

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*

4. 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/>
5. Nội dung thông tin công bố/ *Content of disclosure information*:
Báo cáo tổng kết hoạt động quản lý quỹ bán niên năm 2026 Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom / *Semi-Annual report on management operations of Techcom Real Estate Equity Fund (TCRES) for the financial year 2026.*
6. 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 tổng kết hoạt động quản lý quỹ bán niên năm 2026 *Semi- Annual report on management operations for the financial year 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



Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2026

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG
QUỸ ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM BÁN NIÊN 2026**

(Phụ lục 25 ban hành kèm theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

1. THÔNG TIN VỀ QUỸ:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| a) Tên Quỹ, loại hình quỹ | : Quỹ Đầu Tư Cổ Phiếu Bất động sản Techcom (TCRES), Quỹ mở |
| b) Mục tiêu đầu tư của 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,... trên thị trường chứng khoán Việt Nam. |
| c) Thời hạn hoạt động của quỹ | : Không thời hạn |
| d) Danh mục tham chiếu | : Không áp dụng |
| e) Chính sách phân chia lợi nhuận | : Công ty quản lý quỹ được phân chia lợi nhuận của quỹ cho nhà đầu tư theo quy định tại điều lệ quỹ và chính sách phân chia lợi nhuận đã được công bố tại bản cáo bạch. Lợi nhuận phân chia được trích từ nguồn lợi nhuận để lại hoặc từ thu nhập của quỹ. Công ty quản lý quỹ chỉ được phân chia lợi nhuận khi quỹ đã hoàn thành hoặc có đủ năng lực tài chính để hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật; trích lập đầy đủ các quỹ theo quy định tại điều lệ quỹ; ngay sau khi trả hết số lợi nhuận đã định, quỹ vẫn phải bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác đến hạn. Lịch trình và kế hoạch thực hiện phải được công bố công khai trên trang thông tin điện tử của công ty quản lý quỹ.

Hình thức phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc bằng đơn vị quỹ. Việc phân chia lợi nhuận bằng đơn vị 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 đơn vị quỹ được phân chia trên cơ sở giá trị tài sản ròng trên một đơn vị 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 sẽ gửi cho Nhà đầu tư báo cáo tổng kết việc phân phối lợi nhuận của Quỹ trong đó có các nội dung về phương pháp phân chia lợi nhuận, tổng lợi nhuận trong kỳ và lợi nhuận tích lũy, chi tiết từng hạng mục lợi nhuận, giá trị phân phối bằng tiền và bằng Đơn vị Quỹ, NAV trên Đơn vị Quỹ trước và sau khi phân phối lợi nhuận và các ảnh hưởng tác động đến NAV Quỹ.

Việc phân chia lợi nhuận của quỹ: trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư căn cứ Biên bản và Nghị Quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2025 lần thứ hai ngày 18/05/2026

f) Số lượng chứng chỉ quỹ : 12.916.306,12 (thời điểm 30/06/2026)

g) Nội dung thay đổi tại điều lệ quỹ trong kỳ:

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2025 lần thứ hai tổ chức ngày 18/05/2026 đã nhất trí thông qua sửa đổi, bổ sung một số điểm tại Điều lệ quỹ theo quy định pháp luật hiện hành có hiệu lực từ ngày 18/05/2026. Thông tin chi tiết tham khảo tại nội dung công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của công ty QLQ theo đường dẫn:

<https://www.techcomcapital.com.vn/tcres-cbtt-ngghi-quyet-va-bien-ban-hop-dhndttn-nam-tai-chinh-2025-lan-thu-hai/>

Toàn văn Điều lệ Quỹ sửa đổi và bổ sung tham khảo tại đường dẫn:

<https://www.techcomcapital.com.vn/tcres-cbtt-dieu-le-quy-cap-nhat-ngay-18-05-2026/>

h) Nội dung Nghị quyết Đại hội nhà đầu tư:

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2025 lần thứ hai tổ chức ngày 18/05/2026 đã nhất trí thông qua Biên bản và Nghị quyết. Thông tin chi tiết tham khảo tại nội dung công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của công ty QLQ theo đường dẫn:

<https://www.techcomcapital.com.vn/tcres-cbtt-ngghi-quyet-va-bien-ban-hop-dhndttn-nam-tai-chinh-2025-lan-thu-hai/>

i) Ý kiến nhận xét của Ngân hàng giám sát về các nội dung quy định tại Điều 45 Thông tư hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ mở: chi tiết tại Mục 4. Báo cáo về hoạt động giám sát của ngân hàng giám sát.

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

a) Thông tin về danh mục đầu tư và giá trị tài sản ròng của quỹ:

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 30 tháng 06 năm 2024
Danh mục chứng khoán	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%

Thông tin về giá trị tài sản ròng của quỹ:

	Giai đoạn từ 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Giai đoạn từ 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025	Giai đoạn từ 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	169.022.729.675	68.192.135.469	84.123.129.374
Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành	12.916.306,12	6.150.875,07	7.929.769,94
Giá trị tài sản ròng của một đơn vị chứng chỉ quỹ (CCQ)	13.085,99	11.086,57	10.608,52
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	14.531,80	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
Thu nhập của Quỹ			
Trái tức được nhận/Cổ tức được nhận	1.610.438.000	459.580.000	812.313.600
Tiền lãi nhận được	43.438.849	7.256.849	14.947.807
Lãi (lỗ) bán các khoản đầu tư	4.702.185.582	2.724.314.350	2.908.408.315
Chênh lệch tăng, giảm đánh giá lại các khoản đầu tư chưa thực hiện	(7.251.331.157)	3.276.346.250	(2.731.061.365)
Doanh thu khác			
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%

b) Chỉ tiêu lợi nhuận của Quỹ:

	<i>1 năm gần nhất đến thời điểm báo cáo (%)</i>	<i>3 năm gần nhất đến thời điểm báo cáo (%)</i>	<i>Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)</i>
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	14,58%	26,34%	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

c) Các chỉ tiêu so sánh khác, bảo đảm tuân thủ nguyên tắc:

Phương thức, nguyên tắc xác định giá trị tài sản, là thống nhất đã được phê duyệt bởi Ban đại diện Quỹ;

d) Khuyến cáo: các thông tin về kết quả hoạt động của quỹ trước đây chỉ mang tính tham khảo và không có nghĩa là việc đầu tư sẽ bảo đảm khả năng sinh lời cho nhà đầu tư.

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

a) Thuyết minh về việc thay đổi Công ty quản lý quỹ: Không có

b) Thuyết minh về việc quỹ có đạt được mục tiêu đầu tư (thuyết minh này chỉ cần thiết tại báo cáo hàng năm của quỹ): Quỹ hoàn thành mục tiêu mang lại lợi nhuận dài hạn đều đặn cho các Nhà Đầu tư.

c) So sánh kết quả lợi nhuận của quỹ với kết quả lợi nhuận của danh mục tham chiếu, chỉ số cơ sở công bố tại Bản cáo bạch trong cùng kỳ báo cáo (bằng đồ thị): Không áp dụng do Quỹ không có danh mục tham chiếu, chỉ số cơ sở.

d) So sánh kết quả lợi nhuận của quỹ với kết quả lợi nhuận của danh mục tham chiếu, chỉ số cơ sở công bố tại Bản cáo bạch trong khoảng thời gian năm (05) năm gần nhất, tính tới ngày báo cáo (bằng đồ thị): Không áp dụng do Quỹ không có danh mục tham chiếu, chỉ số cơ sở.

e) Mô tả chiến lược, chiến thuật đầu tư mà quỹ đã sử dụng trong kỳ báo cáo. Trường hợp có sự khác biệt giữa chiến lược, chiến thuật đầu tư thực hiện trong kỳ so với chiến lược, chiến thuật đầu tư đã công bố tại Bản cáo bạch, thì phải bổ sung thuyết minh và đánh giá ưu, nhược điểm của chiến lược, chiến thuật đầu tư đã thực hiện trong kỳ: Quỹ không thay đổi chiến lược trong kỳ báo cáo. Chiến lược Quỹ sử dụng trong kỳ báo cáo là chiến lược đã được công bố thông tin tại Bản cáo bạch.

f) Mô tả sự khác biệt về cơ cấu danh mục đầu tư của quỹ tại thời điểm báo cáo, so với danh mục đầu tư của quỹ năm liền kề năm báo cáo:

Tại ngày 30/06/2026, tổng giá trị danh mục của Quỹ TCRES đạt 170.836.481.912 VND, tăng mạnh so với mức 69.064.557.459 VND tại 30/06/2025, tương ứng tăng hơn 101 tỷ VND. Danh mục cổ phiếu niêm yết tại

30/06/2026 đạt 134.335.279.000 VND (chiếm 78,63%) với 16 mã, tăng đáng kể so với 20 mã với tổng giá trị 62.171.469.100 VND (chiếm 90,02%) tại 30/06/2025, cho thấy Quỹ tập trung hóa danh mục vào số ít mã hơn nhưng với quy mô lớn hơn. Tại 30/06/2026, VIC và HPG là hai khoản đầu tư lớn nhất lần lượt chiếm 12,83% (21.912.000.000 VND) và 12,82% (21.900.205.900 VND), tiếp theo là VHM với 8,59% (14.679.060.000 VND), trong khi tại 30/06/2025, HPG dẫn đầu với 13,06% (9.022.705.200 VND) và HDG đứng thứ hai với 9,59% (6.624.715.500 VND). Về cơ cấu, nhiều mã tại 30/06/2025 như BCM, CEO, CTR, GMD, HDG, PHR, PLC, REE, SIP, SZC, VCG, VGC đã được thoái vốn hoàn toàn, trong khi các mã mới FOX, GEX, PC1, POW, PTB, TCH, VPL được bổ sung vào danh mục tại 30/06/2026. Tiền gửi ngân hàng tăng mạnh từ 6.893.088.359 VND (9,98%) lên 35.921.002.912 VND (21,03%), cho thấy tỷ lệ tiền mặt tăng đáng kể phản ánh quy mô Quỹ mở rộng vượt bậc trong giai đoạn này.

g) Phân tích kết quả hoạt động của quỹ dựa trên việc so sánh giá trị tài sản ròng trên một đơn vị quỹ (sau khi đã điều chỉnh phần lợi nhuận đã phân phối, nếu có) tại kỳ báo cáo này tại kỳ báo cáo gần nhất;

Theo báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 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.

h) Đánh giá biến động của các thị trường:

Kinh tế vĩ mô

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

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

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

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

Dòng vốn đầu tư vào nền kinh tế duy trì sự ổn định và tích cực. Đặc biệt, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký vào Việt Nam đạt 34,65 tỷ USD, tăng mạnh 61% so với cùng kỳ năm trước; vốn FDI thực hiện ước đạt 13,03 tỷ USD — mức cao nhất trong 5 năm qua, phản ánh niềm tin bền vững của nhà đầu tư quốc tế vào triển vọng dài hạn của Việt Nam. Trong hoạt động ngân hàng, tính đến cuối tháng 06/2026, tăng trưởng tín dụng của nền kinh tế ghi nhận mức tăng trưởng 7,73% so với cuối năm 2025, bổ sung khoảng 1,4 triệu tỷ đồng vốn cho sản xuất kinh doanh và đưa tổng dư nợ toàn hệ thống gần 20 triệu tỷ đồng.

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

Thị trường chứng khoán

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

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

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 ký đạt 34,65 tỷ USD (+61%), trong đó chế biến – chế tạo chiếm 61,9% vốn đăng ký cấp mới. Dòng vốn tiếp tục dịch chuyển sang lĩnh vực giá trị gia tăng cao như chip, bán dẫn, năng lượng, đổi mới sáng tạo, góp phần củng cố triển vọng nhóm cổ phiếu khu công nghiệp và công nghệ.
- **Tái cơ cấu công nghiệp và phát triển công nghệ.** Sản xuất công nghiệp phục hồi rõ nét, chỉ số IIP tháng 6 tăng 12,71% so cùng kỳ. Ưu tiên làm chủ công nghệ mới (AI, công nghiệp xanh, bền vững) cùng liên kết FDI – doanh nghiệp nội sẽ nâng năng lực cạnh tranh chung của khối sản xuất.
- **Kích cầu tiêu dùng và phát triển thị trường trong nước.** Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ duy trì xu hướng tăng. Các giải pháp đột phá sẽ được triển khai để phát triển mạnh thị trường nội địa và đưa du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn. Việc đổi mới xúc tiến thương mại, tổ chức các sự kiện quy mô lớn và làm mới sản phẩm du lịch sẽ kích thích sức mua, hỗ trợ trực tiếp cho đà tăng trưởng của nhóm ngành bán lẻ, dịch vụ và du lịch trên sàn chứng khoán.

Nhìn chung, với nền 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.

Nguồn: HNX, TCC tổng hợp

- Thông tin về lợi nhuận đầu tư đối với từng loại tài sản:

	<i>Giải đoạn từ 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026</i>	<i>Giải đoạn từ 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025</i>	<i>Giải đoạn từ 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024</i>
Thu nhập của Quỹ			
Trái tức được nhận/Cổ tức được nhận	1.610.438.000	459.580.000	812.313.600
Tiền lãi nhận được	43.438.849	7.256.849	14.947.807
Lãi (lỗ) bán các khoản đầu tư	4.702.185.582	2.724.314.350	2.908.408.315
Chênh lệch tăng, giảm đánh giá lại các khoản đầu tư chưa thực hiện	(7.251.331.157)	3.276.346.250	(2.731.061.365)

i) Thông tin về việc chia, tách đơn vị quỹ trong kỳ (nếu có); ảnh hưởng của việc chia tách đơn vị quỹ và giá trị tài sản ròng trên từng đơn vị quỹ (trước và sau khi chia, tách): Không có.

k) Các trường hợp có ảnh hưởng tới quyền lợi của nhà đầu tư nắm giữ chứng chỉ quỹ: Không có

l) Thông tin về các giao dịch với người có quyền lợi liên quan (nếu có): Không có

m) Các thông tin khác (nếu có): Không có.

4. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

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 đầu tư bất động sản, Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan.

c) Việc định giá, đánh giá tài sản của Quỹ đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.

d) Phát hành và mua lại Chứng chỉ quỹ đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.

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

5. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG ỦY QUYỀN

Công ty quản lý quỹ phải lập báo cáo đánh giá chất lượng dịch vụ cung cấp bởi các tổ chức khác (bên nhận ủy quyền), như dịch vụ đại lý chuyển nhượng, dịch vụ quản trị quỹ, dịch vụ xác định giá trị tài sản ròng... với các nội dung sau:

A. Dịch vụ Đại lý chuyển nhượng

a) Chi phí phải trả cho bên nhận ủy quyền so với lợi nhuận, thu nhập, tổng chi phí hoạt động của quỹ:

	<i>Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ ngày 01/01/2024 đến 30/06/2024</i>
Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (1)	79.200.000	79.200.000	79.200.000
Tổng chi phí hoạt động (2)	2.003.050.301	912.146.567	1.011.562.934
% Tổng chi phí hoạt động = (1)/(2)	3,95%	8,68%	7,83%
Tổng Lợi nhuận đã thực hiện và chưa thực hiện (3)	(3.992.174.960)	5.287.924.499	(389.442.431)
% Lợi nhuận = (1)/(3)	-1,98%	1,50%	-20,34%
Tổng Thu nhập đã thực hiện và chưa thực hiện của Quỹ (4)	(895.268.726)	6.467.497.449	1.004.608.357
% Thu nhập của Quỹ = (1)/(4)	-8,85%	1,22%	7,88%

b) Các ảnh hưởng (nếu có) của hoạt động ủy quyền tới lợi nhuận, mức độ rủi ro của quỹ: Không có

c) Tổng chi phí các hoạt động ủy quyền phải trả cho bên nhận ủy quyền (trường hợp bên nhận ủy quyền cung cấp nhiều dịch vụ cho công ty quản lý quỹ):

Không áp dụng do bên nhận ủy quyền chỉ cung cấp dịch vụ đại lý chuyển nhượng cho Quỹ.

d) Đánh giá khả năng duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro, tính bảo mật, hạ tầng cơ sở vật chất kỹ thuật, hệ thống dự phòng nóng, hệ thống dự phòng thảm họa... của bên nhận ủy quyền, bảo đảm hoạt động ủy quyền được thực hiện thông suốt, không gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư của nhà đầu tư.

Dịch vụ Đại lý chuyển nhượng được ủy quyền cho Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

Theo đánh giá của chúng tôi, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam là đơn vị có uy tín, kinh nghiệm trên thị trường, với đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn cao, tính chuyên nghiệp trong quá trình cung cấp dịch vụ, có hệ thống phần mềm theo chuẩn quốc tế và các phòng, bộ phận chức năng được thiết lập và hoạt động độc lập... Do đó, khả năng duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro, tính bảo mật, hạ tầng cơ sở vật chất kỹ thuật, hệ thống dự phòng nóng, hệ thống dự phòng thảm họa của VSDC nhận ủy quyền cho Quỹ TCRES được bảo đảm hoạt động thông suốt, không gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư của nhà đầu tư.

B. Dịch vụ Lưu ký, giám sát và Quản trị Quỹ

a) Chi phí phải trả cho bên nhận ủy quyền so với lợi nhuận, thu nhập, tổng chi phí hoạt động của quỹ:

	<i>Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ ngày 01/01/2024 đến 30/06/2024</i>
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành (1)	554.279.725	323.715.632	354.934.294
Tổng chi phí hoạt động (2)	2.003.050.301	912.146.567	1.011.562.934
% Tổng chi phí hoạt động = (1)/(2)	27,67%	35,49%	35,09%
Tổng Lợi nhuận đã thực hiện và chưa thực hiện (3)	(3.992.174.960)	5.287.924.499	(389.442.431)
% Lợi nhuận = (1)/(3)	-13,88%	6,12%	-91,14%
Tổng Thu nhập đã thực hiện và chưa thực hiện của Quỹ (4)	(895.268.726)	6.467.497.449	1.004.608.357
% Thu nhập của Quỹ = (1)/(4)	-61,91%	5,01%	35,33%

b) Các ảnh hưởng (nếu có) của hoạt động ủy quyền tới lợi nhuận, mức độ rủi ro của quỹ: Không có

c) Tổng chi phí các hoạt động ủy quyền phải trả cho bên nhận ủy quyền (trường hợp bên nhận ủy quyền cung cấp nhiều dịch vụ cho công ty quản lý quỹ):

	<i>Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ ngày 01/01/2024 đến 30/06/2024</i>
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	323.715.632	323.715.632	354.934.294
Phí dịch vụ lưu ký - bảo quản tài sản	120.000.000	120.000.000	120.000.000
Phí dịch vụ lưu ký - giao dịch chứng khoán	71.448.879	71.448.879	102.735.311
Phí dịch vụ giám sát	33.000.000	33.000.000	33.000.000
Phí dịch vụ quản trị Quỹ mở	99.000.000	99.000.000	99.000.000
Chi phí khác	266.753	266.753	198.983

d) Đánh giá khả năng duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro, tính bảo mật, hạ tầng cơ sở vật chất kỹ thuật, hệ thống dự phòng nóng, hệ thống dự phòng thảm họa... của bên nhận ủy quyền, bảo đảm hoạt động ủy quyền được thực hiện thông suốt, không gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư của nhà đầu tư.

Dịch vụ lưu ký, giám sát, quản trị quỹ được ủy quyền cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành.

Theo đánh giá của chúng tôi, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành là đơn vị có uy tín, kinh nghiệm trên thị trường, với đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn cao, tính chuyên nghiệp trong quá trình cung cấp dịch vụ, có hệ thống phần mềm theo chuẩn quốc tế và các phòng, bộ phận chức năng được thiết lập và hoạt động độc lập... Do đó, khả năng duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro, tính bảo mật, hạ tầng cơ sở vật chất kỹ thuật, hệ thống dự phòng nóng, hệ thống dự phòng thảm họa của Ngân hàng nhận ủy quyền cho Quỹ TCRES được bảo đảm hoạt động thông suốt, không gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư của nhà đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG



TỔNG GIÁM ĐỐC
Phí Tuấn Thành

