

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom
Được quản lý bởi
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương
Techcom Real Estate Equity Fund
Managed by
Techcom Capital JSC

CỘNG HÒA 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*

1. Tên CTQLQ/ *Name of FMC* : Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (“TCC”)/*Techcom Capital Joint Stock Company*
 - Tên Quỹ / *Name of fund*: Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom/ *Techcom Real Estate Equity Fund (TCRES)*
 - 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 Cổ phiếu Bất động sản Techcom/ *Reviewed financial statements for the six-month period ended June 30, 2026 of Techcom Real Estate Equity Fund (TCRES).*
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*

Trân trọng/*Sincerely*./.

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

Người được ủy quyền CBTT

~~Person authorized to disclose information~~



Phí Tuấn Thành

Tổng Giám Đốc/ Chief Executive Officer



Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

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 Cổ phiếu Bất động sản Techcom

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 Cổ phiếu Bất động sản Techcom

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ	3
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	4 - 11
Báo cáo của Ngân hàng Giám sát	12
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ	13 - 14
Báo cáo thu nhập giữa niên độ	15
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	16 - 17
Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ Quỹ giữa niên độ	18
Báo cáo danh mục đầu tư giữa niên độ	19 - 20
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	21 - 22
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	23 - 56

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

THÔNG TIN CHUNG

QUỸ

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom ("Quỹ") được thành lập dưới hình thức Quỹ mở theo cấp Giấy chứng nhận Đăng ký lập Quỹ đại chúng số 57/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCKNN") cấp ngày 25 tháng 10 năm 2022. Theo đó, Quỹ không bị giới hạn về thời gian hoạt động.

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.550.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.055,00 chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 129.163.061.200 đồng Việt Nam, tương đương với 12.916.306,12 chứng chỉ Quỹ.

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

CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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

Công ty được sở hữu 88,99956% bởi Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, một ngân hàng thương mại cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Các hoạt động chính của Công ty trong kỳ là quản lý danh mục đầu tư, quản lý quỹ và cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư chứng khoán theo các quy định của pháp luật.

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

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 2026 theo giấy ủy quyền số 020703/23/UQ-CTHQQT-TCC ngày 7 tháng 3 năm 2023.

NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

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

Chức năng của Ngân hàng Giám sát bao gồm lưu trữ hồ sơ, hoạt động lưu ký chứng khoán, thanh toán và đăng ký giao dịch chứng khoán tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù Trừ Chứng khoán Việt Nam. Ngân hàng Giám sát được chỉ định bởi Đại hội Nhà Đầu tư, thực hiện lưu ký chứng khoán, lưu trữ các hợp đồng kinh tế và ghi nhận tài sản của Quỹ cũng như giám sát hoạt động của Quỹ, giám sát việc tính toán giá trị tài sản ròng của Quỹ theo quy định tại Sổ tay Định giá đã được Ban Đại diện Quỹ phê duyệt và cung cấp cho Ngân hàng Giám sát. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát được quy định tại Điều lệ Quỹ.

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương ("Công ty Quản lý Quỹ") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Quỹ cho 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 giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ, danh mục đầu tư giữa niên độ, kết quả hoạt động giữa niên độ, tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ Quỹ giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được thiết lập và lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Quỹ, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Quỹ và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

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

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ và danh mục đầu tư giữa niên độ của Quỹ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động giữa niên độ, thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ Quỹ giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Quỹ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng đối với Quỹ mở và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Quỹ mở.



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2026

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ

1.1 Mục tiêu

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

1.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Quỹ đã được soát xét, tính đến kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng ("NAV")/1 đơn vị chứng chỉ Quỹ ("CCQ") của Quỹ tăng 18,03% so với đầu kỳ báo cáo ngày 30 tháng 06 năm 2025.

1.3 Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ

Chiến lược đầu tư

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

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

Lĩnh vực đầu tư

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

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

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

1.4 Phân loại Quỹ

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

1.5 Thời điểm bắt đầu hoạt động của Quỹ

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

1.6 Quy mô Quỹ tại thời điểm báo cáo

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

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

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

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ (tiếp theo)

1.7 Chính sách phân phối lợi nhuận của Quỹ

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

Hình thức phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc bằng chứng chỉ Quỹ. Việc phân chia lợi nhuận bằng chứng chỉ Quỹ phải được sự chấp thuận của Đại hội Nhà Đầu tư được quy định cụ thể tại Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch. Khối lượng chứng chỉ Quỹ được phân chia trên cơ sở giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ Quỹ tại ngày chốt danh sách Nhà Đầu tư hoặc một giá trị khác theo quy định tại Điều lệ Quỹ.

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

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

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

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

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

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

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

Trong kỳ Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận.

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

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

2. SỐ LIỆU HOẠT ĐỘNG

2.1 Cơ cấu tài sản Quỹ

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

2.2 Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2024
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	169.022.729.675	68.192.135.469	84.123.129.374
Tổng số chứng chỉ Quỹ đang lưu hành	12.916.306,12	6.150.875,07	7.929.769,94
Giá trị tài sản ròng của 1 đơn vị CCQ	13.085,99	11.086,57	10.608,52
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	14.531,80	11.086,57	11.343,31
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	12.748,75	8.562,33	9.986,17
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	Không áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	Không áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	Không áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	-4,01%	7,98%	0,65%
- Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	-3,59%	4,73%	-3,82%
- Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	1,62%	2,91%	3,28%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Ngày chốt quyền	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ	3,07%	3,41%	3,85%
Tốc độ vòng quay danh mục	498,09%	342,80%	474,90%

2.3 Tăng trưởng qua các thời kỳ

Giai đoạn	Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ	Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm
1 năm đến thời điểm báo cáo	18,03%	18,03%
3 năm đến thời điểm báo cáo	28,44%	8,70%
Từ khi thành lập	30,86%	7,58%

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

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

2. SỐ LIỆU HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)

2.4 Tăng trưởng qua từng kỳ báo cáo

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

3. MÔ TẢ THỊ TRƯỜNG TRONG KỲ

Kinh tế vĩ mô

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

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

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

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

Dòng vốn đầu tư vào nền kinh tế duy trì sự ổn định và tích cực. Đặc biệt, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký vào Việt Nam đạt 34,65 tỷ USD, tăng mạnh 81% so với cùng kỳ năm trước; vốn FDI thực hiện ước đạt 13,03 tỷ USD — mức cao nhất trong 5 năm qua, phản ánh niềm tin bền vững của nhà đầu tư quốc tế vào triển vọng dài hạn của Việt Nam. Trong hoạt động ngân hàng, tính đến cuối tháng 06/2026, tăng trưởng tín dụng của nền kinh tế ghi nhận mức tăng trưởng 7,73% so với cuối năm 2025, bổ sung khoảng 1,4 triệu tỷ đồng vốn cho sản xuất kinh doanh và đưa tổng dư nợ toàn hệ thống gần 20 triệu tỷ đồng.

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

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

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

Kinh tế vĩ mô (tiếp theo)

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

Thị trường chứng khoán

Kết thúc nửa đầu năm 2026, chỉ số VN-Index đạt 1.860,01 điểm, tăng 4,2% so với cuối năm 2025. Tuy vậy, mức tăng khiêm tốn của VN-Index không phản ánh đầy đủ diễn biến động mạnh của thị trường trong giai đoạn đầu năm. Sau khi tiến lên vùng 1.900 điểm trong tháng 1, VN-Index chịu áp lực điều chỉnh sâu trong tháng 3 do tâm lý lo ngại trước rủi ro địa chính trị tại Trung Đông, áp lực giá dầu và xu hướng bán tháo trên thị trường tài chính. Đáng chú ý, riêng phiên 9/3/2026, VN-Index giảm 115,05 điểm (-6,51%) về vùng 1.652,79 điểm — một trong những phiên giảm mạnh nhất về điểm số. Trong tháng 3, chỉ số có thời điểm lùi về sát vùng 1.600 điểm, tương đương mức giảm khoảng 15–16% so với vùng đỉnh quanh 1.900 điểm trước đó. Từ vùng đáy này, chỉ số phục hồi gần 21%, đạt đỉnh nửa đầu năm quanh 1.928 điểm ngày 18/5 trước khi điều chỉnh nhẹ về cuối kỳ. Trên sàn Hà Nội, HNX-Index đóng cửa ở mức 313,16 điểm, tăng mạnh 25,9% so với cuối năm trước và vượt trội hẳn so với sàn HOSE; chỉ số UPCoM-Index đạt 129,94 điểm, tăng 7,42%. Diễn biến phân hóa này cho thấy dòng tiền nửa đầu năm nghiêng rõ về nhóm vốn hóa vừa và nhỏ trên HNX và UPCoM.

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

Nguồn: HNX, TCC tổng hợp

4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

4.1 Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ

	1 năm gần nhất đến thời điểm báo cáo (%)	3 năm gần nhất đến thời điểm báo cáo (%)	Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	14,58%	26,34%	27,21%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	-1,07%	0,14%	3,18%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	18,03%	28,44%	30,86%
Tăng trưởng hàng năm (%) / 1 đơn vị CCQ	18,03%	8,70%	7,58%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	116,07%	191,58%	Không áp dụng

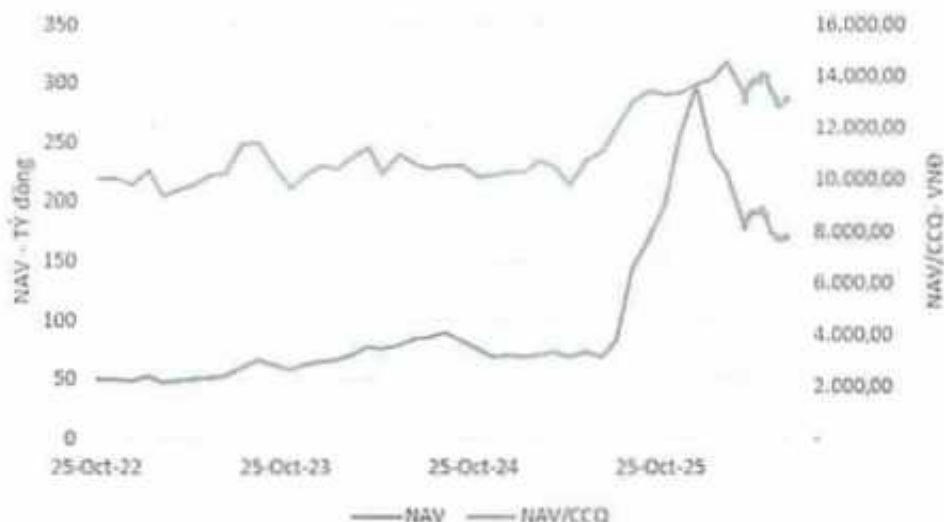
Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

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

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

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

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



Thay đổi giá trị tài sản ròng

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

4.2 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	5.710	2.760.823,45	21,37%
Từ 5.000 đến 10.000	172	1.211.489,74	9,38%
Từ 10.000 đến 500.000	257	8.943.992,93	69,25%
Trên 500.000	-	-	0,00%
	6.139	12.916.306,12	100%

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

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

- **Thúc đẩy nâng hạng thị trường** — chất xúc tác lớn nhất nửa cuối năm. FTSE Russell đã xác nhận lộ trình nâng hạng TTCK Việt Nam lên nhóm mới nổi thứ cấp từ tháng 9/2026, mở kỳ vọng hút hàng tỷ USD vốn ngoại, có thể đảo chiều xu hướng khối ngoại bán ròng hơn 3 tỷ USD trong 6 tháng đầu năm.
- **Đẩy mạnh giải ngân đầu tư công và hạ tầng.** Vốn đầu tư từ ngân sách Nhà nước 6 tháng ước đạt 335,6 nghìn tỷ đồng (+12,7%), song tốc độ này chậm hơn nhiều so với mức +22,6% cùng kỳ 2025 - cho thấy tiến độ giải ngân còn là điểm nghẽn. Do đó, việc tháo gỡ vướng mắc, xử lý dứt điểm dự án tồn đọng để tăng tốc trong nửa cuối năm vừa là yêu cầu cấp thiết vừa là dư địa tăng trưởng, tạo hiệu ứng lan tỏa tới nhóm xây dựng, vật liệu và bất động sản.
- **Thu hút dòng vốn FDI thế hệ mới.** FDI thực hiện 6 tháng đạt 13,03 tỷ USD (+11,2%); vốn đăng kí đạt 34,65 tỷ USD (+61%), trong đó chế biến – chế tạo chiếm 61,9% vốn đăng kí cấp mới. Dòng vốn tiếp tục dịch chuyển sang lĩnh vực giá trị gia tăng cao như chip, bán dẫn, năng lượng, đổi mới sáng tạo, góp phần củng cố triển vọng nhóm cổ phiếu khu công nghiệp và công nghệ.
- **Tái cơ cấu công nghiệp và phát triển công nghệ.** Sản xuất công nghiệp phục hồi rõ nét, chỉ số IIP tháng 6 tăng 12,71% so cùng kỳ. Ưu tiên làm chủ công nghệ mới (AI, công nghiệp xanh, bền vững) cùng liên kết FDI – doanh nghiệp nội sẽ nâng năng lực cạnh tranh chung của khối sản xuất.
- **Kích cầu tiêu dùng và phát triển thị trường trong nước.** Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ duy trì xu hướng tăng. Các giải pháp đột phá sẽ được triển khai để phát triển mạnh thị trường nội địa và đưa du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn. Việc đổi mới xúc tiến thương mại, tổ chức các sự kiện quy mô lớn và làm mới sản phẩm du lịch sẽ kích thích sức mua, hỗ trợ trực tiếp cho đà tăng trưởng của nhóm ngành bán lẻ, dịch vụ và du lịch trên sàn chứng khoán.

Nhìn chung, với nền tảng tăng trưởng cao kỷ lục của nửa đầu năm và chất xúc tác nâng hạng tháng 9, TTCK Việt Nam có nhiều triển vọng tích cực. Dù vậy, các yếu tố như khối ngoại bán ròng, giải ngân đầu tư công còn chậm, nhập siêu kéo dài, và rủi ro địa chính trị gây áp lực gia tăng lạm phát và mặt bằng lãi suất cần được theo dõi chặt chẽ.

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

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

6. THÔNG TIN KHÁC

Thông tin về Ban Đại diện Quỹ

Ông Nhâm Hà Hải

Chủ tịch

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

Ông Hải am hiểu sâu sắc về các công cụ nợ, công cụ vốn và công cụ tài chính cấu trúc, và có hơn 16 năm kinh nghiệm làm việc và quản lý cấp cao trong lĩnh vực Ngân hàng, đầu tư tại Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư FPT, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương, và Ngân hàng Standard Chartered Việt Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình.

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

Ông Đào Kiên Trung

Thành viên

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

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

Ông Trần Viết Thỏa

Thành viên

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

Ông Thỏa hiện là Giám đốc tài chính (CFO) tại Công ty CP Âm thực Mặt trời vàng.

Ngày 12 tháng 08 năm 2026



Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Chúng tôi là Ngân hàng giám sát Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất Động Sản Techcom (Sau đây gọi là "Quỹ") tại ngày 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 Cổ phiếu Bất Động Sản Techcom đã hoạt động và được quản lý với các nội dung dưới đây:

- a) Việc lưu ký tài sản của Quỹ đã tuân thủ theo quy định pháp luật chứng khoán hiện hành, 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 mở, 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.

Hà Nội, ngày tháng 08 năm 2026

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG GIÁM SÁT



PHÓ GIÁM ĐỐC
Lê Mỹ Linh

NHÂN VIÊN GIÁM SÁT

Vũ Minh Hồng

11
V
N
&
T
H



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-70066737/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom ("Quỹ"), được lập ngày 12 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 15 đến trang 56, bao gồm báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ và báo cáo danh mục đầu tư giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo thu nhập giữa niên độ, báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ quỹ giữa niên độ, giao dịch chứng chỉ Quỹ giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 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

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 đối với quỹ mở và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ của quỹ mở, 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.

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.

HO
T
H
Y
O
JA
50



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 và tình hình đầu tư giữa niên độ của Quý tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động giữa niên độ, tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ Quý giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Quý cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng đối với quỹ mở và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ của quỹ mở.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Phương Nga

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0763-2024-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO THU NHẬP GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	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
01	I. THU NHẬP, DOANH THU HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		(895.268.726)	6.467.497.449
02	1.1. Cổ tức được chia		1.610.438.000	459.580.000
03	1.2. Tiền lãi được nhận		43.438.849	7.256.849
04	1.3. Lãi bán các khoản đầu tư	5	4.702.185.582	2.724.314.350
05	1.4. Chênh lệch tăng/(giảm) đánh giá lại các khoản đầu tư chưa thực hiện	6	(7.251.331.157)	3.276.346.250
10	II. CHI PHÍ ĐẦU TƯ		1.093.855.933	267.426.383
11	2.1. Chi phí giao dịch mua, bán các khoản đầu tư	7	1.093.855.933	267.426.383
20	III. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG QUỸ MỞ		2.003.050.301	912.146.567
20.1	3.1. Giá dịch vụ quản lý Quỹ mở	8	1.212.308.707	415.206.360
20.2	3.2. Giá dịch vụ lưu ký tài sản Quỹ mở	8	431.052.906	195.473.454
20.3	3.3. Giá dịch vụ giám sát	8	33.007.478	33.000.000
20.4	3.4. Giá dịch vụ quản trị Quỹ mở	8	99.000.000	99.000.000
20.5	3.5. Giá dịch vụ Đại lý chuyển nhượng	8	79.200.000	79.200.000
20.8	3.7. Chi phí kiểm toán	8	57.840.664	-
20.10	3.8. Chi phí hoạt động khác	8	90.640.546	90.266.753
23	IV. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		(3.992.174.960)	5.287.924.499
24	V. KẾT QUẢ THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC		-	-
30	VI. TỔNG (LỖ)/LỢI NHUẬN KẾ TOÁN TRƯỚC THUẾ		(3.992.174.960)	5.287.924.499
31	6.1. Lợi nhuận đã thực hiện		3.259.156.197	2.011.578.249
32	6.2. (Lỗ)/lợi nhuận chưa thực hiện		(7.251.331.157)	3.276.346.250
40	VII. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP		-	-
41	VIII. TỔNG (LỖ)/LỢI NHUẬN KẾ TOÁN SAU THUẾ		(3.992.174.960)	5.287.924.499

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 12 tháng 8 năm 2026


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


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




Người phê duyệt:
Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
	I. TÀI SẢN			
110	1. Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	9	35.921.002.912	94.234.178.314
111	1.1. Tiền gửi ngân hàng cho hoạt động của Quỹ mở		35.823.471.350	91.584.049.957
	1.2. Tiền gửi của Nhà Đầu tư về mua và mua lại chứng chỉ Quỹ		97.531.562	2.650.128.357
120	2. Các khoản đầu tư thuần	10	134.335.279.000	205.565.689.325
121	2.1. Các khoản đầu tư		134.335.279.000	205.565.689.325
	2.1.1. Cổ phiếu		134.335.279.000	205.285.047.950
	2.1.2. Quyền mua chứng khoán		-	280.641.375
130	3. Các khoản phải thu		580.200.000	-
131	3.1. Phải thu về bán các khoản đầu tư		-	-
133	3.2. Phải thu và dự thu cổ tức, tiền lãi các khoản đầu tư		580.200.000	-
136	3.2.1. Dự thu cổ tức, tiền lãi chưa đến ngày nhận		580.200.000	-
100	TỔNG TÀI SẢN		170.836.481.912	299.799.867.639
	II. NỢ PHẢI TRẢ			
312	1. Phải trả về mua các khoản đầu tư		-	-
313	2. Phải trả cho các Đại lý phân phối chứng chỉ Quỹ và công ty quản lý quỹ		43.359.866	385.732.694
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		5.322.923	39.216.205
316	4. Chi phí phải trả	11	102.840.664	99.000.000
317	5. Phải trả cho Nhà Đầu tư về mua chứng chỉ Quỹ		23.815.815	1.105.392.738
318	6. Phải trả cho Nhà Đầu tư về mua lại chứng chỉ Quỹ		1.414.199.521	359.215.370
319	7. Phải trả dịch vụ quản lý Quỹ mở	12	224.213.448	348.827.756
300	TỔNG NỢ PHẢI TRẢ		1.813.752.237	2.337.384.763
400	III. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG CÓ THỂ PHÂN PHỐI CHO NHÀ ĐẦU TƯ NĂM GIỮ CHỨNG CHỈ QUỸ MỞ		169.022.729.675	297.462.482.876
411	1. Vốn góp của Nhà Đầu tư	13	129.163.061.200	218.198.864.600
412	1.1. Vốn góp phát hành		535.476.903.100	452.115.237.300
413	1.2. Vốn góp mua lại		(406.313.841.900)	(233.916.372.700)
414	2. Thặng dư vốn góp của Nhà Đầu tư		14.312.888.142	49.724.662.983
420	3. Lợi nhuận chưa phân phối	14	25.546.780.333	29.538.955.293
430	IV. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG QUỸ MỞ TRÊN 1 ĐƠN VỊ CHỨNG CHỈ QUỸ		13.085,99	13.632,63
440	V. LỢI NHUẬN ĐÃ PHÂN PHỐI CHO NHÀ ĐẦU TƯ		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 Chứng chỉ Quỹ	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 Chứng chỉ Quỹ
004	Số lượng chứng chỉ Quỹ đang lưu hành	16	12.916.306,12	21.819.886,46

Ha Nội, Việt Nam
Ngày 12 tháng 8 năm 2026



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



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



Người phê duyệt:
Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

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

Đơn vị tính: VND

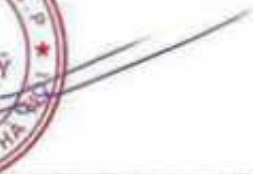
STT	NỘI DUNG	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
I	Giá trị tài sản ròng đầu kỳ	297.462.482.876	69.850.806.498
II	Thay đổi giá trị tài sản ròng trong kỳ	(3.992.174.960)	5.287.924.499
II.1	Trong đó: Thay đổi giá trị tài sản ròng do biến động thị trường và hoạt động giao dịch của Quỹ mở trong kỳ	(3.992.174.960)	5.287.924.499
III	Thay đổi giá trị tài sản ròng do mua lại, phát hành thêm chứng chỉ Quỹ	(124.447.578.241)	(6.946.595.528)
III.1	Trong đó: Khoản thu từ việc phát hành bổ sung chứng chỉ Quỹ	115.167.508.149	17.138.895.515
III.2	Khoản thanh toán từ việc mua lại chứng chỉ Quỹ	(239.615.086.390)	(24.085.491.043)
IV	Giá trị tài sản ròng cuối kỳ	169.022.729.675	68.192.135.469

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 12 tháng 8 năm 2026


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


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




Người phê duyệt:
Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

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

STT	Loại tài sản	Số lượng	Giá thị trường tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Tổng giá trị VND	Tỷ lệ trên tổng giá trị tài sản của Quỹ (%)
I	CÓ PHIẾU NIÊM YẾT, ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH				
1	CTD Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	5.059	72.700	367.789.300	0,22%
2	FOX Công ty Cổ phần Viễn thông FPT	97.100	74.200	7.204.820.000	4,22%
3	GEX Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	236.000	31.450	7.422.200.000	4,34%
4	HDC Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	45.000	14.950	672.750.000	0,39%
5	HHV Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng giao thông Đèo Cả	548.817	11.400	6.256.513.800	3,66%
6	HPG Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	939.923	23.300	21.900.205.900	12,82%
7	KDH Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền	300.000	21.600	6.480.000.000	3,79%
8	NLG Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	280.000	26.150	7.322.000.000	4,29%
9	PC1 Công ty Cổ phần Tập đoàn PC1	222.800	23.100	5.146.680.000	3,01%
10	POW Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam – Công ty cổ phần	535.000	14.700	7.864.500.000	4,60%
11	PTB Công ty Cổ phần Phú Tài	175.000	38.900	6.807.500.000	3,98%
12	PVS Tổng CTCP Dịch vụ kỹ thuật Dầu khí Việt Nam	198.250	38.100	7.553.325.000	4,42%
13	TCH Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	505.700	14.550	7.357.935.000	4,31%
14	VHM Công ty Cổ phần Vinhomes	96.700	151.800	14.679.060.000	8,59%
15	VIC Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần	99.600	220.000	21.912.000.000	12,83%
16	VPL Công ty Cổ phần Vinpearl	60.000	89.800	5.388.000.000	3,15%
Tổng		4.344.949		134.335.279.000	78,63%

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

STT	Loại tài sản	Số lượng	Giá thị trường tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Tổng giá trị VND	Tỷ lệ trên tổng giá trị tài sản của Quỹ (%)
II	CÁC TÀI SẢN KHÁC				
1	Cổ tức được nhận Tổng			580.200.000 580.200.000	0,34% 0,34%
III	TIỀN				
1	Tiền gửi Ngân hàng			35.921.002.912	21,03%
	- Tiền gửi Ngân hàng cho hoạt động của Quỹ mở			35.823.471.350	20,97%
	- Tiền gửi của Nhà Đầu tư về mua và mua lại chứng chỉ Quỹ			97.531.562	0,06%
	Tổng			35.921.002.912	21,03%
IV	TỔNG GIÁ TRỊ DANH MỤC			170.836.481.912	100%

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 12 tháng 8 năm 2026


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


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




Người phê duyệt:
Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	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. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
01	1. (Lỗ)/lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp		(3.992.174.960)	5.287.924.499
02	Điều chỉnh:		7.255.171.821	(3.372.006.150)
03	- Các khoản tăng giá trị tài sản ròng từ các hoạt động đầu tư		7.251.331.157	(3.276.346.250)
04	- Chi phí trích trước		3.840.664	(95.659.900)
05	2. Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư trước thay đổi vốn lưu động		3.262.996.861	1.915.918.349
	Các thay đổi trong kỳ báo cáo của các khoản phải thu, các khoản phải trả từ hoạt động đầu tư:			
20	- Giảm các khoản đầu tư		63.979.079.168	5.936.785.650
06	- Giảm phải thu bán chứng khoán đầu tư		-	69.400.000
07	- (Tăng)/Giảm dự thu phải thu tiền lãi các khoản đầu tư		(580.200.000)	47.900.000
10	- Tăng/(Giảm) phải trả cho người bán		-	-
11	- Tăng/(Giảm) phải trả các Đại lý phân phối chứng chỉ Quỹ		(342.372.828)	53.811.282
13	- Tăng/(Giảm) thuế và các khoản phải trả Nhà nước		(33.893.282)	10.001.537
14	- Tăng/(Giảm) phải trả cho Nhà Đầu tư về mua chứng chỉ Quỹ		(1.081.576.923)	364.693.000
15	- Tăng phải trả cho Nhà Đầu tư về mua lại chứng chỉ Quỹ		1.054.984.151	183.809.962
17	- Giảm phải trả dịch vụ quản lý Quỹ mở		(124.614.308)	(21.604.039)
19	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		66.134.402.839	8.560.715.741
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	Tiền thu từ phát hành chứng chỉ Quỹ	13	115.167.508.149	17.138.895.515
32	Tiền chi mua lại chứng chỉ Quỹ	13	(239.615.086.390)	(24.085.491.043)
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(124.447.578.241)	(6.946.595.528)
40	III. Tăng/(Giảm) tiền thuần trong kỳ		(58.313.175.402)	1.614.120.213

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	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
50	IV. Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	9	94.234.178.314	5.278.968.146
51	Tiền gửi ngân hàng đầu kỳ		94.234.178.314	5.278.968.146
52	Tiền gửi ngân hàng cho hoạt động của Quỹ mở		91.584.049.957	5.233.591.843
53	Tiền gửi của Nhà Đầu tư về mua/mua lại chứng chỉ Quỹ		2.650.128.357	45.376.303
55	V. Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	9	35.921.002.912	6.893.088.359
56	Tiền gửi ngân hàng cuối kỳ		35.921.002.912	6.893.088.359
57	Tiền gửi ngân hàng cho hoạt động của Quỹ mở		35.823.471.350	5.065.182.347
58	Tiền gửi của Nhà Đầu tư về mua/mua lại Chứng chỉ quỹ		97.531.562	535.423.375
	Tiền gửi cho giao dịch chứng khoán phái sinh		-	1.292.482.637
60	VI. Chênh lệch tiền và các khoản tương đương tiền trong kỳ		(58.313.175.402)	1.614.120.213

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 12 tháng 8 năm 2026

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

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



Người phê duyệt:
Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom ("Quỹ") được thành lập dưới hình thức Quỹ mở theo Giấy chứng nhận Đăng ký lập Quỹ đại chúng số 57/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCKNN") cấp ngày 25 tháng 10 năm 2022. Theo đó, Quỹ không bị giới hạn về thời gian hoạt động.

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.550.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.055,00 chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 129.163.061.200 đồng Việt Nam, tương đương với 12.916.306,12 chứng chỉ Quỹ.

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

Công ty Quản lý Quỹ

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom được quản lý bởi Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương (sau đây được gọi tắt là "Công ty Quản lý Quỹ/Công ty"). 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 Quản lý Quỹ được sở hữu 88,99956% bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam, một ngân hàng thương mại cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Các hoạt động chính của Công ty trong kỳ là quản lý danh mục đầu tư, quản lý quỹ và cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư chứng khoán theo các quy định của pháp luật. Công ty có Trụ sở chính tại Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội.

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 2026 theo giấy ủy quyền số 020703/23/UQ-CTHĐQT-TCC ngày 7 tháng 3 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐO (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)

1.1 Thông tin về Quỹ (tiếp theo)

Ngân hàng Giám sát

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

Chức năng của Ngân hàng Giám sát bao gồm lưu trữ hồ sơ, hoạt động lưu ký chứng khoán, thanh toán và đăng ký giao dịch chứng khoán tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù Trừ Chứng khoán Việt Nam. Ngân hàng Giám sát được chỉ định bởi Đại hội Nhà Đầu tư, thực hiện lưu ký chứng khoán, lưu trữ các hợp đồng kinh tế và ghi nhận tài sản của Quỹ cũng như giám sát hoạt động của Quỹ, giám sát việc tính toán giá trị tài sản ròng của Quỹ theo quy định tại Sổ tay Định giá đã được Ban Đại diện Quỹ phê duyệt và cung cấp cho Ngân hàng Giám sát. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát được quy định tại Điều lệ Quỹ.

1.2 Các đặc điểm hoạt động chính của Quỹ

Quy mô vốn

Quỹ có vốn điều lệ huy động được trong đợt phát hành chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.550.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.055,00 chứng chỉ Quỹ. Mệnh giá của một chứng chỉ Quỹ sẽ là 10.000 VND (mười nghìn đồng Việt Nam). Nhà Đầu tư góp vốn bằng tiền đồng Việt Nam dưới hình thức chuyển khoản hoặc chuyển tiền vào tài khoản của Quỹ mở tại Ngân hàng Giám sát. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 129.163.061.200 đồng Việt Nam, tương đương với 12.916.306,12 chứng chỉ Quỹ.

Mục tiêu đầu tư

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

Xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ

Ngày định giá

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

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)

Xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ (tiếp theo)

Xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ

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

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

Tần suất giao dịch chứng chỉ Quỹ

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

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

Các loại tài sản Quỹ được phép đầu tư bao gồm:

- 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;
- Cổ phiếu chào bán riêng lẻ của tổ chức niêm yết, tổ chức đăng ký giao dịch; trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ bởi tổ chức niêm yết, có bảo lãnh thanh toán của tổ chức bảo lãnh thanh toán trái phiếu doanh nghiệp theo quy định của pháp luật; trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ bởi tổ chức niêm yết có cam kết mua lại trước hạn của tổ chức phát hành tối thiểu 01 lần trong 12 tháng và mỗi lần cam kết mua lại tối thiểu 30% giá trị đợt phát hành; trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ bởi tổ chức niêm yết có thời gian đáo hạn còn lại từ 12 tháng trở xuống; trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ bởi tổ chức niêm yết, trong đó trái phiếu hoặc tổ chức phát hành được xếp hạng tín nhiệm bởi các tổ chức xếp hạng tín nhiệm độc lập theo hợp đồng xếp hạng tín nhiệm và đạt mức xếp hạng quy định tại Phụ lục XXIX ban hành kèm theo Thông tư 136 tại báo cáo kết quả xếp hạng tín nhiệm gần nhất nhưng không quá 01 năm tính đến thời điểm quỹ thực hiện đầu tư. Trường hợp có từ 02 mức xếp hạng tín nhiệm trở lên của các tổ chức xếp hạng tín nhiệm độc lập khác nhau đối với cùng 01 trái phiếu hoặc cùng 01 tổ chức phát hành, các mức xếp hạng tín nhiệm phải đạt mức xếp hạng quy định tại Phụ lục XXIX ban hành kèm theo Thông tư số 136;

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)

Các loại tài sản Quỹ được phép đầu tư bao gồm:

Trường hợp đầu tư vào các tài sản quy định tại khoản này phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Được Ban đại diện quỹ chấp thuận bằng văn bản về loại, mã chứng khoán, số lượng, giá trị giao dịch, thời điểm thực hiện;
 - Có đủ tài liệu chứng minh về bảo lãnh thanh toán hoặc tài liệu về cam kết mua lại của tổ chức phát hành.
- e) Chứng khoán phải sinh niềm yết giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán và chỉ nhằm mục tiêu phòng ngừa rủi ro cho chứng khoán cơ sở mà quỹ đang nắm giữ;
- g) Quyền phát sinh gắn liền với chứng khoán mà quỹ đang nắm giữ;
- h) Chứng quyền có bảo đảm niềm yết trên Sở giao dịch chứng khoán và được thanh toán bằng tiền.

Hạn chế đầu tư

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

- a) Trừ tiền gửi trên tài khoản thanh toán của Quỹ tại Ngân hàng Giám sát, không được đầu tư quá bốn mươi chín (49%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào các tài sản quy định tại điểm a, b nêu tại Các loại tài sản Quỹ được phép đầu tư nêu trên;
- b) Không được đầu tư vào chứng khoán của một tổ chức phát hành quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị chứng khoán đang lưu hành của tổ chức đó, trừ công cụ nợ của Chính phủ;
- c) Không được đầu tư quá hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán đang lưu hành và các tài sản (nếu có) quy định tại điểm a, b nêu tại Các loại tài sản Quỹ được phép đầu tư nêu trên của một tổ chức phát hành, trừ công cụ nợ của Chính phủ;
- d) Không được đầu tư quá ba mươi phần trăm (30%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào các tài sản quy định tại điểm a, b, d, đ, e và h nêu tại Các loại tài sản Quỹ được phép đầu tư nêu trên, phát hành bởi các công ty trong cùng một nhóm công ty có quan hệ sở hữu với nhau thuộc các trường hợp sau đây: công ty mẹ, công ty con; các công ty sở hữu trên 35% cổ phần, phần vốn góp của nhau; nhóm công ty con có cùng một công ty mẹ. Trong đó phần đầu tư vào chứng khoán phải sinh tính bằng giá trị cam kết của hợp đồng xác định theo quy định tại Phụ lục XIV ban hành kèm theo Thông tư 136; phần đầu tư vào chứng quyền có bảo đảm tính bằng tổng giá trị đầu tư của quỹ vào chứng quyền có bảo đảm của tổ chức phát hành chứng quyền;
- đ) Không được đầu tư quá hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào các tài sản quy định tại điểm e nêu tại Các loại tài sản Quỹ được phép đầu tư nêu trên, trong đó, không được đầu tư quá 5% tổng giá trị tài sản của quỹ vào cổ phiếu chào bán riêng lẻ của tổ chức niềm yết, tổ chức đăng ký giao dịch bị hạn chế chuyển nhượng từ 03 năm trở lên. Trường hợp trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ hoặc tổ chức phát hành của trái phiếu có xếp hạng tín nhiệm không còn đạt mức xếp hạng tín nhiệm quy định tại điểm e nêu tại Các loại tài sản Quỹ được phép đầu tư nêu trên hoặc kết thúc xếp hạng tín nhiệm nhưng chưa được bán, quỹ không được đầu tư quá 20% tổng giá trị tài sản của quỹ vào các tài sản quy định tại điểm e nêu tại Các loại tài sản Quỹ được phép đầu tư nêu trên và vào các trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ không còn đạt mức xếp hạng tín nhiệm quy định tại điểm e nêu tại Các loại tài sản Quỹ được phép đầu tư nêu trên hoặc kết thúc xếp hạng tín nhiệm nhưng chưa được bán;

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 (tiếp theo)

- e) Tổng các hạng mục đầu tư lớn trong danh mục đầu tư của quỹ không được vượt quá 40% tổng giá trị tài sản của quỹ. Trong đó, hạng mục đầu tư lớn của quỹ là hạng mục đầu tư vào các loại tài sản quy định tại điểm b, d, đ, g và h nêu tại Các loại tài sản Quỹ được phép đầu tư nêu trên (ngoại trừ chứng chỉ tiền gửi) phát hành bởi cùng một tổ chức, có tổng giá trị chiếm từ 5% trở lên tổng giá trị tài sản của quỹ;
- g) Tại mọi thời điểm, tổng giá trị cam kết trong các giao dịch chứng khoán phái sinh, dư nợ vay và các khoản phải trả của Quỹ không được vượt quá giá trị tài sản ròng của Quỹ;
- h) Không được đầu tư vào chứng chỉ Quỹ của chính Quỹ đó;
- i) Chỉ được đầu tư vào chứng chỉ Quỹ khác, công ty đầu tư chứng khoán đại chúng do Công ty Quản lý Quỹ khác quản lý và bảo đảm các hạn chế sau:
 - Không đầu tư vào quá mười phần trăm (10%) tổng số chứng chỉ Quỹ đang lưu hành của một quỹ đại chúng, cổ phiếu đang lưu hành của một công ty đầu tư chứng khoán đại chúng;
 - Không đầu tư quá hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của quỹ vào chứng chỉ Quỹ của một quỹ đại chúng, cổ phiếu của một công ty đầu tư chứng khoán đại chúng;
 - Không đầu tư quá ba mươi phần trăm (30%) tổng giá trị tài sản của quỹ vào các chứng chỉ Quỹ đại chúng, cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán đại chúng;
- k) Không được đầu tư trực tiếp vào bất động sản, địa ốc, kim loại quý hiếm;
- l) Phải có chứng khoán của ít nhất sáu (06) tổ chức phát hành;
- m) Không được đầu tư quá 5% tổng số chứng quyền có bảo đảm đang lưu hành của một mã chứng quyền có bảo đảm.

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

- Biến động giá trên thị trường của tài sản trong danh mục đầu tư của Quỹ;
- Thực hiện các khoản thanh toán hợp pháp của Quỹ theo quy định của pháp luật, bao gồm việc thực hiện lệnh giao dịch của Nhà Đầu tư;
- Hoạt động chia, tách, hợp nhất, sáp nhập các tổ chức phát hành;
- Quỹ mới được cấp phép thành lập hoặc do tách quỹ, hợp nhất quỹ, 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, và;
- Quỹ trong thời gian giải thể

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

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

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 (tiếp theo)

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

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

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

2.1 Kỳ kế toán

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

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

2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Quỹ được lập theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng đối với quỹ mở được quy định tại Thông tư số 98/2012/TT-BTC ("Thông tư số 98") ngày 15 tháng 11 năm 2012 về chế độ kế toán áp dụng đối với quỹ mở; Thông tư số 98/2020/TT-BTC ("Thông tư số 98") ngày 16 tháng 11 năm 2020 và thông tư 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 Thông tư số 98, báo cáo tài chính giữa niên độ của Quỹ bao gồm:

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

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 (tiếp theo)

3.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán (tiếp theo)

Theo đó, 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 giữa niên độ, tình hình đầu tư giữa niên độ, kết quả hoạt động giữa niên độ, tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ quỹ giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Quỹ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

3.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

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 các thay đổi về chính sách kế toán 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 Ước tính kế toán

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

4.3 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.

4.4 Các khoản đầu tư

Nguyên tắc phân loại

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

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)

4.4 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

Ghi nhận tiếp theo

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư được đánh giá lại vào các ngày định giá theo giá trị hợp lý. 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.

THUYẾT MINH BẢO 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)

4.4 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Nguyên tắc định giá

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

- Trái phiếu niêm yết, trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ đăng ký giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán được ghi nhận theo 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 được xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

- Trái phiếu chưa niêm yết

Trái phiếu chưa niêm yết được xác định là giá yết (nếu có) trên các hệ thống báo giá cộng lãi lũy kế tính tới ngày trước ngày định giá; hoặc

- Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc
- Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc
- Giá được xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

- Cổ phiếu

- i. Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, 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) tại ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá;

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

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

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)

4.4 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Nguyên tắc định giá (tiếp theo)

Cổ phiếu (tiếp theo)

- 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 theo quy chế của Sở Giao dịch chứng khoán) của ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá;

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

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

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

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

- iv. Cổ phiếu bị hủy niêm yết hoặc bị hủy đăng ký giao dịch do thay đổi Sở Giao dịch Chứng khoán: 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 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 báo cáo tình hình tài chính gần nhất trước ngày định giá; hoặc
- Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

- 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.

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)

4.4 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Nguyên tắc định giá (tiếp theo)

➤ Chứng khoán phải sinh

- ✓ Chứng khoán phải sinh niềm yết là giá đóng cửa hoặc tên gọi khác tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sở Giao dịch chứng khoán tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày định giá. Trong trường hợp không có giá đóng cửa của Sở 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 ("VSDC") cung cấp tới thành viên bù trừ giao dịch phải sinh và được VSDC công bố trên trang thông tin điện tử của VSDC tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày định giá.
- ✓ Chứng khoán phải sinh niềm yết không có giao dịch nhiều hơn mười lăm (15) ngày trở lên tính đến ngày định giá, giá được xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

➤ Các tài sản khác

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

Chấm dứt ghi nhận

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

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

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

4.5 Các khoản phải thu

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

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

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

<i>Thời gian quá hạn</i>	<i>Mức trích dự phòng</i>
Từ sáu (06) tháng đến dưới một (01) năm	30%
Từ một (01) năm đến dưới hai (02) năm	50%
Từ hai (02) năm đến dưới ba (03) năm	70%
Từ ba (03) 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)

4.6 Các khoản phải trả

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

4.7 Dự phòng

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

4.8 Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của Nhà Đầu tư

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

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

Vốn góp phát hành

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

Vốn góp mua lại

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

Thặng dư vốn góp của Nhà Đầu tư

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

Lợi nhuận/(Lỗ) chưa phân phối

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

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

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

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

Lợi nhuận/Tài sản phân phối cho Nhà Đầu tư

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

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 Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của Nhà Đầu tư (tiếp theo)

Lợi nhuận/Tài sản phân phối cho Nhà Đầu tư (tiếp theo)

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

4.9 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Quỹ có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Quỹ được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán

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

4.10 Chi phí và giá dịch vụ

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

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

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

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

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

Giá dịch vụ giám sát và giá dịch vụ lưu ký

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

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

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

THUYẾT MINH BẢO 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)

4.10 Chi phí và giá dịch vụ (tiếp theo)

Giá dịch vụ lưu ký xử lý hồ sơ:

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

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

Giá dịch vụ quản trị Quỹ

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

Giá dịch vụ Đại lý chuyển nhượng

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

Phí kiểm toán

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

Phụ cấp Ban Đại diện Quỹ

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

Chi phí/giá dịch vụ khác

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

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)

4.10 Chi phí và giá dịch vụ (tiếp theo)

4.11 Thuế

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 (Sau đây gọi tắt là "Nghị định 320"). Tuy nhiên, Công ty Quản lý Quỹ có trách nhiệm khấu trừ thuế của các cá nhân và tổ chức tham gia trong các giao dịch sau:

a. Giao dịch trả lợi tức cho Nhà Đầu tư

Khi Quỹ trả lợi tức cho Nhà Đầu tư, Quỹ phải tuân thủ quy định khấu trừ và nộp thuế. Theo 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.

b. Giao dịch mua lại chứng chỉ Quỹ

Công ty Quản lý Quỹ cũng có nghĩa vụ khấu trừ, kê khai thuế đối với giao dịch mua lại chứng chỉ quỹ từ cá nhân (trong nước và nước ngoài) và giao dịch mua lại chứng chỉ quỹ từ những tổ chức được phân loại là tổ chức nước ngoài theo quy định về quản lý ngoại hối. Mức thuế áp dụng là thuế cho việc chuyển nhượng chứng khoán bằng 0,1% trên giá trị chuyển nhượng theo quy định hiện hành.

Công ty Quản lý Quỹ sẽ không khấu trừ thuế đối với giao dịch mua lại chứng chỉ quỹ từ nhà đầu tư là tổ chức trong nước do đó tổ chức trong nước tự chịu trách nhiệm kê khai và nộp thuế đối với phần thu nhập phát sinh từ giao dịch mua lại này.

4.12 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 cũng 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.

4.13 Số dư bằng không

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

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

5. LÃI BÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

Giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026:

	<i>Tổng giá trị bán</i>	<i>Giá vốn bình quân gia quyền tính đến ngày giao dịch</i>	<i>Lãi bán chứng khoán cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026</i>	<i>Đơn vị tính: VND (Lỗ)/Lãi bán chứng khoán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Cổ phiếu niêm yết	537.495.684.750	532.793.499.168	4.702.185.582	24.619.673.962
Hợp đồng tương lai	-	-	-	(388.960.000)
Tổng	537.495.684.750	532.793.499.168	4.702.185.582	24.230.713.962

Giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025:

	<i>Tổng giá trị bán</i>	<i>Giá vốn bình quân gia quyền tính đến ngày giao dịch</i>	<i>Lãi bán chứng khoán cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Đơn vị tính: VND Lãi bán chứng khoán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Cổ phiếu niêm yết	123.124.605.000	120.011.330.650	3.113.274.350	2.037.102.835
Hợp đồng tương lai	-	-	(388.960.000)	-
Tổng	123.124.605.000	120.011.330.650	2.724.314.350	2.037.102.835

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

Giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026:

Đơn vị tính: VND

	<i>Giá trị mua theo số kế toán</i> [1]	<i>Giá trị hợp lý</i> [2]	<i>Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2026</i> [3] = [2] - [1]	<i>Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025</i> [4]	<i>Chênh lệch điều chỉnh số cho kỳ này</i> [5] = [3] - [4]
Cổ phiếu niêm yết	131.660.250.992	134.335.279.000	2.675.028.008	9.645.717.790	(6.970.689.782)
Quyền mua cổ phiếu	-	-	-	280.641.375	(280.641.375)
Tổng cộng	131.660.250.992	134.335.279.000	2.675.028.008	9.926.359.165	(7.251.331.157)

Giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025:

Đơn vị tính: VND

	<i>Giá trị mua theo số kế toán</i> [1]	<i>Giá trị hợp lý</i> [2]	<i>Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2025</i> [3] = [2] - [1]	<i>Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024</i> [4]	<i>Chênh lệch điều chỉnh số cho kỳ này</i> [5] = [3] - [4]
Cổ phiếu niêm yết	57.847.695.348	62.171.469.100	4.323.773.752	1.047.427.502	3.276.346.250
Tổng cộng	57.847.695.348	62.171.469.100	4.323.773.752	1.047.427.502	3.276.346.250

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

	Đơn vị tính: VND	
	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
Phí môi giới mua cổ phiếu	471.933.200	132.719.291
Phí môi giới bán cổ phiếu	621.922.733	130.747.292
Phí môi giới mua chứng khoán phái sinh	-	3.959.800
Tổng cộng	1.093.855.933	267.426.383

8. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG QUỸ MỞ

	Đơn vị tính: VND	
	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
Giá dịch vụ quản lý Quỹ mở	1.212.308.707	415.206.360
Giá dịch vụ lưu ký tài sản Quỹ mở	431.052.906	195.473.454
- Giá dịch vụ lưu ký tài sản Quỹ mở - Tính trên giá trị tài sản ròng	120.000.000	120.000.000
- Phí dịch vụ lưu ký tài sản Quỹ mở - Giao dịch chứng khoán	301.631.701	71.448.879
- Phí dịch vụ lưu ký tài sản Quỹ mở - Phí VSDC	9.421.205	4.024.575
Giá dịch vụ giám sát	33.007.478	33.000.000
Giá dịch vụ quản trị Quỹ mở	99.000.000	99.000.000
Giá dịch vụ Đại lý chuyển nhượng	79.200.000	79.200.000
Chi phí kiểm toán	57.840.664	-
Chi phí quản lý khác	90.640.546	90.266.753
Tổng cộng	2.003.050.301	912.146.567

9. TIỀN GỬI NGÂN HÀNG VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền gửi không kỳ hạn bằng VND cho hoạt động của Quỹ tại:	35.823.471.350	91.584.049.957
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành	35.823.471.350	91.584.049.957
Tiền gửi cho hoạt động mua/mua lại của Nhà Đầu tư	97.531.562	2.650.128.357
Tổng cộng	35.921.002.912	94.234.178.314

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. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ THUẦN

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

						Đơn vị tính: VND
STT	Khoản đầu tư	Giá mua	Giá trị hợp lý	Chênh lệch đánh giá lại		Giá trị đánh giá lại
				Tăng	Giảm	
I	Cổ phiếu niêm yết	131.660.250.992	134.335.279.000	7.213.004.135	(4.537.976.127)	134.335.279.000
	Tổng cộng	131.660.250.992	134.335.279.000	7.213.004.135	(4.537.976.127)	134.335.279.000

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

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

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. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải trả phí kiểm toán	57.840.664	54.000.000
Phải trả thù lao cho Ban Đại diện Quỹ	45.000.000	45.000.000
	102.840.664	99.000.000

12. PHẢI TRẢ DỊCH VỤ QUẢN LÝ QUỸ MỞ

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải trả giá dịch vụ quản lý	167.620.344	291.087.986
Phải trả giá dịch vụ lưu ký – bảo quản tài sản	20.000.000	20.000.000
Phải trả giá dịch vụ lưu ký – VSDC	1.393.104	2.497.967
Phải trả giá dịch vụ giám sát	5.500.000	5.541.803
Phải trả giá dịch vụ quản trị Quỹ	16.500.000	16.500.000
Phải trả giá dịch vụ Đại lý chuyển nhượng	13.200.000	13.200.000
	224.213.448	348.827.756

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

13. VỐN GÓP CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Biến động vốn góp của Nhà Đầu tư cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

	<i>Đơn vị</i>	<i>Số dư đầu kỳ</i>	<i>Phát sinh trong kỳ</i>	<i>Số dư cuối kỳ</i>
Vốn góp phát hành				
Số lượng (1)	CCQ	45.211.523,73	8.336.166,58	53.547.690,31
Giá trị ghi theo mệnh giá (2)	VND	452.115.237.300	83.361.665.800	535.476.903.100
Thặng dư vốn góp phát hành của Nhà Đầu tư (3)	VND	94.452.281.445	31.805.842.349	126.258.123.794
Tổng giá trị phát hành chứng chỉ Quỹ (4) = (2) + (3)	VND	546.567.518.745	115.167.508.149	661.735.026.894
Vốn góp mua lại				
Số lượng (5)	CCQ	(23.391.637,27)	(17.239.746,92)	(40.631.384,19)
Giá trị ghi theo mệnh giá (6)	VND	(233.916.372.700)	(172.397.469.200)	(406.313.841.900)
Thặng dư vốn góp mua lại của Nhà Đầu tư (7)	VND	(44.727.618.462)	(67.217.617.190)	(111.945.235.652)
Tổng giá trị mua lại chứng chỉ Quỹ (8) = (6) + (7)	VND	(278.643.991.162)	(239.615.086.390)	(518.259.077.552)
Số lượng chứng chỉ Quỹ hiện hành (9) = (1) - (5)	CCQ	21.819.886,46	(8.903.580,34)	12.916.306,12
Giá trị vốn góp hiện hành (10) = (4) + (8)	VND	267.923.527.583	(124.447.578.241)	143.475.949.342
Lợi nhuận chưa phân phối (11)	VND	29.538.955.293	(3.992.174.960)	25.546.780.333
Giá trị tài sản ròng hiện hành (12) = (10) + (11)	VND	297.462.482.876		169.022.729.675
Giá trị tài sản ròng hiện hành trên một đơn vị chứng chỉ Quỹ (13) = (12) / (9)	VND	13.632,63		13.085,99

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

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

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

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

14. LỢI NHUẬN CHƯA PHÂN PHỐI

	<u>Đơn vị tính: VND</u>	
	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2026</u>	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</u>
Lợi nhuận đã thực hiện	22.871.752.325	19.612.596.128
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.675.028.008	9.926.359.165
	25.546.780.333	29.538.955.293

THUYẾT MINH BẢO 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. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG

Giá trị tài sản ròng Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: VND					
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026					
STT	Ngày NAV (*)	Giá trị tài sản ròng	Số lượng chứng chỉ Quỹ	Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ	Tăng/(Giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ
	31/12/2025	297.462.482.876	21.819.886,46	13.632,63	118,59
1	04/01/2026	297.414.299.453	21.819.886,46	13.630,42	(2,21)
2	05/01/2026	248.518.634.097	18.184.115,58	13.666,79	36,37
3	06/01/2026	252.164.394.920	18.295.891,42	13.782,56	115,77
4	07/01/2026	257.401.238.469	18.369.084,46	14.012,74	230,18
5	08/01/2026	255.777.311.531	18.457.756,44	13.857,44	(155,30)
6	11/01/2026	264.337.215.463	19.166.227,34	13.791,82	(65,62)
7	12/01/2026	262.247.266.286	18.886.764,14	13.885,24	93,42
8	13/01/2026	257.447.692.124	18.300.689,43	14.067,64	182,40
9	14/01/2026	247.080.233.214	17.523.633,19	14.099,82	32,18
10	15/01/2026	251.509.327.935	17.842.294,86	14.096,24	(3,58)
11	18/01/2026	247.601.741.404	17.492.131,06	14.155,03	58,79
12	19/01/2026	246.831.069.257	17.276.317,44	14.287,25	132,22
13	20/01/2026	243.443.209.715	17.109.916,90	14.228,19	(59,06)
14	21/01/2026	244.073.625.011	17.247.070,27	14.151,59	(76,60)
15	22/01/2026	242.923.376.590	17.189.438,97	14.132,12	(19,47)
16	25/01/2026	238.221.290.263	17.168.944,73	13.875,12	(257,00)
17	26/01/2026	235.222.164.035	17.112.119,14	13.745,94	(129,18)
18	27/01/2026	238.518.580.192	17.333.017,54	13.760,93	14,99
19	28/01/2026	236.940.099.680	17.265.914,39	13.722,99	(37,94)
20	29/01/2026	240.928.555.397	17.350.269,46	13.886,15	163,16
21	31/01/2026	240.747.273.109	17.308.396,14	13.909,27	23,12
22	01/02/2026	240.736.851.019	17.308.396,14	13.908,67	(0,60)
23	02/02/2026	241.829.250.997	17.318.921,51	13.963,29	54,62
24	03/02/2026	245.409.894.704	17.389.976,36	14.112,14	148,85
25	04/02/2026	246.265.186.704	17.288.174,97	14.244,71	132,57
26	05/02/2026	241.475.871.629	17.256.578,91	13.993,26	(251,45)
27	08/02/2026	236.284.120.321	17.253.802,52	13.694,61	(298,65)
28	09/02/2026	234.824.697.195	17.139.534,68	13.700,76	6,15
29	10/02/2026	230.469.630.750	17.180.353,35	13.414,72	(286,04)
30	11/02/2026	234.492.587.175	17.192.627,68	13.639,13	224,41
31	12/02/2026	233.296.978.342	16.899.979,91	13.804,57	165,44
32	15/02/2026	234.929.458.293	16.946.991,98	13.862,60	58,03
33	22/02/2026	234.857.843.958	16.946.991,98	13.858,37	(4,23)
34	23/02/2026	240.644.267.136	16.961.037,38	14.188,06	329,69
35	24/02/2026	242.498.770.346	16.974.193,12	14.286,32	98,26
36	25/02/2026	243.930.682.362	16.991.621,78	14.355,93	69,61
37	26/02/2026	236.462.347.993	16.359.721,85	14.453,93	98,00
38	28/02/2026	224.045.346.299	15.440.218,99	14.510,50	56,57
39	01/03/2026	224.035.715.940	15.440.218,99	14.509,87	(0,63)
40	02/03/2026	218.616.827.550	15.044.020,36	14.531,80	21,93
41	03/03/2026	190.035.734.492	13.174.086,08	14.424,96	(106,84)
42	04/03/2026	191.090.350.228	13.464.413,90	14.192,25	(232,71)
43	05/03/2026	187.037.352.406	13.419.078,64	13.938,16	(254,09)
44	08/03/2026	187.605.317.840	13.482.532,12	13.914,69	(23,47)
45	09/03/2026	179.577.532.456	13.779.181,52	13.032,52	(882,17)
46	10/03/2026	185.888.100.204	14.065.239,71	13.216,13	183,61
47	11/03/2026	195.026.444.586	14.211.343,29	13.723,29	507,16
48	12/03/2026	196.322.800.642	14.265.650,92	13.761,92	38,63
49	15/03/2026	194.311.592.772	14.332.967,39	13.556,96	(204,96)

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. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

STT	Ngày NAV (*)	Giá trị tài sản ròng	Số lượng chứng chỉ Quỹ	Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ	Tăng/(Giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ
50	16/03/2026	194.308.732.509	14.402.338,84	13.491,47	(65,49)
51	17/03/2026	192.649.380.118	14.408.227,59	13.370,78	(120,69)
52	18/03/2026	194.911.804.021	14.485.593,89	13.455,56	84,78
53	19/03/2026	194.676.236.129	14.490.376,30	13.434,86	(20,70)
54	22/03/2026	190.371.665.936	14.507.113,53	13.122,64	(312,22)
55	23/03/2026	185.904.092.212	14.537.104,48	12.788,24	(334,40)
56	24/03/2026	179.709.298.003	13.877.531,31	12.949,65	161,41
57	25/03/2026	183.640.004.943	13.859.818,30	13.249,81	300,16
58	26/03/2026	182.505.812.802	13.885.615,33	13.143,51	(106,30)
59	29/03/2026	184.818.472.188	13.818.858,28	13.374,36	230,85
60	30/03/2026	185.380.275.893	13.828.330,37	13.405,83	31,47
61	31/03/2026	185.162.570.681	13.832.731,90	13.385,82	(20,01)
62	01/04/2026	185.999.580.242	13.825.962,96	13.452,92	67,10
63	02/04/2026	185.637.194.685	13.802.238,97	13.449,78	(3,14)
64	05/04/2026	181.327.659.775	13.730.955,02	13.205,75	(244,03)
65	06/04/2026	177.078.899.476	13.656.963,50	12.966,19	(239,56)
66	07/04/2026	177.652.492.589	13.688.917,29	12.977,83	11,64
67	08/04/2026	184.432.996.395	13.700.498,11	13.461,77	483,94
68	09/04/2026	185.157.647.490	13.732.302,37	13.483,36	21,59
69	12/04/2026	184.357.097.326	13.695.637,95	13.461,00	(22,36)
70	13/04/2026	185.483.034.000	13.682.223,15	13.556,49	95,49
71	14/04/2026	187.299.074.181	13.686.183,15	13.685,26	128,77
72	15/04/2026	189.254.209.124	13.820.885,40	13.693,34	8,08
73	16/04/2026	190.271.212.440	13.821.319,67	13.766,50	73,16
74	19/04/2026	188.516.782.253	13.798.782,04	13.661,84	(104,66)
75	20/04/2026	191.374.022.130	13.810.689,52	13.856,94	195,10
76	21/04/2026	190.055.396.915	13.811.332,13	13.760,83	(96,11)
77	22/04/2026	191.540.116.401	13.814.691,02	13.864,95	104,12
78	23/04/2026	191.252.926.031	13.809.945,16	13.848,92	(16,03)
79	26/04/2026	190.178.158.725	13.800.349,86	13.780,67	(68,25)
80	27/04/2026	190.169.566.323	13.800.349,86	13.780,05	(0,62)
81	28/04/2026	191.761.842.635	13.808.770,13	13.866,96	106,91
82	30/04/2026	190.373.817.774	13.807.396,09	13.787,81	(99,15)
83	03/05/2026	190.348.247.899	13.807.396,09	13.785,96	(1,85)
84	04/05/2026	190.009.782.090	13.832.454,43	13.736,51	(49,45)
85	05/05/2026	190.928.755.778	13.836.204,39	13.799,21	62,70
86	06/05/2026	192.487.617.950	13.845.400,09	13.902,64	103,43
87	07/05/2026	193.666.413.182	13.825.539,33	14.007,87	105,23
88	10/05/2026	194.021.349.902	13.784.399,26	14.075,43	67,56
89	11/05/2026	193.160.777.167	13.797.151,08	14.000,04	(75,39)
90	12/05/2026	191.676.955.758	13.709.857,98	13.980,95	(19,09)
91	13/05/2026	187.476.014.454	13.489.124,22	13.898,30	(82,65)
92	14/05/2026	188.497.039.466	13.536.545,73	13.925,04	26,74
93	17/05/2026	189.364.735.601	13.593.951,71	13.930,07	5,03
94	18/05/2026	190.680.242.978	13.622.026,21	13.997,93	67,86
95	19/05/2026	187.696.507.776	13.619.328,33	13.781,82	(216,31)
96	20/05/2026	185.729.485.271	13.565.580,69	13.691,22	(90,40)
97	21/05/2026	180.984.020.637	13.305.579,86	13.602,11	(89,11)
98	24/05/2026	178.764.425.832	13.301.552,88	13.439,36	(162,75)
99	25/05/2026	175.193.915.680	12.979.150,49	13.498,10	58,74

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. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

STT	Ngày NAV (*)	Giá trị tài sản ròng	Số lượng chứng chỉ Quỹ	Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ	Tăng/(Giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ
100	26/05/2026	173.598.602.722	12.938.535,55	13.417,17	(80,93)
101	27/05/2026	172.193.277.804	12.946.917,35	13.299,94	(117,23)
102	28/05/2026	172.413.285.104	12.947.845,53	13.315,98	16,04
103	31/05/2026	174.170.818.350	13.103.678,08	13.291,75	(24,23)
104	01/06/2026	173.184.383.347	13.114.723,06	13.205,34	(86,41)
105	02/06/2026	171.866.115.071	13.129.464,78	13.090,10	(115,24)
106	03/06/2026	171.826.590.356	13.137.443,08	13.079,15	(10,95)
107	04/06/2026	172.358.536.366	13.153.726,52	13.103,39	24,24
108	07/06/2026	172.415.844.656	13.144.587,99	13.116,86	13,47
109	08/06/2026	169.017.539.813	13.151.970,85	12.851,11	(265,75)
110	09/06/2026	168.950.752.160	13.127.789,53	12.869,70	18,59
111	10/06/2026	170.292.391.152	13.128.225,29	12.971,47	101,77
112	11/06/2026	169.296.763.507	13.133.237,31	12.890,71	(80,76)
113	14/06/2026	167.402.132.224	13.130.863,02	12.748,75	(141,96)
114	15/06/2026	168.342.730.200	13.110.531,35	12.840,26	91,51
115	16/06/2026	169.282.747.571	13.103.804,96	12.918,59	78,33
116	17/06/2026	167.737.325.453	13.047.052,07	12.856,33	(62,26)
117	18/06/2026	169.488.130.589	13.049.263,55	12.988,32	131,99
118	21/06/2026	168.395.839.337	13.017.448,59	12.936,16	(52,16)
119	22/06/2026	171.355.580.374	13.014.664,27	13.166,34	230,18
120	23/06/2026	170.081.181.312	13.014.176,11	13.068,91	(97,43)
121	24/06/2026	170.616.559.297	13.013.686,46	13.110,54	41,63
122	25/06/2026	169.303.423.267	13.014.883,96	13.008,44	(102,10)
123	28/06/2026	170.758.143.561	13.012.701,48	13.122,42	113,98
124	29/06/2026	169.135.622.931	12.957.569,28	13.053,03	(69,39)
125	30/06/2026	169.022.729.675	12.916.306,12	13.085,99	32,96

Giá trị tài sản ròng cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: VND

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

STT	Ngày NAV (*)	Giá trị tài sản ròng	Số lượng chứng chỉ Quỹ	Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ	Tăng/(Giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ
	31/12/2024	69.850.806.498	6.803.507,08	10.266,88	
1	01/01/2025	69.846.245.548	6.803.507,08	10.266,21	(0,67)
2	02/01/2025	70.141.479.333	6.803.224,86	10.310,03	43,82
3	05/01/2025	69.282.091.484	6.790.538,56	10.202,73	(107,30)
4	06/01/2025	68.483.003.838	6.792.689,85	10.081,86	(120,87)
5	07/01/2025	68.089.711.672	6.764.698,16	10.065,44	(16,42)
6	08/01/2025	68.193.879.468	6.765.222,87	10.080,06	14,62
7	09/01/2025	67.746.315.783	6.735.821,59	10.057,61	(22,45)
8	12/01/2025	67.104.785.921	6.736.873,29	9.960,82	(96,79)
9	13/01/2025	67.956.337.597	6.772.273,78	10.034,49	73,67
10	14/01/2025	68.054.100.211	6.772.890,87	10.048,01	13,52
11	15/01/2025	68.739.140.182	6.768.382,06	10.155,91	107,90
12	16/01/2025	69.036.392.907	6.770.497,97	10.196,64	40,73
13	19/01/2025	69.443.582.924	6.767.621,12	10.261,15	64,51
14	20/01/2025	69.037.077.170	6.758.717,44	10.214,52	(46,63)
15	21/01/2025	68.915.408.944	6.759.564,75	10.195,24	(19,28)
16	22/01/2025	67.610.239.601	6.660.659,85	10.150,68	(44,56)
17	23/01/2025	68.347.323.571	6.660.945,54	10.260,90	110,22
18	26/01/2025	68.442.919.477	6.660.854,92	10.275,39	14,49

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. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND					
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
STT	Ngày NAV (*)	Giá trị tài sản ròng	Số lượng chứng chỉ Quỹ	Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ	Tăng/(Giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ
19	31/01/2025	68.419.759.611	6.660.854,92	10.271,91	(3,48)
20	02/02/2025	68.410.246.625	6.660.854,92	10.270,49	(1,42)
21	03/02/2025	68.239.919.232	6.664.228,93	10.239,73	(30,76)
22	04/02/2025	69.125.030.894	6.662.521,54	10.375,20	135,47
23	05/02/2025	69.506.718.006	6.671.482,00	10.418,48	43,28
24	06/02/2025	69.360.076.504	6.666.663,25	10.404,01	(14,47)
25	09/02/2025	68.878.962.627	6.660.864,48	10.340,84	(63,17)
26	10/02/2025	67.863.851.320	6.660.905,59	10.188,38	(152,46)
27	11/02/2025	68.471.667.797	6.637.164,73	10.316,40	128,02
28	12/02/2025	68.557.229.319	6.628.717,55	10.342,45	26,05
29	13/02/2025	68.797.271.160	6.629.592,82	10.377,29	34,84
30	16/02/2025	69.026.098.207	6.631.269,81	10.409,18	31,89
31	17/02/2025	68.806.149.952	6.632.182,47	10.374,58	(34,60)
32	18/02/2025	68.938.709.913	6.621.143,29	10.411,90	37,32
33	19/02/2025	70.075.839.380	6.620.637,45	10.584,45	172,55
34	20/02/2025	69.871.592.627	6.614.116,94	10.564,00	(20,45)
35	23/02/2025	71.102.004.933	6.705.438,56	10.603,63	39,63
36	24/02/2025	71.146.568.690	6.650.503,63	10.697,92	94,29
37	25/02/2025	70.841.112.971	6.632.566,64	10.680,79	(17,13)
38	26/02/2025	71.144.697.949	6.650.694,41	10.697,33	16,54
39	27/02/2025	71.409.143.767	6.636.387,16	10.760,24	62,91
40	28/02/2025	70.808.930.610	6.627.867,50	10.683,51	(76,73)
41	02/03/2025	70.799.745.767	6.627.867,50	10.682,13	(1,38)
42	03/03/2025	70.701.749.450	6.633.719,64	10.657,93	(24,20)
43	04/03/2025	70.087.770.796	6.556.806,54	10.689,31	31,38
44	05/03/2025	69.535.961.282	6.583.191,13	10.562,85	(126,66)
45	06/03/2025	70.608.896.693	6.570.097,41	10.747,00	184,35
46	09/03/2025	70.067.549.434	6.545.253,69	10.705,09	(41,91)
47	10/03/2025	70.238.266.078	6.551.152,41	10.721,51	16,42
48	11/03/2025	70.628.193.978	6.552.532,57	10.778,76	57,25
49	12/03/2025	70.262.123.897	6.547.930,82	10.730,43	(48,33)
50	13/03/2025	69.251.222.474	6.555.234,61	10.564,26	(166,17)
51	16/03/2025	69.022.359.561	6.568.965,53	10.507,34	(56,92)
52	17/03/2025	69.808.030.262	6.590.956,14	10.591,48	84,14
53	18/03/2025	69.830.683.640	6.617.570,70	10.552,31	(39,17)
54	19/03/2025	72.109.998.936	6.818.908,05	10.575,00	22,69
55	20/03/2025	72.273.160.696	6.826.802,34	10.586,67	11,67
56	23/03/2025	72.228.220.898	6.834.377,19	10.568,36	(18,31)
57	24/03/2025	74.139.067.680	7.019.669,10	10.561,61	(6,75)
58	25/03/2025	74.305.958.192	6.982.541,23	10.641,67	80,06
59	26/03/2025	74.650.608.023	7.010.375,17	10.648,58	6,91
60	27/03/2025	74.673.155.598	7.015.149,13	10.644,55	(4,03)
61	30/03/2025	74.139.703.698	7.017.350,79	10.565,19	(79,36)
62	31/03/2025	73.329.583.006	7.026.925,40	10.435,51	(129,68)
63	01/04/2025	73.044.777.684	6.957.130,67	10.499,26	63,75
64	02/04/2025	73.020.267.568	6.963.659,50	10.485,90	(13,36)
65	03/04/2025	68.401.668.296	6.965.060,24	9.820,68	(665,22)
66	06/04/2025	66.210.628.932	6.945.800,69	9.532,46	(288,22)
67	07/04/2025	66.206.112.175	6.945.800,69	9.531,81	(0,65)
68	08/04/2025	61.953.552.662	6.941.573,57	8.925,00	(606,81)
69	09/04/2025	59.391.314.795	6.936.342,44	8.562,33	(362,67)
70	10/04/2025	63.303.575.686	6.935.469,55	9.127,51	565,18
71	13/04/2025	66.059.896.394	6.993.089,22	9.446,45	318,94
72	14/04/2025	68.083.619.450	6.996.997,11	9.730,40	283,95
73	15/04/2025	68.038.253.517	7.004.340,88	9.713,72	(16,68)

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. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

STT	Ngày NAV (*)	Giá trị tài sản ròng	Số lượng chứng chỉ Quỹ	Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ	Tăng/(Giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ
74	16/04/2025	67.512.771.358	7.009.412,33	9.631,73	(81,99)
75	17/04/2025	68.184.894.053	7.010.966,84	9.725,46	93,73
76	20/04/2025	67.778.274.602	7.011.438,22	9.666,81	(58,65)
77	21/04/2025	67.647.787.456	7.008.373,86	9.652,42	(14,39)
78	22/04/2025	66.809.089.578	7.008.382,18	9.532,74	(119,68)
79	23/04/2025	68.028.309.795	6.978.263,35	9.748,60	215,86
80	24/04/2025	68.699.905.151	6.977.608,05	9.845,76	97,16
81	27/04/2025	69.208.205.452	6.967.268,79	9.933,33	87,57
82	28/04/2025	68.400.805.458	6.968.208,89	9.816,12	(117,21)
83	30/04/2025	68.313.628.617	6.970.107,79	9.800,94	(15,18)
84	04/05/2025	68.295.587.321	6.970.107,79	9.798,35	(2,59)
85	05/05/2025	69.695.991.579	6.970.571,07	9.998,60	200,25
86	06/05/2025	68.864.937.814	6.922.648,74	9.947,77	(50,83)
87	07/05/2025	69.715.509.064	6.923.059,27	10.070,04	122,27
88	08/05/2025	70.137.061.490	6.857.746,74	10.227,42	157,38
89	11/05/2025	69.513.160.803	6.860.198,54	10.132,82	(94,60)
90	12/05/2025	69.330.354.623	6.781.785,35	10.223,02	90,20
91	13/05/2025	69.816.857.913	6.753.243,35	10.338,27	115,25
92	14/05/2025	69.811.916.136	6.738.088,76	10.360,78	22,51
93	15/05/2025	69.891.524.522	6.738.846,38	10.371,43	10,65
94	18/05/2025	69.812.810.351	6.738.498,84	10.360,29	(11,14)
95	19/05/2025	69.973.609.423	6.740.637,86	10.380,85	20,56
96	20/05/2025	70.683.232.306	6.741.843,59	10.484,25	103,40
97	21/05/2025	71.214.604.101	6.729.236,47	10.582,86	98,61
98	22/05/2025	71.058.186.199	6.734.863,37	10.550,79	(32,07)
99	25/05/2025	71.084.593.406	6.733.942,94	10.556,16	5,37
100	26/05/2025	72.362.252.668	6.737.557,84	10.740,13	183,97
101	27/05/2025	73.030.742.727	6.743.684,62	10.829,50	89,37
102	28/05/2025	73.792.197.463	6.830.459,91	10.803,40	(26,10)
103	29/05/2025	73.736.151.151	6.805.254,81	10.835,17	31,77
104	31/05/2025	73.331.004.493	6.827.822,58	10.740,02	(95,15)
105	01/06/2025	73.326.253.642	6.827.822,58	10.739,33	(0,69)
106	02/06/2025	73.625.290.437	6.817.146,88	10.800,01	60,68
107	03/06/2025	74.013.757.702	6.827.314,21	10.840,83	40,82
108	04/06/2025	74.453.228.696	6.858.885,91	10.855,00	14,17
109	05/06/2025	74.529.953.422	6.817.240,96	10.932,56	77,56
110	08/06/2025	74.296.140.147	6.828.279,61	10.880,65	(51,91)
111	09/06/2025	73.256.246.115	6.811.778,48	10.754,34	(126,31)
112	10/06/2025	73.379.283.153	6.819.129,16	10.760,79	6,45
113	11/06/2025	73.330.887.761	6.805.200,67	10.775,71	14,92
114	12/06/2025	73.792.834.683	6.825.233,50	10.811,76	36,05
115	15/06/2025	73.319.348.377	6.828.585,79	10.737,12	(74,64)
116	16/06/2025	74.017.590.132	6.819.576,21	10.853,69	116,57
117	17/06/2025	71.610.227.422	6.565.230,55	10.907,49	53,80
118	18/06/2025	71.563.629.349	6.567.152,76	10.897,20	(10,29)
119	19/06/2025	71.543.137.605	6.566.139,11	10.895,76	(1,44)
120	22/06/2025	66.601.383.141	6.106.256,20	10.907,07	11,31
121	23/06/2025	67.332.630.787	6.126.337,51	10.990,68	83,61
122	24/06/2025	67.282.466.330	6.107.620,03	11.016,15	25,47
123	25/06/2025	67.487.343.244	6.118.340,04	11.030,33	14,18
124	26/06/2025	67.554.887.737	6.145.685,67	10.992,24	(38,09)
125	29/06/2025	67.769.258.866	6.155.036,83	11.010,37	18,13
126	30/06/2025	68.192.135.469	6.150.875,07	11.086,57	76,20

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. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>
Giá trị tài sản ròng bình quân trong năm:	203.708.929.158	69.767.378.737
➤ Giá trị tài sản ròng cao nhất/chứng chỉ Quỹ	14.531,80	11.086,57
➤ Giá trị tài sản ròng thấp nhất/chứng chỉ Quỹ	12.748,75	8.562,33
Biến động Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị chứng chỉ Quỹ trong năm:		
➤ Mức cao nhất trong năm (VND)	882,17	665,22
➤ Mức thấp nhất trong năm (VND)	0,60	0,65

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

16. SỐ LƯỢNG CHỨNG CHỈ QUỸ ĐANG LƯU HÀNH

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2026 Chứng chỉ Quỹ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025 Chứng chỉ Quỹ</i>
Số lượng chứng chỉ Quỹ đang lưu hành	12.916.306,12	21.819.886,46

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 BÊN LIÊN QUAN VÀ HỢP ĐỒNG THEN CHỐT KHÁC

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

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

Đơn vị tính: VND

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	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương	Công ty Quản lý Quỹ	Giá dịch vụ quản lý Quỹ mở	1.212.308.707	415.206.360
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") – Chi nhánh Hà Thành	Ngân hàng Giám sát	Giá dịch vụ giám sát	33.007.478	33.000.000
		Giá dịch vụ lưu ký – bảo quản tài sản	120.000.000	120.000.000
		Phí dịch vụ lưu ký - giao dịch chứng khoán	301.631.701	71.448.879
		Giá dịch vụ quản trị Quỹ mở	99.000.000	99.000.000
		Phí ngân hàng	640.546	239.253
Ban Đại diện Quỹ		Thù 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

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

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

Các số dư trọng yếu với các bên liên quan và hợp đồng then chốt khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và trong kỳ được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

Đối tượng	Quan hệ	Nội dung giao dịch	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Ngày 30 tháng 6 năm 2026
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương	Công ty Quản lý Quỹ	Giá dịch vụ quản lý Quỹ mở phải trả	291.087.986	1.212.308.707	(1.335.776.349)	167.620.344
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") – Chi nhánh Hà Thành	Ngân hàng Giám sát	Tiền gửi ngân hàng Giá dịch vụ lưu ký – bảo quản tài sản phải trả Giá dịch vụ giám sát phải trả Giá dịch vụ quản trị Quỹ phải trả	94.234.178.314 20.000.000 5.541.803 16.500.000	1.005.983.271.203 120.000.000 33.007.478 99.000.000	(1.064.296.446.605) (120.000.000) (33.049.281) (99.000.000)	35.921.002.912 20.000.000 5.500.000 16.500.000
Ban Đại diện Quỹ		Thủ lao Ban Đại diện Quỹ	45.000.000	90.000.000	(90.000.000)	45.000.000

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

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

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

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro tiền tệ

Quỹ không có rủi ro tiền tệ do trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, Quỹ không thực hiện các giao dịch bằng ngoại tệ.

Rủi ro về giá cổ phiếu niêm yết

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Quỹ là 134.335.279.000 đồng Việt Nam. Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì kết quả hoạt động của Quỹ sẽ giảm 13.433.527.900 đồng Việt Nam, phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, kết quả hoạt động của Quỹ sẽ tăng lên 13.433.527.900 đồng Việt Nam.

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

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

Rủi ro tín dụng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

18. MỤC ĐÍCH VÀ 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 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:

	Đơn vị tính: VND					
	Không kỳ hạn	Dưới 3 tháng	Từ 3 đến 12 tháng	Từ 1 đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026						
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	35.921.002.912	-	-	-	-	35.921.002.912
Các khoản đầu tư thuần	134.335.279.000	-	-	-	-	134.335.279.000
- Cổ phiếu	134.335.279.000	-	-	-	-	134.335.279.000
Các khoản phải thu	580.200.000	-	-	-	-	580.200.000
- Phải thu về bán các khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Dự thu cổ tức chưa đến ngày nhận	580.200.000	-	-	-	-	580.200.000
TỔNG TÀI SẢN	170.836.481.912	-	-	-	-	170.836.481.912
Phải trả về mua các khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-
Phải trả cho các Đại lý phân phối chứng chỉ Quỹ và công ty quản lý quỹ	-	43.359.866	-	-	-	43.359.866
Chi phí phải trả	-	102.840.664	-	-	-	102.840.664
Phải trả cho Nhà Đầu tư về mua chứng chỉ Quỹ	-	23.815.815	-	-	-	23.815.815
Phải trả cho Nhà Đầu tư về mua lại chứng chỉ Quỹ	-	1.414.199.521	-	-	-	1.414.199.521
Phải trả dịch vụ quản lý Quỹ mở	-	224.213.448	-	-	-	224.213.448
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	-	5.322.923	-	-	-	5.322.923
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ	-	1.813.752.237	-	-	-	1.813.752.237
MỨC CHÊNH LỆCH THANH KHOẢN RÒNG	170.836.481.912	(1.813.752.237)	-	-	-	169.022.729.675

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

19. 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 tiêu về hiệu quả hoạt động		
1	Tỷ lệ chi phí hoạt động/Giá trị tài sản ròng bình quân trong năm	3,07%	3,41%
2	Tốc độ vòng quay danh mục trong năm = (Tổng giá trị danh mục mua vào + Tổng giá trị danh mục bán ra)/2/Giá trị tài sản ròng bình quân trong năm	498,09%	342,80%

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

Không có 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 giữa niên độ của Quỹ.

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 12 tháng 8 năm 2026


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


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


Người phê duyệt:
Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

EY | Building a better working world

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

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

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

All in to shape the future with confidence.

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

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

ey.com/en_vn