

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO QUÝ II/2026



Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	3 - 10

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 được sửa đổi bởi Thông tư 136/2025/TT-BTC ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 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 chứng chỉ Quỹ.

Tại Ngày 30 tháng 06 năm 2026, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 129.163.061.200 đồng Việt Nam, tương đương với 12.916.306,12 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 (sau đây được gọi tắt là “Công ty Quản lý Quỹ”). Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương 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 Quản lý Quỹ sau khi chuyển đổi hình thức sở hữu được trình bày trong bảng dưới đây:

<i>Giấy phép điều chỉnh số</i>	<i>Ngày ban hành</i>
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 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 là quản lý danh mục

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

THÔNG TIN CHUNG

đầu tư, quản lý quỹ và cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư chứng khoán theo các quy định của pháp luật. Công ty có Trụ sở chính tại Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo 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 Ông Nguyễn Xuân Minh ủy quyền ký kết các giấy tờ và tài liệu liên quan đến hoạt động điều hành Công ty theo Giấy ủy quyền số 020703/23/UQ-CTHĐQT-TCC ngày 7 tháng 3 năm 2023.

Ngân hàng Giám sát

Ngân hàng Giám sát của Quỹ là Ngân hàng Thương mại Cổ phần 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 Trung tâm Lưu ký 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. 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 kỳ và tại ngày lập báo cáo tài chính 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 Viết 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.

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 Quý II năm 2026 của Quỹ, tính đến thời điểm kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025, giá trị tài sản ròng (NAV/CCQ) tăng 18,03% so với ngày 30 tháng 06 năm 2025.

1.3 Chiến lược và lĩnh vực 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.

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

1.6 Quy mô Quỹ tại thời điểm báo cáo

Tại Ngày 30 tháng 06 năm 2026, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 129.163.061.200 đồng Việt Nam, tương đương với 12.916.306,12 chứng chỉ quỹ.

1.7 Chính sách phân phối lợi nhuận của Quỹ

- Công ty quản lý quỹ được 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 được 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:
 - a) Hình thức phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc bằng Chứng chỉ quỹ);
 - b) Tổng lợi nhuận trong kỳ và lợi nhuận tích lũy, chi tiết từng hạng mục lợi nhuận;
 - c) 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);
 - d) Giá trị tài sản ròng trên một Chứng chỉ quỹ trước khi phân chia lợi nhuận và sau khi phân chia lợi nhuận;
 - e) 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.

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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

Trong kỳ quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận.

2. SỐ LIỆU HOẠT ĐỘNG

2.1 Cơ cấu tài sản Quỹ

	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2024
Danh mục chứng khoán cơ cấu	78,90%	90,02%	70,98%
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	21,10%	9,98%	25,49%
Tài sản khác	0,00%	0,00%	3,53%
	100%	100%	100%

2.2 Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2024
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	169.022.729.675	68.192.135.469	84.123.129.374
Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành	12.916.306,12	6.150.875,07	7.929.769,94
Giá trị tài sản ròng của một đơn vị chứng chỉ quỹ (CCQ)	13.085,99	11.086,57	10.608,52
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	14.075,43	11.086,57	11.343,31
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	12.748,75	8.562,33	9.986,17
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	-2,24%	6,24%	-5,17%
- Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	-0,85%	1,80%	-4,94%
- Tăng trưởng thu nhập (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	-1,21%	4,17%	-0,89%
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 (%)	2,99%	3,62%	4,22%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	418,95%	423,86%	570,45%

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	18,03%	18,03%
3 năm đến thời điểm báo cáo	128,44%	8,70%
Từ khi thành lập	30,86%	7,58%

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

2.4 Tăng trưởng hàng năm

Thời kỳ	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2024
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	18,03%	4,51%	4,12%

3. MÔ TẢ THỊ TRƯỜNG TRONG KỲ (Quý II/2026)

Kinh tế vĩ mô

Sáu tháng đầu năm 2026 tiếp nối và củng cố đà tăng trưởng mạnh mẽ, đưa nền kinh tế Việt Nam đạt những kết quả hết sức ấn tượng. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) 6 tháng đầu năm 2026 ước tính tăng 8,18% so với cùng kỳ năm trước - mức tăng cao nhất của nửa đầu năm trong hơn hai thập kỷ qua, trong đó GDP quý II bứt tốc lên 8,39% từ mức 7,83% của quý I. Động lực tăng trưởng chính tiếp tục đến từ sự bứt phá của khu vực công nghiệp và xây dựng với mức tăng 9,81%, đóng góp tới 47,20% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế. Trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục khẳng định vai trò động lực dẫn dắt với tốc độ tăng 10,23%; ngành xây dựng tăng 9,51% nhờ đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công, trong khi ngành sản xuất và phân phối điện tăng 9,34% để đáp ứng nhu cầu cao điểm mùa nắng nóng.

Khối dịch vụ ghi nhận mức tăng trưởng 8,09%, đóng góp 47,14% vào nền kinh tế nhờ nhu cầu tiêu dùng dịp Tết Nguyên đán và sự bùng nổ của lượng khách quốc tế. Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản duy trì đà tăng trưởng ổn định ở mức 3,87%, đóng góp 5,66% và tiếp tục là trụ đỡ vững chắc đảm bảo an ninh lương thực, đồng thời tạo dư địa cho hoạt động xuất khẩu nông, thủy sản.

Về lạm phát, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân 6 tháng đầu năm 2026 tăng 4,38% so với cùng kỳ năm trước, tiến sát ngưỡng mục tiêu 4,5% của cả năm; lạm phát cơ bản tăng 4,12%. Song, áp lực giá tập trung trong quý II khi CPI bình quân quý tăng tới 5,25% dưới tác động của giá nhà ở, điện nước và giao thông, chỉ số đã hạ nhiệt về 4,69% trong tháng 6 nhờ giá năng lượng thế giới đi xuống. Hoạt động xuất nhập khẩu ghi nhận kết quả tích cực, với tổng kim ngạch đạt gần 550 tỷ USD, tăng 27,1% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, nhập khẩu tăng nhanh hơn xuất khẩu khiến cán cân thương mại hàng hóa chuyển sang nhập siêu khoảng 16,65 tỷ USD (trái ngược với xu hướng xuất siêu của các năm trước). Trong đó, khu vực doanh nghiệp trong nước nhập siêu 24,95 tỷ USD, trong khi khối doanh nghiệp có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tiếp tục xuất siêu 8,3 tỷ USD.

Thị trường nội địa chứng kiến sự phục hồi mạnh mẽ của sức cầu tiêu dùng với tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng đạt 3.889,5 nghìn tỷ đồng, tăng 12,9% so với cùng kỳ năm trước. Du lịch quốc tế đạt kết quả kỷ lục khi đón 12,3 triệu lượt khách trong 6 tháng, tăng gần 14,9% và xác lập mức cao nhất từ trước đến nay, trở thành một trong những trụ cột quan trọng nâng đỡ khu vực dịch vụ.

Dòng vốn đầu tư vào nền kinh tế duy trì sự ổn định và tích cực. Đặc biệt, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký vào Việt Nam đạt 34,65 tỷ USD, tăng mạnh 61% so với cùng kỳ năm trước; vốn FDI thực hiện ước đạt 13,03 tỷ USD — mức cao nhất trong 5 năm qua, phản ánh niềm tin bền vững của nhà đầu tư quốc tế vào triển vọng dài hạn của Việt Nam. Trong hoạt động ngân hàng, tính đến cuối tháng 06/2026, tăng trưởng tín dụng của nền kinh tế ghi nhận mức tăng trưởng 7,73% so với cuối năm 2025, bổ sung khoảng 1,4

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

triệu tỷ đồng vốn cho sản xuất kinh doanh và đưa tổng dư nợ toàn hệ thống gần 20 triệu tỷ đồng.

Trên phương diện tiền tệ và thị trường tài chính, nửa đầu năm 2026 diễn ra trong bối cảnh toàn cầu duy trì kịch bản “lãi suất cao hơn trong thời gian dài hơn”: Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed) nâng dự báo lãi suất điều hành năm 2026 lên 3,8%, trong khi Ngân hàng Trung ương châu Âu (ECB) phát tín hiệu duy trì lập trường thận trọng. Áp lực bên ngoài cùng thâm hụt thương mại mở rộng khiến đồng VND chịu sức ép mất giá; tỷ giá USD/VND niêm yết tại Vietcombank tăng lên khoảng 26.269 đồng vào cuối tháng 6, ghi nhận tuần mất giá thứ tư liên tiếp.

Thị trường chứng khoán

Kết thúc nửa đầu năm 2026, chỉ số VN-Index đạt 1.860,01 điểm, tăng 4,2% so với cuối năm 2025. Tuy vậy, mức tăng khiêm tốn của VN-Index không phản ánh đầy đủ diễn biến động mạnh của thị trường trong giai đoạn đầu năm. Sau khi tiến lên vùng 1.900 điểm trong tháng 1, VN-Index chịu áp lực điều chỉnh sâu trong tháng 3 do tâm lý lo ngại trước rủi ro địa chính trị tại Trung Đông, áp lực giá dầu và xu hướng bán tháo trên thị trường tài chính. Đáng chú ý, riêng phiên 9/3/2026, VN-Index giảm 115.05 điểm (-6,51%) về vùng 1.652,79 điểm — một trong những phiên giảm mạnh nhất về điểm số. Trong tháng 3, chỉ số có thời điểm lùi về sát vùng 1.600 điểm, tương đương mức giảm khoảng 15–16% so với vùng đỉnh quanh 1.900 điểm trước đó. Từ vùng đáy này, chỉ số phục hồi gần 21%, đạt đỉnh nửa đầu năm quanh 1.928 điểm ngày 18/5 trước khi điều chỉnh nhẹ về cuối kỳ. Trên sàn Hà Nội, HNX-Index đóng cửa ở mức 313,16 điểm, tăng mạnh 25,9% so với cuối năm trước và vượt trội hẳn so với sàn HOSE; chỉ số UPCoM-Index đạt 129,94 điểm, tăng 7,42%. Diễn biến phân hóa này cho thấy dòng tiền nửa đầu năm nghiêng rõ về nhóm vốn hóa vừa và nhỏ trên HNX và UPCoM.

Về thanh khoản, thị trường sôi động trong quý I nhưng hạ nhiệt rõ rệt trong quý II. Giá trị khớp lệnh bình quân trên HOSE đạt khoảng 23.000 tỷ đồng/phiên trong cả nửa đầu năm, nhưng phân bổ không đều: quý I bình quân khoảng 28.300 tỷ đồng/phiên, sang quý II giảm còn khoảng 18.100 tỷ đồng/phiên và riêng tháng 6 chỉ còn quanh 13.800 tỷ đồng/phiên. Tính chung cả ba sàn HOSE, HNX và UPCoM, giá trị giao dịch bình quân toàn thị trường vào khoảng 25.000 tỷ đồng/phiên. Cùng với đà phục hồi của các chỉ số, quy mô vốn hóa thị trường thực tế gần như đi ngang so với cuối năm 2025, ước tính đạt gần 10.600 nghìn tỷ đồng cuối tháng 6.

Nguồn: HNX, TCC tổng hợp

4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

4.1 Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ

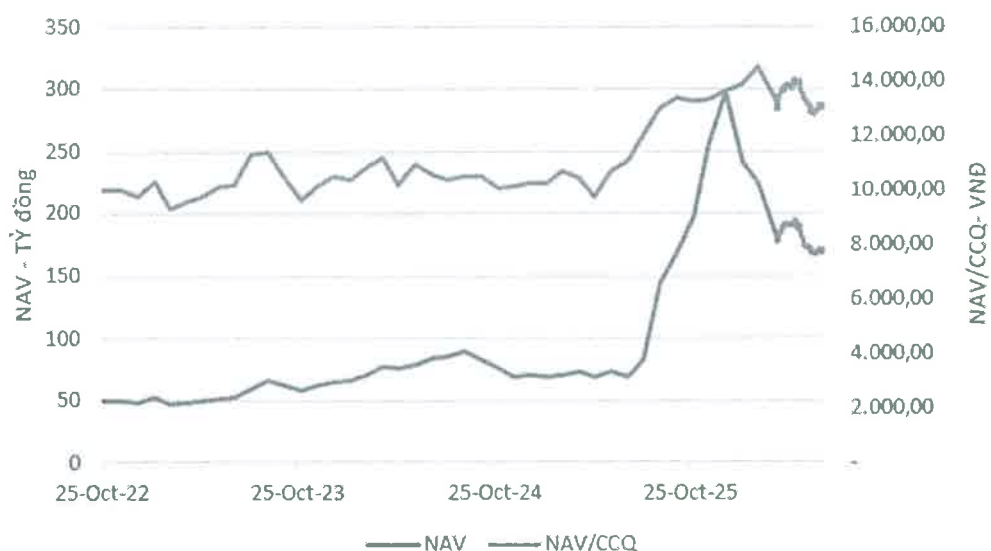
	<i>1 năm gần nhất đến thời điểm báo cáo (%)</i>	<i>3 năm gần nhất đến thời điểm báo cáo (%)</i>	<i>Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)</i>
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	14,58%	26,33%	27,21%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	-1,07%	0,14%	3,18%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	18,03%	128,44%	30,86%

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Tăng trưởng hàng năm (%) / 1 đơn vị CCQ	18,03%	8,70%	7,58%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	116,07%	191,58%	Không áp dụng

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 30/06/2026 của Quỹ:



4.2 Thay đổi giá trị tài sản ròng

	30/06/2026	30/06/2025	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	169.022.729.675	68.192.135.469	147,86%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	13.085,99	11.086,57	18,03%

4.3 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	1.715	785.857,32	12,78%
Từ 5.000 đến 10.000	59	457.725,46	7,44%
Từ 10.000 đến 500.000	56	2.138.845,71	34,77%
Trên 500.000	1	2.768.446,58	45,01%
	1.831	6.150.875,07	100%

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Khép lại nửa đầu năm 2026, nền kinh tế Việt Nam tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn còn lại: GDP 6 tháng tăng 8,18% — cao nhất trong hơn hai thập kỷ và vượt mức 7,63% cùng kỳ 2025 — với quý II bứt phá lên 8,39%. Công nghiệp – xây dựng tăng trưởng mạnh +9,81% (riêng chế biến chế tạo +10,23%), tiếp tục là trụ cột dẫn dắt. Dù vậy, mức 8,18% vẫn còn khoảng cách đáng kể so với mục tiêu tăng trưởng tối thiểu 10% cả năm, đặt áp lực dồn lên cho nửa cuối 2026. Những động lực trọng tâm định hình triển vọng nửa cuối năm:

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

- **Thúc đẩy nâng hạng thị trường** — chất xúc tác lớn nhất nửa cuối năm. FTSE Russell đã xác nhận lộ trình nâng hạng TTCK Việt Nam lên nhóm mới nổi thứ cấp từ tháng 9/2026, mở kỳ vọng hút hàng tỷ USD vốn ngoại, có thể đảo chiều xu hướng khối ngoại bán ròng hơn 3 tỷ USD trong 6 tháng đầu năm.
- **Đẩy mạnh giải ngân đầu tư công và hạ tầng.** Vốn đầu tư từ ngân sách Nhà nước 6 tháng ước đạt 335,6 nghìn tỷ đồng (+12,7%), song tốc độ này chậm hơn nhiều so với mức +22,6% cùng kỳ 2025 - cho thấy tiến độ giải ngân còn là điểm nghẽn. Do đó, việc tháo gỡ vướng mắc, xử lý dứt điểm dự án tồn đọng để tăng tốc trong nửa cuối năm vừa là yêu cầu cấp thiết vừa là dư địa tăng trưởng, tạo hiệu ứng lan tỏa tới nhóm xây dựng, vật liệu và bất động sản.
- **Thu hút dòng vốn FDI thế hệ mới.** FDI thực hiện 6 tháng đạt 13,03 tỷ USD (+11,2%); vốn đăng ký đạt 34,65 tỷ USD (+61%), trong đó chế biến – chế tạo chiếm 61,9% vốn đăng ký cấp mới. Dòng vốn tiếp tục dịch chuyển sang lĩnh vực giá trị gia tăng cao như chip, bán dẫn, năng lượng, đổi mới sáng tạo, góp phần củng cố triển vọng nhóm cổ phiếu khu công nghiệp và công nghệ.
- **Tái cơ cấu công nghiệp và phát triển công nghệ.** Sản xuất công nghiệp phục hồi rõ nét, chỉ số IIP tháng 6 tăng 12,71% so cùng kỳ. Ưu tiên làm chủ công nghệ mới (AI, công nghiệp xanh, bền vững) cùng liên kết FDI – doanh nghiệp nội sẽ nâng năng lực cạnh tranh chung của khối sản xuất.
- **Kích cầu tiêu dùng và phát triển thị trường trong nước.** Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ duy trì xu hướng tăng. 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 nền tăng trưởng cao kỷ lục của nửa đầu năm và chất xúc tác nâng hạng tháng 9, TTCK Việt Nam có nhiều triển vọng tích cực. Dù vậy, các yếu tố như khối ngoại bán ròng, giải ngân đầu tư công còn chậm, nhập siêu kéo dài, và rủi ro địa chính trị gây áp lực gia tăng lạm phát và mặt bằng lãi suất cần được theo dõi chặt chẽ.

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

6. THÔNG TIN 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 hơn 16 năm kinh nghiệm làm việc và quản lý cấp cao trong lĩnh vực Ngân hàng, đầu tư tại Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, FPT Capital, Ngân hàng Techcombank, Công ty chứng khoán Techcom Securities, và Ngân hàng Standard Chartered Việt Nam. Hiện ông Hải đang là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình.

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 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 và 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 CP Âm thực Mặt trời vàng.

Ngày 14 tháng 07 năm 2026



Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc