

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

- Tên CTQLQ: Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (TCC)
Tên Quỹ niêm yết: Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT)
Mã chứng khoán: FUCVREIT
Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 28, tòa C5, số 119 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: +84 24 3944 6368
Fax: +84 24 3944 6583
Email: IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn
Website: <https://www.techcomcapital.com.vn/>
- Nội dung thông tin công bố: Báo tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Quỹ TCREIT
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 12/03/2024 tại đường dẫn: <http://www.techcomcapital.com.vn>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

Người được ủy quyền CBTT

Tài liệu đính kèm:
Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm
2023



Phí Tuấn Thành
Tổng Giám Đốc

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Đại diện Quỹ	3
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	4 - 18
Báo cáo của Ngân hàng Giám sát	19
Báo cáo kiểm toán độc lập	20 - 21
Bảng cân đối kế toán	22
Báo cáo kết quả hoạt động	23
Báo cáo tài sản	24
Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng	25
Báo cáo danh mục đầu tư	26 - 27
Thuyết minh báo cáo tài chính	28 - 56

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG

QUỸ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quỹ”) được thành lập dưới hình thức Quỹ đóng theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 về Hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan. Quỹ được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký lập Quỹ đại chúng số 22/GCN-UBCK ngày 29 tháng 6 năm 2016 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp. Thời gian hoạt động của Quỹ là không xác định kể từ ngày được cấp giấy phép.

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 chứng chỉ Quỹ.

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

CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam được quản lý bởi Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương (sau đây được gọi tắt là “Công ty Quản lý Quỹ”). Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương 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 114/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh vốn điều lệ lên 669.662.910.000 VND ngày 18 tháng 11 năm 2022.

Công ty Quản lý Quỹ được sở hữu 88,99956% bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần (“TMCP”) Kỹ thương Việt Nam (“Ngân hàng mẹ”), một ngân hàng thương mại cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Các hoạt động chính trong năm đến thời điểm hiện tại của Công ty 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 28, Tòa C5, số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Quản lý Quỹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này là Ông Nguyễn Xuân Minh – chức danh Chủ tịch Hội đồng Quản trị căn cứ theo Giấy phép điều chỉnh số 87/GPĐC-UBCK được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận ngày 6 tháng 9 năm 2022.

Ông Phí Tuấn Thành được ủy quyền ký kết các giấy tờ và tài liệu liên quan đến hoạt động điều hành Công ty, trong đó có báo cáo tài chính kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy ủy quyền số 020703/23/UQ-CTHĐQT-TCC ngày 7 tháng 3 năm 2023.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

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

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

BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

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

<u>Họ tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>
Bà Phùng Thị Minh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023
Ông Đặng Thế Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2016
Bà Nguyễn Phương Lan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 ngày 27 tháng 4 năm 2021, Ban Đại diện Quỹ được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban Đại diện nhiệm kỳ 2020-2022 thành nhiệm kỳ 2020-2024.

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2022 ngày 21 tháng 4 năm 2023, Ban Đại diện Quỹ được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban Đại diện nhiệm kỳ 2020-2024 thành nhiệm kỳ 2023-2027.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quý”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Quý cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

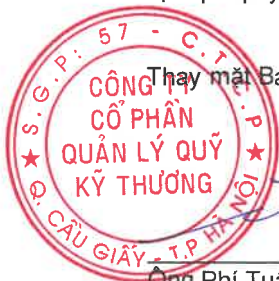
- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Quý có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán thích hợp được thiết lập và lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Quý, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Quý và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ cam kết với Ban Đại diện Quý là đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, tình hình tài sản và danh mục đầu tư của Quý tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động và thay đổi giá trị tài sản ròng của Quý cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng đối với quỹ đầu tư và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính của quỹ đầu tư.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ông Phí Tuấn Thành
Tổng giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2023

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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”).

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 Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29 tháng 6 năm 2016.

1.3 Thời hạn hoạt động của Quỹ: Không xác định

1.4 Chính sách phân chia lợi nhuận:

- ▶ Quỹ đầu tư bất động sản phải sử dụng tối thiểu chín mươi phần trăm (90%) lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư.
- ▶ Quỹ thực hiện chia lợi tức bằng tiền hoặc chứng chỉ quỹ. Tối thiểu 15 ngày trước khi phân phối lợi tức, Công ty Quản lý Quỹ phải thông báo đến nhà đầu tư bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc hoặc thư điện tử đã đăng ký. Thông báo phải bao gồm tối thiểu các nội dung theo mẫu quy định tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.
- ▶ Việc chi trả lợi tức quỹ bảo đảm nguyên tắc:
 - Lợi tức phân phối cho nhà đầu tư được lấy từ nguồn lợi nhuận trong kỳ hoặc lợi nhuận lũy kế sau khi Quỹ đã hoàn tất mọi nghĩa vụ thuế, tài chính theo quy định pháp luật;
 - Mức chi trả lợi tức phải phù hợp với chính sách phân phối lợi nhuận của Quỹ quy định tại Điều lệ quỹ và được Đại hội nhà đầu tư thông qua;
 - Sau khi chi trả, Quỹ vẫn phải đảm bảo có nguồn vốn để thanh toán đủ các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác đến hạn và giá trị tài sản ròng quỹ sau khi chi trả lợi tức phải không thấp hơn 50 tỷ đồng;
 - 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.
- ▶ Thông tin về hoạt động phân chia lợi nhuận của Quỹ đã thực hiện phải được cập nhật tại Bản cáo bạch sửa đổi, bổ sung.

1.5 Số lượng chứng chỉ Quỹ đang lưu hành:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

1.6 Nội dung thay đổi tại Điều lệ Quỹ trong năm báo cáo:

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2022 của Quý ngày 21/04/2023 đã thông qua việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ như sau:

Điều 1. Tên và địa chỉ liên hệ của Quỹ

Địa chỉ: Tầng 28, Tòa C5, số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Điều 6. Công ty Quản lý quỹ

6.3. Địa chỉ đăng ký: Tầng 28, Tòa C5, số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội.”

1.7 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư:

- ▶ Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2022 tổ chức ngày 21 tháng 4 năm 2023 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 tháng 12 năm 2022 của Quý tại Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 2:

Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán và Báo cáo ngân hàng giám sát của Quý đã được đăng tại website của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương theo Tờ trình nêu tại Tài liệu họp Đại hội Nhà đầu tư.

Điều 3:

Thông qua phương án KHÔNG phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư năm tài chính 2022 của Quý tại Đại hội Nhà Đầu tư, theo Tờ trình nêu tại Tài liệu họp Đại hội Nhà đầu tư.

Điều 4:

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2023 của Quý đã nêu trong cuộc họp và theo Tờ trình nêu tại Tài liệu họp Đại hội Nhà đầu tư.

Điều 5:

Thông qua Ngân sách hoạt động của Ban đại diện Quý năm 2023 nêu tại Tài liệu Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 6:

Thông qua việc ủy quyền cho Ban đại diện Quý lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam thực hiện việc kiểm toán các Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2023 của Quý.

Điều 7:

Thông qua việc miễn nhiệm Bà Phạm Diệu Linh đối với chức danh Chủ tịch Ban đại diện Quý và miễn nhiệm Bà Đỗ Tú Anh đối với chức danh Thành viên Ban Đại diện Quý kể từ ngày 21 tháng 4 năm 2023.

Thông qua việc đề cử Bà Nguyễn Phương Lan đối với chức danh Thành viên Ban Đại diện Quý kể từ ngày 21 tháng 4 năm 2023.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

1.7 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư (tiếp theo):

Điều 8:

Thông qua việc đề cử Bà Phùng Thị Minh đối với chức danh Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ kể từ ngày 21 tháng 4 năm 2023.

Điều 9:

Thông qua việc thay đổi nhiệm kỳ của Ban đại diện Quỹ từ nhiệm kỳ 2020 - 2024 thành 2023 - 2027.

Điều 10:

Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Quỹ TCREIT theo Tờ trình nêu tại Tài liệu họp Đại hội Nhà đầu tư.

Điều 11:

Thông qua việc ủy quyền cho Ban đại diện Quỹ điều chỉnh mức Giá dịch vụ Quản lý Quỹ trong mức tối đa là 1,5%/NAV/năm đã thông qua tại Đại hội Nhà đầu tư.

Điều 12:

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.

- ▶ Đại hội Nhà Đầu tư bất thường năm 2023 tổ chức ngày 12/12/2023 đã nhất trí thông qua Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư (*) với các nội dung sau:

Điều 1:

Thông qua việc không thực hiện thủ tục chào mua công khai giao dịch chuyển nhượng chứng chỉ quỹ đóng Quỹ TCREIT giữa Công ty TNHH Đầu tư Gia sản iWealth và đối tác là Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý và Đầu tư Gia sản Wealthtech.

Số lượng Chứng chỉ quỹ TCREIT dự kiến chuyển nhượng: 4.240.550 chứng chỉ quỹ, tương đương với 84,81% tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành.

Thời gian thực hiện chuyển nhượng: sau khi được Đại hội Nhà đầu tư thông qua.

Phương thức giao dịch dự kiến: Thỏa thuận

Điều 2:

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.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

2.1 Danh mục đầu tư của Quỹ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền gửi ngân hàng	2.125.973.327	9.240.951.663	2.994.447.257
Danh mục chứng khoán cơ cấu	44.761.948.500	36.482.754.195	74.342.436.610
Tài sản khác	900.000	94.643.334	135.473.152
	46.888.821.827	45.818.349.192	77.472.357.019

Tính tới thời điểm cuối năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

2.2 Kết quả hoạt động kinh doanh của Quỹ

	Từ ngày 1/1/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 1/1/2022 đến 31/12/2022	Từ ngày 1/1/2021 đến 31/12/2021
A. Kết quả hoạt động đã thực hiện			
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	(206.186.877)	(2.849.620.769)	1.257.310.829
1. Cổ tức được nhận	168.458.000	591.197.828	574.140.203
2. Lãi trái phiếu được nhận	539.695.395	799.268.625	687.152.803
3. Lãi tiền gửi ngân hàng	10.711.672	136.290.069	44.855.576
4. Lỗ bán chứng khoán	(925.051.944)	(4.376.377.291)	(48.837.753)
II. Chi phí	1.807.093.927	1.558.266.386	3.507.577.897
1. Giá dịch vụ quản lý Quỹ	685.905.783	821.773.914	991.498.552
2. Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ	131.562.099	129.174.711	129.437.033
3. Chi phí kiểm toán	101.692.800	92.504.000	88.000.000
4. Phí và chi phí khác	887.933.245	514.813.761	2.298.642.312
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong năm	(2.013.280.804)	(4.407.887.155)	(2.250.267.068)
B. Kết quả hoạt động chưa thực hiện			
I. Thu nhập	22.637.384.281	19.945.104.839	38.165.194.672
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	22.637.384.281	19.945.104.839	38.165.194.672
II. Chi phí	17.833.029.884	46.872.283.132	15.915.910.062
1. Chênh lệch lỗ do đánh giá các khoản đầu tư	17.833.029.884	46.872.283.132	15.915.910.062
III. Kết quả hoạt động ròng chưa thực hiện trong năm	4.804.354.397	(26.927.178.293)	22.249.284.610

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2022 tổ chức ngày 26/04/2023, Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận trong kỳ báo cáo.

2.4 Các thông tin khác của Quỹ

Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	46.679.569.335	43.888.495.742	75.223.561.190
Tổng số chứng chỉ Quỹ đang lưu hành	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Giá trị tài sản ròng của 1 đơn vị chứng chỉ Quỹ (CCQ)	9.335,91	8.777,69	15.044,71
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm	10.416,25	15.377,04	15.746,57
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm	8.291,00	8.341,33	11.571,25
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	7.240,00	6.430	11.400
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm báo cáo	8.980,00	11.850	33.500
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm báo cáo	6.240,00	5.630	6.710
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	6,36%	-41,66%	20,89%
- Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	10,95%	-35,80%	35,76%
- Tăng trưởng thu nhập (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	-4,59%	-5,86%	-3,62%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Ngày chốt quyền	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	3,95%	2,85%	5,31%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	460,12%	190,18%	6,78%

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	6,36%	6,36%
3 năm đến thời điểm báo cáo	-18,00% (*)	-6,40%
5 năm đến thời điểm báo cáo	-6,86% (*)	-1,41%
Từ khi thành lập	20,67%	2,23%

(*) Tổng tăng trưởng trên 01 đơn vị chứng chỉ quỹ trước khi Quỹ thực hiện chi trả cổ tức:

- Chi trả cổ tức lần 1: Ngày chốt quyền 21/05/2018; tỷ lệ chi trả 20% tương ứng 2.000 VNĐ/1CCQ

- Chi trả cổ tức lần 2: Ngày chốt quyền 25/05/2021; tỷ lệ chi trả 14% tương ứng 1.400 VNĐ/1 CCQ

Tăng trưởng hàng năm

Thời kỳ	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2021
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	6,36%	-41,66%	20,89%

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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 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.

3.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính Quỹ kết thúc ngày 31/12/2023 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 6,36% so với giá trị tài sản ròng của Quỹ tại ngày 31/12/2022.

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.

Danh mục đầu tư của Quỹ phải phù hợp với mục tiêu và chính sách đầu tư đã được quy định tại Điều lệ Quỹ và công bố tại Bản cáo bạch.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

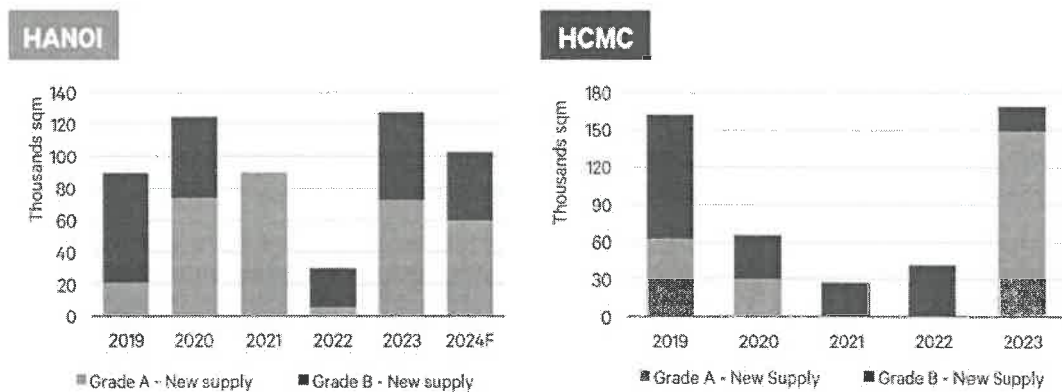
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

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

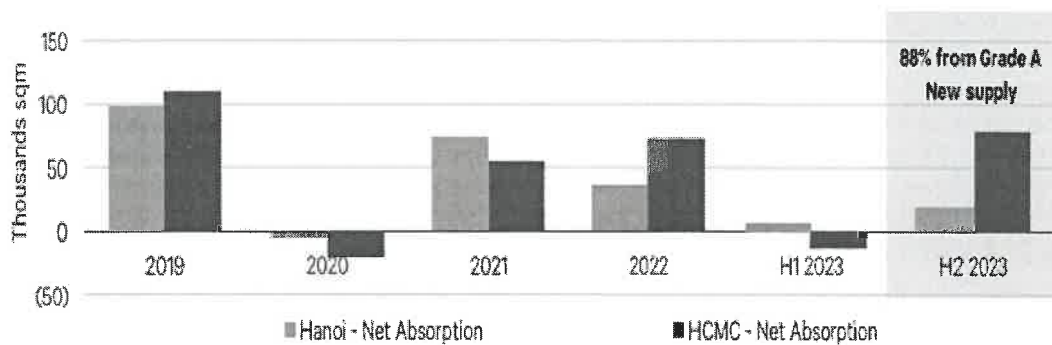
3.4 Mô tả thị trường trong năm

a. Thị trường Văn phòng

Tổng lượng cung mới cho bất động sản văn phòng tăng mạnh trong năm 2023 ở cả thị trường Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Trong đó, chủ yếu là cung đến từ văn phòng hạng A. Các dự án mới đi vào hoạt động tiêu biểu ở hai thị trường lớn lần lượt là: Lancaster Luminaire, Lotte Mall West Lake, Diamond Park Plaza,... tại Hà Nội; OfficeHaus, The Hallmark, The Mett, The Nexus, VPBank Saigon Tower, The Waterfront,... tại TP Hồ Chí Minh.



Tỷ lệ hấp thụ ở cả hai thị trường đều tăng trong nửa cuối năm 2023. Thị trường TP Hồ Chí Minh ghi nhận tỷ lệ hấp thụ dương trong nửa cuối năm 2023, với hơn 75.000 m2 được thị trường hấp thụ, chủ yếu đến từ các sản phẩm văn phòng hạng A, chiếm đến 88%.



Trong năm 2023, giá thuê văn phòng hạng A và hạng B trong gần như không có sự thay đổi so với năm 2022 ở cả thị trường Hà Nội và TP Hồ Chí Minh. Cụ thể, tại Hà Nội, giá thuê văn phòng hạng A trung bình ở mức 28 USD/m2/tháng (+1,2% YoY) và văn phòng hạng B là 12 USD/m2/tháng (-1,4% YoY); tại TP Hồ Chí Minh, giá thuê văn phòng hạng A ở mức 42 USD/m2/tháng (+0,1% YoY) và văn phòng hạng B là 25 USD/m2/tháng (+0% YoY).

Tỷ lệ trống trung bình, đặc biệt là văn phòng hạng A, có xu hướng tăng trong năm 2023 do lượng cung mới tăng mạnh trong năm này.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

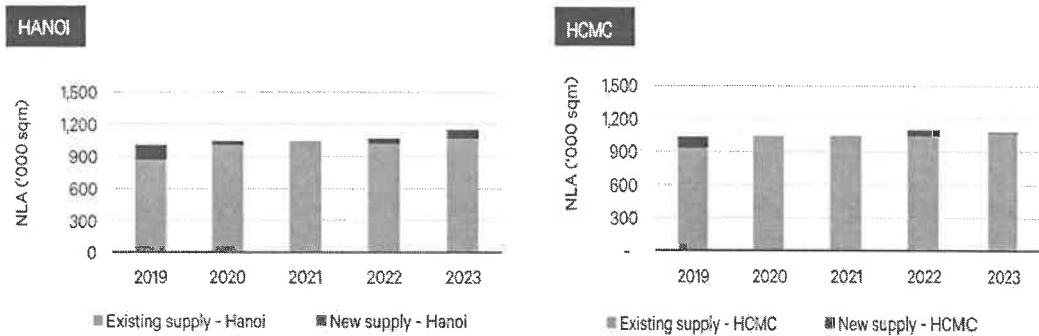
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

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

3.4 Mô tả thị trường trong năm (tiếp theo)

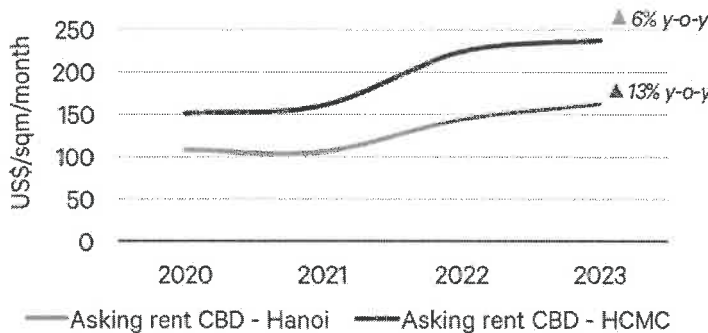
b. Thị trường Sàn bán lẻ

Trong năm 2023, tổng diện tích sàn bán lẻ cho thuê tại Hà Nội có sự tăng trưởng nhẹ so với năm 2022, đến từ cả nguồn cung hiện hữu và các dự án mới. Trong khi đó, diện tích sàn bán lẻ lại có sự sụt giảm nhẹ tại TP Hồ Chí Minh, lượng cung mới trong năm 2023 cũng thấp hơn đáng kể so với năm 2022.



Mặc dù nền kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn khi doanh số bán lẻ quý 4/2023 của Việt Nam đạt 9,6%, thấp hơn so với mức 17% cùng kỳ năm 2022, nhưng các thương hiệu xa xỉ vẫn hoạt động khá tích cực. Điển hình trong năm nay, có các thương hiệu lớn thâm nhập thị trường Việt Nam như Loewe, Chaumet, Longchamp. Ngoài ra, các nhãn hiệu lớn cũng tăng cường mở cửa hàng mới, như Uniqlo đã mở cửa hàng thứ 22 vào tháng 10/2023.

Giá thuê tại khu vực trung tâm vẫn tiếp diễn xu hướng tăng chủ yếu đến từ việc gia nhập thị trường của các thương hiệu xa xỉ tại các quận trung tâm. Giá thuê trung bình trong năm 2023 ở Hà Nội và TP Hồ Chí Minh lần lượt là 160 USD/m²/tháng (+13% YoY) và 240 USD/m²/tháng (+6% YoY).



Nguồn cung mới dự kiến tiếp tục tăng trong giai đoạn 2024 – 2025 và chủ yếu tập trung vào khu vực ngoài trung tâm. Cụ thể đến 2025, dự kiến tổng nguồn cung mới tại Hà Nội sẽ đạt 145.071 m² và TP Hồ Chí Minh đạt 76.000 m².

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

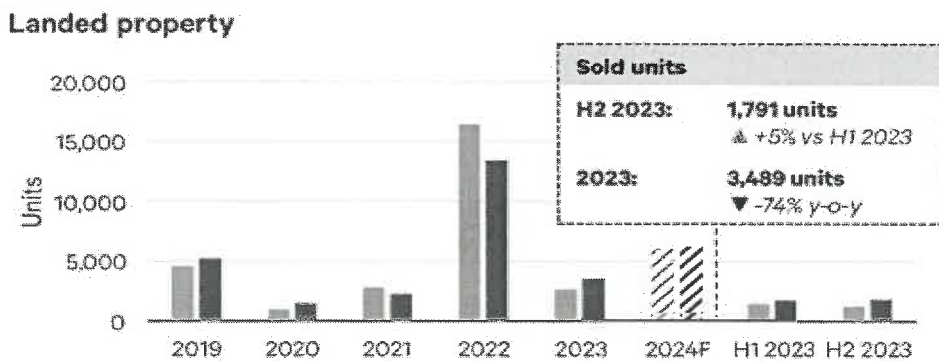
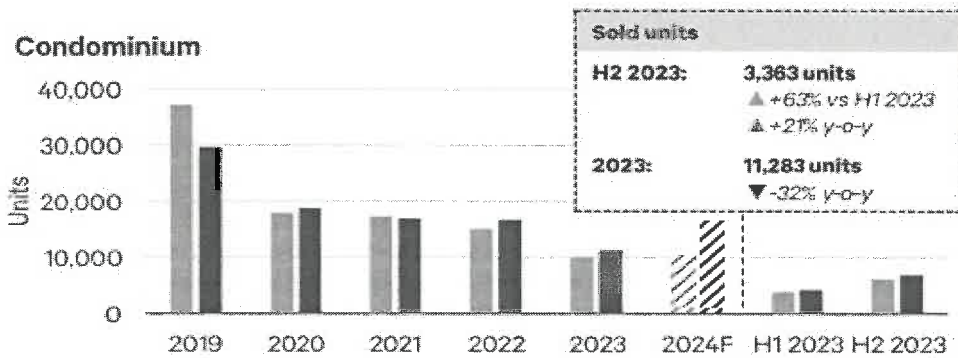
3.4 Mô tả thị trường trong năm (tiếp theo)

c. Thị trường căn hộ

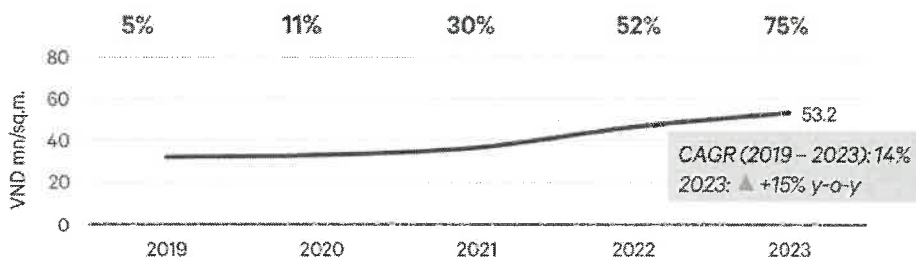
Thị trường BĐS căn hộ tại Hà Nội và TP Hồ Chí Minh trong năm 2023 có một số điểm chung đó là nguồn cung bất động sản dân cư ở mức thấp nhất trong 10 năm trở lại đây do phần lớn các chủ đầu tư vẫn đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý và quan sát diễn biến của thị trường. Tuy nhiên, thị trường đã có những tín hiệu tích cực từ nửa cuối năm 2023.

► Thị trường Hà Nội

Đối với sản phẩm căn hộ, tổng lượng hấp thụ cả năm đạt 11.283 đơn vị, giảm 32% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, lượng hấp thụ bắt đầu có tín hiệu tốt từ nửa cuối năm 2023. Tổng số lượng bán được trong nửa cuối năm 2023 đạt 3.363 đơn vị, tăng 63% so với nửa đầu năm và tăng 21% so với cùng kỳ năm 2022.



Giá bán căn hộ ở thị trường sơ cấp tiếp tục xu hướng tăng với mức tăng trưởng trung bình 14% giai đoạn 2019 – 2023 và đạt mức trung bình 53,2 triệu VND/m² trong năm 2023. Nguyên nhân của việc tăng giá chủ yếu đến từ nguồn cung mới của các dự án cao cấp vẫn tiếp tục tăng giá.



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

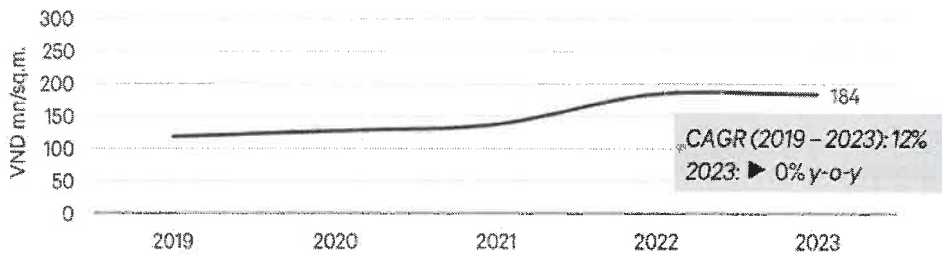
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

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

3.4 Mô tả thị trường trong năm (tiếp theo)

c. Thị trường căn hộ (tiếp theo)

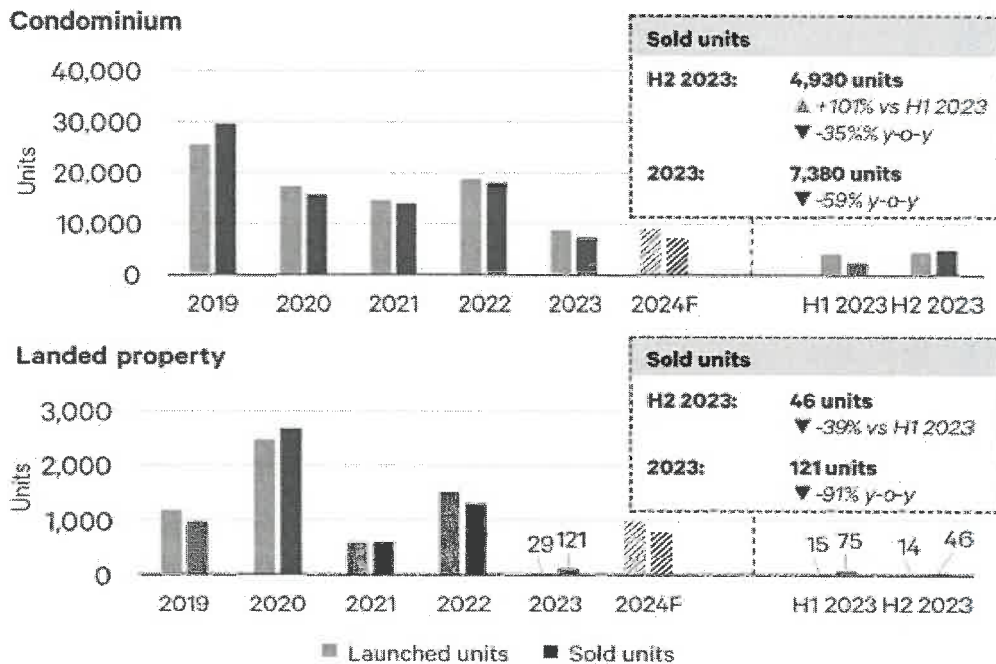
Giá bán sản phẩm nhà liền đất neo ở mức cao do nguồn cung hạn chế, đạt mức 184 triệu VND/m² trong năm 2023.



► Thị trường Thành phố Hồ Chí Minh

Đối với sản phẩm căn hộ, tổng lượng hấp thụ cả năm đạt 7,280 đơn vị, giảm 59% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, tương tự với thị trường Hà Nội, lượng hấp thụ bắt đầu có tín hiệu tốt từ nửa cuối năm 2023. Tổng số lượng bán được trong nửa cuối năm 2023 đạt 4.930 đơn vị, tăng 101% so với nửa đầu năm.

Giao dịch đối với sản phẩm nhà liền đất khá ảm đạm trong năm 2023, chỉ đạt 121 đơn vị, giảm 91% so với cùng kỳ.



Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

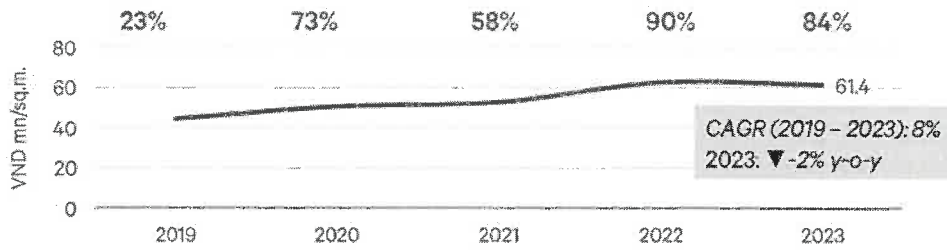
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

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

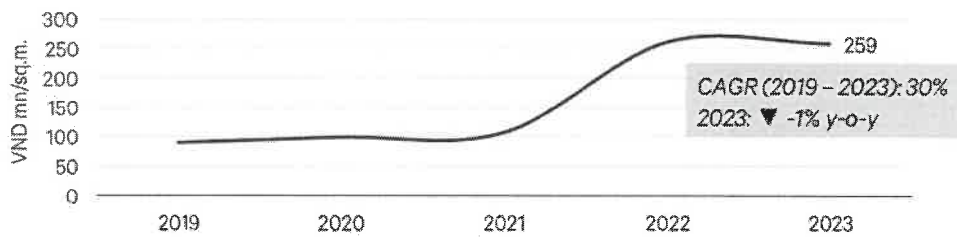
3.4 Mô tả thị trường trong năm (tiếp theo)

c. Thị trường căn hộ (tiếp theo)

Giá bán căn hộ ở thị trường sơ cấp có xu hướng giảm nhẹ kể từ năm 2022. Giá bán sơ cấp trung bình năm 2023 ở mức 61,4 triệu VND/m², giảm 2% so với cùng kỳ.



Giá bán sản phẩm nhà liền đất tiếp tục neo mức cao 259 triệu VND/m² trong năm 2023, nhưng có xu hướng giảm nhẹ.



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

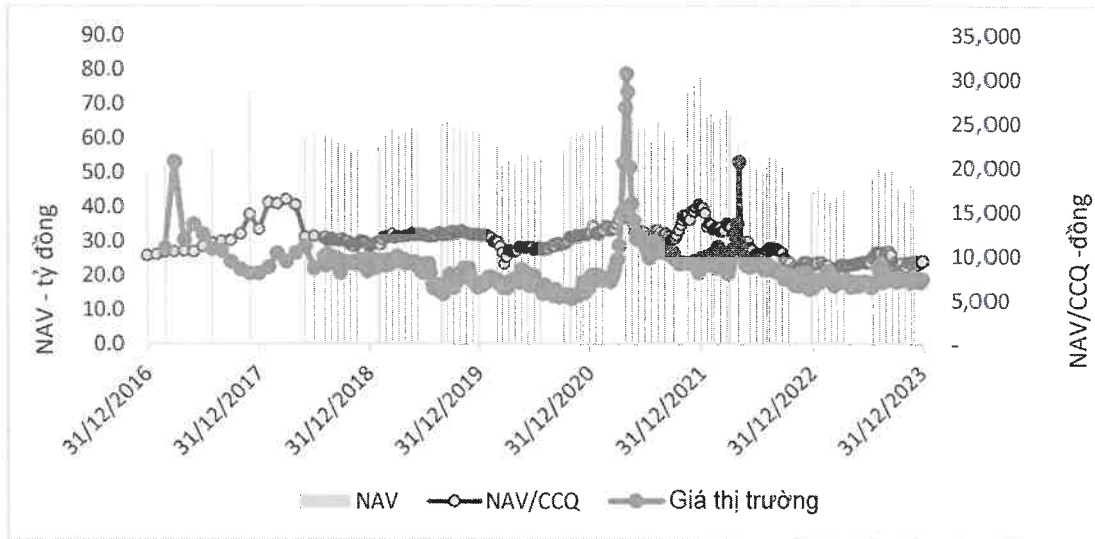
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

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

4.1 Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ

	1 năm đến thời điểm báo cáo (%)	3 năm đến thời điểm báo cáo (%)	5 năm đến thời điểm báo cáo (%)	Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	-4,59%	-13,43%	-13,43%	28,33%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	10,95%	-3,30%	10,04%	5,08%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	6,36%	-18,00%	-6,86%	20,67%
Tăng trưởng hàng năm (%)/1 đơn vị CCQ	6,36%	-6,40%	-1,41%	2,23%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	22,69%	-15,61%	0,82%	-10,51%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	14,06%	2,24%	-16,38%	-27,00%

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới Ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Quỹ:



Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	46.679.569.335	43.888.495.742	6,36%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	9.335,91	8.777,69	6,36%

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

<u>Quy mô nắm giữ (đơn vị)</u>	<u>Số lượng Nhà Đầu tư nắm giữ</u>	<u>Số lượng đơn vị chứng chỉ Quỹ nắm giữ</u>	<u>Tỷ lệ nắm giữ</u>
Dưới 5.000	357	233.159	4,67%
Từ 5.000 đến 10.000	19	135.600	2,71%
Từ 10.000 đến 500.000	16	390.691	7,81%
Trên 500.000	1	4.240.550	84,81%
	393	5.000.000	100%

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Triển vọng thị trường giai đoạn 2024 – 2026

Khung pháp lý mới dự kiến sẽ tạo môi trường kinh doanh minh bạch và lành mạnh hơn, hứa hẹn sự hồi phục mạnh mẽ với lượng hấp thụ ổn định kể từ năm sau. Dự kiến lượng cung và hấp thụ sẽ cải thiện từ 2024, trong đó, thị trường Hà Nội được kỳ vọng sẽ có sự cải thiện mạnh mẽ hơn.

Đối với sản phẩm căn hộ, giá bán trên thị trường sơ cấp được kỳ vọng tăng trung bình 3%/năm trong giai đoạn 2024 – 2026. Đối với sản phẩm nhà liền đất, giá bán thứ cấp tại Hà Nội dự kiến tăng trung bình 2%/năm. Trong khi đó, giá bán thứ cấp tại TP Hồ Chí Minh có mức tăng dự kiến cao hơn với 5%/năm.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

6. THÔNG TIN KHÁC

Thông tin về Ban Đại diện Quỹ

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2022 ngày 21 tháng 4 năm 2023 thông qua việc phê duyệt nhiệm kỳ của Ban Đại diện: 2023-2027

Bà Phùng Thị Minh
Chủ tịch

Bà Minh tốt nghiệp cử nhân ngành Tài chính – Ngân hàng của Trường Đại học Kinh tế Quốc Dân. Bà được cấp Chứng chỉ Kiểm toán viên Quốc gia vào tháng 4/2010.

Với hơn 15 năm làm việc trong mảng kế toán và kiểm toán tại các công ty đầu tư như Công ty Cổ phần Đầu tư INB, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Hùng Tinh, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 9 Hà Nội và Công ty Cổ Phần Đầu tư Truth Home.

Từ 2015 đến nay: kinh nghiệm quản lý điều hành doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh bất động sản quy mô doanh số lên đến 8000 tỷ đồng/năm. Hiện bà đang nắm giữ các chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Đầu tư Truth Home.

Ông Đặng Thế Đức
Thành viên

Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội

Chứng chỉ tốt nghiệp sau đại học, Trường Luật của Anh Quốc và xứ Wales (Anh Quốc)

Hơn 22 năm kinh nghiệm hành nghề luật kinh doanh tại Việt Nam, trong đó tập trung vào đầu tư trong nước, giao dịch doanh nghiệp, cổ phần tư nhân, M&A, chứng khoán, giao dịch thị trường vốn và tài trợ dự án.

Ông Đức đã tư vấn cho một số Quỹ đầu tư nước ngoài và địa phương lớn và nhà quản lý Quỹ liên quan đến cơ cấu kinh doanh, các giao dịch M&A tại Việt Nam.

Ông có 5 năm hành nghề Luật tại InvestConsult Group (Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư & Chuyển giao công nghệ), phụ trách mảng Tư vấn và Sở hữu Công nghiệp; 7 năm hành nghề Luật và đảm nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh của Công ty TNHH Tầm nhìn và Liên danh (Vision and Associates); 4 năm làm Giám đốc Công ty Luật Hợp danh Tư vấn Phương Đông I.C.

Từ năm 2010 tới nay ông là Giám đốc điều hành (Managing Partner) tại Cty Tư vấn luật Indochine Counsel; nhà báo thường xuyên cho các tạp chí kinh doanh hàng đầu tại Việt Nam (Kinh tế Sài Gòn, Nhịp cầu đầu tư, Đầu tư chứng khoán).

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

6. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

Thông tin về Ban Đại diện Quỹ (tiếp theo)

Bà Nguyễn Phương Lan
Thành viên

Thạc sĩ Tài chính tại Đại học Khoa học Kinh tế và Hành chính Budapest; Chứng chỉ Kế toán viên Công chứng (ACCA) của Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh Quốc; Chứng chỉ kiểm toán viên và Chứng chỉ hành nghề quản lý quỹ.

Bà Lan đã có hơn 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính, đảm nhiệm những vị trí quản lý cấp cao tại các tổ chức lớn như Phó giám đốc tư vấn tài chính tại PwC Việt Nam, Phó giám đốc đầu tư tại công ty Quản lý quỹ Techcom Capital, Trưởng phòng tài chính của Công ty CP Vinpearl... Bà Lan cũng đã có thời gian công tác tại nhiều nước trên thế giới như tại PwC Hungary, PwC Panama ở vai trò phụ trách kiểm toán, chuyên gia cao cấp tư vấn tài chính doanh nghiệp.

Bà Lan hiện đang đảm nhiệm vai trò Giám đốc Tài chính của CTCP Thương mại Dịch Vụ Cổng Vàng (Golden Gate).



Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Chúng tôi là Ngân hàng giám sát Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (Sau đây gọi là "Quỹ") tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023. Với sự hiểu biết của chúng tôi thì trong giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã hoạt động và được quản lý với các nội dung dưới đây:

a) Việc lưu ký tài sản của Quỹ đã tuân thủ theo quy định pháp luật chứng khoán hiện hành, Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật có liên quan.

b) Việc tuân thủ các giới hạn về hạn mức đầu tư được quy định tại các văn bản pháp luật chứng khoán hiện hành về quỹ đầu tư bất động sản, Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan: tại một số kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng, cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ có phát sinh sai lệch so với hạn chế đầu tư của Quỹ, cụ thể như sau:

- Tại kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng tại ngày 07/02/2023, ngày 14/02/2023, tỷ lệ đầu tư vào chứng khoán của tổ chức kinh doanh bất động sản trên giá trị tài sản ròng của Quỹ chưa đảm bảo hạn mức tối thiểu 65% quy định tại điểm a khoản 3, Điều 51 tại Thông tư 98/2020/TT-BTC (TT98). Từ kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng tại ngày 21/02/2023, cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ đã được điều chỉnh để đáp ứng các hạn mức đầu tư theo quy định tại TT98, Điều lệ và Bản cáo bạch Quỹ và sai lệch tại các kỳ nêu trên đã được điều chỉnh trong thời hạn theo quy định tại điểm a khoản 6 Điều 51 TT98.

- Tại kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng tại ngày 25/07/2023, tỷ lệ đầu tư vào chứng khoán phát hành bởi các công ty không phải tổ chức kinh doanh bất động sản trong cùng một nhóm công ty có quan hệ sở hữu với nhau thuộc các trường hợp sau đây: công ty mẹ, công ty con; các công ty sở hữu trên 35% cổ phần, phần vốn góp của nhau; nhóm công ty con có cùng một công ty mẹ tạm thời vượt mức tối đa 10% tổng giá trị tài sản của Quỹ theo quy định tại điểm b khoản 3 điều 51 Thông tư 98/2020/TT-BTC. Từ kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng tại ngày 26/07/2023, cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ đã được điều chỉnh để đáp ứng các hạn mức đầu tư theo quy định tại TT98, Điều lệ và Bản cáo bạch Quỹ và sai lệch nêu trên đã được điều chỉnh trong thời hạn theo quy định tại khoản 7 Điều 51 TT98.

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

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

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

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG GIÁM SÁT



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

NHÂN VIÊN GIÁM SÁT



Vũ Minh Hồng

Số tham chiếu: 11801895/66954868

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quý”) được lập ngày 11 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 26 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán, tình hình tài sản và báo cáo danh mục đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động, báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

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

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

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

24
: TV
: H
Y
N
I
N
N
T

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính, tình hình tài sản và danh mục đầu tư của Quý tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động và thay đổi giá trị tài sản ròng của Quý cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng đối với quỹ đầu tư và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính của quỹ đầu tư.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội



Đặng Phương Hà
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2400-2023-004-1



Trần Thị Thu Hiền
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2487-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND
	A. TÀI SẢN			
110	1. Tiền gửi ngân hàng	5	2.125.973.327	9.240.951.663
120	2. Đầu tư chứng khoán	6	44.761.948.500	36.482.754.195
130	3. Phải thu hoạt động đầu tư	7	900.000	94.643.334
200	TỔNG TÀI SẢN		46.888.821.827	45.818.349.192
	B. NGUỒN VỐN			
	I. NỢ PHẢI TRẢ		209.252.492	1.929.853.450
311	1. Phải trả hoạt động đầu tư	8	-	1.796.000.000
314	2. Phải trả phụ cấp Ban Đại diện Quỹ	8	45.000.000	-
315	3. Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	8	113.406.092	84.977.450
318	4. Phải trả khác	9	50.846.400	48.876.000
400	II. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		46.679.569.335	43.888.495.742
410	1. Vốn góp của các Nhà Đầu tư	10	50.000.000.000	50.000.000.000
411	Vốn góp của các Nhà Đầu tư		50.000.000.000	50.000.000.000
420	2. Kết quả hoạt động chưa phân phối		(3.320.430.665)	(6.111.504.258)
430	TỔNG NGUỒN VỐN		46.888.821.827	45.818.349.192

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND
Chứng khoán theo mệnh giá		14.240.900.000	19.158.700.000

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



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
	A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐÃ THỰC HIỆN			
10	I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện		(206.186.877)	(2.849.620.769)
11	1. Cổ tức được nhận		168.458.000	591.197.828
12	2. Lãi trái phiếu được nhận		539.695.395	799.268.625
13	3. Lãi tiền gửi ngân hàng		10.711.672	136.290.069
14	4. Lỗ bán chứng khoán		(925.051.944)	(4.376.377.291)
30	II. Chi phí		1.807.093.927	1.558.266.386
31	1. Giá dịch vụ quản lý Quỹ	14	685.905.783	821.773.914
32	2. Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ	14	131.562.099	129.174.711
34	3. Chi phí kiểm toán		101.692.800	92.504.000
38	4. Phí và chi phí khác	11	887.933.245	514.813.761
50	III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong năm		(2.013.280.804)	(4.407.887.155)
	IV. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	13	-	-
	V. Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(2.013.280.804)	(4.407.887.155)
	B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CHƯA THỰC HIỆN			
60	I. Thu nhập		22.637.384.281	19.945.104.839
61	1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán		22.637.384.281	19.945.104.839
70	II. Chi phí		17.833.029.884	46.872.283.132
71	1. Chênh lệch lỗ do đánh giá các khoản đầu tư		17.833.029.884	46.872.283.132
80	III. Kết quả hoạt động ròng chưa thực hiện trong năm	6	4.804.354.397	(26.927.178.293)
	(LỖ)/LỢI NHUẬN THUẦN TRONG NĂM		2.791.073.593	(31.335.065.448)

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



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2023

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



Ông Phi Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

BÁO CÁO TÀI SẢN

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

STT	CHỈ TIÊU	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND
1	Tiền	2.125.973.327	9.240.951.663
1.1	Tiền gửi không kỳ hạn	2.125.973.327	9.240.951.663
2	Các khoản đầu tư	44.761.948.500	36.482.754.195
2.1	Trái phiếu	-	10.853.564.195
2.1.1	Trái phiếu niêm yết	-	2.772.136.920
2.1.2	Trái phiếu chưa niêm yết	-	8.081.427.275
2.2	Cổ phiếu	44.761.948.500	25.629.190.000
2.2.1	Cổ phiếu niêm yết	44.556.148.500	25.629.190.000
2.2.2	Quyền mua	205.800.000	-
3	Phải thu hoạt động đầu tư	900.000	94.643.334
	TỔNG TÀI SẢN	46.888.821.827	45.818.349.192
4	Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	158.406.092	84.977.450
5	Phải trả hoạt động đầu tư	-	1.796.000.000
6	Phải trả khác	50.846.400	48.876.000
	TỔNG NỢ PHẢI TRẢ	209.252.492	1.929.853.450
	GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG CỦA QUỸ	46.679.569.335	43.888.495.742
7	Tổng số đơn vị Quỹ	5.000.000	5.000.000
8	Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị Quỹ	9.335,91	8.777,69



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường



Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO THAY ĐỔI GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
I	Giá trị tài sản ròng đầu năm	43.888.495.742	75.223.561.190
II	Thay đổi giá trị tài sản ròng trong năm <i>Trong đó:</i>	2.791.073.593	(31.335.065.448)
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng do các hoạt động liên quan đến đầu tư của Quỹ trong năm	2.791.073.593	(31.335.065.448)
2	Thay đổi giá trị tài sản ròng do việc phân phối thu nhập của Quỹ cho các Nhà Đầu tư trong năm	-	-
III	Giá trị tài sản ròng cuối năm	46.679.569.335	43.888.495.742



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường



Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ
tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

STT	Loại tài sản	Số lượng	Giá thị trường VND	Tổng giá trị VND	Tỷ lệ (%) / Tổng giá trị tài sản của Quỹ	
I	CỔ PHIẾU NIÊM YẾT					
1	BCM	Tổng Công ty Đầu tư và phát triển Công nghiệp – CTCP	57.000	62.900	3.585.300.000	7,64%
2	CEO	CTCP Tập đoàn C.E.O	96.000	22.700	2.179.200.000	4,65%
3	DRI	CTCP Đầu tư Cao su Đắk Lắk	3.000	7.600	22.800.000	0,05%
4	DXG	CTCP Tập đoàn Đất Xanh	168.000	19.350	3.250.800.000	6,93%
5	HDC	CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu	34.250	32.650	1.118.262.500	2,38%
6	KBC	Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP	89.000	31.750	2.825.750.000	6,03%
7	KDH	CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền	143.300	31.400	4.499.620.000	9,60%
8	NLG	CTCP Đầu tư Nam Long	49.040	36.650	1.797.316.000	3,83%
9	PDR	CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	156.000	27.850	4.344.600.000	9,27%
10	PVS	Tổng CTCP Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam	500	38.000	19.000.000	0,04%
11	VCI	CTCP Chứng khoán VIETCAP	30.000	42.750	1.282.500.000	2,74%
12	VHM	CTCP Vinhomes	243.000	43.200	10.497.600.000	22,39%
13	VIC	Tập đoàn Vingroup - CTCP	45.000	44.600	2.007.000.000	4,28%
14	VND	CTCP Chứng khoán VNDIRECT	92.000	22.250	2.047.000.000	4,37%
15	VRE	CTCP Vincom Retail	218.000	23.300	5.079.400.000	10,83%
	Tổng		1.424.090		44.556.148.500	95,03%
II	CÁC LOẠI CHỨNG KHOÁN KHÁC					
		Quyền mua chứng khoán			205.800.000	0,44%
	Tổng				205.800.000	0,44%

BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

STT	Loại tài sản	Số lượng	Giá thị trường VND	Tổng giá trị VND	Tỷ lệ (%) / Tổng giá trị tài sản của Quỹ
III	CÁC TÀI SẢN KHÁC				
1	Phải thu cổ tức			900.000	0,00%
	Tổng			900.000	0,00%
IV	TIỀN				
1	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn			2.125.973.327	4,53%
	Tổng			2.125.973.327	4,53%
V	TỔNG GIÁ TRỊ DANH MỤC			46.888.821.827	100%



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường



Ông Phí Tuấn Thành
 Tổng Giám đốc

Thu Hằng
 Bà Phan Thị Thu Hằng
 Kế toán Trưởng

Thanh Hằng
 Bà Vũ Thanh Hằng
 Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

1.1 Thông tin về Quỹ

Quỹ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quỹ”) được thành lập dưới hình thức quỹ đóng theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan. Quỹ được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký lập Quỹ đại chúng số 22/GCN-UBCK ngày 29 tháng 6 năm 2016 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp. Thời gian hoạt động của Quỹ là không xác định kể từ ngày được cấp giấy phép.

Công ty Quản lý Quỹ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam được quản lý bởi Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương (sau đây được gọi tắt là “Công ty Quản lý Quỹ”). Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương 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 114/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh vốn điều lệ lên 669.662.910.000 đồng ngày 18 tháng 11 năm 2022.

Công ty Quản lý Quỹ được sở hữu 88,99956% bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần (“TMCP”) Kỹ thương Việt Nam (“Ngân hàng mẹ”), một ngân hàng thương mại cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Các hoạt động chính trong năm tài chính của Công ty Quản lý Quỹ là quản lý danh mục đầu tư, quản lý quỹ và cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư chứng khoán theo các quy định của Pháp luật. Công ty có trụ sở chính tại tầng 28, Tòa C5, số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Quản lý Quỹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này là Ông Nguyễn Xuân Minh – chức danh Chủ tịch Hội đồng Quản trị căn cứ theo Giấy phép điều chỉnh số 87/GPĐC-UBCK được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận ngày 6 tháng 9 năm 2022.

Ông Phí Tuấn Thành được ủy quyền ký kết các giấy tờ và tài liệu liên quan đến hoạt động điều hành Công ty, trong đó có báo cáo tài chính kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy ủy quyền số 020703/23/UQ-CTHĐQT-TCC ngày 7 tháng 3 năm 2023.

Ngân hàng Giám sát

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

1.2 Các đặc điểm hoạt động chính của Quỹ

Quy mô vốn

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 chứng chỉ Quỹ.

Mục tiêu đầu tư

Mục tiêu của Quỹ là mang lại lợi ích dài hạn cho Nhà Đầu tư nhờ nguồn thu nhập đều đặn và ổn định từ bất động sản và tăng trưởng dài hạn của giá trị bất động sản, dựa trên chiến lược quản lý bất động sản năng động, hiệu quả cũng như đầu tư vào các bất động sản tiềm năng trong tương lai.

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, Thành phố 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ

Ngày định giá

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

Xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ

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

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

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

Danh mục đầu tư

Danh mục đầu tư của Quỹ phải phù hợp với mục tiêu và chính sách đầu tư đã được quy định tại Điều lệ Quỹ và công bố tại Bản cáo bạch. Danh mục đầu tư của Quỹ bao gồm các loại tài sản sau đây tại Việt Nam:

- ▶ Tiền gửi tại các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng;
- ▶ Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;
- ▶ Công cụ nợ của Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương;
- ▶ Cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam, chứng chỉ quỹ 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;
- ▶ Quyền phát sinh gắn liền với chứng khoán mà Quỹ đang nắm giữ;
- ▶ Các chứng khoán và tài sản khác theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Bộ Tài chính;
- ▶ Bất động sản đáp ứng các điều kiện sau:
 - Là bất động sản được phép đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản; bất động sản đầu tư phải ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc để khai thác nhằm mục đích thu lợi tức ổn định. Loại bất động sản đầu tư phải phù hợp với chính sách và mục tiêu đầu tư quy định tại Điều lệ Quỹ và Bản cáo bạch;
 - Là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Danh mục đầu tư (tiếp theo)

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

Cơ cấu danh mục đầu tư

- ▶ Đầu tư tối thiểu sáu mươi lăm phần trăm (65%) giá trị tài sản ròng của Quỹ vào các bất động sản ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc khai thác để thu lợi tức ổn định theo quy định; chứng khoán của tổ chức phát hành là tổ chức kinh doanh bất động sản có doanh thu từ việc sở hữu và kinh doanh bất động sản tối thiểu là sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng doanh thu tính trên báo cáo tài chính năm gần nhất (sau đây gọi là tổ chức kinh doanh bất động sản). Trường hợp chỉ đầu tư vào chứng khoán của tổ chức kinh doanh bất động sản, Quỹ phải đầu tư vào chứng khoán của ít nhất ba (03) tổ chức phát hành;
- ▶ Không đầu tư quá ba mươi lăm phần trăm (35%) giá trị tài sản ròng của Quỹ vào các tài sản quy định tại danh sách các tài sản Quỹ được phép đầu tư, không tính phần đầu tư vào bất động sản và chứng khoán của tổ chức kinh doanh bất động sản. Việc đầu tư vào các tài sản này phải bảo đảm các giới hạn sau:
 - Không đầu tư vào quá mười phần trăm (10%) tổng số chứng khoán đang lưu hành của một tổ chức phát hành, tổng số chứng chỉ Quỹ đang lưu hành của một quỹ đại chúng do công ty khác quản lý, trừ công cụ nợ của Chính phủ;
 - Không đầu tư quá năm phần trăm (5%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán và các tài sản sau (nếu có) của một tổ chức phát hành, chứng chỉ quỹ của một quỹ đại chúng do công ty khác quản lý, trừ công cụ nợ của Chính phủ: Tiền gửi các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng; công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;
 - Không đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán phát hành bởi các công ty trong cùng một nhóm công ty có quan hệ sở hữu với nhau thuộc các trường hợp sau đây: công ty mẹ, công ty con; các công ty sở hữu trên ba mươi lăm phần trăm (35%) cổ phần, phần vốn góp của nhau; nhóm công ty con có cùng một công ty mẹ;
 - Không đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào các chứng chỉ quỹ đại chúng, cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán đại chúng;
 - Không đầu tư quá năm phần trăm (5%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào tài sản: 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;
 - Không đầu tư vào chính chứng chỉ Quỹ của Quỹ đó;
 - Cơ cấu danh mục đầu tư tuân thủ theo các quy định tại Điều lệ Quỹ và các quy định pháp luật hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Hạn chế đầu tư

Cơ cấu đầu tư của Quỹ chỉ được vượt mức so với các hạn chế đầu tư đã quy định tại cơ cấu danh mục đầu tư và chỉ do các nguyên nhân sau:

- ▶ Biến động giá trên thị trường của tài sản trong danh mục đầu tư của Quỹ;
- ▶ Thực hiện các khoản thanh toán của Quỹ theo quy định của pháp luật;
- ▶ Hoạt động hợp nhất, sáp nhập, chia, tách các tổ chức phát hành;
- ▶ Quỹ mới được cấp phép thành lập hoặc do tăng vốn, hợp nhất Quỹ, sáp nhập Quỹ mà thời gian hoạt động chưa quá sáu (06) tháng kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký lập Quỹ hoặc Giấy chứng nhận đăng ký lập quỹ điều chỉnh;
- ▶ Quỹ đang trong thời gian giải thể.

Trường hợp sai lệch phát sinh do các nguyên nhân quy định tại bốn (04) nguyên nhân đầu nêu trên, Công ty Quản lý Quỹ phải điều chỉnh lại danh mục đầu tư bảo đảm phù hợp với quy định theo nguyên tắc sau:

- ▶ Trong thời hạn ba (03) tháng kể từ ngày phát sinh sai lệch đối với danh mục chứng khoán;
- ▶ Trong hạn một (01) năm kể từ ngày phát sinh sai lệch đối với danh mục bất động sản;
- ▶ Trường hợp sai lệch là do Công ty Quản lý Quỹ không tuân thủ các hạn chế đầu tư theo quy định của pháp luật hoặc Điều lệ Quỹ, Công ty Quản lý Quỹ phải điều chỉnh ngay danh mục đầu tư cho phù hợp với quy định của pháp luật. Công ty Quản lý Quỹ phải bồi thường mọi thiệt hại cho Quỹ (nếu có) và chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư theo quy định. Nếu phát sinh lợi nhuận, phải hạch toán mọi khoản lợi nhuận có được cho Quỹ;
- ▶ Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày hoàn tất việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư, Công ty Quản lý Quỹ phải công bố thông tin theo quy định; đồng thời thông báo cho 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.

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

2.1 Kỳ kế toán năm

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

2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CHUẨN MỰC VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính của Quỹ được lập theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC (“Quyết định 63”) ngày 14 tháng 9 năm 2005 về việc ban hành chế độ kế toán đối với Quỹ Đầu tư chứng khoán, Thông tư số 98/2020/TT-BTC (“Thông tư 98”) ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và tuân thủ các quy định có liên quan.

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

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

Bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động, báo cáo tài sản, báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng, báo cáo danh mục đầu tư và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa, các báo cáo này không chủ định trình bày tình hình tài chính năm, kết quả hoạt động năm, tình hình tài sản, tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng năm và danh mục đầu tư của Quỹ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

3.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

3.3 *Ước tính kế toán*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng cho hoạt động của Quỹ, tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (03) tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

4.2 Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư của Quỹ bao gồm các khoản đầu tư vào các bất động sản, cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu chưa niêm yết, trái phiếu, các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên ba (3) tháng, chứng khoán phái sinh và các tài sản khác.

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

Ghi nhận tiếp theo

Các khoản đầu tư và tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên khoản mục “*Đầu tư chứng khoán*” và “*Tiền gửi ngân hàng*” trên bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc như sau:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

Các khoản đầu tư được đánh giá lại hàng tháng theo giá trị hợp lý, lãi hay lỗ phát sinh do đánh giá lại khoản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động theo quy định tại Quyết định 63. Phương pháp đánh giá lại khoản đầu tư được quy định trong Sổ tay Định giá và áp dụng phù hợp với Thông tư 98. Cụ thể như sau:

- ▶ *Tiền (VND)*: là số dư tiền mặt tại ngày trước ngày định giá;
- ▶ *Ngoại tệ*: giá trị quy đổi ra VND theo tỷ giá mua của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương tại ngày trước ngày định giá;
- ▶ *Tiền gửi có kỳ hạn*: được xác định là giá trị tiền gửi cộng lãi chưa thanh toán tính tới ngày trước ngày định giá;
- ▶ *Tín phiếu kho bạc, chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng, trái phiếu và các công cụ thị trường tiền tệ khác*: giá được xác định là giá mua cộng lãi lũy kế tính tới ngày trước ngày định giá;
- ▶ *Các công cụ không trả lãi bao gồm tín phiếu, trái phiếu, giấy tờ có giá và các công cụ không trả lãi khác*: được xác định là giá yết trên hệ thống giao dịch của Sở Giao dịch chứng khoán; trường hợp không có giá yết thì mức giá được xác định theo hoặc mô hình chiết khấu dòng tiền căn cứ vào lãi suất trúng thầu hoặc một lãi suất khác do Ban Đại diện Quỹ quy định và thời gian nắm giữ công cụ.
- ▶ *Trái phiếu*:
 - i. *Trái phiếu niêm yết*: Giá yết bình quân (giá sạch) trên hệ thống giao dịch hoặc tên gọi khác, tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sở Giao dịch chứng khoán tại ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá cộng lãi lũy kế.
 Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn mười lăm (15) ngày tính đến ngày định giá, là một trong các mức giá sau:
 - ✓ Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc
 - ✓ Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc
 - ✓ Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.
 - ii. *Trái phiếu chưa niêm yết*:
 - ✓ Giá yết (nếu có) trên các hệ thống báo giá cộng lãi suất cuốn phiếu tính tới ngày định giá; hoặc
 - ✓ Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc
 - ✓ Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc
 - ✓ Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

▶ **Cổ phiếu:**

- i. Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội: được đánh giá theo giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác theo quy chế của Sở giao dịch chứng khoán) của ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá.

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

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

- ii. Cổ phiếu của công ty đại chúng đăng ký giao dịch trên hệ thống UpCom: được đánh giá theo giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác, tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sở Giao dịch chứng khoán) của ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá.

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

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

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

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

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

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

- v. Cổ phần, phần vốn góp khác: được định giá là giá trung bình của các giao dịch thực hiện thành công tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày định giá do các tổ chức báo giá cung cấp.

Trường hợp không có báo giá thì mức giá được xác định là một trong các mức giá sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

▶ *Chứng khoán phái sinh:*

- i. Chứng khoán phái sinh niêm yết: được định giá là giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sở Giao dịch chứng khoán) tại ngày giao dịch trước gần nhất trước ngày định giá.
- ii. Chứng khoán phái sinh niêm yết không có giao dịch nhiều hơn mười lăm (15) ngày tính đến ngày định giá: giá được xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

▶ *Bất động sản:*

Giá được định giá bởi Tổ chức định giá tại thời điểm gần nhất.

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

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

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

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

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

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

- ▶ *Các tài sản được phép đầu tư khác:* giá thị trường là giá trung bình của các giao dịch thực hiện thành công tại ngày giao dịch gần nhất – trước ngày định giá do các tổ chức báo giá cung cấp. Trường hợp không có báo giá thì mức giá được xác định theo mô hình lý thuyết đã được Ban Đại diện Quỹ thông qua.

4.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)

Đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán thì mức trích lập dự phòng rủi ro theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 8 tháng 8 năm 2019. Theo đó, mức trích lập dự phòng cho các khoản phải thu quá hạn thanh toán như sau:

<i>Thời gian quá hạn</i>	<i>Mức trích dự phòng</i>
Từ sáu (6) tháng đến dưới một (1) năm	30%
Từ một (1) năm đến dưới hai (2) năm	50%
Từ hai (2) năm đến dưới ba (3) năm	70%
Từ ba (3) năm trở lên	100%

4.4 Các khoản phải trả

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

4.5 Vốn chủ sở hữu

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

4.6 Ghi nhận doanh thu

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Lãi từ kinh doanh chứng khoán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.7 Chi phí

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

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

Giá dịch vụ quản lý Quỹ

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

Giá dịch vụ quản lý Quỹ là 1,5% giá trị tài sản ròng/năm và có thể thay đổi khi được Đại hội Nhà Đầu tư phê duyệt trong Đại hội hàng năm gần nhất. Hiệu lực của việc điều chỉnh Giá dịch vụ quản lý Quỹ sau khi Ban Đại diện Quỹ phê duyệt sẽ được Công ty Quản lý Quỹ công bố trên trang website. Trường hợp thay đổi Giá dịch vụ quản lý Quỹ dẫn đến giá dịch vụ vượt quá mức tối đa nêu trên sẽ phải được Đại hội Nhà Đầu tư phê duyệt.

Giá dịch vụ giám sát, lưu ký và giao dịch

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

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

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

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

Giá dịch vụ giao dịch chứng khoán là 0,03%/giá trị giao dịch cổ phiếu và 0,01%/giá trị giao dịch trái phiếu niêm yết, tối thiểu 100.000 đồng/ngày giao dịch và tối đa là 10.000.000 đồng/ngày giao dịch đối với giao dịch cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch và 100.000 đồng/lần đối với chứng khoán chưa niêm yết/đăng ký giao dịch và tài sản khác.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.7 Chi phí (tiếp theo)

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

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

Chi phí khác

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

Thưởng hoạt động

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

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

4.8 Thuế

Quỹ đầu tư bất động sản có hoạt động chuyển nhượng bất động sản hoặc hoạt động cho thuê bất động sản, phát sinh thu nhập thuộc đối tượng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Điều 16, Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC (“Thông tư 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 TNDN cho giao dịch góp vốn bằng bất động sản và chuyển nhượng chứng chỉ Quỹ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.8 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

Nhận cổ tức

- ▶ Khi Quỹ đầu tư bất động sản tiến hành chi trả lợi tức cho Nhà Đầu tư là tổ chức (không phân biệt tổ chức đầu tư trong nước hay tổ chức đầu tư nước ngoài) thì đây là thu nhập nhận được từ lợi nhuận sau thuế TNDN nên Nhà Đầu tư là tổ chức không phải khai, nộp thuế TNDN.
- ▶ Khi Quỹ đầu tư bất động sản tiến hành chi trả lợi tức cho các cá nhân thì khoản thu nhập này phải chịu thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ đầu tư vốn. Công ty Quản lý Quỹ có trách nhiệm khai, khấu trừ và nộp thuế cho các cá nhân theo mức thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn 5%.

Chuyển nhượng chứng chỉ Quỹ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.10 Các bên liên quan

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

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

4.11 Số dư bằng không

Các khoản mục hay số dư được quy định trong Quyết định 63 về Chế độ kế toán áp dụng đối với Quỹ Đầu tư chứng khoán không được thể hiện trong các báo cáo tài chính này thì được hiểu là có số dư bằng không.

5. TIỀN GỬI NGÂN HÀNG

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Tiền gửi không kỳ hạn	2.125.973.327	9.240.951.663
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>2.125.973.327</i>	<i>9.240.951.663</i>
<i>– Chi nhánh Hà Thành</i>	<i>2.125.973.327</i>	<i>9.240.951.663</i>
	2.125.973.327	9.240.951.663

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN

Chi tiết các khoản đầu tư chứng khoán của Quý tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND	Chênh lệch điều chỉnh cho năm 2023 VND
Cổ phiếu	41.100.387.370	44.556.148.500	3.455.761.130	(1.118.051.227)	4.573.812.357
BCM Tổng Công ty Đầu tư và phát triển Công nghiệp – Công ty Cổ Phần	3.305.910.000	3.585.300.000	279.390.000	-	279.390.000
CEO Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O	1.971.000.000	2.179.200.000	208.200.000	-	208.200.000
DRI Công ty Cổ phần Đầu tư Cao su Đắk Lắk	24.900.000	22.800.000	(2.100.000)	-	(2.100.000)
DXG Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất xanh	3.014.900.000	3.250.800.000	235.900.000	-	235.900.000
HDC Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu	998.685.930	1.118.262.500	119.576.570	-	119.576.570
KBC Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc	2.547.448.440	2.825.750.000	278.301.560	-	278.301.560
KDH Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền	3.997.708.268	4.499.620.000	501.911.732	(9.404.333)	511.316.065
NLG Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	1.721.480.555	1.797.316.000	75.835.445	138.199.230	(62.363.785)
PDR Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt	3.574.517.881	4.344.600.000	770.082.119	-	770.082.119
PVS Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam	16.611.966	19.000.000	2.388.034	-	2.388.034
VCI Công ty Cổ phần Chứng khoán VIETCAP	1.199.880.000	1.282.500.000	82.620.000	-	82.620.000
VHM Công ty Cổ phần Vinhomes	9.672.675.000	10.497.600.000	824.925.000	(1.206.781.124)	2.031.706.124
VIC Tập đoàn Vingroup – Công ty cổ phần	2.029.750.000	2.007.000.000	(22.750.000)	-	(22.750.000)
VND Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	1.909.294.330	2.047.000.000	137.705.670	-	137.705.670
VRE Công ty Cổ phần Vincom Retail	5.115.625.000	5.079.400.000	(36.225.000)	(2.935.000)	(33.290.000)
NLG Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	-	-	-	-	-
ACB Ngân hàng TMCP Á Châu	-	-	-	(14.980.000)	14.980.000
FPT Công ty Cổ phần FPT	-	-	-	(20.200.000)	20.200.000
MSN Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan	-	-	-	(7.200.000)	7.200.000
POW Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam	-	-	-	5.250.000	(5.250.000)
Quyền mua cổ phiếu	-	205.800.000	205.800.000	-	205.800.000
Quyền mua cổ phiếu	-	205.800.000	205.800.000	-	205.800.000
Trái phiếu niêm yết	-	-	-	(24.742.040)	24.742.040
Trái phiếu doanh nghiệp - VHM121024	-	-	-	(24.742.040)	24.742.040
	41.100.387.370	44.761.948.500	3.661.561.130	(1.142.793.267)	4.804.354.397

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư chứng khoán của Quý tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND	Chênh lệch điều chỉnh cho năm 2022 VND
Cổ phiếu	26.747.241.227	25.629.190.000	(1.118.051.227)	25.710.298.863	(26.828.350.090)
VHM Công ty Cổ phần Vinhomes	14.896.381.124	13.689.600.000	(1.206.781.124)	-	(1.206.781.124)
NLG Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	2.107.440.770	2.245.640.000	138.199.230	25.511.766.963	(25.373.567.733)
VRE Công ty Cổ phần Vincom Retail	2.080.635.000	2.077.700.000	(2.935.000)	-	(2.935.000)
POW Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam	1.858.500.000	1.863.750.000	5.250.000	-	5.250.000
MSN Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan	1.867.200.000	1.860.000.000	(7.200.000)	-	(7.200.000)
FPT Công ty Cổ phần FPT	1.558.200.000	1.538.000.000	(20.200.000)	-	(20.200.000)
ACB Ngân hàng TMCP Á Châu	1.547.980.000	1.533.000.000	(14.980.000)	-	(14.980.000)
KDH Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền	830.904.333	821.500.000	(9.404.333)	-	(9.404.333)
VIC Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần	-	-	-	198.531.900	(198.531.900)
Trái phiếu niêm yết	2.796.878.960	2.772.136.920	(24.742.040)	74.086.163	(98.828.203)
Trái phiếu doanh nghiệp - VHM121024	2.796.878.960	2.772.136.920	(24.742.040)	-	(24.742.040)
Trái phiếu doanh nghiệp - KBC121020	-	-	-	89.827.787	(89.827.787)
Trái phiếu doanh nghiệp - MML121021	-	-	-	(13.038.372)	13.038.372
Trái phiếu doanh nghiệp - NPM11907	-	-	-	(2.703.252)	2.703.252
Trái phiếu chưa niêm yết	8.081.427.275	8.081.427.275	-	-	-
Trái phiếu doanh nghiệp - VHMB2124001	8.081.427.275	8.081.427.275	-	-	-
	37.625.547.462	36.482.754.195	(1.142.793.267)	25.784.385.026	(26.927.178.293)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND
Dự thu lãi trái phiếu chưa đến ngày nhận	-	94.643.334
Phải thu tiền cổ tức	900.000	-
	900.000	94.643.334

8. PHẢI TRẢ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, PHẢI TRẢ CHO CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ VÀ NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND
Phải trả Ban đại diện Quỹ	45.000.000	-
Phải trả Công ty Quản lý Quỹ	58.627.660	57.034.182
Giá dịch vụ quản lý Quỹ	58.627.660	57.034.182
Phải trả Ngân hàng Giám sát	54.778.432	27.943.268
Giá dịch vụ giám sát	760.714	380.228
Giá dịch vụ lưu ký	21.017.718	11.063.040
Giá dịch vụ quản trị Quỹ	33.000.000	16.500.000
Phải trả hoạt động đầu tư (*)	-	1.796.000.000
	158.406.092	1.880.977.450

(*) Đây là khoản phải trả của Quỹ cho hoạt động mua cổ phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Vincom Retail ("VRE"), Tổng Công ty Điện Lực Dầu khí Việt Nam ("POW") và Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan ("MSN").

9. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND
Phí kiểm toán	50.846.400	47.080.000
Phải trả phí môi giới	-	1.796.000
	50.846.400	48.876.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. VỐN GÓP CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND
Vốn góp đầu năm	50.000.000.000	50.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	50.000.000.000	50.000.000.000

Chi tiết vốn góp, số đơn vị Quỹ và tỷ lệ góp vốn của các thành viên góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Thành viên góp vốn</i>	<i>Vốn góp VND</i>	<i>Số đơn vị Quỹ năm giữ</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>
Cá nhân trong nước	6.462.270.000	646.227	12,92%
Cá nhân nước ngoài	1.119.300.000	111.930	2,24%
Tổ chức trong nước	42.410.530.000	4.241.053	84,82%
Tổ chức nước ngoài	7.900.000	790	0,02%
	50.000.000.000	5.000.000	100%

11. PHÍ VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Phí môi giới, giao dịch chứng khoán	425.170.505	237.409.881
Giá dịch vụ quản trị Quỹ trả cho Ngân hàng		
Giám sát (<i>Thuyết minh 14.1</i>)	198.000.000	198.000.000
Phí xử lý hồ sơ giao dịch mua/bán chứng khoán	123.544.445	60.520.021
Phí niêm yết trả cho Sở Giao dịch Chứng khoán		
Thành phố Hồ Chí Minh	15.000.000	15.000.000
Phí trả Ban đại diện	125.000.000	-
Phí giao dịch tiền gửi	218.295	2.883.859
Thuế, phí khác	1.000.000	1.000.000
	887.933.245	514.813.761

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. GIÁ TRỊ GIAO DỊCH VÀ GIÁ DỊCH VỤ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN

Chi tiết giá trị giao dịch và giá dịch vụ giao dịch chứng khoán trong năm như sau:

STT	Các Công ty chứng khoán có giao dịch với Quý trong năm	Quan hệ với Công ty Quản lý Quý	Tỷ lệ giao dịch của Quý tại từng công ty chứng khoán			
			Giá trị giao dịch trong năm của Quý VND	Tổng giá trị giao dịch trong năm của Quý VND	Tỷ lệ giao dịch của Quý tại Công ty chứng khoán trong năm	Giá dịch vụ giao dịch bình quân trên thị trường
I	Giao dịch chứng khoán thông qua công ty môi giới					
1	Công ty Cổ phần chứng khoán MB ("MBS")	Không liên quan	136.391.336.000	420.642.064.165	33,10%	0,15%
2	Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Chứng khoán Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam ("VCBS")	Không liên quan	66.835.838.000	420.642.064.165	16,22%	0,15%
3	Công ty Cổ phần chứng khoán Kỹ Thương ("TCBS")	Có liên quan	57.188.378.409	420.642.064.165	13,88%	0,15%
4	Công ty TNHH Một thành viên Chứng khoán Maybank Kim Eng	Không liên quan	56.440.813.000	420.642.064.165	13,70%	0,15%
5	Công ty Cổ phần chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HSC")	Không liên quan	53.912.092.000	420.642.064.165	13,08%	0,15%
6	Công ty Cổ phần Chứng khoán VietCap - Chi nhánh	Không liên quan	37.410.737.000	420.642.064.165	9,08%	0,15%
7	Công ty Cổ phần Chứng khoán VietCap ("VCI")	Không liên quan	3.856.070.000	420.642.064.165	0,94%	0,15%
			412.035.264.409		100%	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. GIÁ TRỊ GIAO DỊCH VÀ GIÁ DỊCH VỤ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN (tiếp theo)

STT	Các Công ty chứng khoán có giao dịch với Quỹ trong năm	Quan hệ với Công ty Quản lý Quỹ	Tỷ lệ giao dịch của Quỹ tại từng công ty chứng khoán		Giá dịch vụ giao dịch bình quân trên thị trường
			Giá trị giao dịch trong năm của Quỹ VND	Tổng giá trị giao dịch trong năm của Quỹ VND	
			Tỷ lệ giao dịch của Quỹ tại từng công ty chứng khoán	Tỷ lệ giao dịch của Quỹ tại Công ty chứng khoán trong năm	
II	Giao dịch chứng khoán không thông qua công ty môi giới				
1	Giao dịch chứng khoán chưa niêm yết ("OTC")		8.606.799.756	420.642.064.165	0,00%
			8.606.799.756		0%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện trong năm	(2.013.280.804)	(4.407.887.155)
Điều chỉnh:		
<i>Trừ: Thu nhập từ lợi tức được miễn thuế trong năm</i>	<i>(168.458.000)</i>	<i>(591.197.828)</i>
Thu nhập chịu thuế TNDN trong năm	-	-
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN phát sinh trong năm	-	-
Chi phí thuế TNDN	-	-

Lỗi chuyển sang từ năm trước:

Quý được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Quý có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 10.829.499.348 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 8.647.760.544 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế phát sinh trong năm VND	Đã chuyển lỗ trong năm VND	Không được chuyển lỗ VND	Số còn được chuyển lỗ tính đến cuối năm VND
2019	2024	640.082.585	-	-	640.082.585
2020	2025	184.185.705	-	-	824.268.290
2021	2026	2.824.407.271	-	-	3.648.675.561
2022	2027	4.999.084.983	-	-	8.647.760.544
2023	2028	2.181.738.804	-	-	10.829.499.348
		10.829.499.348	-	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên được xem như là các bên liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát bên kia hoặc có ảnh hưởng trọng yếu đến bên kia trong việc đưa ra quyết định tài chính và hoạt động kinh doanh.

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong năm được trình bày dưới đây:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>Năm 2023 VND</i>	<i>Năm 2022 VND</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành	Ngân hàng Giám sát	Thu nhập lãi tiền gửi	10.711.672	-
		Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ	131.562.099	129.174.711
		Giá dịch vụ quản trị Quỹ	198.000.000	198.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương	Công ty Quản lý Quỹ	Giá dịch vụ quản lý Quỹ	685.905.783	821.773.914

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.2 Số dư trọng yếu với các bên liên quan

Số dư trọng yếu với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày dưới đây:

Các bên liên quan	Quan hệ	Nội dung giao dịch	Ngày 31 tháng 12		Ngày 31 tháng 12	
			năm 2022	Tăng trong năm	năm 2023	Giảm trong năm
			VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương	Công ty Quản lý Quỹ	Phải trả giá dịch vụ quản lý Quỹ	57.034.182	685.905.783	(684.312.305)	58.627.660
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành	Ngân hàng Giám sát	Tiền gửi ngân hàng	9.240.951.663	421.718.842.315	(428.833.820.651)	2.125.973.327
		Phải trả giá dịch vụ giám sát, lưu ký và xử lý hồ sơ	10.919.028	248.117.152	(238.275.466)	20.760.714
		Phải trả giá dịch vụ quản trị Quỹ	16.500.000	198.000.000	(181.500.000)	33.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Gia sản iWealth (*)	Nhà Đầu tư lớn	Giá trị chứng chỉ Quỹ theo mệnh giá	42.405.500.000	-	-	42.405.500.000

(*) Công ty TNHH Đầu tư Gia sản iWealth đã hoàn tất chuyển nhượng Chứng chỉ Quỹ với đối tác là Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý và Đầu tư Gia sản Wealthtech vào ngày 18/1/2024 theo nội dung Nghị quyết được phê duyệt bởi Đại hội Nhà Đầu tư bất thường tổ chức ngày 12/12/2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Rủi ro tiền tệ

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

Rủi ro về giá cổ phiếu

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

Rủi ro về giá hàng hóa

Quỹ không có rủi ro về giá hàng hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà tổ chức phát hành không thể đáp ứng các nghĩa vụ của mình đối với phần vốn gốc và lãi khi đến hạn thanh toán. Rủi ro này chủ yếu liên quan đến các chứng khoán có thu nhập cố định như trái phiếu Chính phủ, trái phiếu doanh nghiệp, chứng chỉ tiền gửi, dẫn đến tổn thất về tài chính. Quý có rủi ro tín dụng từ hoạt động đầu tư tài chính của mình, bao gồm trái phiếu và tiền gửi ngân hàng.

Tiền gửi ngân hàng

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

Các công cụ tài chính khác

Công ty Quản lý Quý đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt vào ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Mức rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản bằng với giá trị ghi sổ (không bao gồm dự phòng) của nhóm tài sản trên bảng cân đối kế toán được trình bày như sau:

	<i>Chưa quá hạn và chưa bị suy giảm VND</i>	<i>Đã quá hạn và chưa bị suy giảm VND</i>	<i>Đã quá hạn và đã trích lập dự phòng VND</i>	<i>Tổng VND</i>
Tiền gửi ngân hàng	2.125.973.327	-	-	2.125.973.327
Phải thu hoạt động đầu tư	900.000	-	-	900.000
- Phải thu tiền cổ tức	900.000	-	-	900.000
	2.126.873.327	-	-	2.126.873.327

Rủi ro thanh khoản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 của các tài sản và khoản nợ phải trả tài chính của Quỹ dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

Tài sản	Không kỳ hạn VND	Dưới 3 tháng VND	Từ 3 đến 12 tháng VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền gửi ngân hàng	2.125.973.327	-	-	-	-	2.125.973.327
Đầu tư chứng khoán	44.761.948.500	-	-	-	-	44.761.948.500
- Cổ phiếu niêm yết	44.556.148.500	-	-	-	-	44.556.148.500
- Quyền mua cổ phiếu	205.800.000	-	-	-	-	205.800.000
Phải thu hoạt động đầu tư	-	900.000	-	-	-	900.000
- Phải thu tiền cổ tức	-	900.000	-	-	-	900.000
Tổng cộng	46.887.921.827	900.000	-	-	-	46.888.821.827
Nợ phải trả						
Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	-	113.406.092	-	-	-	113.406.092
Phải trả phụ cấp Ban Đại diện Quỹ	-	45.000.000	-	-	-	45.000.000
Phải trả khác (*)	-	50.846.400	-	-	-	50.846.400
Tổng cộng	-	209.252.492	-	-	-	209.252.492
Mức chênh lệch thanh khoản ròng	46.887.921.827	(208.352.492)	-	-	-	46.679.569.335

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

(*) Khoản phải trả khác là khoản phải trả cho công ty kiểm toán và phí môi giới.

Tài sản đảm bảo

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2023	Năm 2022
I	Các chỉ số về tình hình hoạt động đầu tư		
1	Tỷ lệ các loại chứng khoán/Tổng giá trị tài sản	95,46%	79,62%
2	Tỷ lệ các loại cổ phiếu/Tổng giá trị tài sản	95,03%	55,94%
2.1	Tỷ lệ các loại cổ phiếu niêm yết/Tổng giá trị tài sản	95,03%	55,94%
3	Tỷ lệ các loại trái phiếu/Tổng giá trị tài sản	0,00%	23,69%
4	Tỷ lệ tiền gửi ngân hàng/Tổng giá trị tài sản	4,53%	20,17%
5	Tỷ lệ thu nhập bình quân/Tổng giá trị tài sản	9,81%	-64,99%
6	Tỷ lệ chi phí bình quân/Tổng giá trị tài sản	3,85%	3,40%
II	Các chỉ số thị trường		
1	Tổng số chứng chỉ Quỹ đang lưu hành cuối năm	5.000.000	5.000.000
2	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ Quỹ của các nhân viên Công ty Quản lý Quỹ và những người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ	0,040%	0,044%
3	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ Quỹ của 10 Nhà Đầu tư lớn nhất cuối năm	90,80%	89,40%
4	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ Quỹ của Nhà Đầu tư nước ngoài	2,25%	2,01%
5	Tỷ lệ giá trị giao dịch chứng chỉ Quỹ so với tổng số chứng chỉ Quỹ trong năm	77,55%	73,25%
6	Giá trị đơn vị Quỹ cuối năm (VND/đơn vị)	9.335,91	8.777,69

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

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



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2023