ lưu ký – bảo quản tài sản	241.870.959	240.000.000
		Phí dịch vụ lưu ký - giao dịch chứng khoán	307.107.768	195.588.663
		Giá dịch vụ quản trị Quỹ mở	198.000.000	198.000.000
		Phí ngân hàng	4.000.302	3.087.628
Ban Đại diện Quỹ		Thù lao Ban Đại diện Quỹ	180.000.000	180.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CÁC BÊN LIÊN QUAN VÀ HỢP ĐỒNG THEN CHỐT KHÁC (tiếp theo)

18.2 Số dư trọng yếu với các bên liên quan và hợp đồng then chốt khác

Các số dư trọng yếu với các bên liên quan và hợp đồng then chốt khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và trong năm được trình bày như sau:

<i>Đối tượng</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Phát sinh tăng</i>	<i>Phát sinh giảm</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương	Công ty Quản lý Quỹ	Giá dịch vụ quản lý Quỹ mở phải trả	71.268.367	1.443.866.618	(1.224.046.999)	291.087.986
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") – Chi nhánh Hà Thành	Ngân hàng Giám sát	Tiền gửi ngân hàng Giá dịch vụ lưu ký – bảo quản tài sản phải trả Giá dịch vụ giám sát phải trả Giá dịch vụ quản trị Quỹ phải trả	5.278.968.146 20.000.000 5.500.000 16.500.000	1.377.472.112.865 241.870.959 66.041.803 198.000.000	(1.288.516.902.697) (241.870.959) (66.000.000) (198.000.000)	94.234.178.314 20.000.000 5.541.803 16.500.000
Ban Đại diện Quỹ		Thù lao Ban Đại diện Quỹ	45.000.000	180.000.000	(180.000.000)	45.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Quỹ có các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết, các khoản phải thu, tiền mặt và tiền gửi ngân hàng ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Quỹ. Nợ phải trả tài chính của Quỹ chủ yếu bao gồm các khoản phải trả Công ty Quản lý Quỹ, phải trả nhà cung cấp dịch vụ, phải trả cho Nhà Đầu tư và phải trả dịch vụ quản lý Quỹ.

Quỹ có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty Quản lý Quỹ đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Quỹ để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản tiền gửi và các khoản chứng khoán đầu tư.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Quỹ chủ yếu liên quan đến tiền và tiền gửi ngân hàng của Quỹ. Những tài sản này có tính thanh khoản cao và không được Quỹ nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc chờ tăng giá.

Công ty Quản lý Quỹ quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Quỹ và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Quỹ không áp dụng phương pháp phân tích độ nhạy đối với lãi suất do Quỹ có rủi ro lãi suất rất nhỏ tại ngày lập báo cáo tài chính.

Rủi ro tiền tệ

Quỹ không có rủi ro tiền tệ do trong năm tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Quỹ không thực hiện các giao dịch bằng ngoại tệ.

Rủi ro về giá cổ phiếu niêm yết

Các cổ phiếu đã niêm yết do Quỹ nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tình không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Quỹ quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Quỹ là 205.285.047.950 đồng Việt Nam. Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì kết quả hoạt động của Quỹ sẽ giảm 20.528.504.795 đồng Việt Nam, phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, kết quả hoạt động của Quỹ sẽ tăng lên 20.528.504.795 đồng Việt Nam.

118
 NG
 NHI
 & Y
 T N
 5 H C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà tổ chức phát hành không thể đáp ứng các nghĩa vụ của mình đối với phần vốn gốc và lãi khi đến hạn thanh toán. Rủi ro này chủ yếu liên quan đến các chứng khoán của thu nhập cố định như trái phiếu Chính phủ, trái phiếu doanh nghiệp, chứng chỉ tiền gửi, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty Quản lý quỹ đánh giá rằng rủi ro tín dụng của Quỹ là không trọng yếu.

Tiền gửi ngân hàng

Quỹ chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng có uy tín ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý theo chính sách của Quỹ. Rủi ro tín dụng tối đa của Quỹ đối với các khoản mục của báo cáo tình hình tài chính tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Công ty Quản lý Quỹ nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Quỹ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Quỹ chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty Quản lý Quỹ giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền gửi ngân hàng ở mức mà Công ty Quản lý Quỹ cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Quỹ và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Công ty Quản lý Quỹ cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Quỹ có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn để thực hiện các nghĩa vụ hiện tại.

02.
 TY
 +
 OU
 AM
 3CX

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. MỤC ĐÍCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các tài sản và khoản nợ phải trả tài chính của Quỹ dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
	<i>Không kỳ hạn</i>	<i>Dưới 3 tháng</i>	<i>Từ 3 đến 12 tháng</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025						
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	94.234.178.314	-	-	-	-	94.234.178.314
- Tiền gửi ngân hàng cho hoạt động của Quỹ mở	91.584.049.957	-	-	-	-	91.584.049.957
- Tiền gửi của Nhà Đầu tư về mua và mua lại chứng chỉ Quỹ	2.650.128.357	-	-	-	-	2.650.128.357
Các khoản đầu tư thuần	205.285.047.950	280.641.375	-	-	-	205.565.689.325
- Cổ phiếu	205.285.047.950	-	-	-	-	205.285.047.950
- Quyền mua chứng khoán	-	280.641.375	-	-	-	280.641.375
TỔNG TÀI SẢN	299.519.226.264	280.641.375	-	-	-	299.799.867.639
Phải trả cho các Đại lý phân phối chứng chỉ Quỹ	-	385.732.694	-	-	-	385.732.694
Chi phí phải trả	-	99.000.000	-	-	-	99.000.000
Phải trả cho Nhà Đầu tư về mua chứng chỉ Quỹ	-	1.105.392.738	-	-	-	1.105.392.738
Phải trả cho Nhà Đầu tư về mua lại chứng chỉ Quỹ	-	359.215.370	-	-	-	359.215.370
Phải trả dịch vụ quản lý Quỹ mở	-	348.827.756	-	-	-	348.827.756
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	-	39.216.205	-	-	-	39.216.205
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ	-	2.337.384.763	-	-	-	2.337.384.763
MỨC CHÊNH LỆCH THANH KHOẢN RÒNG	299.519.226.264	(2.056.743.388)	-	-	-	297.462.482.876

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT

STT	Chỉ tiêu	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
I	Các chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động		
1	Tỷ lệ chi phí hoạt động/Giá trị tài sản ròng bình quân trong năm	3,21%	3,75%
2	Tốc độ vòng quay danh mục trong năm = (Tổng giá trị danh mục mua vào + Tổng giá trị danh mục bán ra)/2/Giá trị tài sản ròng bình quân trong năm	422,76%	427,43%

21. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Quỹ.

Hà Nội, Việt Nam
 Ngày 24 tháng 3 năm 2026



Người lập:
 Bà Vũ Thanh Hằng
 Chuyên viên Quản lý Quỹ



Người phê duyệt:
 Bà Phan Thị Thu Hằng
 Kế toán Trưởng



Người phê duyệt:
 Ông Phí Tuấn Thành
 Tổng Giám đốc



EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn