

Digitally signed by
Công Ty Cổ Phần Quản
Lý Quỹ Kỹ Thương
DN: C=VN, CN=Công
Ty Cổ Phần Quản Lý
Quỹ Kỹ Thương, L=
Quản Hoàn Kiếm, ST=
Hà Nội, UID=
MST:0102995749
Reason: I am the
author of this document
Location:
Date: 2026.10.20
10:44:31+07'00'
Foxit PDF Reader
Version: 2026.1.2

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO QUÝ III/2026

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	3 - 11

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 ngày 25 tháng 10 năm 2022 dưới hình thức Quỹ mở theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 được sửa đổi bởi Thông tư 136/2025/TT-BTC ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 về Hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan. Quỹ được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký lập Quỹ đại chúng số 57/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) cấp ngày 25 tháng 10 năm 2022, theo đó, Quỹ không bị giới hạn về thời gian hoạt động.

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.550.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.055 chứng chỉ Quỹ. Tại Ngày 30 tháng 09 năm 2026, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 120.396.775.400 đồng Việt Nam, tương đương với 12.039.677,54 chứng chỉ quỹ.

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

Công ty Quản lý Quỹ

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

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

Công ty được sở hữu 88,99956% bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần (TMCP) Kỹ thương Việt Nam (“Ngân hàng mẹ”), một ngân hàng thương mại cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Các hoạt động chính trong năm đến thời điểm hiện tại của Công ty là quản lý danh mục 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 trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Minh – chức danh Chủ tịch Hội đồng Quản trị căn cứ theo Giấy phép điều chỉnh số 87/GPĐC-UBCK được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận ngày 6 tháng 9 năm 2022.

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

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

THÔNG TIN CHUNG

Ngân hàng Giám sát

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

Chức năng của Ngân hàng Giám sát bao gồm lưu trữ hồ sơ, hoạt động lưu ký chứng khoán, thanh toán và đăng ký giao dịch chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam. Ngân hàng Giám sát được chỉ định bởi Đại hội Nhà Đầu tư, thực hiện lưu ký chứng khoán, lưu trữ các hợp đồng kinh tế và ghi nhận tài sản của Quỹ cũng như giám sát hoạt động của Quỹ. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát được quy định tại Điều lệ Quỹ.

BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

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

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

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

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ

1.1 Mục tiêu

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

1.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính Quý, tính đến thời điểm kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026, giá trị tài sản ròng (NAV/CCQ) -7,95% so với ngày 30 tháng 09 năm 2025.

1.3 Chiến lược và lĩnh vực đầu tư của Quỹ

Chiến lược đầu tư

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

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

Lĩnh vực đầu tư

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

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

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

1.4 Phân loại Quỹ

Quỹ được tổ chức dưới hình thức quỹ mở theo quy định của Pháp Luật.

1.5 Thời điểm bắt đầu hoạt động của Quỹ

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

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

1.6 Quy mô Quỹ tại thời điểm báo cáo

Tại Ngày 30 tháng 09 năm 2025, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 120.396.775.400 đồng Việt Nam, tương đương với 12.039.677,54 chứng chỉ quỹ.

1.7 Chính sách phân phối lợi nhuận của Quỹ

- Công ty quản lý quỹ được phân chia lợi nhuận của quỹ cho nhà đầu tư theo quy định tại điều lệ quỹ và chính sách phân chia lợi nhuận đã được công bố tại bản cáo bạch. Lợi nhuận phân chia được trích từ nguồn lợi nhuận để lại hoặc từ thu nhập của quỹ. Công ty quản lý quỹ chỉ được phân chia lợi nhuận khi quỹ đã hoàn thành hoặc có đủ năng lực tài chính để hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật; trích lập đầy đủ các quỹ theo quy định tại điều lệ quỹ; ngay sau khi trả hết số lợi nhuận đã định, quỹ vẫn phải bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác đến hạn. Lịch trình và kế hoạch thực hiện phải được công bố công khai trên trang thông tin điện tử của công ty quản lý quỹ.
- Hình thức phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc bằng Chứng chỉ quỹ. Việc phân chia lợi nhuận bằng Chứng chỉ quỹ phải được sự chấp thuận của đại hội nhà đầu tư hoặc được quy định cụ thể tại điều lệ quỹ, bản cáo bạch. Khối lượng Chứng chỉ quỹ được phân chia trên cơ sở giá trị tài sản ròng trên một Chứng chỉ quỹ tại ngày chốt danh sách nhà đầu tư hoặc một giá trị khác theo quy định tại điều lệ quỹ.
- Công ty quản lý quỹ phải khấu trừ mọi khoản thuế, phí, giá dịch vụ, lệ phí theo quy định của pháp luật trước khi phân chia lợi nhuận cho nhà đầu tư.
- Sau khi phân chia lợi nhuận, công ty quản lý quỹ phải gửi cho nhà đầu tư báo cáo tổng kết việc phân chia lợi nhuận quỹ, bao gồm các nội dung sau:
 - a) Hình thức phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc bằng Chứng chỉ quỹ);
 - b) Tổng lợi nhuận trong kỳ và lợi nhuận tích lũy, chi tiết từng hạng mục lợi nhuận;
 - c) Giá trị lợi nhuận được phân chia, số lượng Chứng chỉ quỹ phát hành để phân chia (trong trường hợp chia lợi nhuận bằng Chứng chỉ quỹ);
 - d) Giá trị tài sản ròng trên một Chứng chỉ quỹ trước khi phân chia lợi nhuận và sau khi phân chia lợi nhuận;
 - e) Các ảnh hưởng tác động tới giá trị tài sản ròng của quỹ sau khi phân chia.
- Công ty quản lý quỹ được phân chia tài sản của quỹ cho nhà đầu tư nhiều hơn lợi nhuận đã thực hiện, nhưng phải bảo đảm giá trị tài sản ròng của quỹ sau khi thực hiện không được thấp hơn năm mươi (50) tỷ đồng. Kế hoạch, lộ trình thực hiện, quy mô tài sản phân chia, nguồn vốn thực hiện phải được đại hội nhà đầu tư chấp thuận.
- Thông tin về hoạt động phân chia lợi nhuận quỹ, phân chia tài sản của quỹ đã thực hiện phải được cập nhật tại các bản cáo bạch sửa đổi, bổ sung.

Trường hợp nhà đầu tư đã chuyển nhượng số Chứng chỉ quỹ của mình trong thời gian giữa thời điểm kết thúc lập danh sách nhà đầu tư và thời điểm chi trả thì người chuyển nhượng là người nhận lợi nhuận.

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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

Trong kỳ quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận.

2. SỐ LIỆU HOẠT ĐỘNG

2.1 Cơ cấu tài sản Quỹ

	30/09/2026	30/09/2025	30/09/2024
Danh mục chứng khoán cơ cấu	66,58%	92,31%	90,43%
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	33,29%	6,93%	5,91%
Tài sản khác	0,13%	0,76%	3,66%
	100%	100%	100%

2.2 Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	30/09/2026	30/09/2025	30/09/2024
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	148.674.393.326	168.593.622.810	82.464.580.009
Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành	12.039.677,54	12.567.081,10	7.843.716,75
Giá trị tài sản ròng của một đơn vị chứng chỉ quỹ (CCQ)	12.348,70	13.415,49	10.513,45
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	13.066,89	13.577,93	10.908,32
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	11.716,57	11.073,37	9.844,74
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	-5,63%	21,01%	-0,90%
- Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	-4,06%	10,44%	1,72%
- Tăng trưởng thu nhập (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	-1,76%	7,17%	-2,34%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Ngày chốt quyền	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	2,54%	3,83%	3,82%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	182,88%	536,53%	458,49%

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	-7,95%	-7,95%
3 năm đến thời điểm báo cáo	18,18%	5,73%
Từ khi thành lập	23,49%	5,51%

2.4 Tăng trưởng hàng năm

Thời kỳ	30/09/2026	30/09/2025	30/09/2024
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	-7,95%	27,60%	0,62%

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

3. MÔ TẢ THỊ TRƯỜNG TRONG KỲ

Kinh tế vĩ mô

Kinh tế Việt Nam tiếp tục bứt tốc trong quý III/2026. Theo Cục Thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý III ước tăng 9,95% so với cùng kỳ năm trước — mức tăng cao thứ hai của quý III trong giai đoạn 2011–2026, chỉ sau quý III/2022 — đưa tăng trưởng GDP 9 tháng đầu năm lên 9,01%, chỉ thấp hơn mức 9,44% của cùng kỳ năm 2022; số liệu quý II cũng được điều chỉnh tăng lên 8,81% (từ mức ước tính 8,39%). Động lực chính tiếp tục đến từ khu vực công nghiệp và xây dựng với mức tăng 11,21% trong 9 tháng — cao nhất cùng kỳ kể từ năm 2011 — đóng góp 49,6% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; trong đó công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 11,4% và ngành xây dựng tăng 12,2% nhờ giải ngân vốn đầu tư công được đẩy mạnh. Khu vực dịch vụ tăng 8,69%, đóng góp 45,0%, với các ngành vận tải, kho bãi (+11,0%) và bán buôn, bán lẻ (+9,9%) tăng trưởng mạnh; khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 4,02%, cao hơn mức 3,82% của cùng kỳ năm 2025.

Sản xuất công nghiệp tăng tốc rõ nét: chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp (IIP) 9 tháng ước tăng 12,3% so với cùng kỳ năm trước — mức cao nhất kể từ năm 2019 (cùng kỳ năm 2025 tăng 9,1%); trong đó ngành chế biến, chế tạo tăng 12,9%, đóng góp 10,0 điểm phần trăm vào mức tăng chung, ngành sản xuất và phân phối điện tăng 10,6%, ngành khai khoáng tăng 8,0%. Riêng tháng 9, IIP tăng 16,7% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, chỉ số PMI ngành sản xuất của S&P Global tháng 9 giảm xuống 51,9 điểm (từ 53,3 điểm của tháng 8) khi đơn hàng xuất khẩu mới giảm tháng thứ hai liên tiếp, cho thấy sức cầu bên ngoài đang chững lại.

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành tháng 9 ước đạt 690,6 nghìn tỷ đồng, tăng 14,1% so với cùng kỳ năm trước. Trong quý III/2026, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước đạt 2.039,0 nghìn tỷ đồng, tăng 3,3% so với quý trước và tăng 14,5% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 9 tháng, chỉ tiêu này ước đạt 5.925,7 nghìn tỷ đồng, tăng 13,4% so với cùng kỳ năm trước, nếu loại trừ yếu tố giá tăng 7,8% (cùng kỳ năm 2025 tăng 7,2%); trong đó doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống tăng 16,7% và du lịch lữ hành tăng 17,9%. Việt Nam đón 17,7 triệu lượt khách quốc tế trong 9 tháng, tăng 14,5% so với cùng kỳ.

Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội quý III/2026 theo giá hiện hành ước đạt 1.291,2 nghìn tỷ đồng, tăng 16,7% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 9 tháng, vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội ước đạt 3.109,6 nghìn tỷ đồng, tăng 15,1%; trong đó khu vực Nhà nước tăng 17,3%, khu vực ngoài Nhà nước tăng 14,0% và khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài tăng 14,5%. Giải ngân vốn đầu tư công 9 tháng ước đạt 657,5 nghìn tỷ đồng, tăng 49,3% so với cùng kỳ và đạt 58,7% kế hoạch (theo Bộ Tài chính). Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký vào Việt Nam đạt 50,36 tỷ USD, tăng 76,4% so với cùng kỳ năm trước; vốn FDI thực hiện ước đạt 21,07 tỷ USD, tăng 12,1% — mức cao nhất của 9 tháng trong 5 năm qua, trong đó công nghiệp chế biến, chế tạo chiếm 82,6%.

Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa quý III/2026 đạt 167,85 tỷ USD, tăng 30,4% so với cùng kỳ năm trước; kim ngạch nhập khẩu đạt 170,33 tỷ USD, tăng 42,2%. Tính chung 9 tháng, kim ngạch xuất khẩu đạt 434,3 tỷ USD, tăng 24,5%, trong khi nhập khẩu đạt 453,72 tỷ USD, tăng 36,7%, khiến cán cân thương mại hàng hóa nhập siêu 19,4 tỷ USD; trong đó khu vực kinh tế trong nước nhập siêu khoảng 34,3 tỷ USD, còn khu vực có vốn đầu tư nước ngoài xuất siêu khoảng 14,9 tỷ USD. Điểm tích cực là cán cân thương mại tháng 9 đã trở lại xuất siêu 1,27 tỷ USD — lần đầu tiên kể từ tháng 11/2025. Hoa Kỳ tiếp tục là thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam với kim ngạch 140,0 tỷ USD, tăng 24,2%.

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 9 tăng 0,62% so với tháng trước, tăng 4,20% so với tháng 12/2025 và tăng 5,08% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giá xăng tăng 9,39% kéo nhóm giao thông tăng 3,97%. CPI bình quân quý III/2026 tăng 4,80% so với cùng kỳ năm trước; bình quân 9 tháng, CPI tăng 4,52% — nhích nhẹ trên ngưỡng mục tiêu 4,5% của cả năm; lạm phát cơ bản bình quân 9 tháng tăng 4,26%.

Trên phương diện tiền tệ, tính đến ngày 30/9/2026, tín dụng toàn nền kinh tế đạt khoảng 20,75 triệu tỷ đồng, tăng 11,59% so với cuối năm 2025 và tăng 16,69% so với cùng kỳ, trong khi huy động vốn tăng 10,6%. Mặt bằng lãi suất huy động tiếp tục đi lên, với lãi suất các kỳ hạn 12–24 tháng tăng khoảng 110–120 điểm cơ bản so với cuối năm 2025, dù các mức lãi suất điều hành được Ngân hàng Nhà nước giữ nguyên (tái cấp vốn 4,5%, tái chiết khấu 3,0%). Bối cảnh quốc tế kém thuận lợi hơn khi Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed) tăng lãi suất 25 điểm cơ bản lên 3,75–4,00% tại cuộc họp ngày 15–16/9 — lần tăng đầu tiên kể từ năm 2023; lợi suất trái phiếu Chính phủ Mỹ kỳ hạn 10 năm lên 5,29% vào cuối tháng 9 — cao nhất kể từ năm 2002 — và giá dầu Brent tăng hơn 42% trong quý lên khoảng 103,5 USD/thùng. Trên thị trường ngoại hối, tỷ giá trung tâm USD/VND tăng 1,67% trong quý lên 25.627 đồng (+2,01% so với đầu năm), song tỷ giá bán ra USD tại Vietcombank hạ nhiệt về 26.160 đồng ngày 30/9, từ mức khoảng 26.269 đồng cuối tháng 6.

Thị trường chứng khoán

Kết thúc quý III/2026, chỉ số VN-Index đóng cửa ở mức 1.768,62 điểm, giảm 91,39 điểm (-4,91%) so với cuối quý II và giảm nhẹ 0,89% so với cuối năm 2025. Diễn biến trong quý biến động mạnh: sau khi đạt đỉnh 1.867,21 điểm ngày 1/7, chỉ số chịu áp lực điều chỉnh sâu trong tháng 7 trước áp lực bán giải chấp ký quỹ (dư nợ cho vay ký quỹ cuối quý II ở mức kỷ lục khoảng 453,8 nghìn tỷ đồng), lo ngại về thuế Mục 301 của Mỹ (12,5%) và giá dầu tăng cao; riêng phiên 22/7, VN-Index giảm 62,03 điểm (-3,58%) về mức đáy của quý 1.668,53 điểm, tương đương mức giảm khoảng 10,3% so với cuối tháng 6. Từ vùng đáy này, thị trường hồi phục gần 10% lên 1.832,12 điểm vào cuối tháng 8 nhờ kết quả kinh doanh quý II khả quan và kỳ vọng nâng hạng, trước khi điều chỉnh trở lại trong tháng 9 khi lợi suất trái phiếu Mỹ và giá dầu leo thang. Rổ VN30 đóng cửa ở mức 1.906,81 điểm (-4,45% trong quý); HNX-Index giảm mạnh 13,26% về 271,64 điểm và UPCoM-Index đạt 126,96 điểm (-2,54%), trong khi các chỉ số VNMIID (-13,3%) và VNSML (-8,0%) kém hơn hẳn nhóm vốn hóa lớn.

Phân hóa ngành diễn ra mạnh trong quý: nhóm năng lượng dẫn dắt với mức tăng 11,2% (BSR +31,5%, GAS +9,0%), trong khi nhóm hàng tiêu dùng không thiết yếu (-15,5%), y tế (-14,2%), vật liệu (-11,0%) và công nghiệp (-10,4%) giảm sâu; chỉ số tài chính VNFIN giảm 6,2%, trong đó nhóm chứng khoán giảm khoảng 17%.

Về thanh khoản, giá trị khớp lệnh bình quân trên HOSE trong quý III chỉ đạt khoảng 14.000 tỷ đồng/phiên, giảm 22,8% so với quý II và 50,6% so với quý I, đồng thời giảm dần qua từng tháng (tháng 7: 14.471 tỷ đồng; tháng 8: 14.172 tỷ đồng; tháng 9: 13.265 tỷ đồng); tính chung cả ba sàn, giá trị khớp lệnh bình quân đạt khoảng 15.100 tỷ đồng/phiên. Khối ngoại tiếp tục bán ròng khoảng 18.066 tỷ đồng trên HOSE trong quý III, nâng tổng giá trị bán ròng 9 tháng lên khoảng 97.882 tỷ đồng (gần 3,8 tỷ USD); áp lực bán tập trung ở VHM, VPB, TCB, ACB, ở chiều ngược lại VNM, MCH, FPT, BSR được mua ròng mạnh. Đáng chú ý, trong phiên 18/9 — phiên cơ cấu danh mục trước ngày FTSE Russell nâng hạng có hiệu lực (21/9/2026) — khối ngoại mua ròng khoảng 1.255 tỷ đồng với giá trị khớp lệnh trên HOSE đạt 22.053 tỷ đồng, cao nhất quý.

Sau nhịp điều chỉnh, mặt bằng định giá thị trường trở nên hấp dẫn hơn với P/E trượt của VN-Index khoảng 12,1 lần và P/B khoảng 1,95 lần tại ngày 30/9/2026 (cuối năm 2025: 16,3 lần và 2,23 lần); vốn hóa toàn thị trường đạt khoảng 396,9 tỷ USD. Trên thị trường phái sinh, khối lượng giao dịch hợp đồng VN30F1M

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

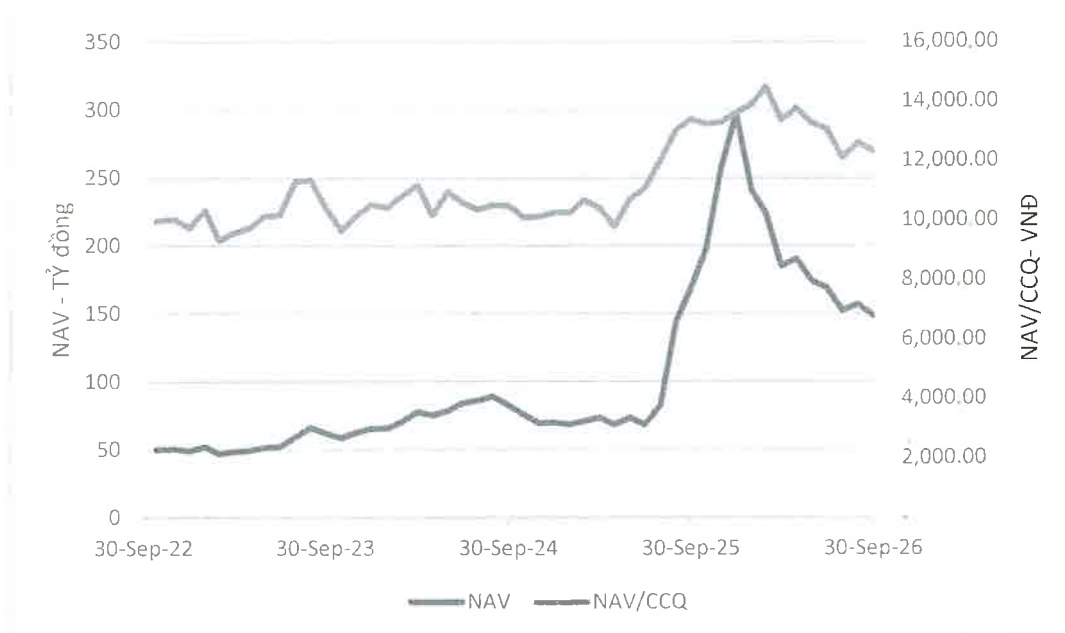
quý III đạt 13,43 triệu hợp đồng, tăng 5,4% so với quý II. Số lượng tài khoản nhà đầu tư đạt 14,13 triệu tài khoản tại cuối tháng 9, tăng khoảng 702 nghìn tài khoản trong quý. Thị trường cũng ghi nhận nhiều bước tiến về cải cách: Thủ tướng phê duyệt Đề án cải cách thị trường tài chính đến năm 2045 (Quyết định 1413/QĐ-TTg ngày 27/7/2026), cơ chế đối tác bù trừ trung tâm (CCP) dự kiến thử nghiệm từ tháng 10/2026 và lộ trình chuyển toàn bộ cổ phiếu niêm yết trên HNX sang HOSE từ ngày 28/12/2026.

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	6,31%	19,13%	23,02%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	-9,31%	-5,08%	-4,59%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	-7,95%	18,18%	23,49%
Tăng trưởng hàng năm (%) / 1 đơn vị CCQ	-7,95%	5,73%	5,51%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	-38,21%	169,91%	Không áp dụng

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 30/09/2026 của Quỹ:



Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

4.2 Thay đổi giá trị tài sản ròng

	30/09/2026	30/09/2025	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	148.674.393.326	168.593.622.810	-11,81%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	12.348,70	13.415,49	-7,95%

4.3 Thống kê về Nhà Đầu tư nắm giữ chứng chỉ quỹ tại thời điểm báo cáo:

Quy mô nắm giữ (đơn vị)	Số lượng Nhà đầu tư nắm giữ	Số lượng đơn vị chứng chỉ quỹ nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
Dưới 5.000	5.377	2.616.571,86	21,73%
Từ 5.000 đến 10.000	163	1.154.018,79	9,59%
Từ 10.000 đến 500.000	235	8.269.086,89	68,68%
Trên 500.000	-	-	0,00%
	5.775	12.039.677,54	100%

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Khép lại 9 tháng đầu năm 2026, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục bứt tốc mạnh mẽ: GDP quý III tăng 9,95% — cao thứ hai trong các quý III kể từ năm 2011 — đưa tăng trưởng 9 tháng lên 9,01%, chỉ sau mức 9,44% của cùng kỳ năm 2022. Công nghiệp – xây dựng tiếp tục là trụ cột dẫn dắt với mức tăng 11,21% (cao nhất cùng kỳ kể từ năm 2011), trong đó chế biến chế tạo +11,4% và xây dựng +12,2%. Dù vậy, để đạt mục tiêu tăng trưởng tối thiểu 10% cả năm, quý IV cần tăng khoảng 12,3% trong bối cảnh lạm phát, lãi suất và giá năng lượng cùng gia tăng. Những động lực trọng tâm định hình triển vọng những tháng cuối năm:

- **Nâng hạng thị trường chính thức có hiệu lực.** FTSE Russell đã chính thức nâng hạng TTCK Việt Nam lên nhóm thị trường mới nổi thứ cấp từ ngày 21/9/2026, với tỷ trọng dự kiến khoảng 0,49% trong rổ FTSE EM All Cap và dòng vốn thụ động được giải ngân qua 4 đợt đến tháng 9/2027. Cùng với việc tổ chức R&I nâng xếp hạng tín nhiệm quốc gia của Việt Nam lên mức đầu tư (BBB-) đầu tháng 10, đây là cơ sở để kỳ vọng xu hướng bán ròng của khối ngoại (gần 3,8 tỷ USD trong 9 tháng) sớm được đảo chiều.
- **Tăng tốc giải ngân đầu tư công và hạ tầng.** Giải ngân vốn đầu tư công 9 tháng ước đạt 657,5 nghìn tỷ đồng, tăng 49,3% so với cùng kỳ song mới đạt 58,7% kế hoạch. Cơ chế chấm điểm KPI giải ngân áp dụng từ tháng 10 cùng các dự án trọng điểm như sân bay Long Thành (dự kiến khai thác thương mại từ tháng 12/2026) sẽ tạo hiệu ứng lan tỏa tới nhóm xây dựng, vật liệu và bất động sản.
- **Dòng vốn FDI đạt mức kỷ lục.** Vốn FDI đăng ký 9 tháng đạt 50,36 tỷ USD (+76,4%), vượt định hướng 40–50 tỷ USD/năm; vốn thực hiện đạt 21,07 tỷ USD (+12,1%) — cao nhất cùng kỳ trong 5 năm, trong đó chế biến – chế tạo chiếm 82,6%, cùng cổ triển vọng nhóm khu công nghiệp, logistics và công nghệ.
- **Sản xuất công nghiệp và xuất khẩu tăng tốc.** Chỉ số IIP 9 tháng tăng 12,3% — cao nhất kể từ năm 2019; xuất khẩu đạt 434,3 tỷ USD (+24,5%) và cán cân thương mại tháng 9 đã trở lại xuất siêu. Việc sớm hoàn tất hiệp định thương mại đối ứng Việt Nam – Hoa Kỳ sẽ là yếu tố then chốt giúp giảm rủi ro thuế quan cho khu vực sản xuất xuất khẩu.

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

- **Tiêu dùng nội địa và du lịch duy trì đà tăng.** Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng 9 tháng tăng 13,4% (loại trừ yếu tố giá tăng 7,8%), lượng khách quốc tế đạt 17,7 triệu lượt (+14,5%), hỗ trợ trực tiếp cho nhóm ngành bán lẻ, dịch vụ và du lịch.
- **Định giá thị trường ở vùng hấp dẫn.** Sau nhịp điều chỉnh trong quý III, P/E trượt của VN-Index về khoảng 12,1 lần tại ngày 30/9/2026 (cuối năm 2025: 16,3 lần), trong khi lợi nhuận doanh nghiệp niêm yết được dự báo tiếp tục tăng trưởng hai chữ số trong năm 2026, tạo dư địa cho dòng tiền đầu tư dài hạn.

Nhìn chung, với nền tăng trưởng kinh tế 9 tháng cao nhất trong nhiều năm, thị trường chính thức được nâng hạng và mặt bằng định giá về vùng hấp dẫn, TTCK Việt Nam có cơ sở để kỳ vọng tích cực trong trung và dài hạn. Dù vậy, các rủi ro như mặt bằng lãi suất trong nước và quốc tế đi lên (Fed đã tăng lãi suất lên 3,75–4,00% và có thể tăng thêm), lạm phát gia tăng do giá dầu neo cao quanh 100 USD/thùng, khối ngoại bán ròng kéo dài, thanh khoản suy giảm và chính sách thuế quan của Mỹ cần được theo dõi chặt chẽ.

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

6. THÔNG TIN BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

Ông Nhâm Hà Hải
Chủ tịch

Ông Hải tốt nghiệp Thạc sỹ Tài chính tại Pháp và có bằng chứng chỉ Kinh tế vĩ mô cao cấp tại Đức.
Ông Hải am hiểu sâu sắc về các công cụ nợ, công cụ vốn và công cụ tài chính cấu trúc, và có gần 20 năm kinh nghiệm làm việc và quản lý cấp cao trong lĩnh vực Ngân hàng, đầu tư tại Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, FPT Capital, Ngân hàng Techcombank, Công ty chứng khoán Techcom Securities, Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình và Ngân hàng Standard Chartered Việt Nam. Hiện 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 kiểm Kiểm soát nội bộ, Pháp chế và kiểm soát tuân thủ Công ty Cổ phần quản lý Quỹ Kỹ Thương.

Ông Trần Việt Thỏa
Thành viên

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

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

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2026



Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc