Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Đại diện Quỹ	3
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	4 - 27
Báo cáo của Ngân hàng Giám sát	28
Báo cáo kiểm toán độc lập	29 - 30
Bảng cân đối kế toán	31
Báo cáo kết quả hoạt động	32
Báo cáo tài sản	33
Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng	34
Báo cáo danh mục đầu tư	35
Thuyết minh báo cáo tài chính	36 - 59

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG

QUỸ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam ("Quỹ") được thành lập dưới hình thức quỹ đóng theo Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29 tháng 06 năm 2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 06 năm 2015; Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 07 năm 2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán; Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 hướng dẫn về việc thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Quỹ được cấp Giấy phép Thành lập số 22/GCN-UBCK ngày 29 tháng 06 năm 2016 do Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước ("UBCKNN") cấp. Thời gian hoạt động của Quỹ là không xác định kể từ ngày được cấp giấy phép.

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành Chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.

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

Công ty Quản lý Quỹ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam được quản lý bởi Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (sau đây được gọi tắt là "Công ty Quản lý Quỹ"). Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (trước đây là Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ thương) được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép Thành lập và Hoạt động số 57/GP-UBCK ngày 30 tháng 01 năm 2019 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp và giấy phép điều chỉnh số 33/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh vốn điều lệ lên 44.943.820.000 đồng ngày 5 tháng 6 năm 2019.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty Quản lý Quỹ được sở hữu 88,9996% bởi Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Ngân hàng mẹ), một ngân hàng thương mại cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Các hoạt động chính trong năm đến thời điểm hiện tại của Công ty Quản lý Quỹ 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 10, Tòa nhà Techcombank, Số 191, Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Quản lý Quỹ từ ngày 1 tháng 1 năm 2019 và đến ngày 29 tháng 1 năm 2019 là Ông Hồ Hùng Anh – chức danh: Chủ tịch Hội đồng Thành viên. Người đại diện theo pháp luật của Công ty Quản lý Quỹ từ ngày 30 tháng 1 năm 2019 đến ngày lập báo cáo tài chính này là bà Nguyễn Thị Thu Hiền – chức danh: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Đặng Lưu Dũng – chức danh Tổng Giám đốc được Bà Nguyễn Thị Thu Hiền ủy quyền ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo Giấy ủy quyền số 96A/2019/UQ/CT ngày 16 tháng 04 năm 2019.

Ngân hàng Giám sát

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

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

BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

Các thành viên Ban Đại diện Quỹ trong năm và vào ngày lập báo cáo tài chính này gồm:

Họ tên	*Chức vụ*	*Ngày bổ nhiệm*
Ông Nguyễn Xuân Minh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2016
Ông Đặng Thế Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2016
Bà Đỗ Tú Anh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2016

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

Ban Đại diện Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam ("Quỹ") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Quỹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

TRÁCH NHIỆM CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính của Quỹ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, tình hình đầu tư, kết quả hoạt động và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Công ty Quản lý Quỹ được yêu cầu phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Quỹ có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Quỹ sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán thích hợp được thiết lập và lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính 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 hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Quỹ và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ cam kết với Ban Đại diện Quỹ là đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

Theo ý kiến của Ban Đại diện Quỹ, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động năm và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng năm của Quỹ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ đầu tư và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Đại diện Quỹ:

Ông Nguyễn Xuân Minh
Chủ tịch

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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

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

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

1.2 ***Số giấy đăng ký thành lập Quỹ*** số 22/GCN-UBCK do Uỷ Ban chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29/06/2016.

1.3 ***Thời hạn hoạt động của Quỹ:*** Không xác định

1.4 ***Chính sách phân chia lợi nhuận:***

- Quỹ dành tối thiểu chín mươi phần trăm (90%) lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư. Phương án phân chia lợi nhuận do Đại hội nhà đầu tư gần nhất thông qua. Lợi tức chi trả cho nhà đầu tư được trích từ lợi nhuận trong kỳ, hoặc lợi nhuận lũy kế sau khi trích lập đầy đủ các quỹ (nếu có) theo quy định tại điều lệ quỹ và hoàn tất mọi nghĩa vụ thuế, tài chính (nếu có) theo quy định của pháp luật.
- Lợi tức quỹ có thể dưới hình thức thanh toán bằng tiền, Chứng chỉ quỹ phát hành thêm. Tối thiểu mười lăm (15) ngày trước khi phân phối lợi tức, Công ty quản lý quỹ phải thông báo đến nhà đầu tư. Thông báo phải bao gồm tối thiểu các nội dung theo quy định của pháp luật.
- Việc phân chia lợi tức của quỹ bảo đảm nguyên tắc:
  - Thực hiện sau khi quỹ đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật và trích lập đầy đủ các quỹ theo quy định tại điều lệ quỹ (nếu có);
  - Sau khi chi trả, Quỹ vẫn phải bảo đảm có nguồn vốn để thanh toán đủ các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác đến hạn và bảo đảm giá trị tài sản ròng không thấp hơn năm mươi tỷ (50.000.000.000) đồng;
  - Mức chi trả lợi tức do Đại hội nhà đầu tư quyết định, phù hợp với mục tiêu đầu tư, các quy định về phân chia lợi nhuận của Quỹ;
  - Trường hợp phân phối lợi tức bằng chứng chỉ quỹ, Quỹ phải có đủ nguồn vốn đối ứng từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối căn cứ trên báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã được kiểm toán hoặc soát xét.
- Trong năm Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận.

1.5 ***Số lượng Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành:***

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.

1.6 ***Nội dung thay đổi tại điều lệ Quỹ trong năm báo cáo:*** Không có

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

1.7 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư:

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2018 tổ chức ngày 12/04/2019 đã nhất trí thông qua Nghị quyết với các nội dung sau(*):

Điều 1:

Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Quỹ.

Điều 2:

Thông qua Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán của Quỹ.

Điều 3:

Thông qua Báo cáo Ngân hàng giám sát đính kèm báo cáo tài chính kiểm toán.

Điều 4:

Thông qua phương án phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư nêu tại Đại hội.

Điều 5:

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2019 của Quỹ.

Điều 6:

Thông qua Ngân sách hoạt động của Ban Đại diện Quỹ.

Điều 7:

Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính của Quỹ cho năm tài chính kết thúc 31/12/2019.

Điều 8:

Thông qua việc cập nhật lại tên Công ty Quản lý Quỹ tại Điều lệ Quỹ là Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương.

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương sẽ có trách nhiệm điều chỉnh và bổ sung nội dung thông tin nêu trên tại Điều lệ Quỹ cũng như cập nhật trên các tài liệu khác của Quỹ.

Điều 9:

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.

(*) Thông tin chi tiết được đăng tại website của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương.

Công ty quản lý quỹ đã thực hiện nghiêm chỉnh việc lập các báo cáo tuần, tháng, quý theo quy định cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

2.1 *Danh mục đầu tư của Quỹ*

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Danh mục chứng khoán	81,53%	80,92%	94,46%
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	18,20%	18,65%	3,77%
Tài sản khác	0,27%	0,44%	1,77%
	100,00%	**100,00%**	**100,00%**

Tính tới ngày 31 tháng 12 năm 2019, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

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

2.2 *Kết quả hoạt động kinh doanh của Quỹ*

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
A. Xác định kết quả hoạt động đã thực hiện			
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	**1.552.996.050**	**11.336.212.262**	**17.531.005.764**
1. Cổ tức được nhận	370.710.258	150.260.666	249.694.050
2. Lãi trái phiếu được nhận	689.025.672	672.514.083	36.042.846
3. Lãi tiền gửi	553.235.037	325.508.533	776.352.979
4. (Lỗ)/Thu nhập bán chứng khoán	(59.974.917)	10.187.928.980	16.468.915.889
II. Chi phí	**(1.822.368.377)**	**(1.663.030.391)**	**(6.864.676.743)**
1. Giá dịch vụ quản lý Quỹ	(922.293.143)	(994.833.762)	(3.897.822.028)
2. Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ	(129.086.701)	(185.053.924)	(169.040.101)
3. Chi phí kiểm toán	(88.000.000)	(88.000.000)	(66.000.000)
4. Phí và chi phí khác	(682.988.533)	(395.142.705)	(2.731.814.614)
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong năm	**(269.372.327)**	**9.673.181.871**	**10.666.329.021**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	**(2.068.796.226)**	-
IV. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**(269.372.327)**	**7.604.385.645**	**10.666.329.021**
B. Xác định kết quả chưa thực hiện			
I. Thu nhập	**9.622.659.873**	**2.868.987.152**	**4.040.332.187**
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	9.622.659.873	2.868.987.152	4.040.332.187
II. Chi phí	**(2.688.447.463)**	**(10.433.613.644)**	-
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	(2.688.447.463)	(10.433.613.644)	-
III. Kết quả hoạt động ròng chưa thực hiện được phân phối trong năm	**6.934.212.410**	**(7.564.626.492)**	**4.040.332.187**

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

2.3 *Thông tin về lợi nhuận phân phối trong năm báo cáo*

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

2.4 *Các thông tin khác của Quỹ*

2.4.1 *Chi tiết chỉ tiêu hoạt động*

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	61.307.117.432	54.642.277.349	64.602.518.196
Tổng số Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành	5.000.000	5.000.000,00	5.000.000
Giá trị tài sản ròng của một đơn vị Chứng chỉ Quỹ (CCQ)	12.261,42	10.928,45	12.921
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm	12.840,00	17.869,34	14.885,73
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm	10.956,86	10.928,45	9.940,40
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	6.500	8.730	7.987
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm báo cáo	9.900	15.300	31.594
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm báo cáo	5.600	7.800	6.993
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	12,20%	-15,42%	29,47%
Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	Không áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng
Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	-86,30%	-35,34%	3324,53%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	20%	Chưa phân phối
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	2.000	Chưa phân phối
Ngày chốt quyền	Chưa phân phối	21/5/2018	Chưa phân phối
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	2,97%	5,61%	12,03%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	5,62%	97,09%	109,58%

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

2.4 *Các thông tin khác của Quỹ* (tiếp theo)

2.4.2 *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	11,91%	11,91%
3 năm đến thời điểm báo cáo	22,87%	7,11%
Từ khi thành lập	22,61%	5,23%
Tăng trưởng của chỉ số tham chiếu	Không áp dụng	Không áp dụng

2.4.3 *Tăng trưởng hàng năm*

Thời kỳ	*Ngày 31 tháng 12 năm 2019*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	12,20%	-15,42%	29,47%

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

3.1 Mục tiêu

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

3.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính Quỹ kết thúc ngày 31/12/2019 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 12,20% so với giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu kỳ báo cáo tại ngày 31/12/2018.

3.3 Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ

Chiến lược đầu tư bất động sản:

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

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

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

Chiến lược đầu tư chứng khoán:

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

3.4. *Mô tả thị trường trong năm (*)*

(*) Tổng hợp từ báo cáo tổng kết thị trường bất động sản 2019H2VN và tầm nhìn năm 2020 tại Hà Nội và Tp Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Savills Việt Nam công bố.

Thị trường mặt bằng bán lẻ

(i) Tại Hà Nội:

Tổng nguồn cung đạt khoảng 1,6 triệu m2, tăng 5% theo quý và 14% theo năm sau khi một trung tâm bách hóa tại quận Hà Đông đi vào hoạt động.

Giá thuê gộp trung bình tầng trệt tăng 2% theo quý nhưng giảm -1% theo năm trong khi công suất thuê giảm -1 theo quý điểm phần trăm và tăng 2 điểm phần trăm theo năm. Khu vực phía Tây ghi nhận hoạt động cải thiện nhất.

Doanh thu bán lẻ tăng 14% theo năm, chủ yếu là F&B, xăng dầu. Năm 2020, 14 dự án sẽ gia nhập và cung cấp 88.000 m2.

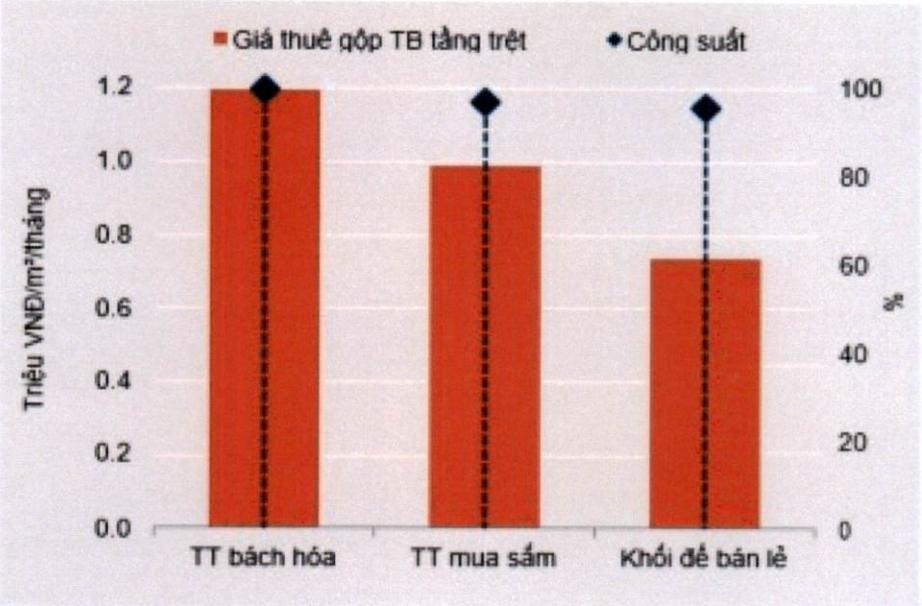
3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

3.4. Mô tả thị trường trong năm (*) (tiếp theo)

***Thị trường mặt bằng bán lẻ* (tiếp theo)**

(i) Tại Hà Nội: (tiếp theo)

BIỂU ĐỒ 1: Tình Hình Hoạt Động Bán Lẻ 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

(ii) Tại Hồ Chí Minh:

Hết 2019, nguồn cung đạt hơn 1,46 triệu m2 với 39.500 m2 bán lẻ mới trong quý từ 13 siêu thị, một trung tâm mua sắm và một khối đế bán lẻ.

Giá thuê trung bình giảm -1% theo năm do nguồn cung mới ngoài trung tâm có giá thuê thấp. Công suất trung bình tăng 3 điểm phần trăm theo năm nhờ dự án mới đang được lấp đầy. Doanh thu bán lẻ tăng 14% theo năm, chủ yếu là F&B, may mặc và dụng cụ trang thiết bị gia đình. Mật độ bán lẻ cao ở khu trung tâm và khu đô thị mới khiến các nhà bán lẻ thay đổi cơ cấu khách thuê phù hợp hơn.

Trong năm 2020, có gần 142.000 m2 dự kiến được khai thác, riêng khu trung tâm chiếm 34%.

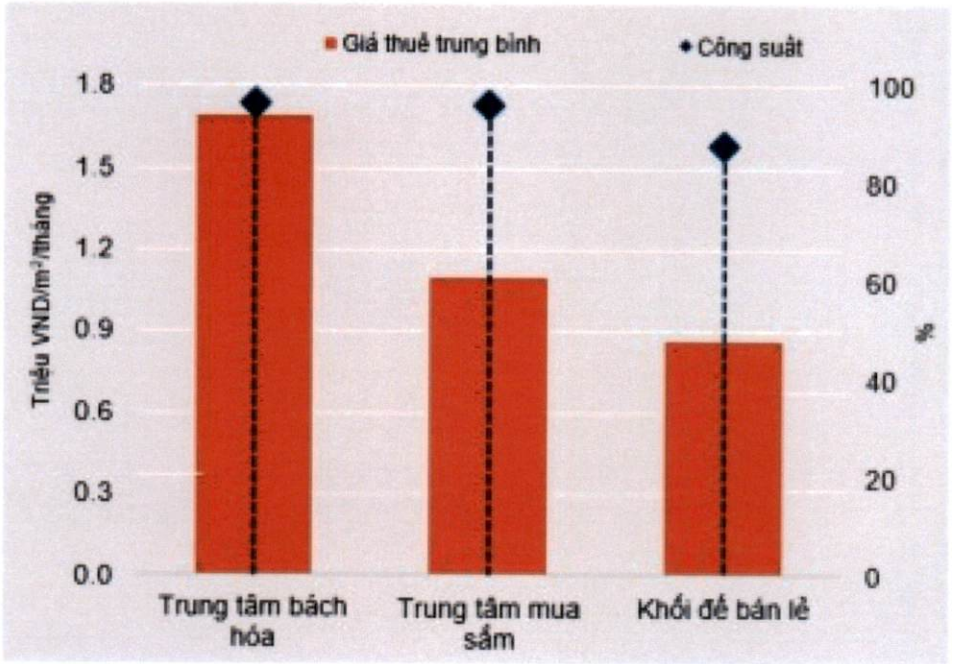
3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

3.4. Mô tả thị trường trong năm (*) (tiếp theo)

***Thị trường mặt bằng bán lẻ* (tiếp theo)**

(ii) Tại Hồ Chí Minh: (tiếp theo)

BIỂU ĐỒ 1: Tình Hình Hoạt Động 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Thị trường Văn phòng truyền thống

(i) Tại Hà Nội:

Tổng nguồn cung đạt khoảng 1,8 triệu m2, ổn định theo quý và tăng 10% so với năm trước.

Giá thuê tăng 1% theo quý và 5% theo năm trong khi công suất thuê tăng 2 điểm phần trăm theo quý nhưng giảm -1 điểm phần trăm theo năm. Công suất thuê cải thiện nhất tại Hạng C trong khi giá thuê tăng mạnh nhất tại Hạng B. Khu vực Nội thành hoạt động tốt hơn khu vực Trung tâm và Nội thành.

Có 27.900 doanh nghiệp mới trong năm 2019, tăng 11% theo năm. Năm 2020, tám dự án với 169.000 m² sẽ gia nhập, phần lớn nằm ở khu vực Nội thành.

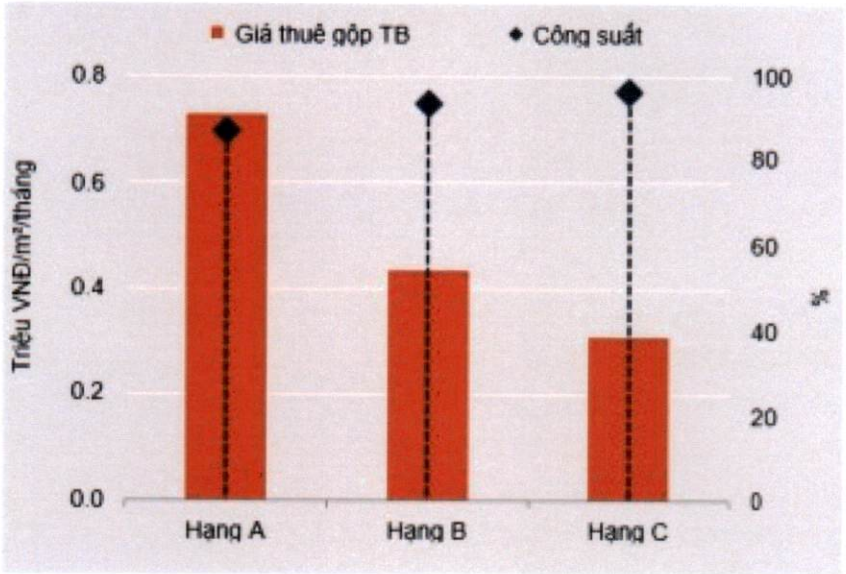
3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

3.4. Mô tả thị trường trong năm (*) (tiếp theo)

Thị trường Văn phòng truyền thống (tiếp theo)

(i) Tại Hà Nội: (tiếp theo)

BIỂU ĐỒ 2: Tình Hình Hoạt Động Văn Phòng 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

(ii) Tại Hồ Chí Minh:

Trong Q4/2019, nguồn cung mới từ các dự án Hạng B và C đạt hơn 101.000 m2. Tính đến cuối năm 2019, tổng nguồn cung toàn thành phố đạt gần 2,1 triệu m2, tăng 8% theo quý và 13% theo năm.

Tình hình hoạt động toàn thị trường tiếp tục cải thiện với giá thuê tăng 5% theo năm và công suất cao ở mức 97%. Do nguồn cung khan hiếm, Hạng A có tình hình hoạt động tốt nhất thị trường với giá thuê tăng 9% và công suất tăng 3 điểm phần trăm theo năm.

Đến 2022, ước tính 357.000 m2 diện tích văn phòng mới sẽ gia nhập thị trường, trong đó, riêng nguồn cung mới trong năm 2020 chiếm khoảng 76%.

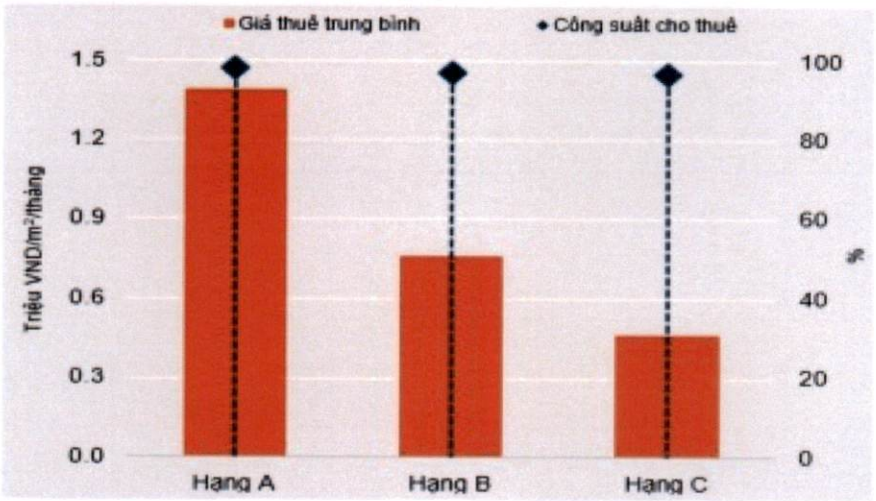
3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

3.4. Mô tả thị trường trong năm (*) (tiếp theo)

Thị trường Văn phòng truyền thống (tiếp theo)

(ii) Tại Hồ Chí Minh: (tiếp theo)

BIỂU ĐỒ 2: Tình Hình Hoạt Động 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Thị trường Khách sạn:

(i) Tại Hà Nội:

Tổng nguồn cung đạt khoảng 1,8 triệu m2, ổn định theo quý và tăng 10% so với năm trước.

Trong năm 2019, thị trường có khoảng 9.800 phòng từ 65 khách sạn, ổn định theo quý nhưng giảm -1% theo năm. Ba khách sạn 3 sao bị xuống hạng trong khi có thêm một khách sạn 4 sao. Công suất toàn thị trường đạt 74%, tăng 2 điểm %, giá thuê trung bình tăng 7% theo năm.

Hà Nội đón 7 triệu khách quốc tế trong năm, tăng 17%. Trong quý 4, công suất thị trường tăng 2 điểm % theo quý trong khi giá thuê trung bình tăng 2%.

Trong năm 2020, sáu khách sạn với khoảng 1.200 phòng sẽ gia nhập thị trường. Từ năm 2020 trở đi, 9.100 phòng từ 48 dự án dự kiến sẽ đi vào hoạt động.

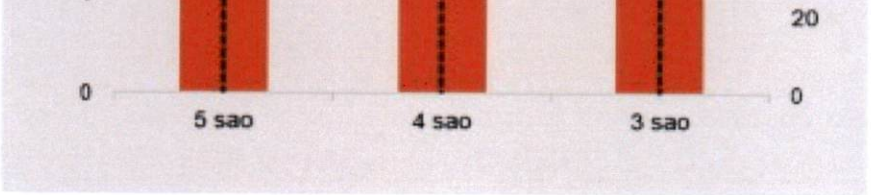
3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

3.4. *Mô tả thị trường trong năm (*)* (tiếp theo)

Thị trường Khách sạn (tiếp theo)

(i) Tại Hà Nội: (tiếp theo)

BIỂU ĐỒ 3: Tình Hình Hoạt Động Khách Sạn 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

(ii) Tại Hồ Chí Minh:

Trong Q4 không có nguồn cung mới, thị trường đến cuối 2019 có hơn 15.900 phòng từ 125 khách sạn 3 đến 5 sao. Nguồn cung giảm -1% theo quý do ba khách sạn 3 sao đóng cửa nhưng nguồn cung vẫn tăng 1% theo năm.

Thị trường năm 2019 hoạt động tốt với công suất ổn định ở mức 68% và giá phòng cao nhất trong 5 năm với 85USD/phòng/đêm, dẫn dắt bởi giá phòng tăng của khách sạn 5 sao. Lượng khách quốc tế đến Tp.HCM chiếm 48% cả nước, tương ứng với 8,6 triệu khách. Trong suốt Q4, công suất phòng tăng 13 điểm phần trăm và giá phòng tăng 4% theo quý.

Tới 2023, thị trường thêm vào hơn 5.000 phòng, khu vực trung tâm chiếm 59% nguồn cung tương lai.

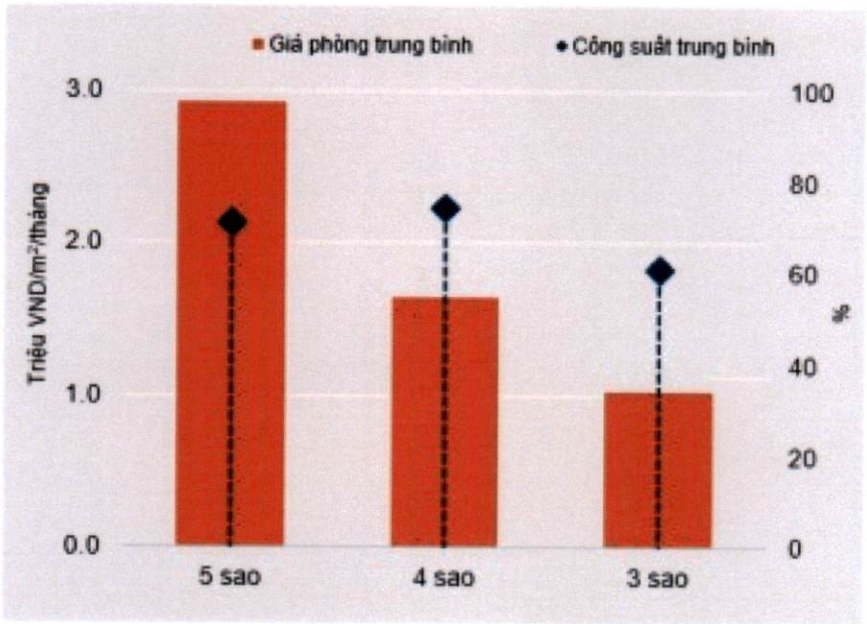
3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

3.4. *Mô tả thị trường trong năm (*)* (tiếp theo)

Thị trường Khách sạn (tiếp theo)

(ii) Tại Hồ Chí Minh: (tiếp theo)

BIỂU ĐỒ 3: Tình Hình Hoạt Động 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Thị trường Căn hộ Dịch vụ:

(i) Tại Hà Nội:

Do sự xuất hiện của một dự án hạng A mới, tổng nguồn cung đạt xấp xỉ 4.600 căn, tăng 6% theo quý.

Giá thuê trung bình tăng 6% theo năm tới 26 USD/m²/tháng. Do nguồn cung tăng, công suất ghi nhận 82%, giảm 2 điểm % theo quý và giảm -4 điểm % theo năm.

Ước tính 2.700 căn từ 22 dự án sẽ mở cửa. Ba dự án thuộc khu phía Tây và các dự án còn lại thuộc khu Nội thành. Riêng quận Tây Hồ sẽ cung cấp 47% nguồn cung tương lai.

Hà Nội thu hút 8,5 tỷ USD nguồn FDI đăng ký, trong đó lượng vốn góp và mua cổ phần chiếm 77%.

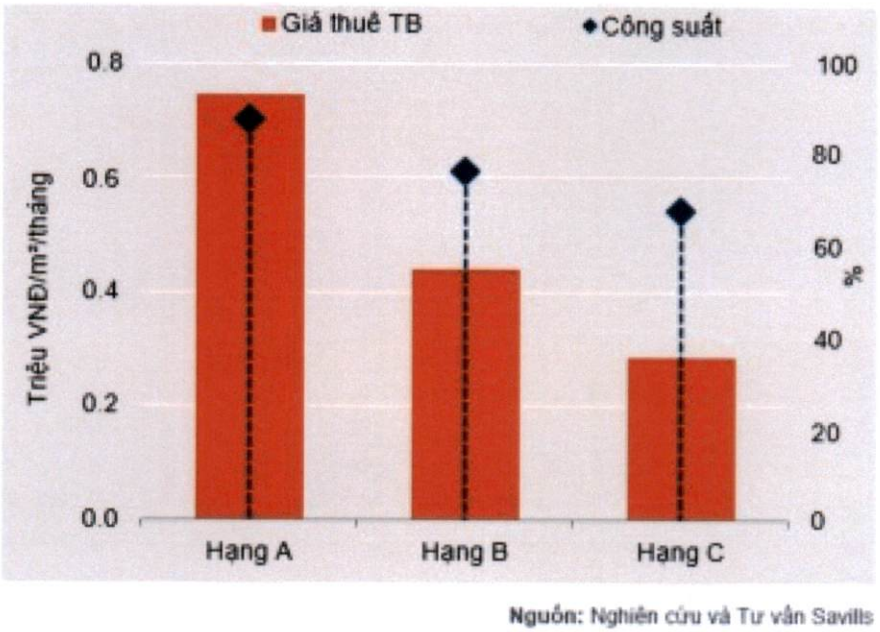
3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

3.4. Mô tả thị trường trong năm (*) (tiếp theo)

Thị trường Căn hộ Dịch vụ: (tiếp theo)

(i) Tại Hà Nội: (tiếp theo)

BIỂU ĐỒ 4: Tình Hình Hoạt Động Căn Hộ Dịch Vụ 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

(ii) Tại Hồ Chí Minh:

Nguồn cung đạt hơn 6.300 căn, tăng 9% theo quý và 10% theo năm. Trong Q4/2019, nguồn cung mới bao gồm 600 căn từ các dự án Hạng B và C.

Mặc dù nguồn cung tăng liên tục, công suất trung bình trong năm 2019 vẫn tăng 1 điểm phần trăm theo năm, đạt 84%, trong khi giá thuê tăng 1% theo năm do tình hình hoạt động tốt từ các dự án Hạng B.

Trong tương lai, gần 1.700 căn sẽ đi vào hoạt động, trong đó, 62% thuộc khu vực ngoài trung tâm. Quận 2 chiếm lĩnh nguồn cung tương lai với 53%.

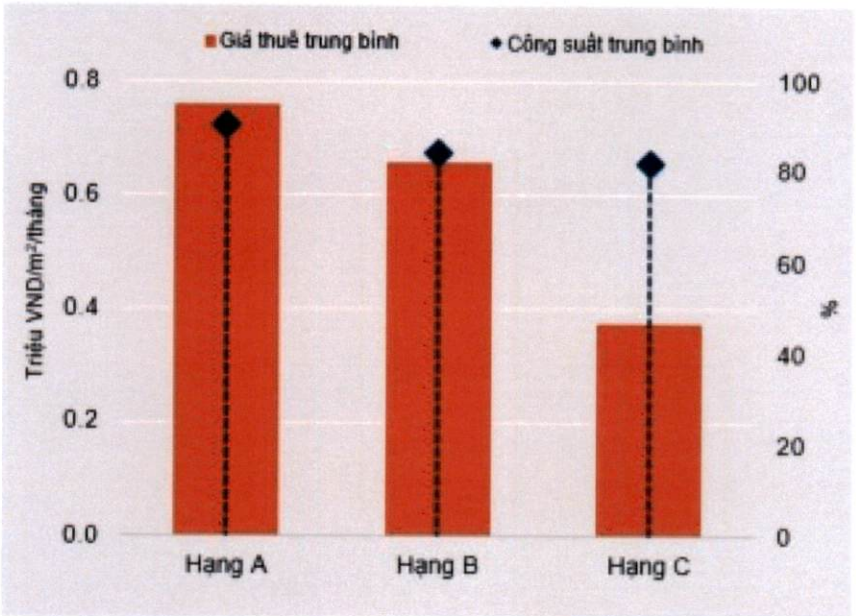
3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

3.4. Mô tả thị trường trong năm (*) (tiếp theo)

Thị trường Căn hộ Dịch vụ: (tiếp theo)

(ii) Tại Hồ Chí Minh: (tiếp theo)

BIỂU ĐỒ 4: Tình Hình Hoạt Động 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Thị trường Biệt thự và Nhà liền kề: (tiếp theo)

(i) Tại hà Nội:

Tổng nguồn cung thị trường đạt 49.800 căn, tăng 1% theo quý và 9% theo năm.

Bốn dự án mới đóng góp thêm khoảng 547 căn, chiếm 22% tổng nguồn cung mới trong năm 2019. Nguồn cung sơ cấp năm 2019 giảm -28% theo năm; tuy nhiên, tỷ lệ hấp thụ đạt mức cao với 87%. Trong Quý 4, nguồn cung sơ cấp đạt gần 1.300 căn, tăng 2% theo quý nhưng giảm -70% theo năm. Trong năm 2019, Huyện Gia Lâm dẫn đầu với 38% tổng lượng giao dịch, Quận Hà Đông theo sau với 17%.

Đến năm 2021, dự kiến có 10.900 căn tung ra thị trường. Huyện Đông Anh và Đan Phượng dự kiến chiếm 57% nguồn cung tương lai.

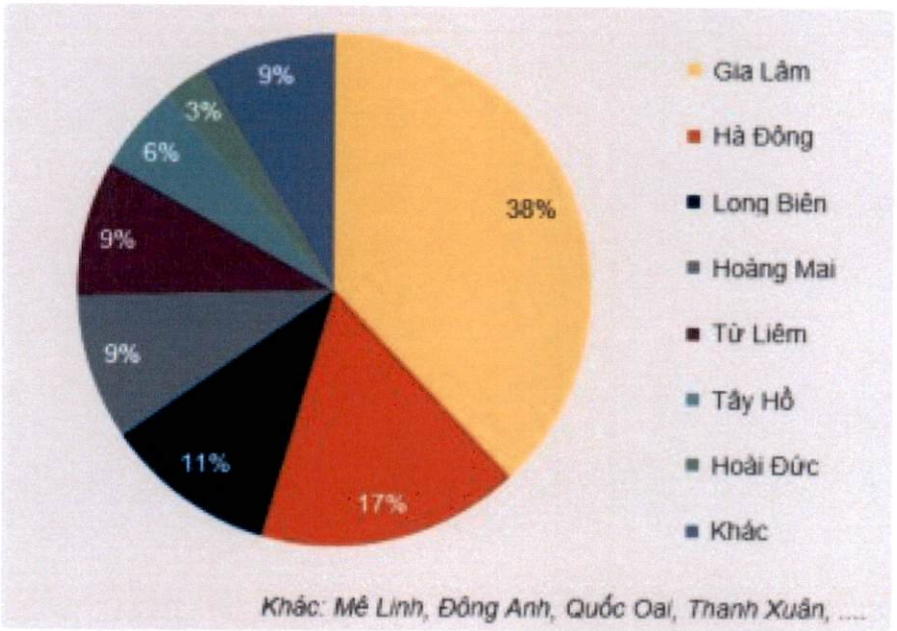
3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

3.4. Mô tả thị trường trong năm (*) (tiếp theo)

Thị trường Biệt thự và Nhà liền kề: (tiếp theo)

(i) Tại Hà Nội: (tiếp theo)

BIỂU ĐỒ 5: Tình Hình Hoạt Động Biệt Thự & Nhà Liền Kề 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

(ii) Tại Hồ Chí Minh:

Nguồn cung sơ cấp 2019 giảm -31% theo năm nhưng tỷ lệ hấp thụ vẫn cao 82%. Nguồn cung của quý 4 giới hạn với 830 căn, giảm -2% theo quý và -34% theo năm với tỷ lệ hấp thụ thấp 45% trong quý.

Nguồn cung đất nền 2019 thấp hơn năm 2018 là -30% mặc dù tỷ lệ hấp thụ cao 84%. Nguồn cung đất quý 4 trên 1.390 nền, tăng 24% theo quý nhưng giảm -30% theo năm với tỷ lệ hấp thụ 43%.

Đến năm 2022, dự kiến có 15.200 căn/nền tung ra thị trường. Quận 9 và Quận 2 dự kiến sẽ chiếm 51% nguồn cung.

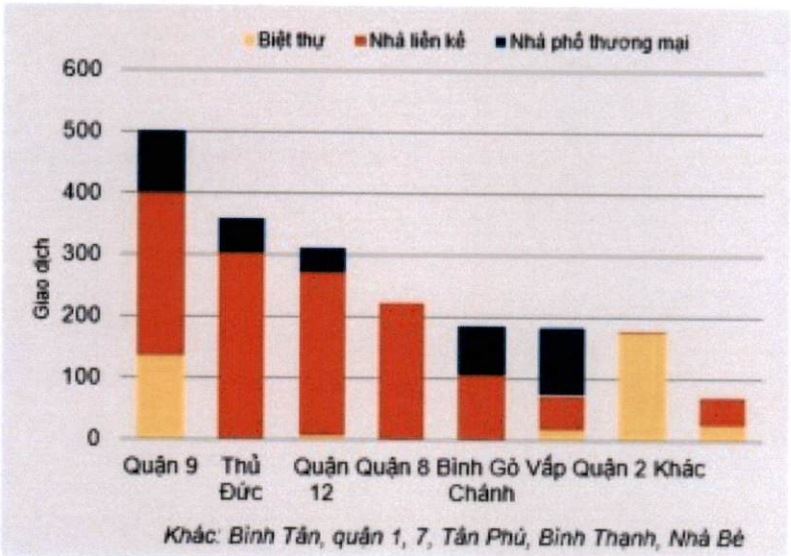
3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

3.4. Mô tả thị trường trong năm (*) (tiếp theo)

Thị trường Biệt thự và Nhà liền kề: (tiếp theo)

(ii) Tại Hồ Chí Minh: (tiếp theo)

BIỂU ĐỒ 5: Tình Hình Hoạt Động 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Thị trường Căn hộ:

(i) Tại hà Nội:

Tổng nguồn cung thị trường đạt 49.800 căn, tăng 1% theo quý và 9% theo năm.
Năm 2019, thị trường sơ cấp có 37.700 căn hộ mới mở bán, tăng 1% theo năm. Cụ thể, Q4/2019 chiếm 35% với hơn 13.300 căn mở bán từ 8 dự án mới và 14 giai đoạn tiếp theo của dự án hiện tại. Nguồn cung mới liên tục khiến nguồn cung sơ cấp năm 2019 tăng 12% theo năm đạt 62.400 căn.

Tổng giao dịch năm 2019 đạt 39.300 căn, tăng 26% theo năm; Q4 chiếm khoảng 27% với hơn 10.400 căn. Năm 2019, tỷ lệ hấp thụ đạt 63%, tăng 7 điểm phần trăm theo năm cho thấy nguồn cầu lớn. Hạng B tiếp tục đứng đầu, chiếm 73% tổng lượng giao dịch và đạt tỷ lệ hấp thụ 64%.

Đến năm 2022, hơn 124.000 căn hộ từ 116 dự án sẽ mở bán; trong đó 41.000 căn sẽ gia nhập trong năm 2020.

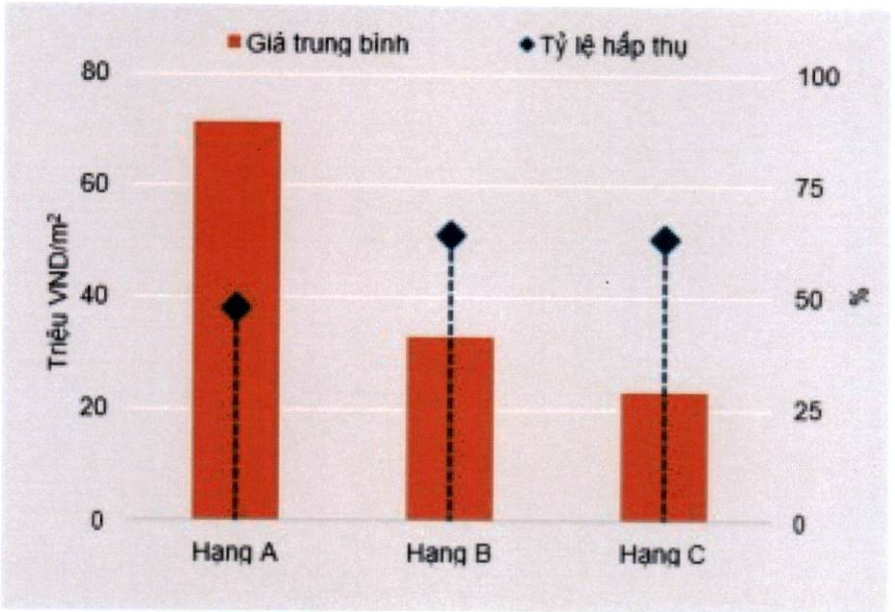
3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

3.4. Mô tả thị trường trong năm (*) (tiếp theo)

Thị trường Căn hộ: (tiếp theo)

(i) Tại Hà Nội: (tiếp theo)

BIỂU ĐỒ 6: Tình Hình Hoạt Động Căn Hộ 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

(ii) Tại Hồ Chí Minh:

Năm 2019, thị trường sơ cấp có 35.000 căn hộ mới mở bán, giảm -10% theo năm. Cụ thể, Q4/2019 chiếm 21% với hơn 7.300 căn mở bán từ 12 dự án mới và 8 giai đoạn tiếp theo của dự án hiện tại. Nguồn cung mới hạn chế khiến nguồn cung sơ cấp năm 2019 giảm -25% theo năm xuống 42.000 căn. Tổng giao dịch năm 2019 đạt 37.000 căn, giảm -25% theo năm; Q4 chiếm 17% với hơn 6.100 căn. Tuy nhiên, thị trường cho thấy nhu cầu tốt với tỷ lệ hấp thụ năm 2019 cao nhất trong 5 năm qua đạt 88%, tăng 1 điểm phần trăm theo năm. Hạng C tiếp tục đứng đầu, chiếm 68% tổng giao dịch và đạt tỷ lệ hấp thụ 90% trong cả năm 2019.

Đến năm 2022, hơn 154.000 căn hộ từ 108 dự án sẽ mở bán; trong đó hơn 57.000 căn sẽ gia nhập trong năm 2020.

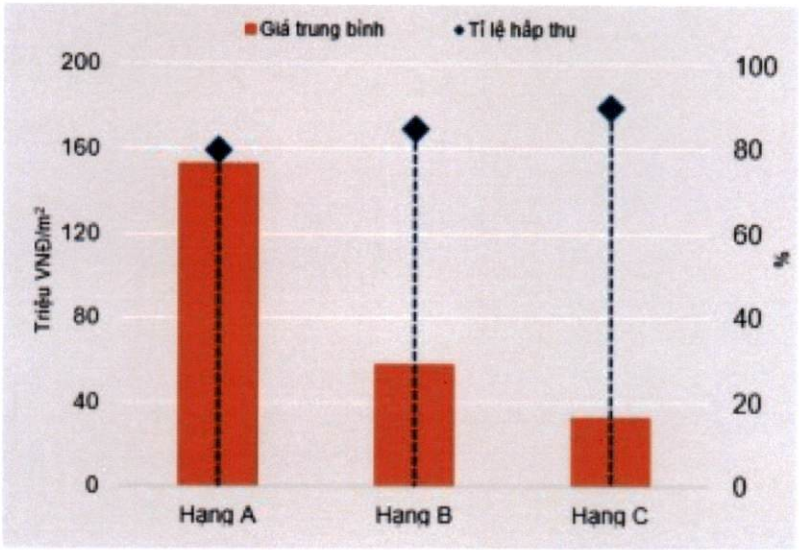
3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

3.4. Mô tả thị trường trong năm (*) (tiếp theo)

Thị trường Căn hộ: (tiếp theo)

(ii) Tại Hồ Chí Minh: (tiếp theo)

BIỂU ĐỒ 6: Tình Hình Hoạt Động 2019



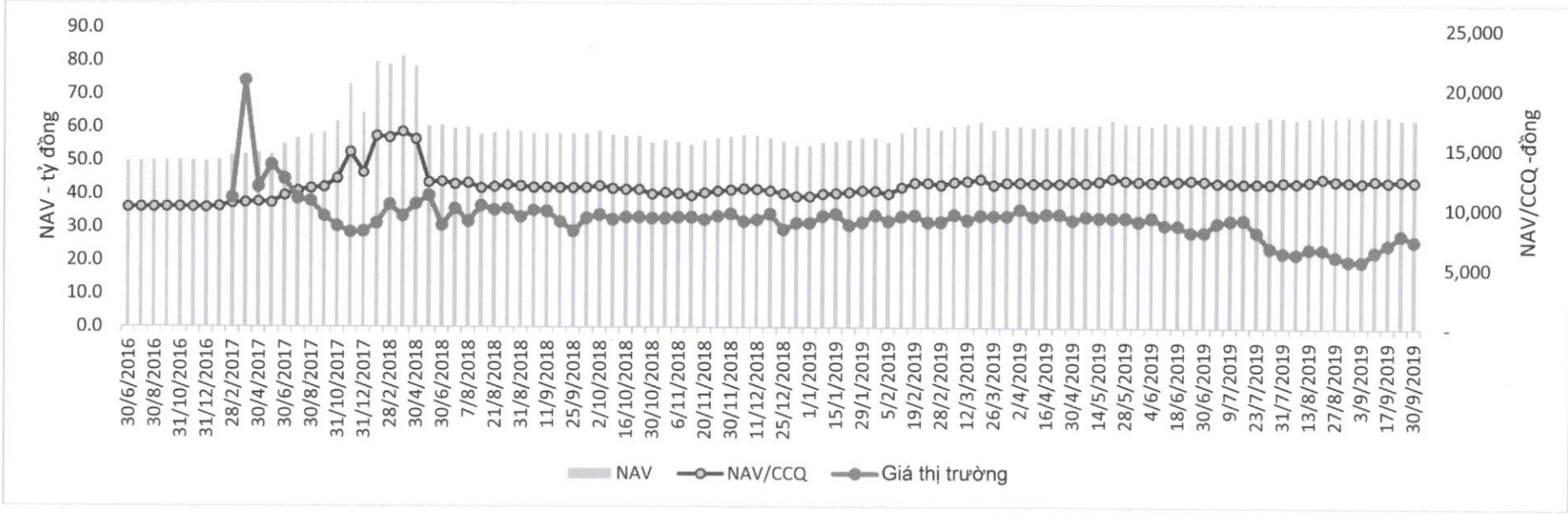
Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

4.1 Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ

	1 năm đến thời điểm báo cáo (%)	*3 năm đến thời điểm báo cáo (%)*	*Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)*
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	-86,30%	203,36%	203,36%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	11,91%	22,87%	22,61%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	11,91%	22,87%	22,61%
Tăng trưởng hàng năm (%)/1 đơn vị CCQ	11,91%	7,11%	5,23%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	13,71%	57,15%	0,93%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	-25,54%	-35,00%	-35,00%

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Quỹ:



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

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

Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Tỷ lệ thay đổi*
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	61.307.117.432	54.642.277.349	12,20%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	12.261,42	12.301,98	12,20%

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	171	107.670	2,15%
Từ 5.000 đến 10.000	11	72.570	1,45%
Từ 10.000 đến 500.000	4	54.510	1,09%
Trên 500.000	1	4.765.250	95,31%
	187	**5.000.000**	**100%**

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Tham khảo nội dung tại mục 3.4 nêu trên.

6. THÔNG TIN KHÁC

Thông tin về Ban Đại diện Quỹ

Ông Nguyễn Xuân Minh *Chủ tịch*	Thạc sĩ chuyên ngành Dầu khí – Liên Bang Nga Thạc sĩ chuyên ngành Tài chính ứng dụng và Đầu tư – ĐH Chứng khoán Úc Chứng chỉ hành nghề quản lý Quỹ Chứng chỉ CFA (chartered holder 2003) Hơn 19 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán và quản lý Quỹ. Ông Minh đã giữ chức vụ trưởng đại diện Quỹ Templeton tại Việt Nam và 8 năm là Phó Chủ tịch cao cấp, quản lý 2 Quỹ châu Á và 1 Quỹ các thị trường đang phát triển trên toàn cầu của Công ty Quản lý đầu tư Franklin Templeton Investment Ltd., Singapore; 5 năm là cố vấn cao cấp của Văn phòng đại diện Công ty quản lý Quỹ Vietnam Asset Management tại Việt Nam, đồng thời là Thành viên Sáng lập Công ty quản lý Quỹ Vietnam Asset Management – VAM, giữ chức vụ Giám đốc điều hành và Chủ tịch Hội Đồng Quản trị. Hiện ông giữ nhiều trọng trách tại các công ty như: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty quản lý Quỹ VAM Việt Nam, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Tài chính TNHH MTV Kỹ Thương, Thành viên Hội đồng Quản trị Tổng công ty Hàng không Việt Nam – CTCP.
Ông Đặng Thế Đức *Thành viên*	Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội Chứng chỉ tốt nghiệp sau đại học, Trường Luật của Anh Quốc và xứ Wales (Anh Quốc) Hơn 22 năm kinh nghiệm hành nghề luật kinh doanh tại Việt Nam, trong đó tập trung vào đầu tư trong nước, giao dịch doanh nghiệp, cổ phần tư nhân, M&A, chứng khoán, giao dịch thị trường vốn và tài trợ dự án. Ông Đức đã tư vấn cho một số Quỹ đầu tư nước ngoài và địa phương lớn và nhà quản lý Quỹ liên quan đến cơ cấu kinh doanh, các giao dịch M&A tại Việt Nam. Ông có 5 năm hành nghề Luật tại InvestConsult Group (Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư & Chuyển giao công nghệ), phụ trách mảng Tư vấn và Sở hữu Công nghiệp; 7 năm hành nghề Luật và đảm nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh của Công ty TNHH Tầm nhìn và Liên danh (Vision and Associates); 4 năm làm Giám đốc Công ty Luật Hợp danh Tư vấn Phương Đông I.C. Từ năm 2010 tới nay ông là Giám đốc điều hành (Managing Partner) tại Cty Tư vấn luật Indochine Counsel; nhà báo thường xuyên cho các tạp chí kinh doanh hàng đầu tại Việt Nam (Kinh tế Sài Gòn, Nhịp cầu đầu tư, Đầu tư chứng khoán).

6. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

Thông tin về Ban Đại diện Quỹ (tiếp theo)

Bà Đỗ Tú Anh	Cử nhân Quản trị Kinh doanh Đại học Columbia Southern
Thành viên	Hơn 22 năm kinh nghiệm làm việc trong đó có 16 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản. Bà đã giữ các vị trí chủ chốt tại các công ty như Tổng giám đốc CTCP Đầu tư INB (Dự án Thảo Điền), Phó tổng giám đốc, Giám đốc Trung tâm Quản lý Khai thác Tài sản AMC khu vực Miền Nam (quản trị danh mục tài sản, phát mãi tài sản với tổng giá trị tài sản lên tới 2000 tỷ đồng), Giám đốc Môi giới đầu tư Miền Bắc, Công ty Tư vấn Bất động Savills Việt Nam, và nhiều chức vụ chủ chốt khác. Bà hiện là Chủ tịch Hội đồng quản trị CTCP Đầu tư Thảo Điền (Dự án Masteri Thảo Điền), đồng thời là Giám đốc chi nhánh miền Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG

Ông Đặng Lưu Dũng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Chúng tôi là Ngân hàng giám sát Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019. Với sự hiểu biết của chúng tôi thì trong năm tài chính 2019, Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã hoạt động và được quản lý với các nội dung dưới đây:

a) 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 đóng, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan. Tuy nhiên, tại một số kỳ định giá danh mục của Quỹ có phát sinh sai lệch so với hạn chế đầu tư của quỹ, cụ thể:

- Tại các kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng từ ngày 01/01/2019 đến ngày 22/01/2019, từ ngày 05/02/2019 đến ngày 12/02/2019, tỷ lệ đầu tư vào chứng khoán của một tổ chức phát hành (trừ trái phiếu chính phủ, cổ phiếu của công ty bất động sản) trên tổng tài sản của quỹ vượt quá hạn mức tối đa năm phần trăm (5%) quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 9 Thông tư 228/2012/TT-BTC, Khoản 23 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 và Điểm b Khoản 10.6 Điều 10 Điều lệ Quỹ.

b) Việc định giá, đánh giá tài sản của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.

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

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

Hà Nội, ngày tháng năm 2020

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

M.S.C.N: 0100150619-073-C.T.C.P
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM CHI NHÁNH HÀ THÀNH
Q. HOÀN KIẾM - TP. HÀ NỘI

PHÓ GIÁM ĐỐC

Ngô Thị Thu Cúc

NHÂN VIÊN GIÁM SÁT

Vũ Minh Hồng

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel: +84 24 3831 5100
Fax: +84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 61329829/20380823

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam ("Quỹ") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 31 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán, báo cáo tài sản và báo cáo danh mục đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động, báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính đi kèm.

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

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

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Quỹ có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, baop gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Quỹ liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Quỹ. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính và danh mục đầu tư của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động, tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng đối với quỹ đầu tư và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính của quỹ đầu tư.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Đặng Phương Hà	Trần Thị Thu Hiền
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2400-2018-004-01	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2487-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2019 VND*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND*
	A. TÀI SẢN			
110	1. Tiền gửi ngân hàng	5	11.272.659.797	10.230.408.848
120	2. Đầu tư chứng khoán	6	50.483.708.510	44.397.399.480
130	3. Phải thu hoạt động đầu tư	7	164.809.627	240.422.341
200	**TỔNG TÀI SẢN**		**61.921.177.934**	**54.868.230.669**
	B. NGUỒN VỐN			
300	**I. NỢ PHẢI TRẢ**		**614.060.502**	**225.953.320**
314	1. Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	8	570.060.502	99.512.518
318	2. Phải trả khác	9	44.000.000	126.440.802
400	**II. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**61.307.117.432**	**54.642.277.349**
410	1. Vốn góp của các Nhà Đầu tư	10	50.000.000.000	50.000.000.000
411	*Vốn góp của các Nhà Đầu tư*		*50.000.000.000*	*50.000.000.000*
420	2. Kết quả hoạt động chưa phân phối		11.307.117.432	4.642.277.349
	Lãi lũy kế đã thực hiện		8.390.110.827	8.659.483.154
	Lãi/(lỗ) lũy kế chưa thực hiện	6	2.917.006.605	(4.017.205.805)
430	**TỔNG NGUỒN VỐN**		**61.921.177.934**	**54.868.230.669**

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

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM CHI NHÁNH HÀ THÀNH

PHÓ GIÁM ĐỐC
Ngô Thị Thu Cúc

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG

Ông Đặng Lưu Dũng
Tổng Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
	A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐÃ THỰC HIỆN			
10	**I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện**		**1.552.996.050**	**11.336.212.262**
11	1. Cổ tức được nhận		370.710.258	150.260.666
12	2. Lãi trái phiếu nhận được		689.025.672	672.514.083
13	3. Lãi tiền gửi ngân hàng		553.235.037	325.508.533
14	4. (Lỗ)/Thu nhập bán chứng khoán	11	(59.974.917)	10.187.928.980
30	**II. Chi phí**		**(1.822.368.377)**	**(1.663.030.391)**
31	1. Giá dịch vụ quản lý Quỹ		(922.293.143)	(994.833.762)
32	2. Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ		(129.086.701)	(185.053.924)
34	3. Chi phí kiểm toán		(88.000.000)	(88.000.000)
38	4. Phí và chi phí khác	12	(682.988.533)	(395.142.705)
50	**III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện trong năm**		**(269.372.327)**	**9.673.181.871**
	IV. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	13	-	(2.068.796.226)
	V. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		**(269.372.327)**	**7.604.385.645**
	B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CHƯA THỰC HIỆN			
60	**I. Thu nhập**		**9.622.659.873**	**2.868.987.152**
61	1. Thu nhập đánh giá lại các khoản đầu tư chứng khoán		9.622.659.873	2.868.987.152
70	**II. Chi phí**		**(2.688.447.463)**	**(10.433.613.644)**
71	1. Lỗ do đánh giá lại các khoản đầu tư	6	(2.688.447.463)	(10.433.613.644)
80	**III. Kết quả hoạt động ròng chưa thực hiện trong năm**		**6.934.212.410**	**(7.564.626.492)**
90	**LỢI NHUẬN THUẦN TRONG NĂM**		**6.664.840.083**	**39.759.153**

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

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM CHI NHÁNH HÀ THÀNH Q. HOÀN KIẾM - TP. HÀ NỘI

PHÓ GIÁM ĐỐC
Ngô Thị Thu Cúc

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG Q. HAI BÀ TRƯNG - TP. HÀ NỘI

Ông Đặng Lưu Dũng
Tổng Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO TÀI SẢN
tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2019 VND*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND*
1	**Tiền**	**11.272.659.797**	**10.230.408.848**
1.1	*Tiền gửi không kỳ hạn*	*1.272.659.797*	*230.408.848*
1.2	*Tiền gửi có kỳ hạn*	*10.000.000.000*	*10.000.000.000*
2	**Các khoản đầu tư**	**50.483.708.510**	**44.397.399.480**
2.1	*Cổ phiếu niêm yết*	*43.532.767.500*	*36.595.457.800*
2.2	*Trái phiếu niêm yết*	*6.950.941.010*	*7.801.941.680*
3	**Phải thu hoạt động đầu tư**	**164.809.627**	**240.422.341**
	Tổng tài sản	**61.921.177.934**	**54.868.230.669**
5	**Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát**	**570.060.502**	**99.512.518**
6	**Phải trả khác**	**44.000.000**	**126.440.802**
	Tổng nợ phải trả	**614.060.502**	**225.953.320**
	Giá trị tài sản ròng của Quỹ	**61.307.117.432**	**54.642.277.349**
	Tổng số đơn vị quỹ	**5.000.000**	**5.000.000**
	Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị quỹ	**12.261,42**	**10.928,45**

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

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM CHI NHÁNH HÀ THÀNH

PHÓ GIÁM ĐỐC
Ngô Thị Thu Cúc

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG

Ông Đặng Lưu Dũng
Tổng Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO THAY ĐỔI GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
I	**Giá trị tài sản ròng đầu năm**	**54.642.277.349**	**64.602.518.196**
II	**Thay đổi giá trị tài sản ròng trong năm**	**6.664.840.083**	**(9.960.240.847)**
	Trong đó:		
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng do các hoạt động liên quan đến đầu tư của Quỹ trong năm	6.664.840.083	39.759.153
2	Thay đổi giá trị tài sản ròng do việc phân phối thu nhập của Quỹ cho các nhà đầu tư trong năm	-	(10.000.000.000)
III	**Giá trị tài sản ròng cuối năm**	**61.307.117.432**	**54.642.277.349**

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

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM CHI NHÁNH HÀ THÀNH

PHÓ GIÁM ĐỐC

Ngô Thị Thu Cúc

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG

Ông Đặng Lưu Dũng
Tổng Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ
tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

STT	CHỈ TIÊU	Số lượng	Giá thị trường (VND)	Tổng giá trị (VND)	Tỷ lệ trên tổng giá trị tài sản (%)
I	**Cổ phiếu niêm yết**	**755.737**		**43.532.767.500**	**70,30%**
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)	495.737	27.500	13.632.767.500	22,02%
2	Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần (VIC)	260.000	115.000	29.900.000.000	48,28%
II	**Trái phiếu niêm yết**	**69.000**		**6.950.941.010**	**11,23%**
1	Trái phiếu doanh nghiệp - NPM11804	19.000	100.523	1.909.942.510	3,08%
2	Trái phiếu doanh nghiệp - SDI11717	25.000	100.619	2.515.487.250	4,06%
3	Trái phiếu doanh nghiệp - VHM11802	25.000	101.020	2.525.511.250	4,09%
II	**Các tài sản khác**			**164.809.627**	**0,27%**
1	Phải thu lãi trái phiếu			147.001.408	0,24%
2	Phải thu lãi tiền gửi			17.808.219	0,03%
III	**Tiền gửi ngân hàng**			**11.272.659.797**	**18,20%**
1	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn			1.272.659.797	2,06%
2	Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn			10.000.000.000	16,14%
IV	**Tổng giá trị danh mục**			**61.921.177.934**	**100,00%**

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

PHÓ GIÁM ĐỐC
Ngô Thị Thu Cúc

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương

Ông Đặng Lưu Dũng
Tổng Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

1.1 Thông tin về Quỹ

Quỹ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam ("Quỹ") được thành lập ngày 29 tháng 06 năm 2016 dưới hình thức quỹ đóng theo Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29 tháng 06 năm 2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 06 năm 2015; Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 07 năm 2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán; Quyết định số 48/2015/QĐ – TTg ngày 08 tháng 10 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước trực thuộc Bộ Tài chính và Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 hướng dẫn về việc thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Quỹ được cấp Giấy phép Thành lập số 22/GCN-UBCK ngày 29 tháng 06 năm 2016 do Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước ("UBCKNN") cấp. Thời gian hoạt động của Quỹ là không xác định kể từ ngày được cấp giấy phép.

Công ty Quản lý Quỹ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam được quản lý bởi Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (sau đây được gọi tắt là "Công ty Quản lý Quỹ"). Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (trước đây là Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ thương) được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép Thành lập và Hoạt động số 57/GP-UBCK ngày 30 tháng 01 năm 2019 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp và giấy phép điều chỉnh số 33/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh vốn điều lệ lên 44.943.820.000 đồng ngày 5 tháng 6 năm 2019.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty Quản lý Quỹ được sở hữu 88,9996% bởi Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam ("Ngân hàng mẹ"), một ngân hàng thương mại cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Các hoạt động chính trong năm tài chính của Công ty Quản lý Quỹ 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 10, Tòa nhà Techcombank, Số 191, Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Ngân hàng Giám sát

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

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

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

1.2 Các đặc điểm hoạt động chính của Quỹ

Quy mô vốn

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành Chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.

Mục tiêu đầu tư

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

Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ

Chiến lược đầu tư bất động sản

Thời hạn đầu tư: dài hạn

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

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

Chiến lược đầu tư chứng khoán

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

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

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

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

Ngày định giá

Ngày định giá là ngày xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ. Ngày định giá là Thứ Tư hàng tuần cho kỳ định giá tuần và là ngày đầu tiên của tháng tiếp theo đối với việc định giá để làm báo cáo tháng, quý, năm theo luật định.

Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ

Giá trị tài sản ròng cho mỗi Đơn vị quỹ bằng Giá trị tài sản ròng của Quỹ chia cho tổng số Đơn vị Quỹ đang lưu hành tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày định giá.

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

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

Danh mục đầu tư

Danh mục đầu tư của Quỹ bao gồm các loại tài sản sau đây tại Việt Nam:

- Gửi tiền tại các ngân hàng thương mại theo quy định trong lĩnh vực ngân hàng;
- Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định trong lĩnh vực ngân hàng;
- Trái phiếu 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 của Việt Nam;
- Cổ phiếu chưa niêm yết, cổ phiếu chưa đăng ký giao dịch của công ty đại chúng; trái phiếu chưa niêm yết của các tổ chức phát hành hoạt động theo Pháp luật Việt Nam; cổ phiếu của công ty cổ phần, phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn;
- Các chứng khoán và tài sản khác theo quy định của Pháp luật và hướng dẫn của Bộ Tài chính;
- Bất động sản đáp ứng các điều kiện sau:
  - Là bất động sản được phép đưa vào kinh doanh theo quy định Pháp luật về kinh doanh bất động sản;
  - Là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành theo quy định của Pháp luật về xây dựng.

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

1.2 Các đặc điểm hoạt động chính của Quỹ (tiếp theo)

Danh mục đầu tư (tiếp theo)

- Trường hợp bất động sản đang trong quá trình xây dựng, chỉ được đầu tư khi bảo đảm đáp ứng các điều kiện sau:
  - Không phải là đất chưa có công trình xây dựng theo quy định về kinh doanh bất động sản và Luật đất đai.
  - Dự án xây dựng đã được thực hiện đúng tiến độ tính đến thời điểm quỹ tham gia góp vốn;
  - Đã có hợp đồng giao dịch với các khách hàng tiềm năng, bảo đảm bất động sản có thể bán được hoặc có thể sử dụng, cho thuê ngay sau khi hoàn tất;
  - Tổng giá trị các dự án bất động sản trong quá trình xây dựng không được vượt quá 10% tổng giá trị tài sản của Quỹ;

Hạn chế đầu tư

Cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ phải đảm bảo:

- Tối thiểu sáu mươi lăm phần trăm (65%) và tối đa một trăm phần trăm (100%) giá trị tài sản ròng của Quỹ được đầu tư vào: Bất động sản ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc khai thác để thu lợi tức ổn định và đáp ứng các điều kiện kể trên; (ii) Cổ phiếu của tổ chức phát hành là tổ chức kinh doanh bất động sản có doanh thu hoặc thu nhập từ việc sở hữu, cho thuê và kinh doanh bất động sản đạt tối thiểu sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng doanh thu hoặc thu nhập.
- Tối đa ba mươi lăm phần trăm (35%) giá trị tài sản ròng của Quỹ được đầu tư vào tiền và các công cụ tương đương tiền, giấy tờ có giá và công cụ chuyển nhượng theo Pháp luật ngân hàng, trái phiếu Chính phủ hoặc được Chính phủ bảo lãnh, chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch, không tính phần đầu tư vào cổ phiếu của công ty bất động sản.
- Không được đầu tư quá năm phần trăm (5%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán phát hành bởi cùng một tổ chức, trừ trái phiếu Chính phủ;
- Không được đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán phát hành của một nhóm công ty có quan hệ công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết;
- Không được đầu tư vào quá 10% tổng số chứng khoán đang lưu hành của một tổ chức phát hành, ngoại trừ trái phiếu Chính phủ.
- Tổng giá trị các khoản vay của Quỹ không vượt quá năm phần trăm (5%) giá trị tài sản ròng của Quỹ tại thời điểm thực hiện.
- Không được sử dụng vốn và tài sản của Quỹ để cho vay, bảo lãnh cho các khoản vay, trừ trường hợp gửi tiền tại các ngân hàng thương mại theo quy định của Pháp luật ngân hàng; không được sử dụng tài sản của Quỹ để thực hiện các giao dịch ký quỹ (vay mua chứng khoán), bán khống (cho vay chứng khoán để bán).
- Không đầu tư vào chính chứng chỉ của Quỹ, đầu tư vào các quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán thành lập và hoạt động ở Việt Nam.

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)

Tỷ lệ đầu tư của Quỹ được phép sai lệch so với các hạn chế đầu tư quy định do các nguyên nhân sau:

- Biến động giá trên thị trường của tài sản trong danh mục đầu tư của Quỹ;
- Phải thực hiện các khoản thanh toán hợp pháp của Quỹ;
- Hoạt động hợp nhất, sáp nhập, mua cổ phiếu quỹ, chào mua công khai chứng khoán của các tổ chức phát hành;
- Quỹ mới được cấp phép thành lập hoặc tách quỹ, hợp nhất quỹ, sáp nhập quỹ mà thời gian hoạt động dưới sáu (06) tháng kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ hoặc giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ điều chỉnh có hiệu lực,
- Quỹ đang trong thời gian thanh lý tài sản để giải thể.

Trong trường hợp xảy ra sai lệch so với các giới hạn đầu tư, Công ty Quản lý Quỹ sẽ điều chỉnh lại danh mục đầu tư, bảo đảm phù hợp với quy định trong vòng một (01) năm, kể từ ngày sai lệch phát sinh do một trong các nguyên nhân khách quan đầu tiên kể trên.

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 có trách nhiệm điều chỉnh ngay danh mục đầu tư cho phù hợp với quy định của Pháp luật. Trong trường hợp này, 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 mọi khoản lợi nhuận có được cho Quỹ.

Trong thời hạn năm (05) ngày, 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 của Pháp luật; đồng thời thông báo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về các sai lệch trong cơ cấu danh mục đầu tư, nguyên nhân, thời điểm phát sinh hoặc phát hiện ra sự việc, mức độ thiệt hại cho Quỹ (nếu có) hoặc lợi nhuận tạo cho Quỹ (nếu có), biện pháp khắc phục, thời gian thực hiện và kết quả khắc phục. Thông báo phải có ý kiến xác nhận của Ngân hàng giám sát.

2. KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ TRONG KẾ TOÁN

2.1 *Kỳ kế toán*

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

2.2 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày báo cáo tài chính là đồng Việt Nam ("VND").

3. CHUẨN MỰC VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Quỹ được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14 tháng 9 năm 2005 về việc ban hành chế độ kế toán đối với Quỹ Đầu tư chứng khoán, Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản và tuân thủ các quy định có liên quan.

Theo Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14 tháng 9 năm 2005 của Bộ Tài chính ban hành, báo cáo tài chính của Quỹ bao gồm:

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

Bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động, báo cáo tài sản, báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng, báo cáo danh mục đầu tư và các thuyết minh báo cáo tài chính 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 năm, kết quả hoạt động năm và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng năm 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.

3.3 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 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.

4.2 Các khoản đầu tư

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

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

Các khoản lãi lũy kế chưa thanh toán của các khoản tiền gửi, tín phiếu kho bạc, hối phiếu ngân hàng, thương phiếu, chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng, trái phiếu và các công cụ nợ khác được ghi nhận tại khoản mục "Phải thu khác" trên bảng cân đối kế toán.

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

4.2 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

Định giá lại cho mục đích xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ

Các khoản đầu tư được đánh giá lại hàng tháng theo giá trị hợp lý, lãi hay lỗ phát sinh do đánh giá lại khoản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động theo quy định tại Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14 tháng 9 năm 2005 của Bộ Tài chính. Phương pháp đánh giá lại khoản đầu tư được quy định trong Sổ tay Định giá và áp dụng phù hợp với Thông tư số 228/2012/TT-BTC ban hành ngày 27 tháng 12 năm 2012. Cụ thể như sau:

- *Tiền (VND):* là số dư tiền gửi tại ngày trước ngày định giá;
- *Ngoại tệ*: Giá trị quy đổi ra VND theo tỷ giá mua của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương tại ngày trước ngày định giá;
- *Tiền gửi có kỳ hạn* được xác định là giá trị tiền gửi cộng lãi chưa thanh toán tính tới ngày trước ngày định giá;
- *Tín phiếu kho bạc, hối phiếu ngân hàng, thương phiếu, chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng, trái phiếu có thời hạn còn lại tới thời điểm đáo hạn dưới ba (03) tháng và các công cụ thị trường tiền tệ chiết khấu:* giá được xác định là giá mua cộng lãi lũy kế tính tới ngày trước ngày định giá.
- *Trái phiếu*

  i. Trái phiếu niêm yết: Giá của trái phiếu niêm yết được xác định là giá đóng cửa trên hệ thống giao dịch tại 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 hai (02) tuần tính đến ngày trước ngày định giá là một trong các mức giá sau:

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

  ii. Trái phiếu chưa niêm yết:

  - ✓ Giá yết (nếu có) trên các hệ thống báo giá cộng lãi suất cuống phiếu tính tới ngày trước ngày định giá; hoặc
  - ✓ Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc
  - ✓ Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc
  - ✓ Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

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

4.2 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

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

- *Cổ phiếu*

i. Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội: được đánh giá theo giá đóng cửa tại ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá.

Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến ngày trước ngày định giá, là một trong các mức giá sau:

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

ii. Cổ phiếu của công ty đại chúng đăng ký giao dịch trên hệ thống UpCom: được đánh giá theo giá cuối ngày của ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá.

Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến ngày trước 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.

iii. Cổ phiếu đã đăng ký, lưu ký nhưng chưa niêm yết, chưa đăng ký giao dịch được định giá dựa trên:

- Giá trung bình dựa trên báo giá (giá trung bình của các giao dịch trong kỳ) của tối thiểu ba (03) tổ chức báo giá không phải là người có liên quan tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày định giá.
- Trường hợp không có đủ báo giá tối thiểu của ba (03) tổ chức báo giá, giá xác định là một trong các mức sau:
  - Giá trung bình từ hai (02) tổ chức báo giá; hoặc
  - Giá của kỳ báo cáo gần nhất nhưng không quá ba (03) tháng tính đến ngày định giá;
  - Giá trị sổ sách; hoặc
  - Giá mua; hoặc
  - Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

iv. Cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch, hoặc hủy niêm yết hoặc hủy đăng ký giao dịch được xác định là một trong các giá sau:

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

v. Cổ phiếu của tổ chức trong tình trạng giải thể phá sản được xác định là một trong các mức giá sau:

- 80% giá trị thanh lý của cổ phiếu đó tại ngày lập bảng cân đối kế toán gần nhất trước ngày định giá; hoặc
- Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

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

4.2 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

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

vi. Cổ phần, phần vốn góp khác được định giá là một trong các mức giá sau:

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

- *Chứng khoán phái sinh*
  - ✓ Chứng khoán phái sinh niêm yết là giá đóng cửa tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày định giá.
  - ✓ Chứng khoán phái sinh niêm yết không có giao dịch trong vòng hai (02) tuần trở lên giá được xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.
- *Bất động sản:* Giá xác định bởi Tổ chức định giá tại thời điểm gần nhất.

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

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

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

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

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

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

- *Các tài sản được phép đầu tư khác:* Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

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

4.3 Các khoản phải thu

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

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

Mức trích lập dự phòng đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán như sau:

Thời gian quá hạn	*Mức trích dự phòng*
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%

4.4 Các khoản phải trả

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

4.5 Vốn chủ sở hữu

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

4.6 Ghi nhận doanh thu

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Lãi từ kinh doanh chứng khoán

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

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

4.7 Chi phí

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

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

Giá dịch vụ quản lý Quỹ

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

Giá dịch vụ quản lý là 1,5% giá trị tài sản ròng/năm và có thể thay đổi khi được Đại hội Nhà Đầu tư phê duyệt.

Giá dịch vụ giám sát, lưu ký và giao dịch

Giá dịch vụ giám sát, lưu ký được trả cho Ngân hàng Giám sát để cung cấp dịch vụ ngân hàng giám sát, lưu ký cho Quỹ. Giá dịch vụ được tính vào mỗi kỳ định giá dựa trên Giá trị tài sản ròng tại ngày trước ngày định giá và được trả hàng tháng. Số tiền trả hàng tháng là tổng số tiền được tính (trích lập) cho các kỳ định giá thực hiện trong tháng.

Giá dịch vụ giám sát Quỹ sẽ là 0,01% giá trị tài sản ròng một năm và không có mức quy định tối thiểu.

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

Mức giá dịch vụ trên chưa bao gồm các chi phí ngoài thông thường như chi phí thanh toán cho Trung tâm Lưu ký, chi phí pháp lý, chi phí tem thư...

Giá dịch vụ giao dịch chứng khoán là 0,03%/giá trị giao dịch, tối thiểu 100.000 đồng/ngày giao dịch và tối đa là 10.000.000 đồng/ngày giao dịch đối với giao dịch cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch và 100.000 đồng/lần đối với chứng khoán chưa niêm yết/đăng ký giao dịch và tài sản khác.

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

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

4.7 Chi phí (tiếp theo)

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

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

Chi phí khác

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

Thưởng hoạt động

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

Phí thưởng sẽ được thanh toán sau khi thanh toán các khoản phí khác. Phí thưởng được xác định dựa trên báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán.

4.8 Thuế

Quỹ đầu tư bất động sản có hoạt động chuyển nhượng bất động sản hoặc hoạt động cho thuê bất động sản, phát sinh thu nhập thuộc đối tượng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Điều 16, Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ("Thông tư số 78") ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản pháp luật liên quan.

Quỹ đầu tư bất động sản chịu thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") ở mức 20% đối với thu nhập từ chênh lệch từ việc chuyển nhượng cổ phiếu (giá bán – mệnh giá theo cổ tức nhận được – chi phí chuyển nhượng). Lợi tức được chia bằng tiền mặt từ hoạt động đầu tư chứng khoán và lợi tức được chia bằng cổ phiếu của các Công ty kinh doanh bất động sản được miễn thuế TNDN. Các nguồn thu nhập chịu thuế và chi phí được khấu trừ thuế TNDN khác được xác định theo quy định tại Thông tư số 78.

Công ty Quản lý Quỹ có trách nhiệm khấu trừ thuế của các cá nhân và tổ chức tham gia các giao dịch sau trừ trường hợp nhà đầu tư là tổ chức trong nước chịu thuế thu nhập doanh nghiệp cho giao dịch góp vốn bằng bất động sản và chuyển nhượng Chứng chỉ Quỹ.

Các báo cáo thuế của Quỹ sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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

4.8 *Thuế* (tiếp theo)

Góp vốn vào Quỹ đầu tư bất động sản bằng bất động sản

Nhà đầu tư thực hiện ngay nghĩa vụ thuế đối với chứng chỉ góp vốn bằng bất động sản.

- Nhà đầu tư là tổ chức kinh doanh tại Việt Nam: chịu thuế thu nhập doanh nghiệp như đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản;
- Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Đầu tư, Luật doanh nghiệp (tổ chức nước ngoài): thực hiện theo quy định tại Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản pháp luật có liên quan;
- Nhà đầu tư cá nhân: chịu thuế thu nhập cá nhân như đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

Nhận cổ tức

Khi Quỹ đầu tư bất động sản tiến hành chi trả lợi tức cho nhà đầu tư là tổ chức (không phân biệt tổ chức đầu tư trong nước hay tổ chức đầu tư nước ngoài) thì đây là thu nhập nhận được từ lợi nhuận sau thuế TNDN nên nhà đầu tư là tổ chức không phải khai, nộp thuế TNDN.

Khi Quỹ đầu tư bất động sản tiến hành chi trả lợi tức cho các cá nhân thì khoản thu nhập này phải chịu thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ đầu tư vốn. Công ty Quản lý Quỹ có trách nhiệm khai, khấu trừ và nộp thuế cho các cá nhân theo mức thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn 5%.

Chuyển nhượng Chứng chỉ Quỹ

- Nhà đầu tư cá nhân chịu thuế thu nhập cá nhân theo mức thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng từng lần;
- Nhà đầu tư là tổ chức kinh doanh tại Việt Nam hoạt động theo Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp (nhà đầu tư trong nước) chịu thuế suất 20%;
- Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp (nhà thầu nước ngoài) chịu thuế suất 0,1% trên doanh thu tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng.

4.9 *Giá trị tài sản ròng của Quỹ và giá trị đơn vị quỹ*

Giá trị tài sản ròng của Quỹ là tổng giá trị các tài sản và các khoản đầu tư do Quỹ sở hữu trừ đi tổng nợ phải trả của Quỹ tại thời điểm định giá.

Tại ngày định giá, Công ty Quản lý Quỹ hoặc tổ chức cung cấp dịch vụ được ủy quyền sẽ tiến hành việc xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ theo các nguyên tắc nêu trên.

Giá trị đơn vị quỹ được tính bằng cách chia tổng giá trị tài sản ròng của Quỹ cho số Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành tại ngày của bảng cân đối kế toán.

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

4.10 Các bên liên quan

Các bên/người được xem là có liên quan nếu một bên/người có khả năng, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Quỹ hoặc chịu sự kiểm soát của Quỹ, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Quỹ. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Quỹ mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Quỹ, những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc của Công ty Quản lý Quỹ, thành viên Ban Đại diện Quỹ, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải chỉ là hình thức pháp lý.

4.11 Số dư bằng không

Các khoản mục hay số dư theo quy định về chế độ kế toán và chế độ báo cáo tài chính áp dụng đối với quỹ đầu tư không được thể hiện trong các báo cáo tài chính này thì được hiểu là có số dư bằng không.

5. TIỀN GỬI NGÂN HÀNG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019 VND	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND*
Tiền gửi không kỳ hạn	1.272.659.797	230.408.848
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành	*1.272.659.797*	*230.408.848*
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	10.000.000.000	10.000.000.000
	11.272.659.797	**10.230.408.848**

(i) Tiền gửi có kỳ hạn tại 31 tháng 12 năm 2019 là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) – Chi nhánh Hải Dương với kỳ hạn 1 tháng, hưởng lãi suất 5,5%/năm.

6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN

		Ngày 31 tháng 12 năm 2019			*Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Chênh lệch điều chỉnh cho năm 2019*
		Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2019*		
		VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Cổ phiếu		**40.654.604.037**	**43.532.767.500**	**2.878.163.463**	**(4.059.146.237)**	**6.937.309.700**
Tập đoàn Vingroup	VIC	27.618.123.000	29.900.000.000	2.281.877.000	(2.840.123.000)	5.122.000.000
CTCP Đầu tư Nam Long	NLG	13.036.481.037	13.632.767.500	596.286.463	(1.219.023.237)	1.815.309.700
Trái phiếu		**6.912.097.868**	**6.950.941.010**	**38.843.142**	**41.940.432**	**(3.097.290)**
CTCP Vinhomes	VHM11802	2.500.004.110	2.525.511.250	25.507.140	34.046.390	(8.539.250)
CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	SDI11717	2.499.919.444	2.515.487.250	15.567.806	44.436.528	(28.868.722)
Công ty TNHH Khai thác Chế biến Khoáng sản Núi Pháo	NPM11804	1.912.174.314	1.909.942.510	(2.231.804)	-	(2.231.804)
CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	NVL11714	-	-	-	(22.832.020)	22.832.020
CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	NVL11715	-	-	-	(13.710.466)	13.710.466
		47.566.701.905	**50.483.708.510**	**2.917.006.605**	**(4.017.205.805)**	**6.934.212.410**

7. PHẢI THU HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019 VND	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND*
Phải thu lãi trái phiếu chưa đến ngày nhận	147.001.408	220.833.300
Lãi tiền gửi có kỳ hạn phải thu	17.808.219	19.589.041
	164.809.627	**240.422.341**

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019 VND	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND*
Phải trả Công ty Quản lý Quỹ	**542.787.248**	**72.218.358**
Phí quản lý phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ	78.707.330	72.218.358
Phải trả thưởng hoạt động Công ty Quản lý Quỹ	464.079.918	-
Phải trả ngân hàng giám sát	**27.273.254**	**27.294.160**
Phí giám sát, phí lưu ký phải trả cho Ngân hàng Giám sát	10.773.254	10.794.160
Phải trả phí quản trị Quỹ	16.500.000	16.500.000
	570.060.502	**99.512.518**

9. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019 VND	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND*
Thuế TNDN phải trả	-	38.440.802
Phải trả khác	44.000.000	88.000.000
	44.000.000	**126.440.802**

10. VỐN GÓP CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019 VND	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND*
Vốn góp đầu năm	50.000.000.000	50.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
	50.000.000.000	**50.000.000.000**

Chi tiết vốn góp, số đơn vị quỹ và tỷ lệ góp vốn của các thành viên góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

Thành viên góp vốn	*Vốn góp (VND)*	*Số đơn vị quỹ nắm giữ*	*Tỷ lệ sở hữu*
Cá nhân trong nước	2.143.800.000	214.380	4,29%
Cá nhân nước ngoài	203.600.000	20.360	0,41%
Tổ chức trong nước	47.652.600.000	4.765.260	95,30%
	50.000.000.000	**5.000.000**	**100,00%**

11. (LỖ)/THU NHẬP TỪ BÁN CHỨNG KHOÁN

	Tổng giá trị thu từ việc bán các khoản đầu tư VND	*Giá vốn bình quân gia quyền tính đến ngày giao dịch gần nhất VND*	*Lỗ bán chứng khoán năm 2019 VND*	*Lãi/(lỗ) bán chứng khoán năm 2018 VND*
Cổ phiếu	-	-	-	10.213.831.034
Trái phiếu	5.200.022.222	5.259.997.139	(59.974.917)	(25.902.054)
	5.200.022.222	**5.259.997.139**	**(59.974.917)**	**10.187.928.980**

12. PHÍ VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2019 VND	*Năm 2018 VND*
Phí môi giới, giao dịch chứng khoán	1.206.203	182.531.119
Phí giao dịch tiền gửi	756.795	3.947.487
Thưởng hoạt động Công ty Quản lý Quỹ	464.079.918	-
Phí quản trị Quỹ trả cho Ngân hàng Giám sát *(Thuyết minh 14)*	198.000.000	198.000.000
Phí khác	18.945.617	10.664.099
	682.988.533	**395.142.705**

13. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2019 VND	*Năm 2018 VND*
Kết quả hoạt động ròng trong năm	(269.372.327)	9.673.181.871
Điều chỉnh:		
- Thu nhập từ lợi tức được miễn thuế trong năm	(370.710.258)	*(150.260.666)*
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	-	*8.664.099*
Thu nhập chịu thuế TNDN trong năm	-	9.531.585.304
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN phát sinh trong năm	-	1.906.317.061
Điều chỉnh thuế TNDN năm trước	-	162.479.165
Chi phí thuế TNDN	**-**	**2.068.796.226**

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

Quỹ có giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong năm như sau:

Các bên liên quan	*Quan hệ*	*Nội dung giao dịch*	*Năm 2019 VND*	*Năm 2018 VND*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Ngân hàng Giám sát	Lãi tiền gửi ngân hàng	9.124.831	18.301.637
		Phí giám sát và lưu ký tài sản Quỹ	(129.086.701)	(185.053.924)
		Phí quản trị Quỹ	(198.000.000)	(198.000.000)
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương	Công ty Quản lý Quỹ	Phí quản lý Quỹ	(922.293.143)	(994.833.762)
		Thưởng hoạt động	(464.079.918)	-

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	*Quan hệ*	*Nội dung giao dịch*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND*	*Tăng trong năm VND*	*Giảm trong năm VND*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2019 VND*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Ngân hàng Giám sát	Tiền gửi thanh toán	230.408.848	96.957.055.307	(95.914.804.358)	1.272.659.797
		Phí giám sát và lưu ký phải trả	(10.794.160)	131.209.821	(131.188.915)	(10.773.254)
		Phải trả phí quản trị Quỹ	(16.500.000)	(198.000.000)	198.000.000	(16.500.000)
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương	Công ty Quản lý Quỹ	Phải trả phí quản lý	(72.218.358)	(922.293.143)	915.804.171	(78.707.330)
		Phải trả thưởng hoạt động	-	(464.079.918)	-	(464.079.918)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Điền	Nhà Đầu tư lớn	Giá Chứng chỉ Quỹ	(47.652.500.000)	-	-	(47.652.500.000)

15. CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Quỹ có các khoản phải thu, tiền mặt và tiền gửi ngân hàng ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Quỹ. Nợ phải trả tài chính của Quỹ chủ yếu bao gồm các khoản phải trả công ty Quản lý Quỹ, Ngân hàng Giám sát và phải trả khác. Quỹ không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

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

Quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Quỹ. Công ty Quản lý Quỹ đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Quỹ để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ 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.

Rủi ro tiền tệ

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

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết do Quỹ nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Quỹ quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Đại diện của Quỹ xem xét và phê duyệt tất cả các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Rủi ro về giá hàng hóa

Quỹ không có rủi ro về giá hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Quỹ có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh và từ hoạt động đầu tư tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Tiền gửi ngân hàng

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

Các công cụ tài chính khác

Công ty Quản lý Quỹ đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt vào ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Quỹ dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở được chiết khấu:

	Không kỳ hạn	*Dưới 3 tháng*	*Từ 3 đến 12 tháng*	*Từ 1 đến 5 năm*	*Trên 5 năm*	*Tổng cộng*
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019						
Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	-	570.060.502	-	-	-	570.060.502
Phải trả khác	-	44.000.000	-	-	-	44.000.000
	-	**614.060.502**	**-**	**-**	**-**	**614.060.502**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018						
Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	-	99.512.518	-	-	-	99.512.518
Phải trả khác	-	88.000.000	-	-	-	88.000.000
	-	**187.512.518**	**-**	**-**	**-**	**187.512.518**

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

Tài sản đảm bảo

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

15. MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT

STT	*CHỈ TIÊU*	*Năm 2019*
I	***Các chỉ số về tình hình hoạt động đầu tư***	
1	Tỷ lệ các loại chứng khoán/Tổng giá trị tài sản	81,53%
2	Tỷ lệ các loại cổ phiếu/Tổng giá trị tài sản	70,30%
2.1	*Tỷ lệ các loại cổ phiếu niêm yết/Tổng giá trị tài sản*	*70,30%*
2.2	*Tỷ lệ các loại cổ phiếu không niêm yết/Tổng giá trị tài sản*	*0,00%*
3	Tỷ lệ các loại trái phiếu/Tổng giá trị tài sản	11,23%
3.1	*Tỷ lệ các loại trái phiếu niêm yết/Tổng giá trị tài sản*	*11,23%*
3.2	Tỷ lệ các loại trái phiếu không niêm yết/Tổng giá trị tài sản	*0,00%*
4	Tỷ lệ tiền gửi ngân hàng/Tổng giá trị tài sản	18,20%
5	Tỷ lệ thu nhập bình quân/Tổng giá trị tài sản	13,71%
6	Tỷ lệ chi phí bình quân/Tổng giá trị tài sản	2,94%
II	***Các chỉ số thị trường***	
1	Tổng số Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành cuối năm	5.000.000
2	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của các nhân viên Công ty Quản lý Quỹ và những người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ	0,008%
3	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của 10 Nhà Đầu tư lớn nhất cuối năm	97,20%
4	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của Nhà Đầu tư nước ngoài	0,41
5	Tỷ lệ giá trị giao dịch Chứng chỉ Quỹ so với tổng số Chứng chỉ Quỹ trong năm	67,10%
6	Giá trị đơn vị quỹ cuối năm (VND/đơn vị)	12.261,42

16. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KẾ TOÁN NĂM

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

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

PHÓ GIÁM ĐỐC
Ngô Thị Thu Cúc

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương

Ông Đặng Lưu Dũng
Tổng Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020