Mẫu CBTT/SGDHCM-02
Appendix CBTT/SGDHCM-02
(Ban hành kèm theo Quyết định số 340/QĐ-SGDHCM ngày 19 tháng 08 năm 2016 của TGĐ SGDCK TPHCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDCK TPHCM)

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương **Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số/No.: 20200814	*Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2020*

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương
  Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
- Mã chứng khoán: FUCVREIT
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 10, số 191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Điện thoại: +84 4 3944 6368
- Fax: +84 4 3944 6583
- Người thực hiện công bố thông tin: Đặng Lưu Dũng
  Chức vụ: Tổng Giám đốc

Loại thông tin công bố: ☐ định kỳ ☐ bất thường ☒ 24h ☐ theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố (*):

(i) Báo cáo tổng kết hoạt động quản lý Quỹ Đầu tư bất động sản 6 tháng đầu năm 2020 và

(ii) Báo cáo tài chính soát xét giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đối với trường hợp thay đổi, thay thế thông tin đã công bố, cần *nêu rõ nguyên nhân thay đổi hoặc thay thế.*

.....

Lý do: .....
Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 14/08/2020 tại đường dẫn: http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/category/cong-bo-thong-tin/

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

Đại diện tổ chức
Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

S.G.P: 40 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG
Q. HAI BÀ TRƯNG - T.P HÀ NỘI

Đặng Lưu Dũng
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2020

BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2020

(Phụ lục số 24 ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)

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

a) Tên Quỹ đầu tư bất động sản : Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản Techcom Việt Nam (TCREIT)

b) Số giấy đăng ký thành lập quỹ : Giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ đầu tư bất động sản số 22/GCN-UBCK ngày 29/06/2016 do Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp.

c) Thời hạn hoạt động của quỹ : Không thời hạn

d) 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.

đ) Số lượng chứng chỉ quỹ : 5.000.000 (thời điểm 30/06/2020)

e) Nội dung thay đổi tại điều lệ quỹ trong kỳ (nếu có):

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2019 tổ chức ngày 28/04/2020 đã nhất trí thông qua việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ:

- **Bổ sung Điều 23.2 về thể thức họp Đại hội Nhà Đầu tư như sau:**

Cuộc họp Đại hội nhà đầu tư được tiến hành khi có số nhà đầu tư tham dự đại diện cho ít nhất năm mươi mốt phần trăm (51%) tổng số Chứng chỉ quỹ đang lưu hành.

Đại hội Nhà Đầu tư có thể được tổ chức dưới hình thức họp tập trung hoặc không tập trung bằng cách thông qua lấy ý kiến bằng văn bản, hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử (evoting) hoặc các hình thức điện tử khác. Riêng đối với Đại hội Nhà Đầu tư thường niên không tổ chức thực hiện dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

Trường hợp cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư được tổ chức đồng thời ở nhiều địa điểm khác nhau thì địa điểm họp Đại hội Nhà Đầu tư được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp.
Nhà Đầu Tư được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại Hội Nhà Đầu Tư trong trường hợp sau đây:

- *Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;*
- *Ủy quyền cho một người khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;*
- *Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;*
- *Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử.*

- **Bổ sung Điều 24.3 như sau:**

Quyết định của Ban Đại Diện Quỹ sẽ được thông qua bằng biểu quyết tại cuộc họp, họp thông qua điện thoại, internet và các phương tiện truyền tin, nghe, nhìn; dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản hoặc bỏ phiếu điện tử (e-voting) tuân thủ theo các Quy định hiện hành. Việc lấy ý kiến bằng văn bản có thể được thực hiện trên giấy, bỏ phiếu điện tử hoặc bằng bất kỳ hình thức hợp pháp khác. Mỗi thành viên của Ban Đại Diện Quỹ có một phiếu bầu. Thành viên không thể tham gia cuộc họp có thể chuyển phiếu biểu quyết theo bất cứ hình thức nào đã được nhất trí từ trước cho Chủ tịch trước hoặc vào thời điểm đang diễn ra cuộc họp.

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

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2019 tổ chức ngày 28/04/2020 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 31/12/2019 của Quỹ nêu tại Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 2:

Thông qua Báo cáo Ngân hàng giám sát của Quỹ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 nêu tại Đại hội Nhà Đầu tư và được đính kèm cùng báo cáo tài chính đã kiểm toán của Quỹ.

Điều 3:

Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán và được đăng tại website của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương tại địa chỉ: http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/2020/03/31/tcreit-cong-bo-thong-tin-bao-cao-tai-chinh-da-kiem-toan-nam-tai-chinh-2019/

Điều 4:

Thông qua phương án KHÔNG phân phối lợi nhuận năm tài chính 2019.

Điều 5:

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2020 của Quỹ nêu tại Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 6:

Kết quả bầu Ban Đại diện Quỹ nhiệm kỳ 2020-2022 tại Đại hội Nhà Đầu tư:

- Số lượng và cơ cấu thành viên Ban Đại diện:
  - 3 thành viên Ban Đại diện; bao gồm:
  - 1 chủ tịch và 2 thành viên Ban Đại diện.

- Thông qua danh sách thành viên Ban Đại diện Quỹ trúng cử nhiệm kỳ 2020-2022:

Tên ứng viên	**Chức danh dự kiến tại Ban Đại diện Quỹ**
Nguyễn Xuân Minh	Chủ tịch, Thành viên độc lập
Đặng Thế Đức	Thành viên, Thành viên độc lập
Đỗ Tú Anh	Thành viên, Thành viên độc lập

Điều 7:

Thông qua Ngân sách hoạt động của Ban Đại diện Quỹ nêu tại Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 8:

Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH KPMG Việt Nam thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính của Quỹ cho năm tài chính kết thúc 31/12/2020.

Điều 9:

Thông qua việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ:

- **Bổ sung Điều 23.2 về thể thức họp Đại hội Nhà Đầu tư như sau:**

Cuộc họp Đại hội nhà đầu tư được tiến hành khi có số nhà đầu tư tham dự đại diện cho ít nhất năm mươi mốt phần trăm (51%) tổng số Chứng chỉ quỹ đang lưu hành.

Đại hội Nhà Đầu tư có thể được tổ chức dưới hình thức họp tập trung hoặc không tập trung bằng cách thông qua lấy ý kiến bằng văn bản, hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử (evoting) hoặc các hình thức điện tử khác. Riêng đối với Đại hội Nhà Đầu tư thường niên không tổ chức thực hiện dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

Trường hợp cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư được tổ chức đồng thời ở nhiều địa điểm khác nhau thì địa điểm họp Đại hội Nhà Đầu tư được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp.

Nhà Đầu Tư được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại Hội Nhà Đầu Tư trong trường hợp sau đây:

- *Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;*
- *Ủy quyền cho một người khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;*
- *Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;*
- *Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử.*

- **Bổ sung Điều 24.3 như sau:**

Quyết định của Ban Đại Diện Quỹ sẽ được thông qua bằng biểu quyết tại cuộc họp, họp thông qua điện thoại, internet và các phương tiện truyền tin, nghe, nhìn; dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản hoặc bỏ phiếu điện tử (e-voting) tuân thủ theo các Quy định hiện hành. Việc lấy ý kiến bằng văn bản có thể được thực hiện trên giấy, bỏ phiếu điện tử hoặc bằng bất kỳ hình thức hợp pháp khác. Mỗi thành viên của Ban Đại Diện Quỹ có một phiếu bầu. Thành viên không thể tham gia cuộc họp có thể chuyển phiếu biểu quyết theo bất cứ hình thức nào đã được nhất trí từ trước cho Chủ tịch trước hoặc vào thời điểm đang diễn ra cuộc họp.

Điều 10:

Thông qua quy chế hướng dẫn thực hiện bỏ phiếu điện tử nêu tại Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 11:

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.

h) Ý kiến nhận xét của ngân hàng giám sát về các hoạt động của Quỹ đầu tư bất động sản:
Nêu tại mục 4, báo cáo về hoạt động giám sát của Ngân hàng giám sát

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN:

2.1. Thông tin về danh mục của Quỹ:

	Ngày 30 tháng 06 năm 2020	*Ngày 30 tháng 06 năm 2019*	*Ngày 30 tháng 06 năm 2018*
Cổ phiếu niêm yết	65.60%	70.41%	1.57%
Trái phiếu niêm yết	17.03%	9.82%	12.91%
Tiền gửi và các khoản tương đương tiền	17.01%	19.45%	84.95%
Tài sản khác	0.36%	0.32%	0.57%
	100%	**100%**	**100%**

Tính tới ngày 30 tháng 06 năm 2020, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

2.2. Thông tin về lợi nhuận/ hiệu quả hoạt động:

Tổng lợi nhuận và cơ cấu lợi nhuận của quỹ bao gồm:

a) Danh mục bất động sản:

Tính tới ngày 30 tháng 06 năm 2020, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

b) Danh mục chứng khoán:

A/ Xác định KQHĐ đã thực hiện	*Từ ngày 01/01 đến 30/06/2020*	*Từ ngày 01/01 đến 30/06/2019*	*Từ ngày 01/01 đến 30/06/2018*
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	764.203.161	730.874.699	10.608.614.247
1. Cổ tức được nhận	237.458.023	133.747.972	60.026.589
2. Lãi trái phiếu được nhận	325.785.108	354.096.915	254.623.128
3. Lãi tiền gửi	213.053.789	274.858.062	82.566.494
4. Thu nhập bán chứng khoán	(12.093.759)	(31.828.250)	10.211.398.036
5. Thu nhập khác	-	-	-
II. Chi phí	633.229.575	663.939.705	2.773.241.912
1. Phí quản lý quỹ	413.507.712	447.174.775	557.650.380
2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ	64.126.786	64.471.125	99.218.281
3. Chi phí họp, đại hội	-	-	-
4. Chi phí kiểm toán	43.759.560	43.638.358	43.638.357
5. Chi phí tư vấn định giá	-	-	-
6. Phí và chi phí khác	111.835.517	108.655.447	2.072.734.894
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ	130.973.586	66.934.994	7.835.372.335
B/ Xác định kết quả chưa thực hiện			
I. Thu nhập	5.148.004.337	6.886.487.806	-
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	5.148.004.337	6.886.487.806	-
2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ	-	-	-
II. Chi phí	13.403.079.468	85.788.136	3.393.132.338
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	13.403.079.468	85.788.136	3.393.132.338
2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ	-	-	-
III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ	(8.255.075.131)	6.800.699.670	(3.393.132.338)

2.3. Thông tin về lợi nhuận phân phối:

Trong kỳ Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận

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

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

a. Thuyết minh về việc thay đổi Công ty Quản lý quỹ (nếu có): Không có.

b. Thuyết minh về việc Quỹ có đạt được mục tiêu đầu tư (thuyết minh này chỉ cần thiết tại báo cáo hàng năm của Quỹ):

c. Thông tin về hiện trạng và khả năng khai thác bất động sản trong kỳ. Thông tin về các giao dịch (mua – bán) bất động sản trong kỳ: Không có.

d. Đánh giá về tổ chức quản lý bất động sản, kèm theo báo cáo về hoạt động quản lý bất đống ản trong năm (theo mẫu tại phụ lúc số 26): Không áp dụng.

đ. Đánh giá về tổ chức định giá, kèm theo báo cáo về hoạt động định giá, định giá lại các bất động sản đã thực hiện trong năm (theo mẫu tại phụ lục số 16): Không áp dụng.

e. Thông tin về hoạt động định giá bất động sản trong kỳ. Mô tả chênh lệch giữa giá gốc và giá trị của bất động sản được đánh giá lại trong kỳ: Không áp dụng.

g. Mô tả sự khác biệt về bất động sản trong danh mục của quỹ/ công ty đầu tư chứng khoán so với năm liền kề báo cáo: Quỹ chưa đầu tư bất động sản trong kỳ báo cáo.

h. Đánh giá về hoạt động đầu tư chứng khoán của Quỹ:

Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020, 100% thu nhập của Quỹ đến từ hoạt động đầu tư chứng khoán, cụ thể như nêu tại mục b) Điểm 2.2 nêu trên.

Trong năm 2020, Quỹ không thay đổi danh mục đầu tư cổ phiếu so với năm 2018.

Đối với danh mục trái phiếu, do có 2 mã trái phiếu đáo hạn trong tháng 4 và tháng 6 năm 2020, Quỹ đã thực hiện cơ cấu lại danh mục trái phiếu trong tháng 6 năm 2020.

Danh mục đầu tư chứng khoán của Quỹ tại thời điểm 30/06/2020 cụ thể như sau:

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**		**35.285.556.500**	**65,60%**
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)	495.737	24.500	12.145.556.500	22,58%
2	Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần (VIC)	260.000	89.000	23.140.000.000	43,02%
II	**Trái phiếu niêm yết**	**91.000**		**9.155.658.380**	**17,02%**
1	Trái phiếu doanh nghiệp – MSR118001	22.000	101.259,04	2.227.698.880	4,14%
2	Trái phiếu doanh nghiệp – NPM11907	22.000	100.677,25	2.214.899.500	4,12%
3	Trái phiếu doanh nghiệp – SCR11816	22.000	99.997,00	2.199.934.000	4,09%
4	Trái phiếu doanh nghiệp - VHM11802	25.000	100.525,04	2.513.126.000	4,67%
II	**Các tài sản khác**			**193.639.621**	**0,36%**
1	Phải thu lãi trái phiếu			185.463.015	0,34%
2	Phải thu lãi tiền gửi			635.616	0,00%
3	Phải thu khác			7.540.990	0,01%
III	**Tiền gửi ngân hàng**			**9.150.046.519**	**17,01%**
1	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn			6.250.046.519	11,62%
2	Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn			2.900.000.000	5,39%
IV	**Tổng giá trị danh mục**			**53.784.901.020**	**100,00%**

g) Các thông tin khác nếu có: Không có

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

a. Thuyết minh về việc thay đổi Ngân hàng giám sát (nếu có): Không có.

b. Việc lưu ký tài sản của Quỹ: Tài sản của Quỹ được lưu ký tại Ngân hàng giám sát – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Hà Thành.

c. Việc đăng ký sở hữu tài sản: Chứng khoán (bao gồm cổ phiếu và trái phiếu niêm yết) của Quỹ đã được đăng ký sở hữu.

d. Việc đầu tư tuân thủ các hạn chế về đầu tư, hạn chế về vay theo quy định pháp luật, quy định tại Điều lệ Quỹ:

Theo báo cáo từ Ngân hàng giám sát tại ngày 30 tháng 06 năm 2020, trong giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 30 tháng 06 năm 2020, Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã hoạt động và được quản lý với các nội dung dưới đây:

- 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, do biến động giá trên thị trường của tài sản trong danh mục đầu tư của Quỹ nên tại một số kỳ định giá danh mục của Quỹ có phát sinh sai lệch so với hạn chế đầu tư của quỹ. Chúng tôi đã thông báo và đề nghị Công ty Quản lý Quỹ điều chỉnh lại danh mục đầu tư để đáp ứng các hạn mức đầu tư trên theo đúng quy định của pháp luật và điều lệ Quỹ trong thời hạn 01 năm, kể từ ngày phát sinh sai lệch. Cụ thể:

- Tại ngày định giá 24/03/2020 và 31/03/2020, Tỷ lệ đầu tư chưa đáp ứng theo quy định tại Khoản 3 Điều 9 Thông tư 228/2012/TT-BTC và Điều 10.6 Điều lệ Quỹ TCREIT, cụ thể:

+ Tỷ lệ đầu tư vào các loại tài sản: (i) bất động sản ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc khai thác để thu lợi tức ổn định và đáp ứng quy định nêu tại Khoản 10.5 Điều 10 của Điều lệ này; và (ii) cổ phiếu của tổ chức phát hành là tổ chức kinh doanh bất động sản/ Giá trị tài sản ròng của Quỹ chưa đạt tối thiểu 65%;

+ Tỷ lệ đầu tư và chứng khoán của 1 tổ chức phát hành ngoại trừ TPCP (mã Trái phiếu: SDI11717; VHM11802)/ Tổng giá trị tài sản quỹ vượt quá 5%;

+ Tỷ lệ đầu tư 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 (nhóm VINGROUP bao gồm 02 trái phiếu SDI11717 và VHM11802)/ Tổng giá trị tài sản của Quỹ vượt quá 10%;

Theo ghi nhận của Ngân hàng giám sát, tại ngày định giá 07/04/2020, tỷ lệ đầu tư của Quỹ đã đáp ứng theo quy định.

- Tại ngày định giá 30/04/2020, Tỷ lệ đầu tư vào chứng khoán của 1 tổ chức phát hành ngoại trừ TPCP (mã Trái phiếu VHM11802)/ Tổng giá trị tài sản quỹ đạt 5.06% (vượt quá 5%) chưa đáp ứng theo quy định tại Khoản 3 Điều 9 Thông tư 228/2012/TT-BTC và Điều 10.6 Điều lệ Quỹ

TCREIT. Tại ngày định giá 05/05/2020, Quỹ đã khắc phục sai lệch trên, tỷ lệ đầu tư đáp ứng theo quy định.

Tại ngày định giá 30/06/2020, tỷ lệ đầu tư của quỹ đã đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật hiện hành và điều lệ Quỹ.

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

5. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG ỦY QUYỀN

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

	Từ ngày 01/01 đến 30/06/2020	*Từ ngày 01/01 đến 30/06/2019*	*Từ ngày 01/01 đến 30/06/2018*
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành (1)	162.092.698	324.632.609	327.465.322
Tổng chi phí hoạt động (2)	633.229.575	663.939.705	2.773.241.912
% Tổng chi phí hoạt động = (1)/(2)	25,60%	48,89%	11,81%
Tổng Lợi nhuận đã thực hiện và chưa thực hiện (3)	(8.124.101.545)	6.867.634.664	4.442.239.997
% Lợi nhuận = (1)/(3)	-2,00%	4,73%	7,37%
Tổng Thu nhập đã thực hiện và chưa thực hiện của Quỹ (4)	5.912.207.498	7.617.362.505	10.608.614.247
% Thu nhập của Quỹ = (1)/(4)	2,74%	4,26%	3,09%
Danh mục đầu tư của Quỹ (5)	53.784.901.020	61.656.738.191	63.600.695.406
% Danh mục đầu tư của Quỹ = (1)/(5)	0,30%	0,53%	0,51%

b) Tổng chi phí phải trả cho từng bên nhận ủy quyền, bao gồm chi phí cho hoạt động ủy quyền và chi phí phải trả các dịch vụ khác cung cấp bởi bên nhận ủy quyền; tỷ lệ tổng chi phí phải trả cho từng bên nhận ủy quyền so với tổng chi phí kinh doanh trong năm của công ty quản lý quỹ;

	Từ ngày 01/01 đến 30/06/2020	*Từ ngày 01/01 đến 30/06/2019*	*Từ ngày 01/01 đến 30/06/2018*
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành (1)	162.092.698	324.632.609	327.465.322
Phí giám sát	2.756.718,00	6.148.619,00	6.632.230,00
Phí lưu ký	60.000.000,00	120.000.000,00	120.000.000,00
Phí quản trị Quỹ	99.000.000,00	198.000.000,00	198.000.000,00
Phí khác (chuyển tiền,…)	335.980,00	483.990,00	2.833.092,00

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG

S.G.P: 40 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG
Q. HAI BÀ TRƯNG - TP. HÀ NỘI

TỔNG GIÁM ĐỐC
Đặng Lưu Dũng

KPMG

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Báo cáo tài chính giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2020

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
Thông tin chung

Giấy Chứng nhận Đăng ký Chào bán Chứng chỉ Quỹ Đầu tư Chứng khoán ra công chúng số	100/GCN-UBCK ngày 9 tháng 12 năm 2015 Giấy Chứng nhận Đăng ký Chào bán Chứng chỉ Quỹ Đầu tư Chứng khoán ra công chúng do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.
Giấy Chứng nhận Đăng ký lập Quỹ đại chúng số	22/GCN-UBCK ngày 29 tháng 6 năm 2016 Giấy Chứng nhận Đăng ký lập Quỹ đại chúng do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp với thời gian hoạt động không xác định.
Ban Đại diện Quỹ	Ông Nguyễn Xuân Minh — Chủ tịch Ông Đặng Thế Đức — Thành viên Bà Đỗ Tú Anh — Thành viên
Công ty Quản lý Quỹ	Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương
Ngân hàng Giám sát	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Hà Thành
Trụ sở đăng ký	Tầng 10, Số 191 Bà Triệu Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH KPMG Việt Nam

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 giữa niên độ của Quỹ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương ("Công ty Quản lý Quỹ") chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ của Quỹ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Công ty Quản lý Quỹ được yêu cầu phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính này một cách nhất quán;
- thực hiện 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 giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính giữa niên độ 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 cam kết với Ban Đại diện Quỹ là đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

Theo ý kiến của Ban Đại diện Quỹ, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ, tình hình tài sản và danh mục đầu tư giữa niên độ của Quỹ tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động giữa niên độ và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ của Quỹ cho kỳ sáu tháng 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Đại diện Quỹ,

Ông Nguyễn Xuân Minh
Chủ tịch
Hà Nội, ngày 13 tháng 8 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; và
  - 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 kỳ Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận.

1.5 ***Số lượng chứng chỉ quỹ đang lưu hành:***

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, 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 kỳ báo cáo:***

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2019 tổ chức ngày 28/04/2020 đã nhất trí thông qua việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ:

- **Bổ sung Điều 23.2 về thể thức họp Đại hội Nhà Đầu tư như sau:**

Cuộc họp Đại hội nhà đầu tư được tiến hành khi có số nhà đầu tư tham dự đại diện cho ít nhất năm mươi mốt phần trăm (51%) tổng số Chứng chỉ quỹ đang lưu hành.

Đại hội Nhà Đầu tư có thể được tổ chức dưới hình thức họp tập trung hoặc không tập trung bằng cách thông qua lấy ý kiến bằng văn bản, hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử (e-voting) hoặc các hình thức điện tử khác. Riêng đối với Đại hội Nhà Đầu tư thường niên không tổ chức thực hiện dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

Trường hợp cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư được tổ chức đồng thời ở nhiều địa điểm khác nhau thì địa điểm họp Đại hội Nhà Đầu tư được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp.

Nhà Đầu Tư được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại Hội Nhà Đầu Tư trong trường hợp sau đây:

- Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
- Ủy quyền cho một người khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;
- Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
- Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử.

- **Bổ sung Điều 24.3 như sau:**

Quyết định của Ban Đại diện Quỹ sẽ được thông qua bằng biểu quyết tại cuộc họp, họp thông qua điện thoại, internet và các phương tiện truyền tin, nghe, nhìn; dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản hoặc bỏ phiếu điện tử (e-voting) tuân thủ theo các quy định hiện hành. Việc lấy ý kiến bằng văn bản có thể được thực hiện trên giấy, bỏ phiếu điện tử hoặc bằng bất kỳ hình thức hợp pháp khác. Mỗi thành viên của Ban Đại diện Quỹ có một phiếu bầu. Thành viên không thể tham gia cuộc họp có thể chuyển phiếu biểu quyết theo bất cứ hình thức nào đã được nhất trí từ trước cho Chủ tịch trước hoặc vào thời điểm đang diễn ra cuộc họp.

1.7 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư:

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2019 tổ chức ngày 28/04/2020 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 31/12/2019 của Quỹ nêu tại Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 2:

Thông qua Báo cáo Ngân hàng Giám sát của Quỹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 nêu tại Đại hội Nhà Đầu tư và được đính kèm cùng báo cáo tài chính đã kiểm toán của Quỹ.

Điều 3:

Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán và được đăng tại website của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương tại địa chỉ: http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/2020/03/31/tcreit-cong-bo-thong-tin-bao-cao-tai-chinh-da-kiem-toan-nam-tai-chinh-2019/.

Điều 4:

Thông qua phương án KHÔNG phân phối lợi nhuận năm tài chính 2019.

Điều 5:

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2020 của Quỹ nêu tại Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 6:

Kết quả bầu Ban Đại diện Quỹ nhiệm kỳ 2020-2022 tại Đại hội Nhà Đầu tư:

- Số lượng và cơ cấu thành viên Ban Đại diện: 3 thành viên Ban Đại diện; bao gồm:
  - 1 chủ tịch và 2 thành viên Ban Đại diện.
- Thông qua danh sách thành viên Ban Đại diện Quỹ trúng cử nhiệm kỳ 2020-2022:

Tên ứng viên	Chức danh dự kiến tại Ban Đại diện Quỹ
Nguyễn Xuân Minh	Chủ tịch, Thành viên độc lập
Đặng Thế Đức	Thành viên, Thành viên độc lập
Đỗ Tú Anh	Thành viên, Thành viên độc lập

Điều 7:

Thông qua Ngân sách hoạt động của Ban Đại diện Quỹ nêu tại Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 8:

Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH KPMG thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính của Quỹ cho năm tài chính kết thúc 31/12/2020.

Điều 9:

Thông qua việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ:

- **Bổ sung Điều 23.2 về thể thức họp Đại hội Nhà Đầu tư như sau:**

Cuộc họp Đại hội nhà đầu tư được tiến hành khi có số nhà đầu tư tham dự đại diện cho ít nhất năm mươi mốt phần trăm (51%) tổng số Chứng chỉ quỹ đang lưu hành.

Đại hội Nhà Đầu tư có thể được tổ chức dưới hình thức họp tập trung hoặc không tập trung bằng cách thông qua lấy ý kiến bằng văn bản, hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử (e-voting) hoặc các hình thức điện tử khác. Riêng đối với Đại hội Nhà Đầu tư thường niên không tổ chức thực hiện dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

Trường hợp cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư được tổ chức đồng thời ở nhiều địa điểm khác nhau thì địa điểm họp Đại hội Nhà Đầu tư được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp.

Nhà Đầu tư được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư trong trường hợp sau đây:

- Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
- Ủy quyền cho một người khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;
- Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
- Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử.

- **Bổ sung Điều 24.3 như sau:**

Quyết định của Ban Đại diện Quỹ sẽ được thông qua bằng biểu quyết tại cuộc họp, họp thông qua điện thoại, internet và các phương tiện truyền tin, nghe, nhìn; dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản hoặc bỏ phiếu điện tử (e-voting) tuân thủ theo các quy định hiện hành. Việc lấy ý kiến bằng văn bản có thể được thực hiện trên giấy, bỏ phiếu điện tử hoặc bằng bất kỳ hình thức hợp pháp khác. Mỗi thành viên của Ban Đại diện Quỹ có một phiếu bầu. Thành viên không thể tham gia cuộc họp có thể chuyển phiếu biểu quyết theo bất cứ hình thức nào đã được nhất trí từ trước cho Chủ tịch trước hoặc vào thời điểm đang diễn ra cuộc họp.

Điều 10:

Thông qua quy chế hướng dẫn thực hiện bỏ phiếu điện tử nêu tại Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 11:

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

	30/6/2020	30/6/2019	30/6/2018
Danh mục chứng khoán cơ cấu	82,62%	80,23%	14,48%
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	17,01%	19,45%	84,95%
Tài sản khác	0,37%	0,32%	0,57%
	100%	**100%**	**100%**

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 30/06/2020, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

2.2 *Kết quả hoạt động kinh doanh của Quỹ*

A/ Xác định KQHĐ đã thực hiện	**Từ 1/1/2020 đến 30/06/2020 VND**	**Từ 1/1/2019 đến 30/06/2019 VND**	**Từ 1/1/2018 đến 30/06/2018 VND**
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	764.203.161	730.874.699	10.608.614.247
1. Cổ tức được nhận	*237.458.023*	*133.747.972*	*60.026.589*
2. Lãi trái phiếu được nhận	*325.785.108*	*354.096.915*	*254.623.128*
3. Lãi tiền gửi	*213.053.789*	*274.858.062*	*82.566.494*
4. Thu nhập bán chứng khoán	*(12.093.759)*	*(31.828.250)*	*10.211.398.036*
II. Chi phí	633.229.575	663.939.705	2.773.241.912
1. Phí quản lý quỹ	*413.507.712*	*447.174.775*	*557.650.380*
2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ	*64.126.786*	*64.471.125*	*99.218.281*
4. Chi phí kiểm toán	*43.759.560*	*43.638.358*	*43.638.357*
6. Phí và chi phí khác	*111.835.517*	*108.655.447*	*2.072.734.894*
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ	130.973.586	66.934.994	7.835.372.335
B/ Xác định kết quả chưa thực hiện			
I. Thu nhập	5.148.004.337	6.886.487.806	-
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	*5.148.004.337*	*6.886.487.806*	-
II. Chi phí	13.403.079.468	85.788.136	3.393.132.338
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	*13.403.079.468*	*85.788.136*	*3.393.132.338*
III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ	(8.255.075.131)	6.800.699.670	(3.393.132.338)

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

Không có thông tin về phân phối lợi nhuận trong kỳ báo cáo.

2.4 *Các thông tin khác của Quỹ*

Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	30/6/2020 VND	30/6/2019 VND	30/6/2018 VND
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	53.183.015.887	61.509.912.013	59.044.758.193
Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Giá trị tài sản ròng của một đơn vị chứng chỉ quỹ (CCQ)	10.636,60	12.301,98	11.808,95
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	12.311,32	12.532,43	17.869,34
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	9.099,33	10.956,86	11.808,95
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	7.120	8.000	8.500
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	8.900	9.900	13.400
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	6.000	8.000	8.500
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	-13,54%	4,18%	7,24%
- Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	Không áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng
- Tăng trưởng thu nhập (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	4,56%	-93,11%	1.601,74%
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	2.000,00	Chưa phân phối
Ngày chốt quyền	Chưa phân phối	21/5/2018	Chưa phân phối
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	1,14%	1,10%	3,70%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	5,98%	0,00%	55,95%

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	-13,54%	-13,54%
3 năm đến thời điểm báo cáo	-3,40%	-1,15%
Từ khi thành lập	6,37%	1,55%
Tăng trưởng của chỉ số tham chiếu	Không áp dụng	Không áp dụng

Tăng trưởng hàng năm

Thời kỳ	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2018
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	-13,54%	4,18%	7,24%

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 30/06/2020 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là -13,54 % so với giá trị tài sản ròng của Quỹ tại ngày 30/06/2019.

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 …).

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 kỳ (*)

(*) Tổng hợp từ báo cáo tổng kết thị trường bất động sản 2020H1VN tại Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội do Công ty TNHH Savills Việt Nam công bố.

Thị trường mặt bằng bán lẻ

(i) Tại Hà Nội:

Hoạt động kém sôi nổi

Tổng nguồn cung đạt khoảng 1,6 triệu m², ổn định theo quý và tăng 5% theo năm. Khu vực Nội thành chiếm thị phần 42% nguồn cung và có mật độ bán lẻ cao nhất là 0,46 m²/người. Phân khúc Trung tâm mua sắm chiếm lĩnh với thị phần 57%.

Giá thuê gộp trung bình tầng trệt giảm 2% theo quý và 3% theo năm xuống mức thấp kỷ lục hai năm. Công suất thuê trung bình giảm 2 điểm % theo quý và 4 điểm % theo năm xuống mức thấp kỷ lục ba năm. Khối đế bán lẻ và trung tâm mua sắm ghi nhận sụt giảm mạnh hơn so với trung tâm bách hóa. Các dự án ở ngoài Trung tâm hoạt động kém hơn so với ở khu vực Trung tâm. Diện tích cho thuê thêm giảm 29.000 m² trong Quý 2 và 38.000 m² trong nửa đầu năm, trung tâm mua sắm và khu vực phía Tây bị ảnh hưởng đáng kể nhất.

Triển vọng

Đến cuối năm 2021, 20 dự án với khoảng 195.000 m² sẽ gia nhập, 39% trong số đó nằm ở phía Tây và 32% nằm ở khu vực Nội thành. Các dự án đáng chú ý bao gồm Vincom Mega Mall Smart City, Vincom Mega Mall Ocean Park và Hinode City. Với nguồn cung ngày càng mở rộng ra ngoài Trung tâm, giá thuê trung bình thị trường dự kiến sẽ giảm.

Chính phủ đã đưa ra các chiến dịch với mục đích kích thích tiêu dung. FocusEconomics dự báo tăng trưởng GDP Việt Nam chỉ đạt 2,6% trong năm 2020 nhưng hồi phục với 6,7% trong năm 2021. Về lâu dài, Việt Nam được kỳ vọng sẽ duy trì sự ổn định kinh tế và tiếp tục là quốc gia tăng trưởng nhất Đông Nam Á.

Các nhà bán lẻ tiếp tục được hưởng lợi từ công nghệ để thúc đẩy doanh số và tăng cường dịch vụ khách hàng. Sự phát triển của mua sắm trực tuyến cùng thói quen tiêu dùng liên tục biến chuyển đòi hỏi các chủ đầu tư tìm ra các chiến lược cải tiến hơn nhằm thu hút khách mua sắm.

(ii) Tại Hồ Chí Minh:

Tình hình hoạt động tích cực

Công suất trung bình vẫn ở mức cao 95%, ổn định theo quý và giảm nhẹ 1 điểm phần trăm theo năm. Mức giảm theo năm do nhiều dự án ngoài trung tâm có công suất giảm; nguyên nhân chủ yếu do khách thuê bị hủy cũng như một số khách thuê F&B và thời trang ngưng gia hạn hợp đồng.

Giá thuê trung bình giảm nhẹ -1% theo quý nhưng ổn định theo năm. Nhờ dịch bệnh được kiểm soát hiệu quả cũng như triển vọng tích cực về kinh tế, niềm tin của chủ mặt bằng, đặc biệt ở khu trung tâm ngày càng được củng cố. Nhằm hỗ trợ khách thuê bị ảnh hưởng trong thời gian giãn cách xã hội, hầu hết các chủ mặt bằng đã giảm giá thuê đến -30% vào Tháng 4 và Tháng 5. Khi lưu lượng khách mua sắm phục hồi kể từ tháng 6, các trung tâm bán lẻ ngoài trung tâm phục đã đề xuất giảm giá thuê đến -15% hoặc giảm phí dịch vụ đến 2 USD/m2/tháng để hỗ trợ khách thuê. Chủ đầu tư ở khu trung tâm có ít chương trình hỗ trợ hơn do có nhiều khách thuê dài hạn.

Sau giai đoạn giãn cách xã hội, doanh thu bán lẻ Thành phố Hồ Chí Minh trở lại đà tăng trưởng theo tháng ở mức 20% vào Tháng 5 và 5% vào Tháng 6. Doanh thu lưu trú và ăn uống tăng mạnh 80% (Tháng 5) và 42% (Tháng 6) trong khi doanh thu bán lẻ hàng hóa tăng thấp hơn, ở mức 12% (Tháng 5) và 3% (Tháng 6).

Triển vọng

Hai dự án mới đã gia nhập thị trường vào đầu quý 1 và trong quý 2, một trung tâm thương mại mở rộng diện tích cho thuê. Sự thay đổi nguồn cung này diễn ra ở khu ngoài trung tâm. Tính đến cuối Q2/2020, tổng nguồn cung đạt khoảng 1,5 triệu m2, ổn định theo quý và tăng 5% theo năm.

Nửa cuối năm 2020, hơn 96.000m2 diện tích bán lẻ sẽ gia nhập thị trường, trong đó, khu ngoài trung tâm chiếm 84% thị phần. Hầu hết các dự án ngoài trung tâm là các khối đế bán lẻ phục vụ chủ yếu nhu cầu của dân cư nội khu. Với lưu vực bán lẻ thấp chủ mặt bằng khó có thể tìm được khách thuê lâu dài. Xu hướng chuyển dịch ra ngoài khu trung tâm có thể dẫn đến giá thuê giảm dần.

Đại dịch thúc đẩy thương mại điện tử phát triển mạnh mẽ trong bối cảnh các cửa hàng bán lẻ truyền thống buộc phải thay đổi chiến lược trong giai đoạn giãn cách xã hội. Các nhà bán lẻ bắt đầu sử dụng công nghệ để tăng doanh thu và cải thiện dịch vụ. Cùng với việc tập trung nhiều hơn vào truyền thông xã hội, các trang web được nâng cấp và nền tảng thương mại điện tử và ứng dụng di động có sự tăng trưởng. Người tiêu dùng nhanh chóng nhận thấy sự tiện lợi của mua sắm trực tuyến với dịch vụ giao hàng nhanh và hưởng lợi từ các chương trình khuyến mãi, ưu đãi, qua đó tăng thêm sức mua. Các cửa hàng bán lẻ truyền thống đang mở các cửa hàng trực tuyến.

Thị trường Văn phòng truyền thống

(i) Tại Hà Nội:

Giá thuê giảm, công suất tăng

Tổng nguồn cung đạt khoảng 1,8 triệu m², ổn định theo quý và tăng 1% theo năm với hầu hết dự án nằm ở khu vực phía Tây. Hạng B chiếm thị phần lớn nhất với 47% và có tăng trưởng mạnh nhất với 2% theo năm và 6%/năm trong 5 năm qua. Hạng A chiếm thị phần lớn nhất với 25% và tăng trưởng yếu nhất với -1% theo năm và 2%/năm trong 5 năm qua.

Giá thuê gộp trung bình giảm -1% theo quý và -1% theo năm; Hạng A duy trì ổn định trong khi Hạng B và C ghi nhận sụt giảm, chủ yếu tại các dự án có nhiều diện tích trống. Do các hợp đồng dài hạn đã được ký kết ở các quý trước, công suất thuê trung bình tăng nhẹ 1 điểm % theo quý và 1 điểm % theo năm. Hạng A có tăng trưởng công suất thuê mạnh nhất do hoạt động cải thiện tại các dự án mới ra mắt trong năm trước. Diện tích cho thuê thêm Q2 đạt 15.000 m² nhưng cả nửa đầu năm chỉ đạt 400 m² do International Centre và Vietcombank Tower rút ra trong Q1. Diện tích cho thuê thêm đạt cao nhất tại Hạng B và khu vực phía Tây.

Triển vọng

Đến năm 2022, khoảng 258.000 m² nguồn cung mới, chủ yếu thuộc Hạng A, sẽ gia nhập. Nguồn cung ngày càng mở rộng ra ngoài Trung tâm và tập trung tại khu vực Nội thành còn khu vực Trung tâm không ghi nhận dự án nào. Nguồn cung này cùng tâm lý thận trọng có thể khiến công suất thuê trung bình giảm trong hai năm tới. Giá thuê trung bình được dự báo sẽ giảm khoảng 2% trong năm 2020 nhưng hồi phục chậm vào năm 2021.

Đại dịch đã định hình lại thị trường với các xu hướng mới. Khách thuê sẽ ngày càng tập trung vào sức khỏe của nhân viên với nơi làm việc chất lượng cao cùng môi trường thân thiện với nhân viên hơn. Việc hạn chế những trở ngại về địa điểm làm việc giúp mở rộng mạng lưới tuyển dụng nhân tài, cắt giảm chi phí văn phòng trong khi vẫn duy trì khả năng cạnh tranh. Làm việc từ xa đã được áp dụng bởi những công ty công nghệ toàn cầu lớn, cũng như các công ty sử dụng sự hỗ trợ của công nghệ.

(ii) Tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Tăng trưởng nguồn cung

Nguồn cung tiếp tục tăng trưởng trong 6 tháng đầu năm bất chấp kinh tế trì trệ. Trong 2 quý vừa qua, thị trường có thêm 91.000m2 nguồn cung mới, tăng 15% theo năm, trong đó, 33% đến từ 4 dự án mới trong Q2, một dự án hạng A gia nhập sau 3 năm qua. Tổng nguồn cung đạt xấp xỉ 2,2 triệu m2.

Đến cuối 2022, có 24 dự án mới sẽ gia nhập thị trường với hơn 376.000m2. Nguồn cung tương lai tiếp tục khẳng định niềm tin của chủ đầu tư đối với thị trường. Hơn 70% các dự án tương lai đang trong giai đoạn hoàn thiện.

Phản ứng thị trường

Tình hình hoạt động vẫn tích cực trong nửa đầu năm với giá thuê tăng 4% theo năm và công suất trung bình cao ở mức 95%. Trong Q2, giá thuê tăng 1% theo quý và 4% theo năm, do nhiều diện tích thuộc phân khúc hạng B tăng giá sau thời gian dài lấp đầy. Hạng C trở thành phân khúc nhạy cảm nhất với trì trệ kinh tế, giá thuê giảm 0.4% theo quý.

Các chủ đầu tư đã linh hoạt hơn trong áp dụng các điều khoản ưu đãi. Dự án hạng A và B chủ yếu cung cấp giải pháp ngắn hạn cho các khách thuê hiện hữu. Một số chủ đầu tư giảm giá thuê đến 20% trong 3 tháng. Dự án hạng C giảm giá từ 5-15% nhằm thu hút khách thuê mới.

Nguồn cầu

Thị trường văn phòng chưa chịu tác động ngay lập tức bởi Covid nhưng đã bắt đầu bị ảnh hưởng trong Q2, cụ thể ở việc khách thuê bị giảm doanh thu 6 tháng đầu năm. Một số doanh nghiệp buộc phải cắt giảm diện tích và di dời để tiết kiệm chi phí. Lượng tiêu thụ trong nửa đầu năm đạt hơn 52.000m2, tăng 74% theo năm. Tuy nhiên, riêng Q2/2020, lượng tiêu thụ âm ở mức -34.200m2, khoảng 44% doanh nghiệp đã đóng cửa, thu hẹp diện tích hoặc chuyển sang nhà phố.

Dịch bệnh đã tác động tiêu cực đến ngành hàng không, vận tải, du lịch và tài chính, nhưng đồng thời là cơ hội cho thương mại điện tử, công nghệ tài chính, công nghệ bất động sản. Theo khảo sát cơ cấu khách thuê tại các tòa nhà hạng A và B của Savills, tỷ trọng sàn thuê của ngành tài chính giảm 2 điểm phần trăm và du lịch giảm 1 điểm phần trăm theo năm. Các ngành sản xuất, công nghệ thông tin và bất động sản tăng tỷ trọng từ 1-2 điểm phần trăm theo năm với triển vọng nguồn cầu tích cực.

Triển vọng

Với thời hạn thuê dài từ 3-5 năm, các dự án có công suất trên 90% có xu hướng duy trì chính sách thuê. Dự án sắp gia nhập thị trường với diện tích trống lớn sẽ áp dụng các ưu đãi để thu hút khách thuê. Suy thoái kinh tế sẽ tiếp tục tác động đến khách thuê và thách thức thị trường trong nửa cuối năm. Bên cạnh nguồn cung mới gia nhập, diện tích trống tăng lên sẽ thúc đẩy việc thương lượng các điều khoản thuê. Tuy nhiên, Việt Nam vẫn là nền kinh tế tăng trưởng nhanh nhất khu vực Đông Nam Á. Theo FocusEconomics, tăng trưởng GDP dự báo đạt 2,6% năm 2020, phục hồi ở mức 6,7%/năm giai đoạn 2021-2024. Với triển vọng tươi sáng trong dài hạn, Việt Nam vẫn là điểm đến tốt nhất khu vực Châu Á.

Thị trường Khách sạn

(i) Tại Hà Nội:

Hiệu suất thấp

Nguồn cung thị trường khoảng 9.950 phòng, ổn định theo quý và theo năm với 16 khách sạn 5 sao, 19 khách sạn 4 sao và 31 khách sạn 3 sao. Cách ly xã hội cùng với việc đóng cửa du lịch quốc tế đã ảnh hưởng mạnh tới hoạt động của thị trường khách sạn trong Q2. Hai khách sạn 4 sao và 8 khách sạn 3 sao, chủ yếu ở khu vực trung tâm vẫn tiếp tục đóng cửa. Công suất khách sạn 3-5 sao là 21%, giảm 23 điểm % theo quý và 52 điểm % theo năm, giá phòng trung bình giảm 14% theo quý và 24% theo năm, xuống còn 85 USD/phòng/đêm.

Trong Quý 2, phân khúc khách sạn 5 sao dẫn đầu thị trường với công suất 25% và doanh thu phòng trung bình là 27 USD/phòng/đêm. Khách dài ngày và khách công tác tiếp tục là nguồn khách chính của phân khúc này. Sự thiếu vắng khách du lịch dẫn tới hàng loạt các điểm tham quan và khách sạn phải đóng cửa trong tháng 4, doanh thu phòng trung bình khu vực trung tâm giảm -71% theo quý và 84% theo năm. Trong khi khu vực nội thành giảm 59% theo quý và 80% theo năm. Khu vực phía Tây có doanh thu phòng giảm 51% theo quý và 72% theo năm xuống còn 29 USD/phòng/đêm.

Triển vọng

Trong nửa cuối năm 2020, hai khách sạn 5 sao, một khách sạn 4 sao và một khách sạn 3 sao cung cấp hơn 800 phòng sẽ đi vào hoạt động. Từ năm 2021 đến năm 2022, tám dự án mới sẽ đóng góp thêm 1.550 phòng. Từ năm 2022 trở đi, 47 dự án cung cấp 8.500 phòng được kỳ vọng sẽ đi vào hoạt động. Phân khúc 5 sao sẽ chiếm ưu thế nguồn cung tương lai với 27 dự án với hơn 7.200 phòng, hầu hết nằm ở khu vực nội thành.

Cho tới khi các chuyến bay quốc tế được mở cửa trở lại, khách du lịch Việt Nam sẽ chỉ có thể du lịch nội địa. Theo Google Châu Á - Thái Bình Dương, lượt tìm kiếm các chuyến bay nội địa trong Q2 đã tăng 85% so với cùng kỳ năm ngoái. Khách sạn 4-5 sao sẽ được hưởng lợi nhiều nhờ vào những chương trình quảng bá và ưu đãi nhằm thu hút khách du lịch nội địa với những trải nghiệm dịch vụ chất lượng. Du lịch chăm sóc sức khỏe đang dần phổ biến. Theo Global Wellness Institute (GWI), chi tiêu du lịch cho loại hình này dự báo đạt 919 tỷ USD vào năm 2022 cùng với mức tăng trưởng bình quân 7,5% mỗi năm. Khu vực Châu Á - Thái Bình Dương được dự báo có tăng trưởng cao nhất đạt 13% mỗi năm lên mức 251,6 USD vào năm 2022. Việt Nam có tiềm năng lớn cho du lịch sức chăm sóc sức khỏe, bởi các chuyến đi trung bình tăng 22,8% mỗi năm trong giai đoạn 2015-2017.

(ii) Tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Nửa năm đầy thách thức

Thị trường 6 tháng đầu năm 2020 hoạt động kém nhất từ trước đến nay do chính sách phong tỏa. Công suất phòng giảm -36 điểm phần trăm theo năm xuống 32% trong khi giá phòng giảm 13% theo năm xuống 74USD/phòng/đêm. Sau quý 1 đầy biến động, công suất quý 2 chỉ đạt 12%, giảm 36 điểm phần trăm theo quý. Áp lực từ công suất phòng thấp đã khiến giá phòng trung bình giảm 21% theo quý. Phân khúc 5 sao chịu ảnh hưởng nặng nề nhất do phụ thuộc chủ yếu vào khách quốc tế. Theo Sở du lịch Tp.HCM, lượng khách quốc tế tại thành phố trong 6 tháng đầu năm 2020 giảm 69% theo năm xuống 1,3 triệu lượt.

Trong nửa đầu 2020, doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống giảm 47% theo năm và doanh thu du lịch lữ hành giảm 71% theo năm. Sau thời gian giãn cách xã hội vào tháng 4, quý 2 ghi nhận mức giảm 48% theo quý đối với doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống và 96% theo quý đối với doanh thu du lịch lữ hành. Nguồn cung nội địa là nguồn cầu tiềm năng hiện tại. Tp.HCM có khoảng 8,1 triệu khách nội địa trong 6 tháng đầu năm, cao nhất cả nước.

Triển vọng

Với tỷ lệ phòng trống của toàn thị trường luôn dao động quanh mức 30% trước khi đại dịch bùng phát, phân khúc khách sạn có thể tiếp tục gặp khó khăn trong giai đoạn tới. Hơn 4.000 phòng từ các dự án tương lai và sự trở lại của các khách sạn đóng cửa tạm thời sẽ gây áp lực nguồn cung lớn trong 6 tháng cuối năm 2020. Tuy nhiên, mô hình "bong bóng du lịch" đang được cân nhắc. Hai hoặc nhiều quốc gia đã kiểm soát thành công Covid-19 sẽ hình thành hành lang du lịch và thị trường Châu Á dự kiến sẽ trở thành thị trường chính. Trong năm 2019, các quốc gia trong khu vực Đông Nam Á cùng với Trung Quốc, Đài Loan và Hàn Quốc đã chiếm 77% lượng khách quốc tế đến Việt Nam. Thị trường sẽ tiếp tục phụ thuộc vào khách du lịch trong nước cho đến khi đường bay quốc tế phục hồi.

Thị trường căn hộ Dịch vụ

(i) Tại Hà Nội:

Hoạt động thị trường

51 dự án cung cấp xấp xỉ 4.621 căn, giảm -2% theo quý. Một dự án hạng B và một dự án hạng C đóng cửa. Công suất giảm -4 điểm % theo quý và -13 điểm % theo năm, xuống mức thấp nhất tại 70%.

Mức hoạt động của hạng A trong nửa đầu năm duy trì tại 69%. Nguồn cầu dài hạn ổn định giúp mức giá thuê chỉ giảm nhẹ -1% theo quý tại 26 USD/m2/tháng.

Toàn thị trường duy trì khá tốt khi 50/52 dự án mở cửa sau khi giai đoạn cách ly xã hội được nới lỏng và 22% số dự án đạt công suất trên 90%.

Triển vọng

770 căn từ bảy dự án sẽ hoạt động trong năm 2020. Khu vực Nội thành tiếp tục là khu vực sôi động khi cung cấp 73% nguồn căn mới trong năm 2020 và dự kiến đạt 71% tổng nguồn cung tương lai. Tuy nhiên, khu vực khác, huyện Gia Lâm và Đông Anh đã bắt đầu giới thiệu các dự án quy mô lớn.

Sau đại dịch, thị trường căn hộ dịch vụ có thể chứng kiến sự cạnh tranh khốc liệt hơn từ khách sạn và các nền tảng cho thuê. Airbnb cho phép khách đặt phòng tới 365 ngày và Agoda sớm vận hành cơ chế đặt 180 ngày.

(ii) Tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Tình hình hoạt động

Căn hộ dịch vụ đạt công suất trung bình 61%, tiếp tục giảm 5 điểm phần trăm theo quý và 19 điểm phần trăm theo năm. Công suất hoạt động của Hạng B bị ảnh hưởng nhiều nhất do phụ thuộc vào nguồn khách ở ngắn hạn. Trong khoảng thời gian đóng cửa biên giới, công suất trung bình của căn hộ dịch vụ vẫn khá hơn các loại hình kinh doanh lưu trú khác, do nguồn khách chính vẫn là khách thuê dài hạn từ các doanh nghiệp.

Nhằm thu hút khách thuê, giá thuê giảm còn US$23/m2/tháng, giảm -4% theo quý và giảm -4% theo năm. Khoảng 1/3 dự án giảm đến -20% giá thuê hoặc miễn phí các dịch vụ tiện ích như tiền điện, tiền nước cho tối đa 3 tháng.

Tiềm năng hồi phục trước tiên

Tình hình hoạt động của căn hộ dịch vụ nửa cuối năm sẽ vẫn phải chịu áp lực do "sự không chắc chắn" trong bối cảnh tình hình dịch COVID-19. Hiệu suất vững chắc được kỳ vọng tập trung vào nguồn khách ở dài hạn. Đặc biệt, vào nửa cuối năm, nhu cầu sẽ phần nào được cải thiện với hơn 7.000 lao động nước ngoài được đề nghị ưu tiên nhập cảnh vào Việt Nam.

Theo Khảo sát toàn cầu của Savills 2020, gần 80% các nhà điều hành tin tưởng cao với sự phục hồi hoàn toàn của thị trường căn hộ dịch vụ từ năm 2021 trở đi.

Thị trường Biệt thự và Nhà liền kề

(i) Tại Hà Nội:

Hoạt động thị trường phục hồi

Tình hình hoạt động được cải thiện với khoảng 470 căn bán được, tăng 67% theo Quý nhưng giảm 78% theo Năm. Bên cạnh sở hữu nguồn cung sơ cấp cao nhất, Hà Đông cũng dẫn đầu lượng giao dịch với 34% thị phần. Tỷ lệ hấp thụ trong Quý vẫn ở mức thấp nhất trong ba năm, tại mức 25%, giảm 39 điểm % theo năm nhưng đã tăng 4 điểm % theo quý.

Mặc dù đại dịch khiến nền kinh tế phát triển chậm lại và gia tăng sự thận trọng của người mua, với nguồn cung mới tăngtrưởng, hoạt động được cải thiện, cùng với tỷ lệ hấp thụ tăng, Savills dự kiến hiệu suất hoạt động sẽ phục hồi vào Quý 4.

Nguồn cung mới giá cao

Giá sơ cấp trung bình tăng trong Quý này do nguồn cung mới có giá cao. Giá sơ cấp trung bình của biệt thự là 4.764 USD/m2, tăng 19% theo Quý. Giá trung bình liền kề đạt 4.458 USD/m2, tăng 9% theo Quý; và Shophouse khoảng 7.306 USD/m2, tăng 18% theo Quý.

Trong các dự án mới, Tập đoàn Sunshine có giá chào bán cao nhất do các dự án có vị trí đắc địa ngay tại Quận Tây Hồ. Giá trung bình thứ cấp toàn thị trường tăng nhẹ, tăng 1,1% theo quý cho Biệt thự, tăng 0,5% theo quý cho liền kề và tăng 0,1% theo quý cho Shophouse.

(ii) Tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Hoạt động đầy thách thức

Nguồn cung hạn chế đã đẩy doanh số Quý 2 xuống đáy trong 5 năm trở lại đây. Lượng giao dịch biệt thự/nhà phố giảm -34% theo năm; trong đó nhà phố/shophouse được hấp thụ tốt nhất. Đối với đất nền, sự sụt giảm các nhà đầu cơ do Covid-19 đã khiến doanh số giảm -67% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ Q2 đạt mức trung bình: 50% đối với biệt thự/nhà phố và 43% cho đất nền.

Khoảng 61% dự án đang hoạt động trên thị trường sơ cấp giữ nguyên mức giá theo quý. Tuy nhiên, để kích cầu, chủ đầu tư đã đưa ra nhiều chương trình chiết khấu và thanh toán chậm.

Triển vọng tương lai

Nửa cuối năm 2020 kỳ vọng sẽ sôi động hơn với hơn 3.600 sản phẩm từ các dự án mới và giai đoạn tiếp theo của dự án hiện tại. Đến 2022, phân khúc bất động sản liền thổ sẽ chào đón 12.800 căn/nền. Các quận phía Đông được kỳ vọng sẽ tiếp tục dẫn đầu với hơn 50% nguồn cung tương lai. Cơ sở hạ tầng được nâng cấp sẽ là động lực thu hút vốn đầu tư vào các đô thị vệ tinh như Đồng Nai, Bình Dương, Long An để phát triển các dự án quy mô lớn với đa dạng sản phẩm ở mức giá cạnh tranh hơn.

Thị trường Căn hộ

(i) Tại Hà Nội:

Nguồn cầu lớn

Thị trường nhà ở là phân khúc ổn định. Quá trình đô thị hóa, tăng trưởng dân số mạnh mẽ và quy mô hộ gia đình giảm tạo ra nguồn cầu về nhà ở. Tính đến 2020, tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam đạt 37% thấp hơn so với các nước Đông Nam Á (50%) và Châu Á (51%). Tốc độ đô thị hóa chậm cho thấy tiềm năng lớn cho sự phát triển trong tương lai.

Dân số Việt Nam đạt 96 triệu người trong năm 2019 và dự kiến đạt 120 triệu vào năm 2050 với tỷ lệ đô thị hóa cả nước đạt 57%. Tầng lớp trung lưu hiện chiếm 13% dân số và được dự đoán sẽ lên mức 26% vào năm 2026. Tổng số hộ gia đình tăng 1,8% mỗi năm trong giai đoạn 2009-2019. Mỗi hộ dân trung bình có 3,5 người, thấp hơn 0,3 người so với 2009.

Triển vọng

Trong nửa cuối năm 2020, khoảng 24.200 căn hộ từ bốn dự án hiện tại và 18 dự án tương lai sẽ ra mắt thị trường, hạng B tiếp tục dẫn đầu thị trường. Trong số 22 dự án này, 68% đang trong quá trình xây dựng và 32% đang làm móng. Các quận/huyện dẫn đầu nguồn cung bao gồm Từ Liêm với 45% thị phần, Gia Lâm với 32% và Hoàng Mai với 9% thị phần.

(ii) Tại Hồ Chí Minh:

Nguồn cung thấp kỷ lục

Nguồn cung sơ cấp nửa đầu năm giảm -52% theo năm, với hơn 9.100 căn, mức thấp nhất trong 5 năm qua. Kỳ nghỉ Tết kéo dài và giãn cách xã hội đã ảnh hưởng mạnh đến kế hoạch mở bán. Nguồn cung mới Q2/2020 đạt hơn 2,100 căn từ 4 dự án mở mới và 10 giai đoạn tiếp theo, giảm 55% theo quý và 74% theo năm.

Có 7 dự án đã dời kế hoạch mở bán sang nửa cuối năm. Chỉ riêng Sunshine Horizon mở bán ngay trước khi giãn cách xã hội có hiệu lực với số lượng căn giới hạn và tiếp cận thêm với khách hàng thông qua kênh trực tuyến. Do nhu cầu từ khách nước ngoài giảm và tâm lý cẩn trọng hơn của chủ đầu tư, các dự án mới ở Hạng A và B mở bán số lượng giới hạn, ít hơn 100 căn.

Nguồn cung phục hồi nửa cuối năm

Nguồn cung tương lai đến năm 2022 dự kiến đạt 147.000 căn, trong đó Hạng C tiếp tục chiếm lĩnh với 62% thị phần; nhiều chủ đầu tư dần chuyển hướng sang phân khúc này do nhu cầu cao từ thị trường.

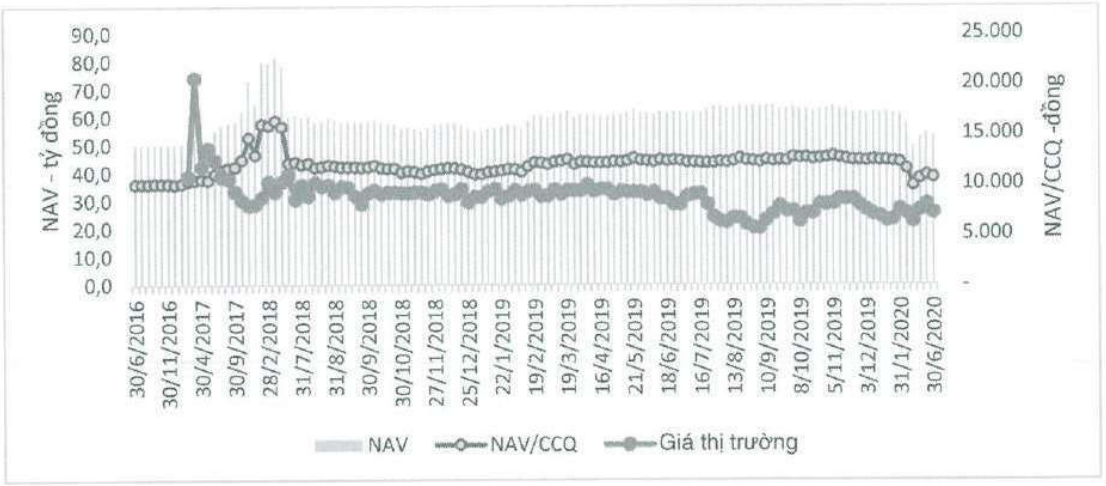
Trong nửa cuối 2020, có hơn 31.700 căn dự kiến mở bán. Do chậm trễ phê duyệt giấy phép xây dựng, phần lớn nguồn cung tương lai đến từ các giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu. Quận 2 và Quận 9 tiếp tục dẫn dắt nguồn cung, chiếm hơn 53% thị phần. Cơ sở hạ tầng được chú trọng đầu tư và khả năng kết nối liên tục được cải thiện đã thúc đẩy nhu cầu nhà ở tại các quận phía đông. Một trong những dự án nổi bật là Vingomes Grand Park – The Origami, chiếm 32% tổng cung nửa cuối năm.

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	4,56%	22,59%	49,28%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	-13,54%	-3,40%	6,37%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	-13,54%	-3,40%	6,37%
Tăng trưởng hàng năm (%)/1 đơn vị CCQ	-13,54%	-1,15%	1,55%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	-10,16%	19,06%	-11,15%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	-11,00%	-42,51%	-28,80%

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 30 tháng 06 năm 2020 của Quỹ:



Thay đổi giá trị tài sản ròng

	30/6/2020	*30/6/2019*	*Tỷ lệ thay đổi*
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	53.183.015.887	61.509.912.013	-13,54%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	10.636,60	12.301,98	-13,54%

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	172	99.880	2,00%
Từ 5.000 đến 10.000	9	60.310	1,21%
Từ 10.000 đến 500.000	5	74.560	1,49%
Trên 500.000	1	4.765.250	95,30%
	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 20 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 Hội đồng Quản trị 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 tư vấn 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 Công ty 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).
Bà Đỗ Tú Anh *Thành viên*	Cử nhân Quản trị Kinh doanh Đại học Columbia Southern 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 Công ty Cổ phần 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 2.000 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 Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần 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 13 tháng 8 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG

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 (TCREIT) tại ngày 30 tháng 06 năm 2020. Với sự hiểu biết của chúng tôi thì trong giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 30 tháng 06 năm 2020, 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, do biến động giá trên thị trường của tài sản trong danh mục đầu tư của Quỹ nên tại một số kỳ định giá có phát sinh sai lệch so với hạn chế đầu tư của quỹ, Cụ thể:

- Tại ngày định giá 24/03/2020 và 31/03/2020, danh mục đầu tư của Quỹ chưa đáp ứng theo quy định tại Khoản 3 Điều 9 Thông tư 228/2012/TT-BTC và Điều 10.6 Điều lệ Quỹ TCREIT:

+ Tỷ lệ đầu tư vào các loại tài sản: (i) bất động sản ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc khai thác để thu lợi tức ổn định và đáp ứng quy định nêu tại Khoản 10.5 Điều 10 của Điều lệ này; và (ii) cổ phiếu của tổ chức phát hành là tổ chức kinh doanh bất động sản trên Giá trị tài sản ròng của Quỹ chưa đạt tối thiểu 65%;
+ Tỷ lệ đầu tư và chứng khoán của 1 tổ chức phát hành ngoại trừ TPCP (mã Trái phiếu: SDI11717; VHM11802) trên Tổng giá trị tài sản quỹ vượt quá 5%;
+ Tỷ lệ đầu tư 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 (nhóm VINGROUP bao gồm 02 trái phiếu SDI11717 và VHM11802) trên Tổng giá trị tài sản của Quỹ vượt quá 10%;

Theo ghi nhận của Ngân hàng giám sát, tại ngày định giá 07/04/2020, danh mục đầu tư của Quỹ đã đáp ứng theo quy định pháp luật hiện hành và điều lệ Quỹ.

- Tại ngày định giá 30/04/2020, Tỷ lệ đầu tư vào chứng khoán của 1 tổ chức phát hành ngoại trừ TPCP (mã Trái phiếu VHM11802)/ Tổng giá trị tài sản quỹ đạt 5.06% (vượt quá 5%) chưa đáp ứng theo quy định tại Khoản 3 Điều 9 Thông tư 228/2012/TT-BTC và Điều 10.6 Điều lệ Quỹ TCREIT.

Theo ghi nhận của Ngân hàng giám sát, tại ngày định giá 05/05/2020, danh mục đầu tư của Quỹ đáp ứng theo quy định pháp luật hiện hành và 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 13 tháng 8 năm 2020

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

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

PHÓ GIÁM ĐỐC

Ngô Thị Thu Cúc

NHÂN VIÊN GIÁM SÁT

Trần Thùy Linh

KPMG Limited
46th Floor, Keangnam Landmark 72
E6 Pham Hung Road, Me Tri Ward
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam
+84 (24) 3946 1600 | kpmg.com.vn

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi các Nhà đầu tư
Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam ("Quỹ"), bao gồm bảng cân đối kế toán giữa niên độ, báo cáo tài sản giữa niên độ và báo cáo danh mục đầu tư giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động giữa niên độ và báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Đại diện Quỹ phê duyệt phát hành ngày 13 tháng 8 năm 2020 được trình bày từ trang 23 đến trang 52.

Trách nhiệm của Công ty Quản lý Quỹ

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương ("Công ty Quản lý Quỹ") chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14 tháng 9 năm 2005 do Bộ Tài chính ban hành về chế độ kế toán áp dụng đối với Quỹ Đầu tư chứng khoán, Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 do Bộ Tài chính ban hành hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

KPMG Limited, a Vietnamese one member limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm đã không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ của Quỹ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14 tháng 9 năm 2005 do Bộ Tài chính ban hành về chế độ kế toán áp dụng đối với Quỹ Đầu tư chứng khoán, Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 do Bộ Tài chính ban hành hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Quỹ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 tương ứng được một công ty kiểm toán khác kiểm toán và soát xét và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến và kết luận chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính đó trong báo cáo kiểm toán ngày 30 tháng 3 năm 2020 và báo cáo soát xét ngày 12 tháng 8 năm 2019.

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam
Báo cáo soát xét số: 20-02-00198-20-01

Đoàn Thanh Toàn	Phạm Thị Thùy Linh
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề Kiểm toán số: 3073-2019-007-1	Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề Kiểm toán số: 3065-2019-007-1
Phó Tổng Giám đốc	

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2020

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2020

Mẫu B01 – QĐT
(Ban hành theo Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14 tháng 9 năm 2005 của Bộ Tài chính)

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/6/2020 VND	1/1/2020 VND
A	**TÀI SẢN**				
1	Tiền gửi ngân hàng	111	6	9.150.046.519	11.272.659.797
2	Đầu tư chứng khoán	120	7	44.441.214.880	50.483.708.510
4	Phải thu hoạt động đầu tư	130	8	186.098.631	164.809.627
5	Phải thu khác	131		7.540.990	-
	TỔNG TÀI SẢN (100 = 111 + 120 + 130 + 131)	**200**		**53.784.901.020**	**61.921.177.934**
B	**NGUỒN VỐN**				
I	**Nợ phải trả**	**300**		**601.885.133**	**614.060.502**
5	Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	315	9	558.125.573	570.060.502
6	Phải trả khác	318	10	43.759.560	44.000.000
II	**Nguồn vốn chủ sở hữu**	**400**		**53.183.015.887**	**61.307.117.432**
1	Vốn góp của các nhà đầu tư	410	11	50.000.000.000	50.000.000.000
1.1	*Vốn góp*	*411*		*50.000.000.000*	*50.000.000.000*
2	Kết quả hoạt động chưa phân phối	420		3.183.015.887	11.307.117.432
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430 = 300 + 400)	**430**		**53.784.901.020**	**61.921.177.934**

Ngày 13 tháng 8 năm 2020

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

Công ty Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Người lập:	Người kiểm tra:	Người phê duyệt:
Bà Vũ Thanh Hằng	Bà Phan Thị Thu Hằng	Ông Đặng Lưu Dũng
Chuyên viên Quản lý Quỹ	*Kế toán trưởng*	*Tổng Giám đốc*

PHÓ GIÁM ĐỐC
Ngô Thị Thu Cúc

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
Báo cáo kết quả hoạt động cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Mẫu B02 – QĐT
(Ban hành theo Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14 tháng 9 năm 2005 của Bộ Tài chính)

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2020 VND	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2019 VND
A	**XÁC ĐỊNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐÃ THỰC HIỆN**				
I	**Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện**	**10**		**764.203.161**	**730.874.699**
1	Cổ tức được nhận	11		237.458.023	133.747.972
2	Lãi trái phiếu được nhận	12		325.785.108	354.096.915
3	Lãi tiền gửi	13		213.053.789	274.858.062
4	Lỗ bán chứng khoán	14		(12.093.759)	(31.828.250)
II	**Chi phí**	**30**		**633.229.575**	**663.939.705**
1	Phí quản lý quỹ	31		413.507.712	447.174.775
2	Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ	32		64.126.786	64.471.125
4	Chi phí kiểm toán	34		43.759.560	43.638.358
6	Phí và chi phí khác	38	12	111.835.517	108.655.447
III	**Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ (50 = 10 – 30)**	**50**		**130.973.586**	**66.934.994**
B	**XÁC ĐỊNH KẾT QUẢ CHƯA THỰC HIỆN**				
I	**Thu nhập**	**60**		**5.148.004.337**	**6.886.487.806**
1	Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	61		5.148.004.337	6.886.487.806
II	**Chi phí**	**70**		**13.403.079.468**	**85.788.136**
1	Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	71		13.403.079.468	85.788.136
III	**Kết quả hoạt động ròng chưa thực hiện trong kỳ (80 = 60 – 70)**	**80**	**7**	**(8.255.075.131)**	**6.800.699.670**

Ngày 13 tháng 8 năm 2020

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

Công ty Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Người lập:	Người kiểm tra:	Người phê duyệt:
Bà Vũ Thanh Hằng	Bà Phan Thị Thu Hằng	Ông Đặng Lưu Dũng
Chuyên viên Quản lý Quỹ	*Kế toán trưởng*	*Tổng Giám đốc*

PHÓ GIÁM ĐỐC
Ngô Thị Thu Cúc

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
Báo cáo tài sản tại ngày 30 tháng 6 năm 2020

Mẫu B05 – QĐT
(Ban hành theo Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14 tháng 9 năm 2005 của Bộ Tài chính)

STT	Chỉ tiêu	30/6/2020 VND	1/1/2020 VND
1	**Tiền**	**9.150.046.519**	**11.272.659.797**
1.1	Tiền gửi có kỳ hạn	2.900.000.000	10.000.000.000
1.2	Tiền gửi không kỳ hạn	6.250.046.519	1.272.659.797
2	**Các khoản đầu tư**	**44.441.214.880**	**50.483.708.510**
2.1	Cổ phiếu niêm yết	35.285.556.500	43.532.767.500
2.2	Trái phiếu niêm yết	9.155.658.380	6.950.941.010
3	**Phải thu hoạt động đầu tư**	**186.098.631**	**164.809.627**
4	**Phải thu khác**	**7.540.990**	**-**
	Tổng tài sản	**53.784.901.020**	**61.921.177.934**
5	**Phải trả cho Công ty Quản lý quỹ và Ngân hàng Giám sát**	**558.125.573**	**570.060.502**
6	**Phải trả khác**	**43.759.560**	**44.000.000**
	Tổng nợ phải trả	**601.885.133**	**614.060.502**
	Giá trị tài sản ròng của Quỹ	**53.183.015.887**	**61.307.117.432**
	Tổng số đơn vị quỹ	5.000.000	5.000.000
	Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị quỹ	**10.636,60**	**12.261,42**

Ngày 13 tháng 8 năm 2020

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

Công ty Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Người lập:	Người kiểm tra:	Người phê duyệt:
Bà Vũ Thanh Hằng	Bà Phan Thị Thu Hằng	Ông Hàng Lưu Dũng
Chuyên viên Quản lý Quỹ	*Kế toán trưởng*	*Tổng Giám đốc*

PHÓ GIÁM ĐỐC
Ngô Thị Thu Cúc

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Mẫu B06 – QĐT
(Ban hành theo Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14 tháng 9 năm 2005 của Bộ Tài chính)

STT	Chỉ tiêu	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2020 VND	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2019 VND
I	**Giá trị tài sản ròng ("NAV") đầu kỳ**	**61.307.117.432**	**54.642.277.349**
II	**Thay đổi NAV của Quỹ trong kỳ**	**(8.124.101.545)**	**6.867.634.664**
	Trong đó:		
1	Thay đổi NAV do các hoạt động liên quan đến đầu tư của Quỹ trong kỳ	(8.124.101.545)	6.867.634.664
2	Thay đổi NAV do việc phân phối thu nhập của Quỹ cho các nhà đầu tư trong kỳ	-	-
III	**Giá trị tài sản ròng cuối kỳ (III = I + II)**	**53.183.015.887**	**61.509.912.013**

Ngày 13 tháng 8 năm 2020

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

Công ty Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Người lập:	Người kiểm tra:	Người phê duyệt:
Bà Vũ Thanh Hằng	Bà Phan Thị Thu Hằng	Ông Đặng Lưu Dũng
Chuyên viên Quản lý Quỹ	*Kế toán trưởng*	*Tổng Giám đốc*

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

PHÓ GIÁM ĐỐC
Ngô Thị Thu Cúc

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
Báo cáo danh mục đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2020

Mẫu B07 – QĐT
(Ban hành theo Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14 tháng 9 năm 2005 của Bộ Tài chính)

STT	Loại tài sản	Số lượng	Giá thị trường tại ngày 30/6/2020 VND/cổ phiếu	Tổng giá trị tại ngày 30/6/2020 VND	Tỷ lệ phần trăm trên tổng giá trị tài sản của Quỹ %
I	**Cổ phiếu niêm yết**	**755.737**		**35.285.556.500**	**65,60%**
1	NLG	495.737	24.500	12.145.556.500	22,58%
2	VIC	260.000	89.000	23.140.000.000	43,02%
II	**Trái phiếu niêm yết**	**91.000**		**9.155.658.380**	**17,02%**
1	MSR118001	22.000	101.259	2.227.698.880	4,14%
2	NPM11907	22.000	100.677	2.214.899.500	4,12%
3	SCR11816	22.000	99.997	2.199.934.000	4,09%
4	VHM11802	25.000	100.525	2.513.126.000	4,67%
VII	**Các tài sản khác**			**193.639.621**	**0,37%**
1	Lãi trái phiếu được nhận			185.463.015	0,35%
2	Lãi tiền gửi được nhận			635.616	0,00%
3	Phải thu khác			7.540.990	0,02%
VI	**Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền**			**9.150.046.519**	**17,01%**
1	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn			6.250.046.519	11,62%
2	Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn			2.900.000.000	5,39%
VII	**Tổng giá trị danh mục**			**53.784.901.020**	**100,00%**

Ngày 13 tháng 8 năm 2020

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

Công ty Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Người lập:	Người kiểm tra:	Người phê duyệt:
Bà Vũ Thanh Hằng	Bà Phan Thị Thu Hằng	Ông Đặng Lưu Dũng
Chuyên viên Quản lý Quỹ	*Kế toán trưởng*	*Tổng Giám đốc*

PHÓ GIÁM ĐỐC
Ngô Thị Thu Cúc

Mẫu B04 – QĐT
(Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14 tháng 9 năm 2005 của Bộ Tài chính)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.

1. Thông tin về Quỹ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam ("Quỹ") được thành lập ngày 29 tháng 6 năm 2016 dưới hình thức quỹ đóng theo Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29 tháng 6 năm 2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2015; Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 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-TT ngày 8 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 Tài chính. Quỹ được cấp Giấy phép Thành lập số 22/GCN-UBCK ngày 29 tháng 6 năm 2016 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCK") cấp. Thời gian hoạt động của Quỹ là không xác định kể từ ngày được cấp giấy phép.

Chứng chỉ Quỹ được chào bán ra công chúng lần đầu theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 100/GCN-UBCK do UBCKNN cấp ngày 9 tháng 12 năm 2016. Theo quy định của giấy phép này, Quỹ được phép phát hành 5.000.000 Chứng chỉ quỹ ra công chúng với mệnh giá là 10.000 Đồng Việt Nam/Chứng chỉ 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 1 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 Quản lý Quỹ điều chỉnh vốn điều lệ lên 44.943.820.000 VND vào ngày 5 tháng 6 năm 2019.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty Quản lý Quỹ được sở hữu 88,9996% bởi Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, một ngân hàng thương mại cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Các hoạt động chính trong kỳ 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, 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 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 kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 theo Giấy ủy quyền số 356/2019/UQ-CT ngày 4 tháng 10 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 lưu trữ hồ sơ, hoạt động lưu ký chứng khoán, thanh toán và đăng ký giao dịch chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam. Ngân hàng Giám sát được chỉ định bởi Đại hội Nhà Đầu tư, thực hiện lưu ký chứng khoán, lưu trữ các hợp đồng kinh tế và ghi nhận tài sản của Quỹ cũng như giám sát hoạt động của Quỹ. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát được quy định tại Điều lệ Quỹ

Mục tiêu của 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.

Chiến lược đầu tư

Chiến lược đầu tư bất động sản

Quỹ tập trung đầu tư 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.

Ngoài ra, Quỹ tập trung đầu tư vào các khu văn phòng, trung tâm thương mại 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, hiệu đại; các khách sạn nghỉ dưỡng 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 m
ục 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.

Kỳ tính giá trị tài sản ròng

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 hàng tuần và là ngày đầu tiên của tháng tiếp theo đối với việc định giá để làm báo cáo tháng, quý, năm theo quy định.

Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ

Giá trị tài sản ròng của 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 có thể bao gồm các loại tài sản sau đây ở 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 của 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.
- 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; và

- 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 bao gồm chứng khoán của ít nhất sáu tổ chức phát hành, đồng thời phải đảm bảo các tiêu chí sau:

- 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: (i) 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 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 quá mười phần trăm (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.
- 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 doanh 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 tư 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.

Quỹ không có cán bộ công nhân viên và được quản lý bởi Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương, là công ty quản lý quỹ được thành lập tại Việt Nam, và được giám sát bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành, là Ngân hàng Giám sát của Quỹ.

Địa chỉ liên hệ của Quỹ là Tầng 10, Số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ

(a) Tuyên bố về tuân thủ

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

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

▪ Bảng cân đối kế toán	Mẫu B01-QĐT;
▪ Báo cáo kết quả hoạt động	Mẫu B02-QĐT;
▪ Bản thuyết minh BCTC	Mẫu B04-QĐT;
▪ Báo cáo tài sản	Mẫu B05-QĐT;
▪ Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng	Mẫu B06-QĐT; và
▪ Báo cáo danh mục đầu tư	Mẫu B07-QĐT.

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Quỹ, trừ những khoản mục được trình bày trong Thuyết minh 3(b), được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc.

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính giữa niên độ này của Công ty được lập cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán và trình bày báo cáo tài chính

Đơn vị tiền tệ kế toán của Quỹ là Đồng Việt Nam ("VND"), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

(e) Hình thức sổ kế toán

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

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Quỹ áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ này.

Những chính sách kế toán được Quỹ áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính cho giai đoạn gần nhất.

(a) Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền

Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền gửi không kỳ hạn và tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá ba (03) tháng tại ngân hàng kể từ ngày giao dịch. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

(b) Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, chi bao gồm giá mua mà không bao gồm các khoản chi phí liên quan đến việc mua các khoản đầu tư đó như phí môi giới, phí giao dịch và phí ngân hàng, v.v. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư chứng khoán được đánh giá lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo phương pháp xác định giá trị được nêu tại Thuyết minh 3(b)(ii). Các khoản lãi hoặc lỗ do đánh giá lại các khoản đầu tư chưa thực hiện được ghi nhận vào Báo cáo hoạt động trong kỳ.

(i) Ghi nhận

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

(ii) Xác định giá trị

Theo các hướng dẫn đề cập trong Điều lệ Quỹ phù hợp với Thông tư số 228/2012/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27 tháng 12 năm 2012, các khoản đầu tư thuộc Danh mục đầu tư của Quỹ được đánh giá lại theo giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trong trường hợp không có giá thị trường tại ngày giao dịch gần nhất hoặc giá thị trường có nhiều biến động đáng kể, Quỹ được sử dụng giá trị hợp lý để đánh giá lại các khoản đầu tư của Quỹ. Giá trị hợp lý được xác định theo nguyên tắc, phương pháp hoặc mô hình lý thuyết định giá tài sản tài chính đã được quy định tại điều lệ Quỹ, hoặc sổ tay định giá của Quỹ. Việc xác định giá thị trường các tài sản của Quỹ thực hiện theo phương pháp quy định như sau:

Trái phiếu

- Trái phiếu niêm yết
  - 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 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 khác được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

- Trái phiếu không niêm yết
  - Giá yết (nếu có) trên 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 khác được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

Cổ phiếu

- Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
  - Giá thị trường là giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác theo quy chế của Sở Giao dịch Chứng khoán) trên hệ thống giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán 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 định giá, giá được xác định theo thứ tự ưu tiên như sau:
    + Giá trị sổ sách; hoặc
    + Giá mua; hoặc
    + Giá xác định theo phương pháp khác được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

- Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
  - Giá thị trường là giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác theo quy chế của Sở Giao dịch Chứng khoán) trên hệ thống giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán 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 định giá, giá được xác định theo thứ tự ưu tiên như sau:
    + Giá trị sổ sách; hoặc
    + Giá mua; hoặc
    + Giá xác định theo phương pháp khác được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.
- Cổ phiếu của công ty đại chúng đăng ký giao dịch trên hệ thống UpCOM
  - Giá thị trường là giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác theo quy chế của Sở Giao dịch Chứng khoán) trên hệ thống giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán 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, giá được xác định theo thứ tự ưu tiên như sau:
    + Giá trị sổ sách; hoặc
    + Giá mua; hoặc
    + Giá xác định theo phương pháp khác được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.
- Cổ phiếu đã đăng ký, lưu ký nhưng chưa niêm yết, chưa đăng ký giao dịch
  - Giá thị trường là giá trung bình của các giao dịch thực hiện thành công được cung cấp bởi ba (03) tổ chức báo giá tại ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá.
  - Trường hợp có ít hơn ba (03) tổ chức cung cấp báo giá, giá được xác định theo thứ tự ưu tiên như sau:
    + Giá trung bình được cung cấp bởi hai (02) tổ chức báo giá; hoặc
    + Giá tại kỳ báo cáo gần nhất nhưng không quá ba (03) tháng tính tới ngày trước ngày định giá; hoặc
    + Giá trị sổ sách; hoặc
    + Giá mua; hoặc
    + Giá xác định theo phương pháp khác được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.
- Cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch hoặc hủy niêm yết hoặc hủy đăng ký giao dịch

  Giá được xác định theo thứ tự ưu tiên như sau:
  + Giá trị sổ sách; hoặc
  + Giá mua; hoặc
  + Giá xác định theo phương pháp khác được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.
- Cổ phiếu của tổ chức trong tình trạng giải thể, phá sản

  Giá được xác định như 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 khác được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

- Cổ phần, phần vốn góp khác

  Giá thị trường được xác định theo thứ tự ưu tiên như sau:

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

Chứng khoán phái sinh

- Chứng khoán phái sinh niêm yết được đánh giá lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo giá đóng cửa tại ngày giao dịch gần nhất của chứng khoán đó trước ngày định giá.
- Chứng khoán phái sinh niêm yết không có giao dịch trong vòng 2 tuần trở lên được đánh giá lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

Bất động sản

Các bất động sản được đánh giá lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo 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 đai của thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản 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 phân loại 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 khác

Các tài sản được phép đầu tư khác được đánh giá lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

(iii) Chấm dứt ghi nhận

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

Giá vốn của chứng khoán kinh doanh được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

(c) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu bao gồm phải thu bán các khoản đầu tư, phải thu và dự thu cổ tức và tiền lãi các khoản đầu tư. Các khoản phải thu được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất ước tính có thể xảy ra.

Tăng/giảm số dư tài khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán là chi phí/thu nhập trên báo cáo hoạt động trong kỳ, ngoại trừ trường hợp dự phòng phải thu khó đòi được sử dụng để xóa sổ các khoản nợ đã được trích lập dự phòng và không có khả năng thu hồi.

(d) Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm phải trả về mua các khoản đầu tư, phải trả cho Nhà đầu tư, phải trả dịch vụ quản lý Quỹ và các khoản phải trả khác. Các khoản phải trả được thể hiện theo giá gốc.

(e) Dự phòng

Dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Quỹ có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các nghĩa vụ về khoản nợ phải trả đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến có thể phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá hiện tại của thị trường về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

(f) Phân loại các công cụ tài chính

Nhằm mục đích duy nhất là cung cấp các thông tin thuyết minh về tầm quan trọng của các công cụ tài chính đối với tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Quỹ và tính chất và mức độ rủi ro phát sinh từ các công cụ tài chính, Quỹ phân loại các công cụ tài chính của Quỹ như sau:

(i) Tài sản tài chính

Tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo hoạt động

Tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo hoạt động là một tài sản tài chính thỏa mãn một trong các điều kiện sau:
Tài sản tài chính được Quỹ phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh, nếu:

- tài sản được mua chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
- công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Quỹ xếp tài sản tài chính vào nhóm xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo hoạt động.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Quỹ có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn, ngoại trừ:

- các tài sản tài chính mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu đã được Quỹ xếp vào nhóm xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo hoạt động;
- các tài sản tài chính đã được Quỹ xếp vào nhóm sẵn sàng để bán; hoặc
- các tài sản tài chính thỏa mãn định nghĩa về các khoản cho vay và phải thu.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường, ngoại trừ:

- các khoản mà Quỹ có ý định bán ngay hoặc sẽ bán trong tương lai gần được phân loại là tài sản nắm giữ vì mục đích kinh doanh, và các khoản mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu được Quỹ xếp vào nhóm xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo hoạt động;
- các khoản được Quỹ xếp vào nhóm sẵn sàng để bán tại thời điểm ghi nhận ban đầu; hoặc
- các khoản mà Quỹ có thể không thu hồi được phần lớn giá trị đầu tư ban đầu, không phải do suy giảm chất lượng tín dụng, và được phân loại vào nhóm sẵn sàng để bán.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là:

- các tài sản tài chính xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo hoạt động;
- các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn; hoặc
- các khoản cho vay và các khoản phải thu.

(ii) Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo hoạt động

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo hoạt động là một khoản nợ phải trả tài chính thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

Nợ phải trả tài chính được Quỹ phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Một khoản nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh nếu:

- được tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
- có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
- công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Quỹ xếp nợ phải trả tài chính vào nhóm xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo hoạt động.

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ

Các khoản nợ phải trả tài chính không được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo hoạt động sẽ được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ.

Việc phân loại các công cụ tài chính kể trên chỉ nhằm mục đích trình bày và thuyết minh và không nhằm mục đích mô tả phương pháp xác định giá trị của các công cụ tài chính. Các chính sách kế toán về xác định giá trị của các công cụ tài chính được trình bày trong các thuyết minh liên quan khác.

(g) 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 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 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 đó 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.

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/QH3 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 kê 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 kê 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% trên thu nhập chịu thuế.
- 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.

(h) Vốn góp

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.

(i) Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Quỹ có khả năng tương đối chắc chắn nhận được các lợi ích kinh tế và các khoản doanh thu này có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

(i) Thu nhập lãi tiền gửi và cổ tức

Thu nhập lãi tiền gửi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng. Thu nhập lãi tiền gửi được ghi nhận trong báo cáo hoạt động trên cơ sở dồn tích trừ khi khả năng thu hồi không chắc chắn.

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận trong báo cáo hoạt động khi quyền nhận cổ tức của Quỹ được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là thu nhập.

(ii) Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán được ghi nhận trong báo cáo hoạt động khi nhận được thông báo kết quả giao dịch chứng khoán từ Trung Tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam đã được kiểm tra bởi Ngân hàng Lưu ký (đối với chứng khoán đã niêm yết) và khi hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết).

(j) Chi phí

Các khoản chi phí được ghi nhận trong Báo cáo hoạt động khi phát sinh.

(k) Báo cáo bộ phận

Hiện tại, Quỹ kinh doanh và đầu tư chứng khoán trong một vùng địa lý là Việt Nam.

(l) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Quỹ nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Quỹ và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Các quỹ đầu tư khác dưới sự quản lý của Công ty Quản lý Quỹ và người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ được xem là các bên liên quan với Quỹ theo quy định tại Luật Chứng khoán. 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.

(m) 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 báo cáo tài chính giữa niên độ này thì được hiểu là có số dư bằng không.

4. Các thay đổi trong ước tính kế toán

Khi lập báo cáo tài chính hàng năm và báo cáo tài chính giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ thực hiện một số ước tính kế toán. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính kế toán này.

5. Các khoản mục bất thường

Không có khoản mục bất thường trọng yếu nào được xác định khi lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ này.

6. Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền

	30/6/2020 VND	1/1/2020 VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i)	6.250.046.519	1.272.659.797
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (ii)	2.900.000.000	10.000.000.000
	9.150.046.519	11.272.659.797

(i) Tiền gửi không kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành.

(ii) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TCMP Á Châu – Chi nhánh Hải Dương với kỳ hạn 1 tháng, hưởng lãi suất 4%/năm.

7. Các khoản đầu tư

Chi tiết các khoản đầu tư chứng khoán của Quỹ tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 như sau:

	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 VND	Chênh lệch điều chỉnh cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 VND
Cổ phiếu niêm yết	**40.654.604.037**	**35.285.556.500**	**(5.369.047.537)**	**2.878.163.463**	**(8.247.211.000)**
NLG	13.036.481.037	12.145.556.500	(890.924.537)	596.286.463	(1.487.211.000)
VIC	27.618.123.000	23.140.000.000	(4.478.123.000)	2.281.877.000	(6.760.000.000)
Trái phiếu niêm yết	**9.124.679.370**	**9.155.658.380**	**30.979.010**	**38.843.141**	**(7.864.131)**
MSR118001	2.205.456.301	2.227.698.880	22.242.579	-	22.242.579
NPM11907	2.203.878.932	2.214.899.500	11.020.568	-	11.020.568
SCR11816	2.215.340.027	2.199.934.000	(15.406.027)	-	(15.406.027)
VHM11802	2.500.004.110	2.513.126.000	13.121.890	25.507.140	(12.385.250)
SDI11717	-	-	-	15.567.805	(15.567.805)
NPM11804	-	-	-	(2.231.804)	2.231.804
	49.779.283.407	44.441.214.880	(5.338.068.527)	2.917.006.604	(8.255.075.131)

Mẫu B04 – QĐT
(Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14 tháng 9 năm 2005 của Bộ Tài chính)

Chi tiết các khoản đầu tư chứng khoán theo nhóm của Quỹ tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 như sau:

	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND	Chênh lệch điều chỉnh cho năm 2019 VND
Cổ phiếu niêm yết	**40.654.604.037**	**43.532.767.500**	**2.878.163.463**	**(4.059.146.237)**	**6.937.309.700**
NLG	13.036.481.037	13.632.767.500	596.286.463	(1.219.023.237)	1.815.309.700
VIC	27.618.123.000	29.900.000.000	2.281.877.000	(2.840.123.000)	5.122.000.000
Trái phiếu niêm yết	**6.912.097.868**	**6.950.941.010**	**38.843.142**	**41.940.432**	**(3.097.290)**
VHM11802	2.500.004.110	2.525.511.250	25.507.140	34.046.390	(8.539.250)
SDI11717	2.499.919.444	2.515.487.250	15.567.806	44.436.528	(28.868.722)
NPM11804	1.912.174.314	1.909.942.510	(2.231.804)	-	(2.231.804)
NVL11714	-	-	-	(22.832.020)	22.832.020
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

8. Phải thu hoạt động đầu tư

	30/6/2020 VND	1/1/2020 VND
Dự thu lãi trái phiếu chưa đến ngày nhận	185.463.015	147.001.408
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	635.616	17.808.219
	186.098.631	164.809.627

9. Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát

	30/6/2020 VND	1/1/2020 VND
Phải trả Công ty Quản lý Quỹ	**530.962.631**	**542.787.248**
Phải trả giá dịch vụ quản lý Quỹ	66.882.713	78.707.330
Phải trả thưởng hoạt động	464.079.918	464.079.918
Phải trả ngân hàng giám sát	**27.162.942**	**27.273.254**
Phải trả giá dịch vụ giám sát, lưu ký	10.662.942	10.773.254
Phải trả giá dịch vụ quản trị Quỹ	16.500.000	16.500.000
	558.125.573	570.060.502

10. Phải trả khác

	30/6/2020 VND	1/1/2020 VND
Phí kiểm toán	43.759.560	44.000.000

11. Vốn góp của nhà đầu tư

	30/6/2020 VND	1/1/2020 VND
Vốn góp đầu kỳ và cuối kỳ	50.000.000.000	50.000.000.000

Chi tiết vốn góp, số đơn vị quỹ và tỷ lệ góp vốn của các thành viên góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 như sau:

Thành viên góp vốn	Vốn góp VND	Số đơn vị quỹ nắm giữ Chứng chỉ quỹ	Tỷ lệ sở hữu %
Cá nhân trong nước	1.762.500.000	176.250	3,52%
Cá nhân nước ngoài	583.400.000	58.340	1,17%
Tổ chức trong nước	47.652.600.000	4.765.260	95,31%
Tổ chức nước ngoài	1.500.000	150	0,00%
	50.000.000.000	5.000.000	100%

12. Phí và chi phí khác

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2020 VND	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2019 VND
Phí môi giới, giao dịch chứng khoán	890.264	-
Phí giao dịch tiền gửi	-	373.692
Phí dịch vụ quản trị Quỹ trả cho Ngân hàng Giám sát	99.000.000	99.000.000
Các chi phí khác	11.945.253	9.281.755
	111.835.517	108.655.447

13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2020 VND	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2019 VND
Kết quả hoạt động ròng trong kỳ	130.973.586	66.934.994
Điều chỉnh	(237.458.023)	(133.747.972)
- *Thu nhập từ lợi tức được miễn thuế trong kỳ*	*(237.458.023)*	*(133.747.972)*
Thu nhập thuế TNDN phát sinh trong kỳ	-	-
Chi phí thuế TNDN phát sinh trong kỳ	-	-
Chi phí thuế TNDN	-	-

14. Các bên liên quan và các hợp đồng then chốt khác

(a) Các số dư chủ yếu với bên liên quan

	Số dư	
	30/6/2020 VND	1/1/2020 VND
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương – Công ty Quản lý Quỹ		
Phải trả phí dịch vụ quản lý Quỹ	66.882.713	78.707.330
Phải trả thưởng hoạt động	464.079.918	464.079.918
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành – Ngân hàng Giám sát		
Phải trả phí dịch vụ giám sát	10.662.942	10.773.254
Phải trả phí dịch vụ quản trị quỹ	16.500.000	16.500.000

(b) Các giao dịch chủ yếu với bên liên quan

	Giá trị giao dịch	
	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2020 VND	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2019 VND
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương – Công ty Quản lý Quỹ		
Phí quản lý quỹ	413.507.712	447.174.775
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành – Ngân hàng Giám sát		
Lãi tiền gửi ngân hàng	4.106.743	2.177.718
Phải trả phí dịch vụ giám sát	64.126.786	64.471.125
Phải trả phí dịch vụ quản trị quỹ	99.000.000	99.000.000

(c) Các hợp đồng then chốt

Quỹ đã chỉ định Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành ("BIDV") làm Ngân hàng Lưu ký tài sản và Giám sát hoạt động của Quỹ. BIDV đồng thời được ủy quyền từ Công ty Quản lý Quỹ để cung cấp dịch vụ quản trị Quỹ và dịch vụ đại lý chuyển nhượng cho Quỹ.

Theo Điều lệ Quỹ, Quỹ có nghĩa vụ phải thanh toán giá dịch vụ lưu ký, giá dịch vụ giám sát tài sản, giá dịch vụ quản trị quỹ và đại lý chuyển nhượng hàng tháng cho tổ chức cung cấp dịch vụ tương ứng. Các phí trên được tính vào mỗi kỳ định giá dựa trên giá trị tài sản ròng tại mỗi kỳ định giá.

Số giá dịch vụ trả hàng tháng là tổng số phí được tính cho các kỳ định giá thực hiện trong tháng, mức phí cụ thể (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) như sau:

Dịch vụ	Biểu phí
Giám sát	0,01%/NAV/năm; Không có quy định mức tối thiểu
Lưu ký	0,04%/NAV/năm; Mức phí lưu ký tối thiểu là 10,0 triệu Đồng Việt Nam mỗi tháng.

Ngoài các phí trên, Quỹ còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam các chi phí lưu ký xử lý hồ sơ liên quan đến việc thực hiện các giao dịch tài sản của Quỹ như sau:

Dịch vụ	Biểu phí
Giao dịch đối với chứng khoán niêm yết/đăng ký giao dịch	0,03%/giá trị giao dịch
Giao dịch đối với chứng khoán chưa niêm yết/đăng ký giao dịch và các tài sản khác	100.000 VND/giá trị giao dịch

15. Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro mà Quỹ phải đối mặt do việc sử dụng các công cụ tài chính của mình bao gồm:

- rủi ro tín dụng;
- rủi ro thanh khoản; và
- rủi ro thị trường.

Thuyết minh này cung cấp thông tin về từng loại rủi ro nêu trên mà Quỹ có thể gặp phải và mô tả các mục tiêu, chính sách và các quy trình Quỹ sử dụng để đo lường và quản lý rủi ro.

Danh mục đầu tư của Quỹ bao gồm các cổ phiếu và trái phiếu niêm yết. Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ có toàn quyền trong việc quản lý tài sản của Quỹ theo đúng mục tiêu đầu tư của Quỹ. Việc tuân thủ phân bổ các tài sản và cơ cấu danh mục đầu tư được Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát giám sát hàng tuần. Trong trường hợp danh mục đầu tư khác với mục tiêu phân bổ tài sản, Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ có nghĩa vụ cân bằng lại danh mục đầu tư theo đúng mục tiêu đã định.

(a) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà Quỹ phải gánh chịu tổn thất tài chính do một bên đối tác của công cụ tài chính không thực hiện nghĩa vụ hoặc cam kết đã ký kết với Quỹ. Rủi ro này phát sinh chủ yếu từ tiền gửi ngân hàng và các khoản phải thu.

Tiền gửi có kỳ hạn và không kỳ hạn của Quỹ được gửi tại tổ chức tín dụng có uy tín mà Ban Đại diện Quỹ đã phê duyệt và Công ty Quản lý Quỹ cho là sẽ không có bất kỳ khoản tổn thất nào phát sinh từ việc không thực hiện nghĩa vụ của tổ chức tín dụng này.

Chứng khoán niêm yết của Quỹ hiện được giao dịch tại và phải tuân thủ các luật định của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Tất cả các hoạt động giao dịch đối với chứng khoán niêm yết được thanh toán hoặc chi trả qua Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và các nhà môi giới đã được chấp thuận. Rủi ro không được trả nợ do đó được xem là rất nhỏ.

Các khoản phải thu phản ánh các khoản phải thu về bán các khoản đầu tư, phải thu và dự thu cổ tức, tiền lãi các khoản đầu tư. Công ty Quản lý Quỹ tin rằng không cần thiết phải lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu này tại ngày 30 tháng 6 năm 2020.

Trạng thái rủi ro tín dụng tối đa mà Quỹ có thể phải chịu bằng với giá trị ghi sổ của tiền gửi ngân hàng và các khoản phải thu.

(b) Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Quỹ sẽ gặp khó khăn trong việc thực hiện các nghĩa vụ gắn liền với các khoản nợ phải trả tài chính mà các khoản nợ này sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác.

Phương pháp quản lý rủi ro thanh khoản của Quỹ là đảm bảo Quỹ luôn có đủ một lượng tiền mặt nhằm đáp ứng các yêu cầu thanh khoản trong ngắn hạn và dài hạn.

Tài sản tài chính của Quỹ tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 chủ yếu là chứng khoán niêm yết và tiền gửi ngân hàng. Các chứng khoán niêm yết được xem là có thể dễ dàng chuyển đổi thành tiền mặt vì được giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Do đó, Quỹ có thể dễ dàng chuyển đổi các khoản đầu tư của Quỹ thành tiền mặt kịp thời nhằm đáp ứng các nhu cầu thanh khoản của Quỹ.

Tại ngày báo cáo thời gian đáo hạn còn lại dựa theo hợp đồng của các khoản nợ phải trả tài chính như sau:

Ngày 30 tháng 6 năm 2020	**Giá trị ghi sổ VND**	**Dòng tiền không chiết khấu VND**	**Không quá 1 năm VND**
Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ, Ngân hàng Giám sát	558.125.573	558.125.573	558.125.573
Phải trả khác	43.759.560	43.759.560	43.759.560
	601.885.133	601.885.133	601.885.133

Ngày 1 tháng 1 năm 2020	**Giá trị ghi sổ VND**	**Dòng tiền không chiết khấu VND**	**Không quá 1 năm VND**
Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ, Ngân hàng Giám sát	570.060.502	570.060.502	570.060.502
Phải trả khác	44.000.000	44.000.000	44.000.000
	614.060.502	614.060.502	614.060.502

(c) Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà những biến động về giá thị trường, như lãi suất, tỷ giá hối đoái và giá thị trường sẽ ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Quỹ hoặc giá trị của các công cụ tài chính mà Quỹ nắm giữ.

(i) Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc dòng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính của Quỹ sẽ biến động do sự 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.

(ii) Rủi ro tiền tệ

Rủi ro tiền tệ là rủi ro mà giá trị của các công cụ tài chính của Quỹ bị ảnh hưởng bởi những thay đổi về tỷ giá hối đoái. Quỹ không chịu ảnh hưởng bởi rủi ro tiền tệ do các tài sản và các khoản nợ của Quỹ có gốc tiền tệ là Đồng Việt Nam cũng là đơn vị tiền tệ kế toán của Quỹ.

(iii) Rủi ro giá thị trường

Rủi ro giá thị trường là rủi ro mà giá trị của công cụ tài chính bị sụt giảm do sự thay đổi của chỉ số thị trường và giá trị của từng loại chứng khoán. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản tiền gửi và các khoản đầu tư chứng khoán.

Quỹ đầu tư chủ yếu vào chứng khoán niêm yết mà các chứng khoán này sẽ bị ảnh hưởng bởi rủi ro giá thị trường phát sinh từ sự không chắc chắn về những biến động của giá thị trường tương lai của các chứng khoán này. Công ty Quản lý Quỹ quản lý rủi ro giá thị trường bằng việc đa dạng hóa danh mục đầu tư và thận trọng trong việc lựa chọn các chứng khoán để đầu tư trong hạn mức được quy định.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, giá trị thị trường của các cổ phiếu và trái phiếu niêm yết của Quỹ lần lượt là là 35.285.556.500 VND và 9.155.658.380 VND. Nếu giá thị trường của các cổ phiếu này tăng hoặc giảm 10% tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 với tất cả các biến số khác không thay đổi, tổng tài sản của Quỹ dự kiến sẽ tăng hoặc giảm tương ứng tối đa là 4.444.121.488 VND.

16. Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát

STT	Chỉ tiêu	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2020	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2019
I	**Các chỉ số về tình hình hoạt động đầu tư**		
1	Tỷ lệ các loại chứng khoán trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	82,62%	80,23%
2	Tỷ lệ các loại cổ phiếu trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	65,60%	70,41%
3	Tỷ lệ các loại cổ phiếu niêm yết trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	65,60%	70,41%
4	Tỷ lệ các loại cổ phiếu không niêm yết trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	-	-
5	Tỷ lệ các loại trái phiếu trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	17,02%	9,82%
6	Tỷ lệ các loại chứng khoán khác trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	-	-
7	Tỷ lệ tiền gửi ngân hàng trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	17,01%	19,45%
8	Tỷ lệ bất động sản trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	-	-
9	Tỷ lệ thu nhập bình quân trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	(13,93%)	1,19%
10	Tỷ lệ chi phí bình quân trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	1,18%	1,08%
II	**Các chỉ số thị trường**		
1	Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành cuối kỳ	5.000.000	5.000.000
2	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của các nhân viên Công ty Quản lý Quỹ cuối kỳ	0,01%	0,01%
3	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của 10 nhà đầu tư lớn nhất cuối kỳ	97,46%	97,42%
4	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của nhà đầu tư nước ngoài	1,17%	0,96%
5	Tỷ lệ giá trị giao dịch chứng chỉ quỹ so với tổng số chứng chỉ quỹ trong kỳ	7.234,27	8.762,35
6	Giá trị đơn vị quỹ cuối kỳ (VND/đơn vị)	10.636,60	12.301,98

17. Yếu tố thời vụ hay chu kỳ

Hoạt động kinh doanh của Quỹ không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố thời vụ và chu kỳ.

18. Các thay đổi trong cơ cấu của Quỹ

Không có thay đổi trọng yếu trong cơ cấu của Quỹ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính giữa niên độ của Quỹ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

19. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

20. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 được Ban Đại diện Quỹ được thay mặt bởi Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ phê duyệt phát hành vào ngày 13 tháng 8 năm 2020.

Ngày 13 tháng 8 năm 2020

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

Công ty Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Người lập:	Người kiểm tra:	Người phê duyệt:
Bà Vũ Thanh Hằng	Bà Phan Thị Thu Hằng	Ông Đặng Lưu Dũng
Chuyên viên Quản lý Quỹ	*Kế toán trưởng*	*Tổng Giám đốc*

PHÓ GIÁM ĐỐC
Ngô Thị Thu Cúc