

Quỹ đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**Được quản lý bởi****Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương***Techcom Vietnam REIT Fund**Managed by**Techcom Capital JSC***CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**Independence – Freedom – Happiness**Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2026**Hanoi, day 12 month 08 year 2026***CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ****PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

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

1. Tên CTQLQ/ *Name of FMC* : Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (“TCC”)/*Techcom Capital Joint Stock Company*

- Tên Quỹ niêm yết/ *Name of listed fund*: Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“TCREIT”)/*Techcom Vietnam REIT Fund (“TCREIT”)*
- Mã chứng khoán/ *Stock Code*: FUCVREIT
- Địa chỉ/ *Address*: Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, Số 6 Phố Quang Trung, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội/ *20th Floor, Techcombank Building, No. 6 Quang Trung Street, Cua Nam Ward, Hanoi City.*
- Email: IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn Website: <https://www.techcomcapital.com.vn>

2. Nội dung thông tin công bố/ *Content of disclosure information*:

Báo cáo tài chính đã soát xét giữa niên độ cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam / *Reviewed financial statements for the six-month period ended June 30, 2026 of Techcom Vietnam REIT Fund.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 12/08/2026 tại đường dẫn: <http://www.techcomcapital.com.vn/> *This information was published on the company's/fund's website on August 12, 2026 at: http://www.techcomcapital.com.vn*

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

Báo cáo tài chính đã soát xét giữa niên độ cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 *Reviewed financial statements for the six-month period ended June 30, 2026*

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



**Shape the future
with confidence**

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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 - 15
Báo cáo của Ngân hàng Giám sát	16
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ	17 - 18
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	19
Báo cáo kết quả hoạt động giữa niên độ	20
Báo cáo tài sản giữa niên độ	21
Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ	22
Báo cáo danh mục đầu tư giữa niên độ	23
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	24 - 53

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG

QUỸ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam ("Quỹ") được thành lập dưới hình thức Quỹ đóng theo Giấy chứng nhận Đăng ký lập Quỹ đại chúng số 22/GCN-UBCK ngày 29 tháng 6 năm 2016 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp. Thời gian hoạt động của Quỹ là không xác định kể từ ngày được cấp giấy phép.

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành Chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.

Mục tiêu của Quỹ là mang lại lợi ích dài hạn cho Nhà Đầu tư nhờ nguồn thu nhập đều đặn và ổn định từ bất động sản và tăng trưởng dài hạn của giá trị bất động sản, dựa trên chiến lược quản lý bất động sản năng động, hiệu quả cũng như đầu tư vào các bất động sản tiềm năng trong tương lai. Trong nhiều trường hợp khác biệt, việc xem xét đầu tư sẽ do Đại hội Nhà Đầu tư hoặc Ban Đại diện Quỹ xem xét quyết định phù hợp với thẩm quyền được quy định trong Điều lệ Quỹ.

CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam được quản lý bởi Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương (sau đây được gọi tắt là "Công ty Quản lý Quỹ/Công ty"). 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 và các Giấy phép điều chỉnh.

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.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Quản lý Quỹ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 theo giấy ủy quyền 020703/23/UQ-CTHĐQT ngày 7 tháng 3 năm 2023.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG (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 việc giám sát và lưu ký các tài sản của Quỹ, giám sát việc quản lý tài sản của Quỹ và đảm bảo, chịu trách nhiệm bồi thường đầy đủ cho Quỹ; xử lý các giao dịch về chứng khoán, thanh toán những khoản chi phí hợp lý, hợp lệ; thanh toán tiền cho Nhà Đầu tư; đối chiếu tài sản của Quỹ với Công ty Quản lý 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 Quỹ trong kỳ và cho đến ngày lập báo cáo tài chính này gồm:

Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Phùng Thị Minh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023
Ông Đặng Thế Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2016
Bà Nguyễn Phương Lan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 ngày 27 tháng 4 năm 2021, Ban Đại diện Quỹ được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban Đại diện nhiệm kỳ 2020 - 2022 thành nhiệm kỳ 2020-2024.

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2022 ngày 21 tháng 4 năm 2023, Ban Đại diện Quỹ được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban Đại diện nhiệm kỳ 2020-2024 thành nhiệm kỳ 2023-2027.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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 giữa niên độ của Quỹ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính giữa niên độ cho từng kỳ kế toán của Quỹ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ, tình hình tài sản giữa niên độ, danh mục đầu tư giữa niên độ, kết quả hoạt động giữa niên độ và thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ của Quỹ trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính giữa niên độ 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 bảo đảm rằng các sổ sách kế toán thích hợp được thiết lập và lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính giữa niên độ 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 đã 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 là đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, tình hình tài sản và danh mục đầu tư của Quỹ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ quỹ giữa niên độ của Quỹ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán áp dụng đối với quỹ đầu tư chứng khoán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2026

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

1.1 Tên Quỹ: Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam.

Loại hình quỹ đầu tư chứng khoán: Quỹ đầu tư bất động sản dưới hình thức Quỹ đóng theo quy định của pháp luật.

1.2 Số giấy đăng ký thành lập Quỹ: Số 22/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29/06/2016.

1.3 Thời hạn hoạt động của Quỹ: Không xác định

1.4 Chính sách phân chia lợi nhuận:

- ▶ Quỹ đầu tư bất động sản phải sử dụng tối thiểu chín mươi phần trăm (90%) lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư.
- ▶ Quỹ thực hiện chia lợi tức bằng tiền hoặc chứng chỉ quỹ. Tối thiểu 15 ngày trước khi phân phối lợi tức, Công ty Quản lý Quỹ phải thông báo đến nhà đầu tư bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc hoặc thư điện tử đã đăng ký. Thông báo phải bao gồm tối thiểu các nội dung theo mẫu quy định tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.
- ▶ Việc chi trả lợi tức quỹ bảo đảm nguyên tắc:
 - Lợi tức phân phối cho nhà đầu tư được lấy từ nguồn lợi nhuận trong kỳ hoặc lợi nhuận lũy kế sau khi Quỹ đã hoàn tất mọi nghĩa vụ thuế, tài chính theo quy định pháp luật;
 - Mức chi trả lợi tức phải phù hợp với chính sách phân phối lợi nhuận của Quỹ quy định tại Điều lệ quỹ và được Đại hội nhà đầu tư thông qua;
 - Sau khi chi trả, Quỹ vẫn phải đảm bảo có nguồn vốn để thanh toán đủ các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác đến hạn và giá trị tài sản ròng quỹ sau khi chi trả lợi tức phải không thấp hơn 50 tỷ đồng;
 - Trường hợp phân phối lợi tức bằng chứng chỉ quỹ, Quỹ phải có đủ nguồn vốn đối ứng từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối căn cứ trên báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã được kiểm toán hoặc soát xét.
- ▶ Thông tin về hoạt động phân chia lợi nhuận của Quỹ đã thực hiện phải được cập nhật tại Bản cáo bạch sửa đổi, bổ sung.

1.5 Số lượng Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành:

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN (tiếp theo)

1.6 Nội dung thay đổi tại Điều lệ Quỹ trong kỳ báo cáo:

Căn cứ:

- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài Chính về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 136/2025/TT-BTC ngày 29 tháng 12 năm 2025;
- Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT);
- Căn cứ vào Biên bản Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2025 của Quỹ TCREIT ngày 28/04/2026.

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2025 của Quỹ ngày 28/04/2026 đã thông qua việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ như nội dung được công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của Công ty Quản lý Quỹ tại đường dẫn:

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

1.7 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư:

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2025 của Quỹ ngày 28/04/2026 đã thông qua toàn văn Nghị quyết Đại hội như nội dung được công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của Công ty Quản lý Quỹ tại đường dẫn:

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

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

2.1 *Danh mục đầu tư của Quỹ*

	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2026</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2025</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2024</i>
Danh mục chứng khoán			
cơ cấu	86,22%	87,37%	88,91%
Tiền gửi ngân hàng	13,07%	12,63%	10,07%
Tài sản khác	0,71%	0,00%	1,02%
	100%	100%	100%

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 30/6/2026, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ (tiếp theo)

2.2 Kết quả hoạt động kinh doanh của Quỹ

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/06/2024
A. Xác định KQHD đã thực hiện			
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	(1.445.456.711)	4.801.038.798	2.773.637.044
1. Cổ tức được nhận	642.720.000	137.868.000	129.310.860
2. Lãi trái phiếu được nhận	-	-	-
3. Lãi tiền gửi	10.381.951	3.059.558	4.996.663
4. Thu nhập bán chứng khoán	(2.098.558.662)	4.660.111.240	2.639.329.521
5. Thu nhập khác	-	-	-
II. Chi phí	4.202.342.016	772.670.821	928.391.787
1. Giá dịch vụ quản lý quỹ	428.496.992	361.568.774	350.859.656
2. Giá dịch vụ giám sát, quản lý tài sản quỹ	65.607.197	64.697.877	65.278.570
3. Chi phí kiểm toán	57.840.658	-	55.931.040
4. Phí và chi phí khác	3.650.397.169	346.404.170	456.322.521
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ	(5.647.798.727)	4.028.367.977	1.845.245.257
B. Xác định kết quả chưa thực hiện			
I. Thu nhập	10.373.692.605	18.587.749.945	7.354.257.602
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	10.373.692.605	18.587.749.945	7.354.257.602
2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ	-	-	-
II. Chi phí	14.916.028.543	8.092.529.185	10.990.129.523
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	14.916.028.543	8.092.529.185	10.990.129.523
2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ	-	-	-
III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ	(4.542.335.938)	10.495.220.760	(3.635.871.921)

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ (tiếp theo)

2.3 Thông tin về lợi nhuận phân phối trong kỳ báo cáo

Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận trong kỳ báo cáo.

2.4 Các thông tin khác của Quỹ

Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	53.260.087.015	58.589.377.321	44.888.942.671
Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Giá trị tài sản ròng của một đơn vị chứng chỉ quỹ (CCQ)	10.652,01	11.717,87	8.977,78
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	13.137,04	11.717,87	10.102,46
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	10.461,02	8.471,65	8.755,14
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	7.270	5.200	6.800
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	8.470	5.690	7.770
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	6.740	4.800	5.850
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	-16,06%	32,96%	-3,84%
- Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	-7,16%	23,82%	-7,79%
- Tăng trưởng thu nhập (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	-8,90%	9,14%	3,95%
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 (%)	14,72%	3,21%	3,97%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	237,39%	173,62%	372,07%

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	-9,10%	-9,10%
3 năm đến thời điểm báo cáo	17,55%	5,54%
5 năm đến thời điểm báo cáo	-15,56%(*)	-3,33%(*)
Từ khi thành lập	38,38%(*)	2,27%(*)

(*) Tổng tăng trưởng trên 01 đơn vị chứng chỉ quỹ trước khi Quỹ thực hiện chi trả cổ tức:

- Chi trả cổ tức lần 1: Ngày chốt quyền 21/05/2018; tỷ lệ chi trả 20% tương ứng 2.000 VNĐ/1CCQ

- Chi trả cổ tức lần 2: Ngày chốt quyền 25/05/2021; tỷ lệ chi trả 14% tương ứng 1.400 VNĐ/1 CCQ

Tăng trưởng hàng năm

Thời kỳ	Năm 2026	Năm 2025	Năm 2024
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	-9,10%	30,52%	-0,93%

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

3.1 Mục tiêu

Mục tiêu của Quỹ là mang lại lợi dài hạn cho nhà đầu tư nhờ nguồn thu nhập đều đặn và ổn định từ bất động sản và tăng trưởng dài hạn của giá trị bất động sản, dựa trên chiến lược quản lý bất động sản năng động, hiệu quả cũng như đầu tư vào các bất động sản tiềm năng trong tương lai.

3.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính Quỹ kết thúc ngày 30/06/2026 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là -9,10% so với giá trị tài sản ròng của Quỹ tại ngày 30/06/2025.

3.3 Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ

Chiến lược đầu tư bất động sản:

- ▶ Thời hạn đầu tư: dài hạn.
- ▶ Loại hình bất động sản: tập trung vào các bất động sản cho thuê nhằm thu dòng tiền ổn định và đều đặn là tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn. Ngoài ra, Quỹ cũng sẽ xem xét các bất động sản nhà ở, dự án, chung cư... được đầu tư xây dựng bởi các tổ chức uy tín, có xu hướng tăng giá tốt nhằm thu được lợi nhuận từ tăng giá bất động sản.
- ▶ Vị trí bất động sản: Đối với các khu văn phòng, trung tâm thương mại, tập trung vào các bất động sản tại trung tâm các thành phố lớn (Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, ...), có vị trí đặc địa, giao thông thuận lợi, nằm trên các trục đường chính lớn hoặc trong các khu đô thị lớn, hiện đại. Đối với khách sạn, nghỉ dưỡng, Quỹ tập trung vào các bất động sản tại các thành phố du lịch, nghỉ dưỡng lớn, thu hút nhiều khách du lịch và có tiềm năng phát triển lớn (Nha Trang, Quảng Ninh, Phú Quốc, Đà Nẵng ...).

Chiến lược đầu tư chứng khoán:

- ▶ Bên cạnh bất động sản, danh mục cổ phiếu đầu tư của Quỹ (nếu có) bao gồm các cổ phiếu niêm yết hàng đầu (blue chips) trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HSX), Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX); cổ phiếu của các công ty có tiềm năng tăng trưởng tốt và có tỷ trọng lớn trong chỉ số chứng khoán của hai sàn giao dịch chứng khoán. Quỹ cũng có thể đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết, nhưng có kế hoạch niêm yết trong vòng 1 năm.
- ▶ Quỹ có thể đầu tư vào tài sản có thu nhập cố định có chất lượng tín dụng tốt (nếu có) bao gồm tiền gửi ngân hàng, công cụ nợ của Chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu doanh nghiệp. Các doanh nghiệp được lựa chọn để đưa vào danh mục đầu tư của Quỹ là các doanh nghiệp có mức định giá hấp dẫn, tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong trung và dài hạn cao.
- ▶ Trong các trường hợp khác biệt, việc xem xét đầu tư sẽ do Đại hội nhà đầu tư hoặc Ban Đại diện Quỹ xem xét quyết định phù hợp với thẩm quyền.
- ▶ Danh mục đầu tư của Quỹ phải phù hợp với mục tiêu và chính sách đầu tư đã được quy định tại Điều lệ Quỹ và công bố tại Bản cáo bạch.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

3.4. Mô tả thị trường trong kỳ (*)

Khép lại nửa đầu năm 2026, nền kinh tế Việt Nam tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn còn lại: GDP 6 tháng tăng 8,18% — cao nhất trong hơn hai thập kỷ và vượt mức 7,63% cùng kỳ 2025 — với quý II bứt phá lên 8,39%. Công nghiệp — xây dựng tăng trưởng mạnh +9,81% (riêng chế biến chế tạo +10,23%), tiếp tục là trụ cột dẫn dắt. Thị trường BĐS Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh dù vẫn neo ở mức giá cao tuy nhiên thanh khoản đang chững lại khi chịu tác động từ vấn đề giải ngân đầu tư công còn chậm và rủi ro địa chính trị trên Thế giới đang gây áp lực lên mặt bằng lãi suất.

Thị trường Hà Nội

Nhà ở (Căn hộ & Biệt thự): Theo Savills, giá bán sơ cấp căn hộ trung bình đạt 100–102 triệu VNĐ/m², tiếp nối đà tăng của Quý 4/2025 — mức cao kỷ lục do cơ cấu nguồn cung tiếp tục nghiêng về phân khúc trung — cao cấp. Savills dự báo nguồn cung căn hộ mới cả năm 2026 đạt khoảng 18.454 căn; từ 2026 trở đi, thị trường sẽ đón khoảng 80.900 căn từ 99 dự án, trong đó căn hộ hạng B chiếm 67% và các khu vực Hoài Đức, Đông Anh, Hoàng Mai đóng góp 52% thị phần nguồn cung tương lai. Ở phân khúc biệt thự/nhà liền kề, giao dịch chững lại ngay sau kỳ nghỉ Tết do tâm lý thận trọng trước áp lực lãi suất, dù các dự án đại đô thị (Vinhomes Ocean Park, Smart City, Global Gate) vẫn chiếm hơn 50% tổng nguồn cung và giao dịch toàn thị trường.

Căn hộ dịch vụ & Khách sạn: Công suất thuê khách sạn vượt 70% nhờ sự bùng nổ của du lịch MICE. Dự án Ascott Tây Hồ Hà Nội — tổ hợp 1.165 phòng khách sạn và căn hộ dịch vụ, sở hữu Trung tâm Hội nghị Quốc tế với 13 phòng sự kiện và ballroom không cột lớn nhất Hà Nội (sức chứa 2.000 khách) — đang định hình vị thế MICE của Thủ đô; khoảng 700 phòng dự kiến vận hành trong năm 2026, phần còn lại vào nửa đầu 2027.

Văn phòng: Thị trường có xu hướng phi tập trung hóa, dịch chuyển mạnh sang khu vực phía Tây, Ba Đình và Cầu Giấy; công suất thuê đạt 86%, giá thuê tăng nhẹ nhờ nhu cầu nâng cấp không gian làm việc của khối doanh nghiệp FDI.

Bán lẻ: Nguồn cung đạt 1,7 triệu m² với công suất thuê 89%, giá thuê mặt bằng tầng trệt tăng 4% theo năm. Năm 2026 dự kiến đón thêm khoảng 300.771 m² sàn bán lẻ từ 11 dự án; xu hướng phát triển đa cực và tái định vị không gian ra khu vực ngoại thành tiếp tục rõ nét.

Thị trường TP. Hồ Chí Minh

Biệt thự/Nhà phố: Theo Savills, nguồn cung mới trong quý I cực kỳ hạn chế (chỉ khoảng 70 căn), giá bán sơ cấp tăng lên 199 triệu VNĐ/m² đất. Trong cả năm 2025, phân khúc này từng ghi nhận nguồn cung tăng vọt (4.100 căn, tăng 397% so với cùng kỳ), với khoảng 90% trong số 15.500 căn dự kiến ra mắt tới đây tập trung tại các khu vực ngoại thành như Cần Giờ, Bình Chánh, Nhà Bè và Quận 12.

Căn hộ: Thanh khoản suy giảm do lãi suất vay mua nhà tăng cao. Nguồn cung mới trong quý I đạt khoảng 1.900 căn, với phân khúc cao cấp chiếm tới 2/3 nguồn cung mới; tỷ lệ hấp thụ chung giảm còn 40%.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

3.4. Mô tả thị trường trong kỳ (tiếp theo)

Vấn phòng: Duy trì trạng thái cân bằng cung – cầu với công suất cao (88%) và giá thuê ổn định quanh 900.000 VNĐ/m²/tháng; Thủ Thiêm tiếp tục khẳng định vị thế nhờ các dự án hạng A như IFC Ho Chi Minh City. Năm 2026 dự kiến đón thêm 53.684 m² từ 7 dự án; đến 2028, thêm 173.402 m² từ 13 dự án, tập trung tại Quận 1 (46%), Quận 7 (34%) và Quận 9 (15%).

Bán lẻ: Thị trường trong trạng thái thắt chặt do không có nguồn cung mới trong quý I, công suất lấp đầy duy trì trên 90%; tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng TP.HCM tăng 13% so với cùng kỳ, đạt 475 nghìn tỷ đồng — nền tảng tốt để cải thiện công suất thuê trong năm 2026.

4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

4.1 Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ

	1 năm đến thời điểm báo cáo (%)	3 năm đến thời điểm báo cáo (%)	5 năm đến thời điểm báo cáo (%)	Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	8,79%	19,33%	7,64%	48,72%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	-17,19%	-0,67%	-18,31%	-4,08%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	-9,10%	17,55%	-15,56%	38,38%
Tăng trưởng hàng năm (%) /1 đơn vị CCQ	-9,10%	5,54%	-3,33% (*)	2,27% (*)
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	-10,17%	9,93%	-25,38% (*)	-7,86% (*)
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	39,81%	4,76%	-35,66%	-27,30%

*) Tổng tăng trưởng trên 01 đơn vị chứng chỉ quỹ trước khi Quỹ thực hiện chi trả cổ tức:

- Chi trả cổ tức lần 1: Ngày chốt quyền 21/05/2018; tỷ lệ chi trả 20% tương ứng 2.000 VNĐ/1CCQ

- Chi trả cổ tức lần 2: Ngày chốt quyền 25/05/2021; tỷ lệ chi trả 14% tương ứng 1.400 VNĐ/1 CCQ

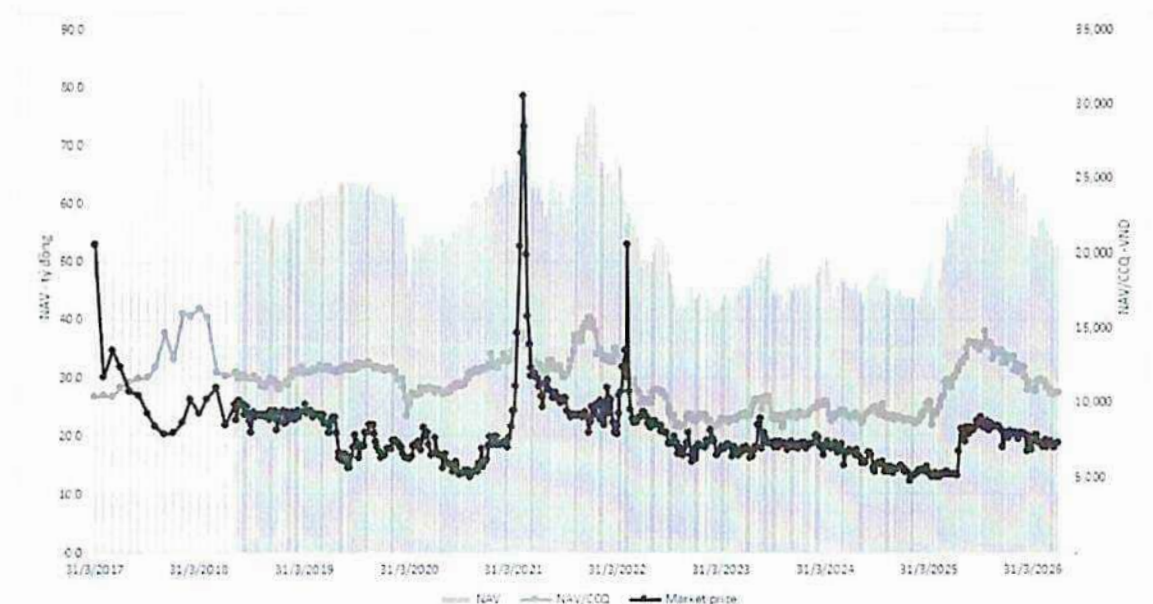
Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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 30 tháng 6 năm 2026 của Quỹ:



Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	53.260.087.015	58.589.377.321	-9,10%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	10.652,01	11.717,87	-9,10%

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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	359	238.249	4,76%
Từ 5.000 đến 10.000	17	122.000	2,44%
Từ 10.000 đến 500.000	10	399.201	7,98%
Trên 500.000	1	4.240.550	84,81%
	387	5.000.000	100%

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Triển vọng và xu hướng cốt lõi đang định hình thị trường bất động sản Việt Nam giai đoạn 2026–2028:

Xu hướng Dịch chuyển Cấu trúc Đa cực

Thị trường không còn tập trung vào các quận trung tâm truyền thống mà đang giãn ra các "cực tăng trưởng" mới, gắn liền với các hành lang hạ tầng chiến lược.

- ▶ Hà Nội: Tăng trưởng dài hạn gắn liền với các hành lang phía Bắc, Đông và Tây — trục Vành đai 4, sân bay quốc tế Gia Bình (dự kiến hoàn thành 2026). Các đô thị vệ tinh Hưng Yên, Bắc Ninh sẽ đóng vai trò ngày càng lớn trong việc hấp thụ nhu cầu nhà ở chưa được đáp ứng của Thủ đô.
- ▶ TP.HCM: Xu hướng dịch chuyển mạnh về phía ven đô, đặc biệt là các đại đô thị quy mô lớn (Vinhomes Cần Giờ, Vinhomes Củ Chi). Tầm nhìn trung hạn gắn với các trục hạ tầng Vành đai 3, Vành đai 4 và sân bay quốc tế Long Thành.

Sự Trỗi Dậy của Tiêu chuẩn ESG và Trải nghiệm

Trong bối cảnh nguồn cung tương lai dồi dào, các chủ đầu tư không còn cạnh tranh thuần túy về giá mà chuyển sang chất lượng không gian sống, làm việc và tiêu chuẩn xanh để giữ chân khách thuê.

- ▶ Văn phòng: Các tòa nhà Hạng A tại Ba Đình, Cầu Giấy và Thủ Thiêm đang tích hợp tiêu chuẩn ESG và trải nghiệm làm việc hiện đại, định hình lại kỳ vọng của khách thuê.
- ▶ Bán lẻ: Nguồn cung quy mô lớn trong tương lai (như khu vực Starlake Tây Hồ Tây) sẽ thúc đẩy khác biệt hóa dựa trên trải nghiệm tiêu dùng, nhằm cạnh tranh với thương mại điện tử.

Áp lực Chi phí Vốn

Một xu hướng quan trọng cần lưu ý trong năm 2026 là sự tác động mạnh mẽ của chính sách tiền tệ đối với sức mua:

- ▶ Lãi suất vay: Việc lãi suất thả nổi có thể vượt mức 12% đang siết chặt thanh khoản, khiến người mua trở nên thận trọng và kéo dài thời gian ra quyết định.
- ▶ Ưu tiên nhu cầu ở thực: Phân khúc căn hộ vừa túi tiền có tỷ lệ hấp thụ tốt hơn mặt bằng chung do đáp ứng nhu cầu ở thực trong bối cảnh phân khúc cao cấp đang chiếm ưu thế nguồn cung.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG (tiếp theo)

Chuyên nghiệp hóa và Sự gia nhập của các Thương hiệu Quốc tế

Triển vọng ngành khách sạn và căn hộ dịch vụ Việt Nam tiếp tục được nâng tầm bởi các thương hiệu toàn cầu:

- Thương hiệu lớn: Sự hiện diện ngày càng rõ nét của Hyatt, IHG, Ascott qua việc mở rộng danh mục dự án tại Hà Nội, TP.HCM và Phú Quốc.
- Du lịch MICE (hội họp, khen thưởng, hội nghị và sự kiện): Hà Nội đang củng cố nền tảng trở thành trung tâm MICE hàng đầu khu vực, nhờ nguồn cung khách sạn 5 sao dồi dào tới năm 2028 và xu hướng doanh nghiệp đa dạng hóa chuỗi cung ứng ra ngoài Trung Quốc.

Biến động Giá và Cơ hội ở Thị trường Thửa cấp

- Tại Hà Nội, trong 5 năm qua, giá thửa cấp tăng nhanh hơn giá sơ cấp ở tất cả các phân khúc nhà ở thấp tầng – phản ánh nhu cầu cao với sản phẩm đã hoàn thiện, có pháp lý vững chắc, có thể bàn giao ngay
- Người mua đang dịch chuyển sang thị trường thửa cấp hoặc các sản phẩm vùng ven để tìm mức giá hợp lý hơn, khi hạ tầng kết nối (Vành đai 4, các tuyến metro) dần hoàn thiện và khai mở thêm quỹ đất.

6. THÔNG TIN KHÁC

Ban Đại diện Quỹ

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 ngày 27 tháng 4 năm 2021, Ban Đại diện Quỹ được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban Đại diện nhiệm kỳ 2020-2022 thành nhiệm kỳ 2020-2024.

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2022 ngày 21 tháng 4 năm 2023 thông qua việc phê duyệt nhiệm kỳ của Ban Đại diện : 2023-2027.

Bà Phùng Thị Minh

Chủ tịch

Bổ nhiệm

ngày 21 tháng 04 năm 2023

Bà Minh tốt nghiệp cử nhân ngành Tài chính – Ngân hàng của Trường Đại học Kinh tế Quốc Dân. Bà được cấp Chứng chỉ Kiểm toán viên Quốc gia vào tháng 4/2010.

Với hơn 15 năm làm việc trong mảng kế toán và kiểm toán tại các công ty đầu tư như Công ty Cổ phần Đầu tư INB, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Hùng Tinh, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 9 Hà Nội và Công ty Cổ Phần Đầu tư Truth Home. Từ 2015 đến nay: kinh nghiệm quản lý điều hành doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh bất động sản quy mô doanh số lên đến 8000 tỷ đồng/năm. Hiện bà đang nắm giữ các chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Đầu tư Truth Home.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

6. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

Ban Đại diện Quỹ (tiếp theo)

Ông Đặng Thế Đức **Thành viên**

Bổ nhiệm

ngày 29 tháng 06 năm
2016

Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội

Chứng chỉ tốt nghiệp sau đại học, Trường Luật của Anh Quốc
và xứ Wales (Anh Quốc)

Hơn 22 năm kinh nghiệm hành nghề luật kinh doanh tại Việt
Nam, trong đó tập trung vào đầu tư trong nước, giao dịch
doanh nghiệp, cổ phần tư nhân, M&A, chứng khoán, giao dịch
thị trường vốn và tài trợ dự án.

Ông Đức đã tư vấn cho một số Quỹ đầu tư nước ngoài và địa
phương lớn và nhà quản lý Quỹ liên quan đến cơ cấu kinh
doanh, các giao dịch M&A tại Việt Nam.

Ông có 5 năm hành nghề Luật tại InvestConsult Group (Công
ty TNHH Tư vấn Đầu tư & Chuyển giao công nghệ), phụ trách
mảng Tư vấn và Sở hữu Công nghiệp; 7 năm hành nghề Luật
và đảm nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh của Công ty
TNHH Tầm nhìn và Liên danh (Vision and Associates); 4 năm
làm Giám đốc Công ty Luật Hợp danh Tư vấn Phương Đông
I.C.

Bà Nguyễn Phương Lan **Thành viên**

Bổ nhiệm

ngày 21 tháng 04 năm
2023

Từ năm 2010 tới nay ông là Giám đốc điều hành (Managing
Partner) tại Cty Tư vấn luật Indochine Counsel; nhà báo
thường xuyên cho các tạp chí kinh doanh hàng đầu tại Việt
Nam (Kinh tế Sài Gòn, Nhịp cầu đầu tư, Đầu tư chứng khoán).
Thạc sĩ Tài chính tại Đại học Khoa học Kinh tế và Hành chính
Budapest; Chứng chỉ Kế toán viên Công chứng (ACCA) của
Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh Quốc; Chứng chỉ kiểm toán
viên và Chứng chỉ hành nghề quản lý quỹ.

Bà Lan đã có hơn 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực
tài chính, đảm nhiệm những vị trí quản lý cấp cao tại các tổ
chức lớn như Phó Giám đốc tư vấn tài chính tại PwC Việt
Nam, Phó Giám đốc đầu tư tại công ty Quản lý quỹ Techcom
Capital, Trưởng phòng tài chính của Công ty CP Vinpearl....
Bà Lan cũng đã có thời gian công tác tại nhiều nước trên thế
giới như tại PwC Hungary, PwC Panama ở vai trò phụ trách
kiểm toán, chuyên gia cao cấp tư vấn tài chính doanh nghiệp.

Bà Lan hiện đang đảm nhiệm vai trò Giám đốc Tài chính của
CTCP Thương mại Dịch Vụ Cổng Vàng (Golden Gate).



Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương

BÁO CÁO CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Chúng tôi là Ngân hàng giám sát Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (Sau đây gọi là "Quỹ") tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026. Với sự hiểu biết của chúng tôi thì trong giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã hoạt động và được quản lý với các nội dung dưới đây:

- a) Việc lưu ký tài sản của Quỹ đã tuân thủ theo quy định pháp luật chứng khoán hiện hành, Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật có liên quan.
- b) Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương đã tuân thủ các giới hạn về hạn mức đầu tư được quy định tại các văn bản pháp luật chứng khoán hiện hành về quỹ đầu tư bất động sản, Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan.
- 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.

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG GIÁM SÁT 



PHÓ GIÁM ĐỐC
Lê Mỹ Linh

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: 13883290/E-70042387/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Các Nhà Đầu tư**
Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam ("Quỹ") được lập ngày 12 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 19 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán giữa niên độ, báo cáo tài sản giữa niên độ và báo cáo danh mục đầu tư giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động giữa niên độ, báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ này cũng được xác nhận bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành với tư cách Ngân hàng Giám sát của Quỹ phù hợp với pháp luật và quy định hiện hành, như được quy định rõ tại Hợp đồng Giám sát vào ngày 24 tháng 8 năm 2016 với Công ty Quản lý Quỹ và được công bố tại Bản cáo bạch của Quỹ.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ, tình hình tài sản giữa niên độ và danh mục đầu tư giữa niên độ của Quỹ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động giữa niên độ và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ của Quỹ cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 đầu tư chứng khoán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ của quỹ đầu tư chứng khoán.

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2026

30.
T
H
Y
N
10

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND
	A. TÀI SẢN			
110	1. Tiền gửi ngân hàng	5	6.987.241.977	14.956.149.121
120	2. Đầu tư chứng khoán	6	46.088.615.400	50.008.550.000
130	3. Phải thu hoạt động đầu tư	7	379.800.000	-
200	TỔNG TÀI SẢN		53.455.657.377	64.964.699.121
	B. NGUỒN VỐN			
300	I. NỢ PHẢI TRẢ		195.570.362	1.514.477.441
314	1. Phải trả phụ cấp Ban Đại diện Quỹ	8	45.000.000	45.000.000
315	2. Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	8	92.729.704	110.810.810
318	3. Phải trả khác	9	57.840.658	1.358.666.631
400	II. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		53.260.087.015	63.450.221.680
410	1. Vốn góp của các Nhà Đầu tư	10	50.000.000.000	50.000.000.000
411	1.1. Vốn góp		50.000.000.000	50.000.000.000
420	2. Kết quả hoạt động chưa phân phối		3.260.087.015	13.450.221.680
430	TỔNG NGUỒN VỐN		53.455.657.377	64.964.699.121

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND
Chứng khoán theo mệnh giá		14.190.840.000	14.095.840.000

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 12 tháng 8 năm 2026

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

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương

PHÓ GIÁM ĐỐC
Lê Mỹ Linh

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

Người kiểm soát:
Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán trưởng

Người phê duyệt:
Ông Phi Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VND
	A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐÃ THỰC HIỆN			
10	I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện		(1.445.456.711)	4.801.038.798
11	1. Cổ tức được nhận		642.720.000	137.868.000
13	2. Lãi tiền gửi ngân hàng		10.381.951	3.059.558
14	3. Lãi bán chứng khoán	11	(2.098.558.662)	4.660.111.240
30	II. Chi phí		4.202.342.016	772.670.821
31	1. Giá dịch vụ quản lý Quỹ		428.496.992	361.568.774
32	2. Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ		65.607.197	64.697.877
34	3. Chi phí kiểm toán		57.840.658	-
38	4. Phí và chi phí khác	12	3.650.397.169	346.404.170
50	III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ		(5.647.798.727)	4.028.367.977
	IV. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	11	-	-
	V. Lãi/(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(5.647.798.727)	4.028.367.977
	B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CHƯA THỰC HIỆN			
60	I. Thu nhập		10.373.692.605	18.587.749.945
61	1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán		10.373.692.605	18.587.749.945
70	II. Chi phí		14.916.028.543	8.092.529.185
71	1. Chênh lệch lỗ do đánh giá các khoản đầu tư		14.916.028.543	8.092.529.185
80	III. Kết quả hoạt động ròng chưa thực hiện trong kỳ	6	(4.542.335.938)	10.495.220.760
	LỢI NHUẬN/(LỖ) THUẦN TRONG KỲ		(10.190.134.665)	14.523.588.737

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 12 tháng 8 năm 2026

Ngân hàng TMCP
Đầu tư và Phát triển
Việt Nam – Chi
nhánh Hà Thành

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương

PHÓ GIÁM ĐỐC
Lê Mỹ Linh

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

Người kiểm soát:
Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán trưởng

Người phê duyệt:
Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO TÀI SẢN GIỮA NIÊN ĐỘ
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

STT	CHỈ TIÊU	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND
1	Tiền	6.987.241.977	14.956.149.121
1.1	Tiền gửi không kỳ hạn	6.987.241.977	14.956.149.121
2	Các khoản đầu tư	46.088.615.400	50.008.550.000
2.1	Cổ phiếu	46.088.615.400	50.008.550.000
2.1.1	Cổ phiếu niêm yết	46.088.615.400	50.008.550.000
3	Phải thu hoạt động đầu tư	379.800.000	-
	TỔNG TÀI SẢN	53.455.657.377	64.964.699.121
4	Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	137.729.704	155.810.810
5	Phải trả khác	57.840.658	1.358.666.631
	TỔNG NỢ PHẢI TRẢ	195.570.362	1.514.477.441
	GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG CỦA QUỸ	53.260.087.015	63.450.221.680
6	Tổng số đơn vị quỹ	5.000.000	5.000.000
7	Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị Quỹ	10.652,01	12.690,04

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 12 tháng 8 năm 2026

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

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương

PHÓ GIÁM ĐỐC
Lê Mỹ Linh

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

Người kiểm soát:
Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán trưởng

Người phê duyệt:
Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO THAY ĐỔI GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

STT	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VND
I	Giá trị tài sản ròng đầu kỳ	63.450.221.680	44.065.788.584
II	Thay đổi giá trị tài sản ròng trong kỳ	(10.190.134.665)	14.523.588.737
	Trong đó:		
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng do các hoạt động liên quan đến đầu tư của Quỹ trong kỳ	(10.190.134.665)	14.523.588.737
2	Thay đổi giá trị tài sản ròng do việc phân phối thu nhập của Quỹ cho các Nhà Đầu tư trong kỳ	-	-
III	Giá trị tài sản ròng cuối kỳ	53.260.087.015	58.589.377.321

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 12 tháng 8 năm 2026

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

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương

PHÓ GIÁM ĐỐC
Lê Mỹ Linh

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

Người kiểm soát:
Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán trưởng

Người phê duyệt:
Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ GIỮA NIÊN ĐỘ
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

STT	CHỈ TIÊU	Số lượng	Giá thị trường VND	Tổng giá trị VND	Tỷ lệ trên tổng giá trị tài sản %
I	CÓ PHIẾU NIÊM YẾT				
1	KBC CTCP Phát triển Đô thị Kinh Bắc	308.200	30.500	9.400.100.000	17,58%
2	KDH CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền	421.464	21.600	9.103.622.400	17,02%
3	NLG CTCP Đầu tư Nam Long	355.020	26.150	9.283.773.000	17,37%
4	PC1 CTCP Tập đoàn PC1	80.000	23.100	1.848.000.000	3,46%
5	TCH CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	154.400	14.550	2.246.520.000	4,20%
6	VHM CTCP Vinhomes	63.300	151.800	9.608.940.000	17,98%
7	VIC Tập đoàn Vingroup- CTCP	10.000	220.000	2.200.000.000	4,12%
8	VPL CTCP Vinpearl	26.700	89.800	2.397.660.000	4,49%
	Tổng	1.419.084		46.088.615.400	86,22%
II	CÁC TÀI SẢN KHÁC			379.800.000	0,71%
1	Phải thu bán chứng khoán			-	0,00%
2	Phải thu cổ tức			379.800.000	0,71%
3	Phải thu khác			-	0,00%
III	Tiền gửi ngân hàng			6.987.241.977	13,07%
1	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn			6.987.241.977	13,07%
IV	TỔNG GIÁ TRỊ DANH MỤC			53.455.657.377	100%

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 12 tháng 8 năm 2026

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

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương

PHÓ GIÁM ĐỐC
Lê Mỹ Linh

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

Người kiểm soát:
Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán trưởng

Người phê duyệt:
Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

1.1 Thông tin về Quỹ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam ("Quỹ") được thành lập dưới hình thức quỹ đóng theo Giấy chứng nhận Đăng ký lập Quỹ đại chúng số 22/GCN-UBCK ngày 29 tháng 6 năm 2016 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp. Thời gian hoạt động của Quỹ là không xác định kể từ ngày được cấp giấy phép.

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành Chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.

Mục tiêu của Quỹ là mang lại lợi ích dài hạn cho Nhà Đầu tư nhờ nguồn thu nhập đều đặn và ổn định từ bất động sản và tăng trưởng dài hạn của giá trị bất động sản, dựa trên chiến lược quản lý bất động sản năng động, hiệu quả cũng như đầu tư vào các bất động sản tiềm năng trong tương lai.

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 và các Giấy phép điều chỉnh.

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.

Công ty có Trụ sở chính tại Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Quản lý Quỹ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 theo giấy ủy quyền 020703/23/UQ-CTHĐQT ngày 7 tháng 3 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

1.2 Các đặc điểm hoạt động chính của Quỹ

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 việc giám sát và lưu ký các tài sản của Quỹ, giám sát việc quản lý tài sản của Quỹ và đảm bảo, chịu trách nhiệm bồi thường đầy đủ cho Quỹ; xử lý các giao dịch về chứng khoán, thanh toán những khoản chi phí hợp lý, hợp lệ; thanh toán tiền cho Nhà Đầu tư; đối chiếu tài sản của Quỹ với Công ty Quản lý Quỹ. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát được quy định tại Điều lệ Quỹ.

Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ

Chiến lược đầu tư bất động sản

Thời hạn đầu tư: dài hạn.

Loại hình bất động sản: tập trung vào các bất động sản cho thuê nhằm thu dòng tiền ổn định và đều đặn là tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn. Ngoài ra, Quỹ cũng sẽ xem xét các bất động sản nhà ở, dự án, chung cư... được đầu tư xây dựng bởi các tổ chức uy tín, có xu hướng tăng giá tốt nhằm thu được lợi nhuận từ tăng giá bất động sản.

Vị trí bất động sản: đối với các khu văn phòng, trung tâm thương mại, tập trung vào các bất động sản tại trung tâm các thành phố lớn (Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng...), có vị trí đắc địa, giao thông thuận lợi, nằm trên các trục đường chính lớn hoặc trong các khu đô thị lớn, hiện đại. Đối với khách sạn, nghỉ dưỡng, Quỹ tập trung vào các bất động sản tại các thành phố du lịch, nghỉ dưỡng lớn, thu hút nhiều khách du lịch và có tiềm năng phát triển lớn (Nha Trang, Quảng Ninh, Phú Quốc, Đà Nẵng...).

Chiến lược đầu tư chứng khoán

Bên cạnh bất động sản, danh mục cổ phiếu đầu tư của Quỹ (nếu có) bao gồm các cổ phiếu niêm yết hàng đầu ("blue chips") trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HSX"), Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX"); cổ phiếu của các công ty có tiềm năng tăng trưởng tốt và có tỷ trọng lớn trong chỉ số chứng khoán của hai sàn giao dịch chứng khoán. Quỹ cũng có thể đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết, nhưng có kế hoạch niêm yết trong vòng 1 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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)

Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ (tiếp theo)

Chiến lược đầu tư chứng khoán (tiếp theo)

Quỹ có thể đầu tư vào tài sản có thu nhập cố định có chất lượng tín dụng tốt (nếu có) bao gồm tiền gửi ngân hàng, trái phiếu Chính phủ Việt Nam, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu có bảo lãnh của Chính phủ, trái phiếu doanh nghiệp. Các doanh nghiệp được lựa chọn để đưa vào danh mục đầu tư của Quỹ là các doanh nghiệp có mức định giá hấp dẫn, tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong trung và dài hạn cao.

Trong các trường hợp khác biệt, việc xem xét đầu tư sẽ do Đại hội Nhà Đầu tư hoặc Ban Đại diện Quỹ xem xét quyết định phù hợp với thẩm quyền.

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 định giá là thứ Tư hàng tuần cho kỳ định giá tuần và là ngày đầu tiên của tháng, quý, năm 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 cho mỗi đơn vị quỹ bằng giá trị tài sản ròng của Quỹ chia cho tổng số đơn vị quỹ đang lưu hành tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày định giá.

Giá trị tài sản ròng là tổng giá trị thị trường của các tài sản và các khoản đầu tư do Quỹ sở hữu trừ đi các nghĩa vụ nợ của Quỹ tính đến ngày gần nhất trước ngày định giá.

Giá trị tài sản ròng được tính cho mỗi ngày giao dịch của Quỹ sẽ được làm tròn xuống đến hai (02) chữ số thập phân.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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)

Danh mục đầu tư

Danh mục đầu tư của Quỹ phải phù hợp với mục tiêu và chính sách đầu tư đã được quy định tại Điều lệ Quỹ và công bố tại Bản cáo bạch. Danh mục đầu tư của Quỹ bao gồm các loại tài sản sau đây tại Việt Nam:

- ▶ Tiền gửi 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 ;
- ▶ Công cụ nợ của Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương;
- ▶ 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 ra công chúng, trái phiếu chào bán ra công chúng ;
- ▶ Trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ của các tổ chức phát hành hoạt động theo pháp luật Việt Nam, cổ phiếu của công ty cổ phần (không bao gồm các loại cổ phiếu quy định tại điểm nêu trên); phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn;
- ▶ Quyền phát sinh gắn liền với chứng khoán mà Quỹ đang nắm giữ;
- ▶ Bất động sản đáp ứng các điều kiện sau:
 - Là bất động sản được phép đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bất động sản đầu tư phải ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc để khai thác nhằm mục đích thu lợi tức ổn định. Loại bất động sản đầu tư phải phù hợp với chính sách và mục tiêu đầu tư quy định tại Điều lệ quỹ và Bản cáo bạch;
 - Là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp bất động sản đang trong quá trình xây dựng, chỉ được đầu tư khi bảo đảm đáp ứng các điều kiện sau:
 - Không phải là đất chưa có công trình xây dựng theo quy định về kinh doanh bất động sản và đất đai;
 - Dự án xây dựng đã được thực hiện đúng tiến độ tính đến thời điểm quỹ tham gia góp vốn;
 - Đã có hợp đồng giao dịch với các khách hàng tiềm năng, bảo đảm bất động sản có thể bán được hoặc có thể sử dụng, cho thuê ngay sau khi hoàn tất;
 - Tổng giá trị các dự án bất động sản trong quá trình xây dựng không được vượt quá 10% tổng giá trị tài sản của Quỹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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)

Cơ cấu danh mục đầu tư

- a) Đầu tư tối thiểu sáu mươi lăm phần trăm (65%) giá trị tài sản ròng của Quỹ vào các bất động sản ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc khai thác để thu lợi tức ổn định theo quy định; chứng khoán của tổ chức phát hành là tổ chức kinh doanh bất động sản có doanh thu từ việc sở hữu và kinh doanh bất động sản tối thiểu là sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng doanh thu tính trên báo cáo tài chính năm gần nhất (sau đây gọi là tổ chức kinh doanh bất động sản). Trường hợp chỉ đầu tư vào chứng khoán của tổ chức kinh doanh bất động sản, Quỹ đầu tư bất động sản phải đầu tư vào chứng khoán của ít nhất ba (03) tổ chức phát hành;
- b) Không đầu tư quá ba mươi lăm phần trăm (35%) giá trị tài sản ròng của Quỹ vào các tài sản quy định tại danh sách các tài sản Quỹ được phép đầu tư, không tính phần đầu tư vào bất động sản và chứng khoán của tổ chức kinh doanh bất động sản. Việc đầu tư vào các tài sản này phải bảo đảm các giới hạn sau:
 - ▶ Không đầu tư vào quá mười phần trăm (10%) tổng số chứng khoán đang lưu hành của một tổ chức phát hành, tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành của một Quỹ đại chúng do công ty khác quản lý, trừ công cụ nợ của Chính phủ;
 - ▶ Không đầu tư quá năm phần trăm (5%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán và các tài sản sau (nếu có) của một tổ chức phát hành, chứng chỉ quỹ của một quỹ đại chúng do công ty khác quản lý, trừ công cụ nợ của Chính phủ: Tiền gửi 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;
 - ▶ Không đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán 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 ba mươi lăm phần trăm (35%) cổ phần, phần vốn góp của nhau; nhóm công ty con có cùng một công ty mẹ;
 - ▶ Không đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào các chứng chỉ quỹ đại chúng, cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán đại chúng;
 - ▶ Không đầu tư quá năm phần trăm (5%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào tài sản: Trái phiếu chưa niêm yết của các tổ chức phát hành hoạt động theo pháp luật Việt Nam; cổ phiếu của công ty cổ phần, phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn;
- c) Không đầu tư vào chính chứng chỉ Quỹ của Quỹ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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

Cơ cấu đầu tư của Quỹ đầu tư bất động sản chỉ được vượt mức so với các hạn chế đầu tư đã quy định tại điểm a, b của Cơ cấu danh mục đầu tư và chỉ do các nguyên nhân sau:

- a) Biến động giá trên thị trường của tài sản trong danh mục đầu tư của Quỹ;
- b) Thực hiện các khoản thanh toán của Quỹ theo quy định của pháp luật;
- c) Hoạt động hợp nhất, sáp nhập, chia, tách các tổ chức phát hành;
- d) Quỹ mới được cấp phép thành lập hoặc do tăng vốn, hợp nhất Quỹ, sáp 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;
- đ) Quỹ đang trong thời gian giải thể.

Trường hợp sai lệch phát sinh do các nguyên nhân quy định điểm a, b, c và d nêu trên, công ty quản lý quỹ phải điều chỉnh lại danh mục đầu tư bảo đảm phù hợp nguyên tắc sau:

- ▶ Trong thời hạn ba (03) tháng kể từ ngày phát sinh sai lệch đối với danh mục chứng khoán;
- ▶ Trong hạn một (01) năm kể từ ngày phát sinh sai lệch đối với danh mục bất động sản;

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 ngay danh mục đầu tư cho phù hợp với quy định của pháp luật. Công ty Quản lý Quỹ phải bồi thường mọi thiệt hại cho Quỹ (nếu có) và chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư quy định tại khoản này. Nếu phát sinh lợi nhuận, phải hạch toán mọi khoản lợi nhuận có được cho Quỹ;

Trong thời hạn năm (05) 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 Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về các sai lệch trong cơ cấu danh mục đầu tư, nguyên nhân, thời điểm phát sinh hoặc phát hiện ra sự việc, mức độ thiệt hại cho Quỹ (nếu có) hoặc lợi nhuận tạo cho Quỹ (nếu có), biện pháp khắc phục, thời gian thực hiện và kết quả khắc phục.

2. KỲ KẾ TOÁN NĂM VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ 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.

Kỳ kế toán giữa niên độ của Quỹ bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 30 tháng 6.

2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập và trình bày theo đơn vị tiền tệ trong kế toán của Quỹ là đồng Việt Nam ("VND").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. CHUẨN MỰC VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Quỹ được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ("Quyết định 63") ngày 14 tháng 9 năm 2005 về việc ban hành chế độ kế toán đối với Quỹ Đầu tư chứng khoán, Thông tư số 98/2020/TT-BTC ("Thông tư số 98") ngày 16 tháng 11 năm 2020 và Thông tư số 136/2025/TT-BTC ("Thông tư số 136") ngày 29 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 98 hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Theo Quyết định số 63, báo cáo tài chính giữa niên độ của Quỹ bao gồm:

1. Bảng cân đối kế toán giữa niên độ;
2. Báo cáo kết quả hoạt động giữa niên độ;
3. Báo cáo tài sản giữa niên độ;
4. Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ;
5. Báo cáo danh mục đầu tư giữa niên độ;
6. Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

Theo đó, bảng cân đối kế toán giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động giữa niên độ, báo cáo tài sản giữa niên độ, báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ, báo cáo danh mục đầu tư giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ 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, kết quả hoạt động, tình hình tài sản, tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng và danh mục đầu tư của Quỹ trong kỳ 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.

3.3 *Ước tính kế toán*

Việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Các thay đổi trong chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán Quỹ sử dụng để lập báo cáo tài chính giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, ngoại trừ thay đổi liên quan đến quy định sau:

Thông tư số 136/2025/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 98/2020/TT-BTC hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán

Ngày 29 tháng 12 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 136/2025/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 98/2020/TT-BTC hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán. Thông tư số 136 sửa đổi, bổ sung một số quy định liên quan đến phương pháp xác định giá trị tài sản, danh mục đầu tư và hạn mức đầu tư, đồng thời cập nhật một số quy định khác về hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán. Thông tư số 136 có hiệu lực từ ngày 12 tháng 02 năm 2026.

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 (03) 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

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

Ghi nhận ban đầu

Quỹ ghi nhận các khoản đầu tư tại ngày giao dịch theo giá gốc bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được khoản đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư vào trái phiếu và tiền gửi ngân hàng, giá mua chưa bao gồm lãi dự thu được ghi nhận trên khoản mục "*Đầu tư chứng khoán*" và "*Tiền gửi ngân hàng*", phần lãi dự thu chưa được thanh toán tính đến ngày mua, tiền lãi gửi chưa đến ngày nhận được ghi nhận trên khoản mục "*Phải thu hoạt động đầu tư*" và "*Phải thu khác*" tương ứng trên bảng cân đối kế toán.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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

Các khoản đầu tư và tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên khoản mục "*Đầu tư chứng khoán*" và "*Tiền gửi ngân hàng*" trên bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc như sau:

- ▶ Tiền gửi không kỳ hạn được ghi nhận theo giá trị hợp lý;
- ▶ Tiền gửi có kỳ hạn được ghi nhận theo giá trị hợp lý không bao gồm lãi chưa thanh toán;
- ▶ Tín phiếu kho bạc, hối phiếu ngân hàng, thương phiếu, chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng, trái phiếu niêm yết, trái phiếu chưa niêm yết và các công cụ nợ khác được ghi nhận theo giá trị hợp lý không bao gồm lãi chưa thanh toán;
- ▶ Cổ phiếu niêm yết, chưa niêm yết được ghi nhận theo giá trị hợp lý;
- ▶ Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý.

Lợi nhuận thuần nhận được từ các khoản đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động.

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 khác*" trên bảng cân đối kế toán.

Định giá lại cho mục đích xác định 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. Phương pháp đánh giá lại các khoản đầu tư được quy định trong Sổ tay Định giá được xây dựng phù hợp với phương pháp xác định giá trị tài sản quy định tại Điều lệ Quỹ và Thông tư số 98 và Thông tư số 136 ngày 29 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 98 hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và được Ban Đại diện Quỹ phê duyệt. Các khoản lãi hoặc lỗ do đánh giá lại khoản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo thu nhập giữa niên độ theo quy định tại Thông tư số 198. Cụ thể như sau:

- ▶ *Tiền (VND)*: là số dư mặt tại ngày trước ngày định giá;
- ▶ *Ngoại tệ*: 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, trái phiếu và các công cụ thị trường tiền tệ khác*: giá được xác định là giá mua cộng lãi lũy kế tính tới ngày trước ngày định giá;
- ▶ *Các công cụ không trả lãi bao gồm tín phiếu, trái phiếu, giấy tờ có giá và các công cụ không trả lãi khác*: được xác định là giá yết bình quân trên hệ thống giao dịch của Sở Giao dịch chứng khoán; trường hợp không có giá yết thì mức giá được xác định theo hoặc mô hình chiết khấu dòng tiền căn cứ vào lãi suất trúng thầu hoặc một lãi suất khác do Ban Đại diện Quỹ quy định và thời gian nắm giữ công cụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

4.3 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Định giá lại cho mục đích xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ (tiếp theo)

▶ *Trái phiếu:*

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

Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn mười lăm (15) ngày tính đến ngày định giá hoặc giá thị trường có nhiều biến động với mức biến động và phương pháp xác định giá được quy định tại Điều lệ quỹ, 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.

- ii. Trái phiếu không niêm yết:

- ✓ Giá yết (nếu có) trên các hệ thống báo giá cộng lãi lũy kế tính tới ngày định giá; hoặc
- ✓ 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.

▶ *Cổ phiếu:*

- i. Cổ phiếu niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán, cổ phiếu chào bán riêng lẻ của tổ chức niêm yết, cổ phiếu chào bán thêm ra công chúng của tổ chức niêm yết: 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 định giá, là một trong các mức giá sau:

- ✓ Giá trị sổ sách; hoặc
- ✓ Giá mua; hoặc
- ✓ Giá 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, cổ phiếu chào bán riêng lẻ của tổ chức đăng ký giao dịch, cổ phiếu chào bán thêm ra công chúng của tổ chức đăng ký giao dịch: được đánh giá theo giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác, tùy thuộc vào quy định nội bộ 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 định giá, là một trong các mức giá sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

4.3 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Định giá lại cho mục đích xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ (tiếp theo)

- iii. Cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch, hoặc hủy niêm yết hoặc hủy đăng ký giao dịch không phải do thay đổi Sổ giao dịch chứng khoán: được xác định là một trong các giá sau:

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

- iv. Cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch, hoặc hủy niêm yết hoặc hủy đăng ký giao dịch do thay đổi Sổ giao dịch chứng khoán: được xác định là giá đóng cửa hoặc tên gọi khác, tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sổ giao dịch chứng khoán của ngày giao dịch gần nhất trước ngày định giá.

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

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

- v. 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 bảng cân đối kế toán gần nhất trước ngày định giá; hoặc
- ✓ Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

- vi. 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.

► **Chứng khoán phái sinh:**

- i. Chứng khoán phái sinh niêm yết: được định giá là giá đóng cửa hoặc tên gọi khác tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sổ giao dịch chứng khoán tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày định giá. Trong trường hợp không có giá đóng cửa của Sổ giao dịch chứng khoán như quy định trên, giá xác định theo giá thanh toán cuối ngày hoặc giá thanh toán cuối cùng (trong trường hợp đáo hạn) được Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp tới thành viên bù trừ giao dịch phái sinh và được Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày định giá.
- ii. Chứng khoán phái sinh niêm yết không có giao dịch nhiều hơn mười lăm (15) ngày tính đến ngày định giá: giá được xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

4.3 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

► Bất động sản:

Giá được định giá bởi Tổ chức định giá tại thời điểm gần nhất.

Việc định giá bất động sản được thực hiện theo các phương pháp như sau:

Phương pháp so sánh trực tiếp: là phương pháp xác định giá trên cơ sở các mức giá bất động sản thực tế đã chuyển nhượng của bất động sản tương tự trên thị trường theo điều kiện bình thường theo quy định của pháp luật đất đai.

Phương pháp thu nhập: chỉ áp dụng để định giá cho các loại bất động sản xác định được các khoản thu nhập mang lại từ bất động sản.

Phương pháp chiết trừ: là phương pháp xác định giá đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị đất và giá trị của tài sản gắn liền với đất).

Phương pháp thặng dư: là phương pháp xác định giá đất của thửa đất trống có tiềm năng phát triển theo quy hoạch hoặc được phép chuyển đổi mục đích sử dụng để sử dụng tốt nhất bằng cách loại phần chi phí ước tính để tạo ra sự phát triển ra khỏi tổng giá trị phát triển giá định của bất động sản.

Phương pháp khác phù hợp với bất động sản cụ thể được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

- *Các tài sản được phép đầu tư 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 mô hình lý thuyết đã được Ban Đại diện Quỹ thông qua.

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, cổ tức, lãi trái phiếu, lãi tiền gửi ngân hàng và các khoản phải thu khác. Các khoản phải thu được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Các khoản 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.

Chi phí dự phòng phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm.

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%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

4.5 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả được trình bày trên bảng cân đối kế toán theo giá trị ghi sổ các khoản phải trả cho hoạt động kinh doanh chứng khoán, phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ, Ngân hàng Giám sát và các khoản phải trả khác.

4.6 Vốn chủ sở hữu

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

4.7 Ghi nhận doanh thu

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

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định dựa trên thời gian và lãi suất thực tế từng năm, trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi là không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Lãi từ kinh doanh chứng khoán

Lãi từ kinh doanh chứng khoán được xác định bằng phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn của chứng khoán. Giá vốn của chứng khoán được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

4.8 Chi phí

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

- ▶ Giá dịch vụ quản lý Quỹ và thưởng (nếu có) trả cho Công ty Quản lý Quỹ;
- ▶ Giá dịch vụ trả cho các dịch vụ giám sát, bảo quản tài sản Quỹ do Ngân hàng Giám sát thực hiện;
- ▶ Phí và lệ phí mà Quỹ phải thanh toán theo quy định của pháp luật;
- ▶ Chi phí liên quan đến việc kiểm toán Quỹ;
- ▶ Chi phí liên quan đến việc thuê các tổ chức độc lập cung cấp dịch vụ tư vấn định giá, đánh giá tài sản Quỹ và tư vấn luật nhằm bảo vệ quyền lợi người đầu tư;
- ▶ Chi phí liên quan đến việc tổ chức, triệu tập họp thường niên của Đại hội Thành viên và Ban Đại diện Quỹ;
- ▶ Các chi phí khác theo quy định của Điều lệ Quỹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

4.8 Chi phí (tiếp theo)

Giá dịch vụ quản lý Quỹ

Giá dịch vụ quản lý 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 hàng tháng là tổng số tiền được tính (trích lập) cho các kỳ định giá thực hiện trong tháng.

Giá dịch vụ quản lý là 1,5% giá trị tài sản ròng/năm và có thể thay đổi khi được Đại hội Nhà Đầu tư phê duyệt trong Đại hội hàng năm gần nhất. Hiệu lực của việc điều chỉnh Giá dịch vụ quản lý sau khi Ban Đại diện Quỹ phê duyệt sẽ được Công ty Quản lý Quỹ công bố trên trang website. Trường hợp thay đổi Giá dịch vụ quản lý Quỹ dẫn đến giá dịch vụ vượt quá mức tối đa nêu trên sẽ phải được Đại hội Nhà Đầu tư phê duyệt.

Giá dịch vụ giám sát, lưu ký và giao dịch

Giá dịch vụ giám sát, lưu ký được trả cho Ngân hàng Giám sát để cung cấp dịch vụ ngân hàng giám sát, lưu ký cho Quỹ. Giá dịch vụ được tính vào mỗi kỳ định giá dựa trên giá trị tài sản ròng tại ngày trước ngày định giá và được trả hàng tháng. 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 giám sát Quỹ sẽ là 0,01% giá trị tài sản ròng một năm và không có mức quy định tối thiểu.

Giá dịch vụ lưu ký sẽ là 0,04% giá trị tài sản ròng một năm và thấp nhất là 10.000.000 đồng/tháng.

Mức giá dịch vụ trên chưa bao gồm các chi phí ngoài thông thường như chi phí 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 giao dịch chứng khoán là 0,03%/giá trị giao dịch, tối thiểu 100.000 đồng/ngày giao dịch và tối đa là 10.000.000 đồng/ngày giao dịch đối với giao dịch cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch và 100.000 đồng/lần đối với chứng khoán chưa niêm yết/đăng ký giao dịch và tài sản khác.

Các loại giá dịch vụ nêu trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (nếu có).

Phí/Giá dịch vụ trả cho Tổ chức quản lý bất động sản

Phí/Giá dịch vụ phải trả cho Tổ chức quản lý bất động sản sẽ phụ thuộc vào kết quả lựa chọn và đàm phán với Tổ chức quản lý bất động sản và được quy định chi tiết trong hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản được ký kết.

Chi phí khác

Các chi phí khác bao gồm chi phí kiểm toán, phụ cấp Ban Đại diện Quỹ và các chi phí khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

4.8 Chi phí (tiếp theo)

Thường hoạt động

Mức thường được tính trên cơ sở phần lợi nhuận vượt trội so với lợi nhuận kỳ vọng. Thường hoạt động được trích từ thu nhập thực tế của Quỹ và được thanh toán cho Công ty Quản lý Quỹ hàng năm. Phần lợi nhuận của Quỹ để tính mức phí thường bao gồm phần tăng trưởng giá trị tài sản ròng vào cuối năm so với giá trị tài sản ròng đầu năm. Mức thường hoạt động sẽ được điều chỉnh giảm trừ và sẽ không được thanh toán nếu hoạt động đầu tư của các năm liền trước bị thua lỗ và mức lỗ này chưa được bù đắp.

Phí/Giá dịch vụ thường sẽ chỉ được thanh toán sau khi thanh toán các khoản phí khác. Phí thường được xác định dựa trên báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán.

4.9 Thuế

a) Hoạt động đầu tư chứng khoán

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Quỹ đầu tư bất động sản chịu thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") đối với thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán theo hướng dẫn tại Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Quỹ đầu tư chứng khoán (trừ công ty đầu tư chứng khoán) không thuộc đối tượng nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định khoản 3 Điều 14 Nghị định 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức hướng dẫn thi hành luật thuế Thu nhập doanh nghiệp ("Nghị định 320"). Theo đó, Quỹ không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán.

b) Giao dịch chuyển nhượng, cho thuê bất động sản:

Công ty quản lý Quỹ đầu tư chứng khoán khai và nộp thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng, cho thuê bất động sản của Quỹ đầu tư bất động sản quy định tại khoản 6 Điều 15 của Nghị định 320.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

4.9 Thuế (tiếp theo)

c) 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 đó:

- Khi Quỹ trả lợi tức cho các nhà đầu tư là tổ chức, không phân biệt tổ chức đầu tư trong nước hoặc nước ngoài, Công ty Quản lý Quỹ có trách nhiệm khấu trừ, khai, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp thay cho tổ chức đầu tư theo mức thuế suất 20% theo quy định tại Nghị định 320 và thông tư 89/2026/TT-BTC ngày 30/06/2026 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý Thuế và Nghị định 252/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành luật quản lý thuế
- Khi Quỹ trả lợi tức cho nhà đầu tư là cá nhân (không phân biệt cá nhân trong nước hay nước ngoài), Công ty Quản lý Quỹ có trách nhiệm khấu trừ số thuế thu nhập cá nhân bằng 5% lợi nhuận được phân phối.

4.10 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.

4.11 Số dư bằng không

Các khoản mục hay số dư được quy định trong Quyết định số 63 về Chế độ kế toán áp dụng đối với Quỹ đầu tư chứng khoán không được trình bày trong các báo cáo tài chính này thì được hiểu là có số dư bằng không.

5. TIỀN GỬI NGÂN HÀNG

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND
Tiền gửi không kỳ hạn	6.987.241.977	14.956.149.121
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành	6.987.241.977	14.956.149.121
	6.987.241.977	14.956.149.121

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN

Chi tiết các khoản đầu tư chứng khoán của Quỹ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND	Chênh lệch điều chỉnh cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND
Cổ phiếu		46.546.182.597	46.088.615.400	(457.567.197)	4.084.768.741	(4.542.335.938)
BCM	Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	-	-	-	(349.660.592)	349.660.592
KBC	Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc CTCP	10.353.916.889	9.400.100.000	(953.816.889)	-	(953.816.889)
KDH	CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền	10.846.688.482	9.103.622.400	(1.743.066.082)	572.977.147	(2.316.043.229)
NLG	CTCP Đầu tư Nam Long	11.191.217.492	9.283.773.000	(1.907.444.492)	(823.420.026)	(1.084.024.466)
PC1	CTCP Tập đoàn PC1	1.661.455.000	1.848.000.000	186.545.000	-	186.545.000
SZC	CTCP Sonadezi Châu Đức	-	-	-	(1.461.530.000)	1.461.530.000
TCH	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.294.126.667	2.246.520.000	(47.606.667)	-	(47.606.667)
VCG	Tổng CTCP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	-	-	443.035.015	(443.035.015)
VHM	CTCP Vinhomes	5.542.641.667	9.608.940.000	4.066.298.333	4.576.428.620	(510.130.287)
VIC	Tập đoàn Vingroup – CTCP	2.240.000.000	2.200.000.000	(40.000.000)	1.126.938.577	(1.166.938.577)
VPL	CTCP Vinpearl	2.416.136.400	2.397.660.000	(18.476.400)	-	(18.476.400)
		46.546.182.597	46.088.615.400	(457.567.197)	4.084.768.741	(4.542.335.938)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN (tiếp theo)

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

		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	Chênh lệch điều chỉnh cho năm 2025 VND
Cổ phiếu		45.923.781.259	50.008.550.000	4.084.768.741	(44.382.635)	4.129.151.376
BCM	Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	4.867.240.592	4.517.580.000	(349.660.592)	-	(349.660.592)
KDH	CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền	10.702.888.853	11.275.866.000	572.977.147	210.589.000	362.388.147
NLG	CTCP Đầu tư Nam Long	8.935.909.026	8.112.489.000	(823.420.026)	-	(823.420.026)
SZC	CTCP Sonadezi Châu Đức	12.051.725.000	10.590.195.000	(1.461.530.000)	-	(1.461.530.000)
VCG	Tổng CTCP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	5.842.024.985	6.285.060.000	443.035.015	-	443.035.015
VHM	CTCP Vinhomes	2.937.971.380	7.514.400.000	4.576.428.620	129.537.149	4.446.891.471
VIC	Tập đoàn Vingroup – CTCP	586.021.423	1.712.960.000	1.126.938.577	-	1.126.938.577
HDG	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô	-	-	-	4.996.216	(4.996.216)
KBC	Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc CTCP	-	-	-	(389.505.000)	389.505.000
		45.923.781.259	50.008.550.000	4.084.768.741	(44.382.635)	4.129.151.376

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND
Phải thu tiền cổ tức	379.800.000	-
	379.800.000	-

8. PHẢI TRẢ CHO CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ VÀ NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND
Phải trả phụ cấp Ban Đại diện Quỹ	45.000.000	45.000.000
Phải trả Công ty Quản lý Quỹ	65.267.475	83.281.993
Giá dịch vụ quản lý Quỹ	65.267.475	83.281.993
Phải trả Ngân hàng giám sát	27.462.229	27.528.817
Giá dịch vụ giám sát	478.628	610.735
Giá dịch vụ lưu ký	10.483.601	10.418.082
Giá dịch vụ quản trị Quỹ	16.500.000	16.500.000
	137.729.704	155.810.810

9. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.304.666.631
Phí kiểm toán	57.840.658	54.000.000
	57.840.658	1.358.666.631

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. VỐN GÓP CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND
Vốn góp đầu kỳ	50.000.000.000	50.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	50.000.000.000	50.000.000.000

Chi tiết vốn góp, số đơn vị Quỹ và tỷ lệ góp vốn của các thành viên góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Thành viên góp vốn	Vốn góp VND	Số đơn vị Quỹ năm giữ	Tỷ lệ sở hữu
Cá nhân trong nước	7.297.100.000	729.710	14,59%
Cá nhân nước ngoài	287.000.000	28.700	0,57%
Tổ chức trong nước	42.405.600.000	4.240.560	84,81%
Tổ chức nước ngoài	10.300.000	1.030	0,02%
	50.000.000.000	5.000.000	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. LÃI BÁN CHỨNG KHOÁN

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026:

	Đơn vị tính: VND			
	Tổng giá trị bán	Giá vốn bình quân gia quyền tính đến ngày giao dịch	Lãi bán chứng khoán cho giai đoạn tài chính sau tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Lãi/(lỗ) bán chứng khoán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
	[1]	[2]	[3] = [1] - [2]	[4]
Cổ phiếu niêm yết	66.411.430.000	68.509.988.662	(2.098.558.662)	4.660.111.240
Tổng cộng	66.411.430.000	68.509.988.662	(2.098.558.662)	4.660.111.240

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025:

	Đơn vị tính: VND			
	Tổng giá trị bán	Giá vốn bình quân gia quyền tính đến ngày giao dịch	Lãi bán chứng khoán cho giai đoạn tài chính sau tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Lãi/(lỗ) bán chứng khoán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	[1]	[2]	[3] = [1] - [2]	[4]
Cổ phiếu niêm yết	45.166.185.000	40.506.073.760	4.660.111.240	2.644.798.365
Tổng cộng	45.166.185.000	40.506.073.760	4.660.111.240	2.644.798.365

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. PHÍ VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VND
Phí niêm yết trả cho Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	16.500.000	15.000.000
Phí xử lý hồ sơ giao dịch mua/bán chứng khoán	40.718.440	25.126.650
Phí môi giới, giao dịch chứng khoán	161.584.153	116.130.084
Phí trả Ban Đại diện Quỹ	90.000.000	90.000.000
Phí thưởng Công ty QLQ	3.242.339.263	-
Phí chuyển tiền	255.313	147.436
Giá dịch vụ quản trị Quỹ trả cho Ngân hàng		
Giám sát	99.000.000	99.000.000
Thuế, phí khác	-	1.000.000
	3.650.397.169	346.404.170

13. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VND
Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện trong kỳ	(5.647.798.727)	4.028.367.977
Điều chỉnh:		
Trừ: Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế trong kỳ	(642.720.000)	(137.868.000)
Thu nhập chịu thuế	-	3.890.499.977
Lỗ kết chuyển sang từ các kỳ trước	-	(3.890.499.977)
Thu nhập tính thuế TNDN trong kỳ	-	-
Thuế suất (*)	Không chịu thuế	20%
Chi phí thuế TNDN phát sinh trong kỳ	-	-
Chi phí thuế TNDN	-	-

(*) Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, Quỹ chịu thuế thu nhập doanh nghiệp ở mức 20% đối với thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, theo quy định khoản 3 Điều 14 Nghị định 320, Quỹ đầu tư chứng khoán không thuộc đối tượng nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, theo đó Quỹ không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán. Quỹ không phát sinh thu nhập từ chuyển nhượng, cho thuê bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Lỗ chuyển sang từ năm trước:

Quỹ được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Quỹ có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 6.290.518.727 VND (tại 30/06/2026: 6.290.518.727 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế phát sinh trong năm VND	Đã chuyển lỗ trong kỳ VND	Không được chuyển lỗ VND	Số còn được chuyển lỗ tính đến cuối kỳ VND
2019	2024	(640.082.585)	(640.082.585)	-	(640.082.585)
2020	2025	(184.185.705)	(184.185.705)	-	(824.268.290)
2021	2026	(2.824.407.271)	(2.824.407.271)	-	(3.648.675.561)
2022	2027	(4.999.084.983)	(4.999.084.983)	-	(8.647.760.543)
2023	2028	(2.181.738.804)	(2.181.738.804)	-	(10.829.499.348)
2024	2029	-	(962.852.154)	-	(9.866.647.194)
2025	2030	-	(9.866.647.194)	-	-
Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2026	2031	(6.290.518.727)	(6.290.518.727)	-	(6.290.518.727)
Tổng cộng		(6.290.518.727)	(6.290.518.727)	-	(6.290.518.727)

(*) Quỹ chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 6.290.518.727 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN VÀ HỢP ĐỒNG THEN CHỐT KHÁC

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

Các bên được xem như là các bên liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát bên kia hoặc có ảnh hưởng trọng yếu đến bên kia trong việc đưa ra quyết định tài chính và hoạt động kinh doanh.

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong kỳ được trình bày dưới đây:

Các bên liên quan	Quan hệ	Nội dung giao dịch	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành	Ngân hàng Giám sát	Thu nhập lãi tiền gửi	10.381.951	3.059.558
		Giá dịch vụ giám sát và lưu ký	65.607.197	64.697.877
		Phí lưu ký xử lý hồ sơ	40.718.440	25.126.650
		Giá dịch vụ quản trị Quỹ	99.000.000	99.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương	Công ty Quản lý Quỹ	Phí quản lý quỹ	428.496.992	361.568.774
		Phí thưởng Công ty Quản lý Quỹ	3.242.339.263	-
Ban Đại diện Quỹ	Ban Đại diện Quỹ	Thủ lao Ban Đại diện Quỹ	90.000.000	90.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN VÀ HỢP ĐỒNG THEN CHÓT KHÁC (tiếp theo)

14.2 Số dư trọng yếu với các bên liên quan

Số dư trọng yếu với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và trong kỳ báo cáo được trình bày dưới đây:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND</i>	<i>Tăng trong kỳ VND</i>	<i>Giảm trong kỳ VND</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Ngân hàng Giám sát	Tiền gửi thanh toán	14.956.149.121	135.923.672.465	(143.892.579.609)	6.987.241.977
		Lãi tiền gửi không kỳ hạn	-	-	-	-
		Phí dịch vụ lưu ký	(10.418.082)	(3.304.804.149)	3.304.738.630	(10.483.601)
		Phí dịch vụ giám sát	(610.735)	(3.142.311)	3.274.418	(478.628)
		Phí dịch vụ quản trị Quỹ	16.500.000	99.000.000	(99.000.000)	16.500.000
Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương Việt Nam	Công ty Quản lý Quỹ	Phải trả phí quản lý	83.281.993	428.496.992	(446.511.510)	65.267.475
Ban Đại diện quỹ	Ban Đại diện Quỹ	Thù lao Ban Đại diện quỹ	45.000.000	90.000.000	(90.000.000)	45.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Điền	Nhà đầu tư lớn	Giá trị Chứng chỉ Quỹ theo mệnh giá	42.405.500.000	-	-	42.405.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Quỹ có 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, Ngân hàng Giám sát và phải trả khác. Quỹ không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

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

Quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Quỹ. 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.

Rủi ro thị trường

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 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 phiếu. 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.

Rủi ro tiền tệ

Quỹ không có rủi ro tiền tệ trong kỳ do Quỹ không thực hiện các giao dịch bằng ngoại tệ.

Rủi ro về giá cổ phiếu

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

Rủi ro về giá hàng hóa

Quỹ không có rủi ro về giá hàng hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. 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 có 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 bảng cân đối kế toán 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.

Các công cụ tài chính khác

Công ty Quản lý Quỹ đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt vào ngày 30 tháng 6 năm 2026.

Mức rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản bằng với giá trị ghi sổ (không bao gồm dự phòng) của nhóm tài sản trên bảng cân đối kế toán được trình bày như sau:

	<i>Chưa quá hạn và chưa bị suy giảm VND</i>	<i>Đã quá hạn và chưa bị suy giảm VND</i>	<i>Đã quá hạn và đã trích lập dự phòng VND</i>	<i>Tổng VND</i>
Tiền gửi ngân hàng	6.987.241.977	-	-	6.987.241.977
Đầu tư chứng khoán	46.088.615.400	-	-	46.088.615.400
Phải thu hoạt động đầu tư	379.800.000	-	-	379.800.000
- Phải thu bán chứng khoán	-	-	-	-
- Phải thu tiền cổ tức	379.800.000	-	-	379.800.000
	53.455.657.377	-	-	53.455.657.377

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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:

	Không kỳ hạn VND	Dưới 3 tháng VND	Từ 3 đến 12 tháng VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tài sản						
Tiền gửi ngân hàng	6.987.241.977	-	-	-	-	6.987.241.977
Đầu tư chứng khoán	46.088.615.400	-	-	-	-	46.088.615.400
Phải thu hoạt động đầu tư		379.800.000	-	-	-	379.800.000
Tổng cộng	53.075.857.377	379.800.000	-	-	-	53.455.657.377
Nợ phải trả						
Phải trả phụ cấp Ban Đại diện Quỹ	-	45.000.000	-	-	-	45.000.000
Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	-	92.729.704	-	-	-	92.729.704
Phải trả khác	-	57.840.658	-	-	-	57.840.658
Tổng cộng	-	195.570.362	-	-	-	195.570.362
Mức chênh lệch thanh khoản ròng	53.075.857.377	184.229.638	-	-	-	53.260.087.015

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.

Tài sản đảm bảo

Trong năm, Quỹ không phát sinh nợ và cho vay nên Quỹ không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT

STT	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
I	Các chỉ số về tình hình hoạt động đầu tư		
1	Tỷ lệ các loại chứng khoán/Tổng giá trị tài sản	86,22%	87,37%
2	Tỷ lệ các loại cổ phiếu/Tổng giá trị tài sản	86,22%	87,37%
2.1	Tỷ lệ các loại cổ phiếu niêm yết/Tổng giá trị tài sản	86,22%	87,37%
3	Tỷ lệ các loại trái phiếu/Tổng giá trị tài sản	0,00%	0,00%
4	Tỷ lệ tiền gửi ngân hàng/Tổng giá trị tài sản	13,07%	12,63%
5	Tỷ lệ thu nhập bình quân/Tổng giá trị tài sản	(11,20%)	26,05%
6	Tỷ lệ chi phí bình quân/Tổng giá trị tài sản	(7,86%)	1,32%
II	Các chỉ số thị trường		
1	Tổng số Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành cuối kỳ	5.000.000	5.000.000
2	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của các nhân viên Công ty Quản lý Quỹ và những người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ	0,042%	0,04%
3	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của 10 Nhà Đầu tư lớn nhất cuối kỳ	92,56%	91,04%
4	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của Nhà Đầu tư nước ngoài	0,595%	1,52%
5	Tỷ lệ giá trị giao dịch Chứng chỉ Quỹ so với tổng số chứng chỉ Quỹ trong kỳ	68,25%	44,38%
6	Giá trị đơn vị quỹ cuối kỳ (VND/đơn vị)	10.652,01	11.717,87

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 12 tháng 8 năm 2026

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

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



PHÓ GIÁM ĐỐC
Lê Mỹ Linh

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

Người kiểm soát:
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.

© 2026 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn