

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 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

Email: IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn
Website: <https://www.techcomcapital.com.vn/>

- Nội dung thông tin công bố:**
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ thương công bố Báo cáo tài chính soát xét giữa niên độ cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT)
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 14/08/2024 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./

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính soát xét giữa niên độ cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG

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

Người được ủy quyền CBTT



Phí Tuấn Thành
Tổng Giám Đốc

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ	3
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	4 - 22
Báo cáo của Ngân hàng Giám sát	23
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ	24 - 25
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	26
Báo cáo kết quả hoạt động giữa niên độ	27
Báo cáo tài sản giữa niên độ	28
Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ	29
Báo cáo danh mục đầu tư giữa niên độ	30
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	31 - 59

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG

QUỸ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quỹ”) được thành lập dưới hình thức Quỹ đóng theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 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 30 tháng 6 năm 2024, 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 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 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 nhà C5, Số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Quản lý Quỹ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Minh – chức danh Chủ tịch Hội đồng Quản trị căn cứ theo Giấy phép điều chỉnh số 87/GPĐC-UBCK được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận ngày 6 tháng 9 năm 2022.

Ông Phí Tuấn Thành được ủy quyền ký kết các giấy tờ và tài liệu liên quan đến hoạt động điều hành Công ty Quản lý Quỹ, trong đó có báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Quỹ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 theo giấy ủy quyền số 020703/23/UQ-CTHQ-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 kỳ và tại ngày lập báo cáo này gồm:

<i>Họ tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Ngày bổ nhiệm</i>
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.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương (“Công ty Quản lý Quỹ”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính giữa niên độ của Quỹ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ cam kết với Ban Đại diện Quỹ là đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, tình hình tài sản và danh mục đầu tư của Quỹ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ, giao dịch chứng chỉ quỹ giữa niên độ của Quỹ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ đầu tư và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ:



Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2024

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 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 30 tháng 6 năm 2024, 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.

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)

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

Căn cứ:

- ▶ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- ▶ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- ▶ 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, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- ▶ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài Chính về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- ▶ 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, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- ▶ Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- ▶ Các văn bản pháp lý liên quan khác.

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2023 tổ chức ngày 22/04/2024 đã nhất trí thông qua toàn bộ Điều lệ quỹ sửa đổi, bổ sung như sau:

1. Cập nhật tên của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán

Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam

2. Sửa đổi và bổ sung khoản 4 Điều 20. Đại hội Nhà Đầu tư

20.4. Đại Hội Nhà Đầu Tư thường niên được tổ chức trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Theo đề nghị của Ban đại diện quỹ, cuộc họp Đại hội nhà đầu tư thường niên có thể gia hạn nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính và phải thông báo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Đại hội nhà đầu tư thường niên có thể được tổ chức dưới hình thức họp trực tiếp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản.

3. Sửa đổi và bổ sung khoản 7 Điều 22. Điều kiện, thể thức tiến hành họp và quyết định của Đại Hội Nhà Đầu Tư

22.7 Công ty quản lý quỹ được lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này. Trong trường hợp này, công ty quản lý quỹ phải tuân thủ thời hạn gửi phiếu và tài liệu họp cho nhà đầu tư như trường hợp mời họp Đại hội nhà đầu tư. Nguyên tắc, nội dung, trình tự, thủ tục lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản như sau:

- (i) Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo quyết định của Đại hội Nhà Đầu tư;
- (ii) Phiếu lấy ý kiến phải bao gồm có nội dung chủ yếu sau đây:
 - Tên, địa chỉ, thông tin giấy phép của Quỹ;
 - Thông tin của Nhà Đầu tư, tổng số chứng chỉ quỹ đang nắm giữ và số phiếu biểu quyết của Nhà Đầu tư;

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)

1.6 Nội dung thay đổi tại Điều lệ Quỹ trong kỳ báo cáo: (tiếp theo)

1. Sửa đổi và bổ sung khoản 7 Điều 22. Điều kiện, thể thức tiến hành họp và quyết định của Đại Hội Nhà Đầu Tư (tiếp theo)

- Vấn đề cần lấy ý kiến và ý kiến trả lời tương ứng theo thứ tự nhất trí, không nhất trí và không có ý kiến;
 - Thời hạn cuối cùng phải gửi phiếu lấy ý kiến của Công ty quản lý quỹ;
 - Họ tên và chữ ký của người đại diện theo pháp luật của công ty quản lý quỹ.
- (iii) Phiếu lấy ý kiến gửi cho Nhà Đầu tư theo một trong các hình thức sau gửi bằng thư đảm bảo tới địa chỉ thường trú của từng Nhà Đầu tư, thư điện tử (đính kèm bản scan phiếu lấy ý kiến có chữ ký của Nhà Đầu tư), platform bỏ phiếu điện tử (e-voting) hoặc các hình thức điện tử khác tới địa chỉ Nhà Đầu tư đăng ký.
- (iv) Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty quản lý quỹ theo một trong các hình thức sau gửi bằng chuyển phát, thư điện tử (đính kèm bản scan phiếu lấy ý kiến có chữ ký của Nhà Đầu tư), platform bỏ phiếu điện tử (e-voting) hoặc các hình thức điện tử khác từ địa chỉ Nhà Đầu tư đăng ký. Phiếu lấy ý kiến gửi bằng chuyển phát phải đựng trong phong bì dán kín. Phiếu lấy ý kiến gửi bằng thư điện tử phải được bảo mật cho đến khi kiểm phiếu. Trong trường hợp gửi phiếu lấy ý kiến bằng thư điện tử thì Công ty Quản lý quỹ phải ghi rõ địa chỉ thư điện tử nhận phiếu lấy ý kiến, và nhà đầu tư phải gửi bằng thư điện tử đã đăng ký tại Sổ đăng ký Nhà đầu tư.
- (v) Phiếu lấy ý kiến có nội dung đầy đủ, có chữ ký của nhà đầu tư cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư tổ chức và được gửi về Công ty quản lý quỹ trong thời hạn quy định được coi là hợp lệ.
- (vi) Công ty quản lý quỹ thành lập ban kiểm phiếu, tổ chức việc kiểm phiếu, lập biên bản kiểm phiếu và thông báo kết quả kiểm phiếu, nghị quyết, quyết định được thông qua đến các nhà đầu tư trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn mà nhà đầu tư phải gửi ý kiến t Công ty quản lý quỹ. Biên bản kiểm phiếu có giá trị tương đương biên bản họp Đại hội Nhà Đầu tư và phải bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:
- Tên, địa chỉ, thông tin giấy phép của Quỹ
 - Tổng số phiếu lấy ý kiến hợp lệ, không hợp lệ, không nhận được; tổng số phiếu lấy ý kiến hợp lệ nhất trí, không nhất trí, không có ý kiến đối với từng vấn đề biểu quyết
 - Nghị quyết, quyết định được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết tương ứng
 - Họ tên và chữ ký của trưởng ban kiểm phiếu, chủ tịch Ban Đại diện Quỹ hoặc người được chủ tịch Ban Đại diện Quỹ ủy quyền và người đại diện theo pháp luật của Công ty quản lý quỹ hoặc người được người đại diện theo pháp luật của Công ty quản lý quỹ ủy quyền.
- (vii) Ban kiểm phiếu, thành viên Ban Đại diện quỹ chịu trách nhiệm liên đới về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của nội dung biên bản kiểm phiếu, liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.
- (viii) Biên bản kiểm phiếu phải được công bố trên cổng thông tin của Công ty quản lý quỹ và UBCKNN trong vòng 24h kể từ khi kết thúc kiểm phiếu.
- (ix) Phiếu lấy ý kiến thu về, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết, quyết định được thông qua và các tài liệu khác có liên quan được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty quản lý quỹ.

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)

1.6 Nội dung thay đổi tại Điều lệ Quỹ trong kỳ báo cáo: (tiếp theo)

2. Bổ sung khoản 4 Điều 30 Cuộc họp Ban Đại diện Quỹ

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

3. Sửa đổi và bổ sung Điều 46. Công ty kiểm toán

Hàng năm, Công ty Quản lý Quỹ sẽ đề xuất công ty kiểm toán để trình Đại hội Nhà Đầu tư lựa chọn. Trường hợp, Đại hội Nhà Đầu tư ủy quyền cho Ban Đại diện, Ban Đại diện Quỹ thực hiện lựa chọn Công ty kiểm toán để tiến hành kiểm toán cho Quỹ. Công ty kiểm toán được lựa chọn phải thỏa mãn các điều kiện sau:

- Có giấy phép được cung cấp dịch vụ kiểm toán do Bộ Tài chính cấp;
- Có đầy đủ khả năng cung cấp dịch vụ kiểm toán;
- Được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cho phép kiểm toán Quỹ Đầu tư;
- Không phải là người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ hoặc Ngân hàng giám sát.

4. Sửa đổi mục 4 của Phụ lục 3 CAM KẾT CHUNG CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ VÀ CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

- Cùng cam kết không nhận bất kỳ một khoản thù lao, lợi nhuận hay lợi ích nào từ việc thực hiện các giao dịch tài sản Quỹ hoặc giao dịch các tài sản khác không được quy định rõ trong Điều lệ Quỹ hoặc Bản cáo bạch.

1.7 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư:

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2023 tổ chức ngày 22/04/2024 đã nhất trí thông qua Nghị quyết với các nội dung sau:

Điều 1:

Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Quỹ nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 2:

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2024 của Quỹ nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 3:

Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Quỹ được đăng tại website của Công ty Quản lý Quỹ và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

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 4:

Thông qua Báo cáo ngân hàng giám sát của Quỹ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đính kèm cùng báo cáo tài chính đã kiểm toán đăng tại website của Công ty Quản lý Quỹ, nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 5:

Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban đại diện quỹ năm 2023 nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 6:

Thông qua phương án KHÔNG phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư năm tài chính 2023 của Quỹ nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 7:

Thông qua Kế hoạch hoạt động của Ban Đại diện Quỹ năm 2024 nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư:

Điều 8:

Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán là **Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam** thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính của Quỹ cho năm tài chính kết thúc 31/12/2024.

Điều 9:

Đại hội Nhà đầu tư thường niên năm tài chính 2023 thông qua nội dung ủy quyền cho Ban Đại diện Quỹ quyết định:

- Quyết định mức Giá dịch vụ Quản lý trong mức tối đa là 1,5%/NAV/năm.
- Hiệu lực của việc điều chỉnh Giá dịch vụ Quản lý 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 vượt mức tối đa nêu trên sẽ phải được Đại Hội Nhà Đầu Tư phê duyệt

Điều 10:

Thông qua các nội dung sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 11:

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.

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

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 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 30 tháng 06 năm 2023	Ngày 30 tháng 06 năm 2022
Danh mục chứng khoán cơ cấu	88,91%	89,10%	75,56%
Tiền gửi ngân hàng	10,07%	3,65%	24,11%
Tài sản khác	1,02%	7,25%	0,33%
	100%	100%	100%

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 30/06/2024, 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 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022
A. Xác định KQHĐ đã thực hiện			
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	2.773.637.044	(247.254.046)	(5.436.838.193)
1. Cổ tức được nhận	129.310.860	120.708.000	575.465.828
2. Lãi trái phiếu được nhận		539.695.395	363.977.673
3. Lãi tiền gửi	4.996.663	4.563.000	48.303.090
4. Thu nhập bán chứng khoán	2.639.329.521	(912.220.441)	(6.424.584.784)
5. Thu nhập khác			-
II. Chi phí	928.391.787	900.689.439	773.632.837
1. Giá dịch vụ quản lý quỹ	350.859.656	329.771.937	459.776.379
2. Giá dịch vụ giám sát, quản lý tài sản quỹ	65.278.570	65.183.796	64.700.966
3. Chi phí kiểm toán	55.931.040	50.428.484	45.893.037
4. Phí và chi phí khác	456.322.521	455.305.222	203.262.455
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ	1.845.245.257	(1.147.943.485)	(6.210.471.030)
B. Xác định kết quả chưa thực hiện			
I. Thu nhập	7.354.257.602	8.264.236.220	11.628.732.300
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	7.354.257.602	8.264.236.220	11.628.732.300
II. Chi phí	10.990.129.523	5.694.549.826	30.559.308.105
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	10.990.129.523	5.694.549.826	30.559.308.105
III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ	(3.635.871.921)	2.569.686.394	(18.930.575.805)

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 kỳ báo cáo

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 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	44.888.942.671	45.310.238.651	50.082.514.355
Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Giá trị tài sản ròng của một đơn vị chứng chỉ quỹ (CCQ)	8.977,78	9.062,04	10.016.50
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	10.102,46	9.264,35	15.377.04
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	8.755,14	8.306,15	9.893.23
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	6.800	6.940	9.380
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	7.770	8.200	11.850
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	5.850	6.150	8.200
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	-3,84%	3,24%	-33,42%
- Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	-7,79%	5,86%	-25,17%
- Tăng trưởng thu nhập (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	3,95%	-2,62%	-8,26%
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 (%)	3,97%	4,10%	2,52%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	372,07%	502,75%	93,80%

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	-0,93%	-0,93%
3 năm đến thời điểm báo cáo	-28,84%	-10,72%
5 năm đến thời điểm báo cáo	-18,92%	-4,11%
Từ khi thành lập	16,63%	0,67%

*) 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 2024	Năm 2023	Năm 2022
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	-0,93%	-9,53%	-20,60%

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 30/06/2024 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là -0,93% so với giá trị tài sản ròng của Quỹ tại ngày 30/06/2023.

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, công cụ nợ của Chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, 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 kỳ (*)*

Về tổng thể trong 6 tháng đầu năm 2024, thị trường Bất động sản dù còn nhiều khó khăn và mức phục hồi không đồng đều trên các phân khúc, nhưng bắt đầu ghi nhận những động thái tích cực hơn. Trong đó, tất cả loại hình bất động sản đều có sự cải thiện của nguồn cung mới. Những chính sách tích cực của Chính phủ Việt Nam dự báo sẽ thúc đẩy sự phục hồi và tăng trưởng bền vững của bất động sản.

Thu hút vốn đầu tư nước ngoài vào các lĩnh vực công nghệ cao

Vào tháng 11/2023, Quốc hội đã thông qua nghị quyết, mở đường cho Chính phủ ban hành nghị định thành lập quỹ chuyên hỗ trợ đầu tư vào các doanh nghiệp công nghệ cao, đặc biệt là ngành bán dẫn. Nghị định này dự kiến sẽ được công bố chính thức vào giữa năm 2024, thể hiện động thái chiến lược nhằm tạo môi trường thuận lợi và thúc đẩy đầu tư vào công nghệ cao.

Đồng thời, việc cải thiện và đồng bộ hóa cơ sở hạ tầng giao thông, bao gồm các tuyến đường cao tốc và sân bay quốc tế, đóng vai trò quan trọng trong việc môi trường thuận lợi cho các ngành công nghiệp và công nghệ cao đang phát triển.

Chiến lược quốc gia về phát triển kinh tế số và xã hội số đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 đặt nền tảng vững chắc cho lĩnh vực kinh tế số tại Việt Nam. Ba trụ cột then chốt sẽ thúc đẩy quá trình chuyển đổi, bao gồm quản trị số, khai thác chiến dữ liệu số để tạo ra giá trị kinh tế và phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu của kinh tế số.

Trong bối cảnh đầu tư toàn cầu, kỳ vọng bức tranh đầu tư bất động sản sẽ khởi sắc vào năm 2024. Tại Việt Nam, sự hỗ trợ từ Chính phủ có thể tạo điều kiện cải thiện thị trường bất động sản trong năm tới.

Các chính sách khuyến khích đầu tư công nghệ cao đang tạo ra nhu cầu đáng kể về bất động sản công nghiệp

Các doanh nghiệp công nghệ cao, với quy mô sản xuất lớn và nhu cầu không gian nhà kho, nhà xưởng rộng rãi, tìm kiếm cơ sở vật chất đáp ứng tiêu chuẩn môi trường, đồng thời cung cấp hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Ưu đãi thuế, chính sách đất đai và thủ tục hành chính được đơn giản hóa đã thu hút các nhà đầu tư công nghệ cao đến Việt Nam, đặc biệt là các tập đoàn nổi tiếng từ Mỹ, Hàn Quốc và Nhật Bản.

Để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng, các nhà phát triển đã tăng cường đầu tư vào các dự án bất động sản công nghiệp, đặc biệt tại các khu vực có nhiều tiềm năng thu hút đầu tư công nghệ cao như Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Bình Dương, Đồng Nai, Bắc Ninh, Bắc Giang và Thái Nguyên.

Sự gia tăng các doanh nghiệp sản xuất nước ngoài và các công ty công nghệ thông tin thúc đẩy nhu cầu về văn phòng chất lượng cao

Nhu cầu sẽ đặc biệt tập trung ở những khu vực có cơ sở hạ tầng giao thông, tiện ích đồng bộ và gần các khu công nghiệp, công nghệ cao. Thị trường văn phòng Việt Nam đã đi ngược lại xu hướng toàn cầu và duy trì tỷ lệ lấp đầy cao với mức tăng trưởng giá thuê ổn định. Tỷ lệ lấp đầy văn phòng tại Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội luôn ở mức trên 80%.

Nhu cầu văn phòng tại các khu vực ngoài trung tâm cũng tăng: Các doanh nghiệp nước ngoài và công ty công nghệ thường tìm kiếm văn phòng ngoại thành, nơi có giá thuê thấp hơn nhưng di chuyển thuận tiện tới các khu công nghiệp và khu công nghệ cao.

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 kỳ* (*) (tiếp theo)

Tác động tích cực từ các Luật mới có hiệu lực trong năm 2024

Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng sẽ có hiệu lực trong năm 2024, thể hiện sự quyết tâm trong việc ban hành các chính sách để tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho doanh nghiệp và người dân, vì mục tiêu hỗ trợ các doanh nghiệp và người dân tháo gỡ khó khăn, tạo điều kiện để các dự án được triển khai, thúc đẩy dòng vốn, làm minh bạch hoá, phát triển lành mạnh và bền vững thị trường bất động sản. Đặc biệt, với việc luật sẽ ban hành quy định người Việt Nam ở nước ngoài được mua nhà, đất ở Việt Nam, chắc chắn sẽ có một lượng tiền lớn đổ vào kích thích thị trường trở lại.

Sự phục hồi bền vững của ngành du lịch tại Việt Nam sẽ tác động đáng kể đến phân khúc bất động sản khách sạn và nghỉ dưỡng

Chính phủ đang tập trung hỗ trợ ngành du lịch thông qua việc đưa ra các chính sách ưu đãi về thuế và khuyến khích đầu tư vào cơ sở hạ tầng nhằm thu hút du khách từ trong và ngoài nước. Từ tháng 8 năm 2023, công dân từ mọi quốc gia được phép nhập cảnh vào Việt Nam nhiều lần, có thể xin visa điện tử và gia hạn thời gian lưu trú lên đến 90 ngày. Chỉ thị số 08/CT-TTg gần đây, Thủ tướng tiếp tục chỉ đạo các cơ quan có liên quan nghiên cứu và đề xuất các chính sách ưu đãi về xuất cảnh, nhập cảnh, mở rộng diện miễn thị thực một chiều, và thử nghiệm cấp thị thực tại cửa khẩu.

4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

4.1 *Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ*

	<i>1 năm đến thời điểm báo cáo (%)</i>	<i>3 năm đến thời điểm báo cáo (%)</i>	<i>5 năm đến thời điểm báo cáo (%)</i>	<i>Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)</i>
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	2,16%	-10,23%	-10,40%	29,86%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	-3,09%	-19,93%	-8,53%	-4,07%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	-0,93%	-28,84%	-18,92%	16,63%
Tăng trưởng hàng năm (%)/1 đơn vị CCQ	-0,93%	-10,72%	-4,11%	0,67%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	2,57%	-30,37%	-13,06%	-14,02%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	-2,02%	-39,82%	-15,00%	-32,00%

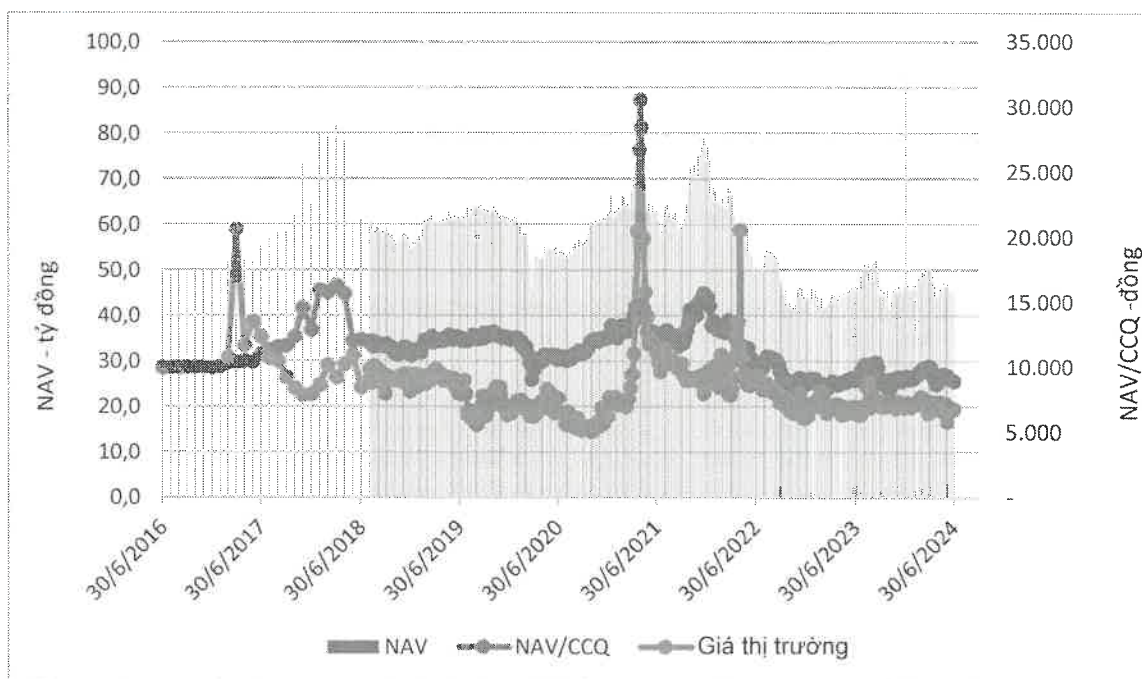
Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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 (tiếp theo)

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 30 tháng 06 năm 2024 của Quỹ



Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 30 tháng 06 năm 2023	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	44.888.942.671	45.310.238.651	-0,93%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	8.977,78	9.062,04	-0,93%

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

Quy mô nắm giữ (đơn vị)	Số lượng Nhà đầu tư nắm giữ	Số lượng đơn vị Chứng chỉ Quỹ nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
Dưới 5.000	334	236.659	4,73%
Từ 5.000 đến 10.000	16	112.500	2,25%
Từ 10.000 đến 500.000	18	410.291	8,21%
Trên 500.000	1	4.240.550	84,81%
	369	5.000.000	100%

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

5.1. Triển vọng thị trường Chung cư

Tại Tp. Hồ Chí Minh, nguồn cung sơ cấp trong 6T/2024 duy trì ổn định theo năm ở mức 6.690 căn, trong đó Hạng B chiếm 56% thị phần, tiếp theo là Hạng C (40% thị phần) và Hạng A (4% thị phần). Nguồn cung sơ cấp chủ yếu tập trung ở phía Đông (TP. Thủ Đức) với 57% thị phần và phía Tây (Bình Tân, Bình Chánh) với 29% thị phần. Tại Hà Nội, nguồn cung mới trong Q2/2024 giảm 34% theo quý và 25% theo năm với 2.697 căn. Các giai đoạn tiếp theo của 7.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

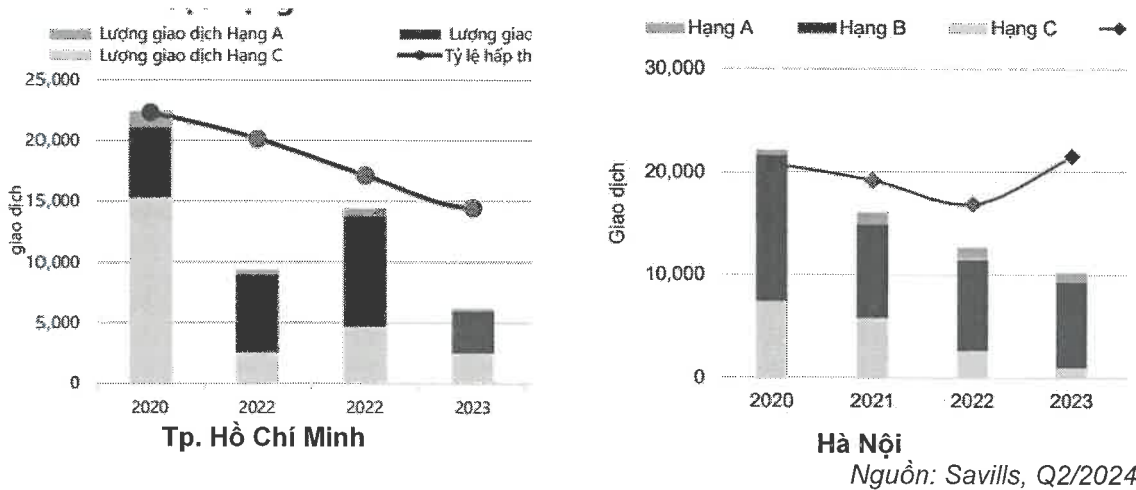
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG (tiếp theo)

5.1. Triển vọng thị trường Chung cư (tiếp theo)

dự án hiện tại đã cung cấp 2.637 căn tương đương 98% thị phần, 2% còn lại đến từ The Gloria by Silk Path. Nguồn cung sơ cấp với 10.317 căn giảm 20% theo quý và 49% theo năm.

Tình hình hoạt động BĐS Chung Cư



Đến năm 2026, dự kiến sẽ có khoảng 36.300 căn hộ được tung ra thị trường TP. Hồ Chí Minh, trong đó TP. Thủ Đức chiếm 50% thị phần, Quận 7 chiếm 12% và Bình Tân chiếm 8%. Tại Hà Nội, trong nửa cuối năm 2024, 8 đợt mở bán mới cùng với các giai đoạn tiếp theo của 2 dự án sẽ cung cấp 13.460 căn hộ Hạng B. Sẽ không có nguồn cung mới cho phân khúc Hạng A và Hạng C. Khu vực Nam Từ Liêm, Hà Đông và Gia Lâm sẽ chiếm 93% thị phần. Từ năm 2025 trở đi, gần 100.000 căn hộ từ 105 dự án sẽ được tung ra thị trường. Các dự án lớn trong tương lai bao gồm Vinhomes Cổ Loa (385 ha), Thành phố thông minh Bắc Hà Nội (272 ha) và Vinhomes Wonder Park (133 ha), sẽ đóng góp 40% vào nguồn cung tương lai.

5.2. Triển vọng thị trường BĐS gắn liền với đất

Trong quý 2 năm 2024, TP. Hồ Chí Minh tiếp tục đối mặt với nguồn cung mới hạn chế do quỹ đất khan hiếm, thủ tục pháp lý phức tạp và tâm lý thận trọng từ các chủ đầu tư. Nguồn cung mới duy nhất trong quý này đến từ đợt mở bán của dự án The Sholi Bình Tân với chỉ 10 căn nhà phố thương mại, giảm 75% so với quý trước và 97% so với cùng kỳ năm ngoái. Hoạt động giao dịch trong quý 2 cũng chứng kiến sự sụt giảm với chỉ 72 giao dịch, giảm 36% so với quý trước và cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân là do hàng sơ cấp có giá cao, sự cạnh tranh từ thị trường thứ cấp và các sản phẩm giá phải chăng ở các tỉnh lân cận. Các sản phẩm trên 30 tỷ đồng gặp khó khăn với chỉ 6% được hấp thụ. Trong khi đó, nhà liền kề có tỷ lệ hấp thụ cao nhất ở mức 31%, nhờ vào nhu cầu thực tế và giá cả cạnh tranh.

Tại Hà Nội, nguồn cung mới trong quý 2 năm 2024 đạt 128 căn, tăng 38% so với quý trước nhưng giảm 2% so với cùng kỳ năm ngoái. Nguồn cung này đến từ hai dự án hiện hữu ở Hà Đông: An Quý Villa với 54 căn biệt thự và Solasta Mansion với 51 căn biệt thự. Thêm vào đó, dự án An Lạc Green Symphony ở Hoài Đức cung cấp 12 căn liền kề mới và Him Lam Thường Tín có 11 căn shophouse mới. Số lượng giao dịch trong quý 2 giảm 40% so với quý trước nhưng tăng 5% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 111 căn, với tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt 18%. Tỷ lệ hấp thụ của nguồn cung mới đạt 48%, giảm 15 điểm phần trăm so với quý trước và 3 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm ngoái.

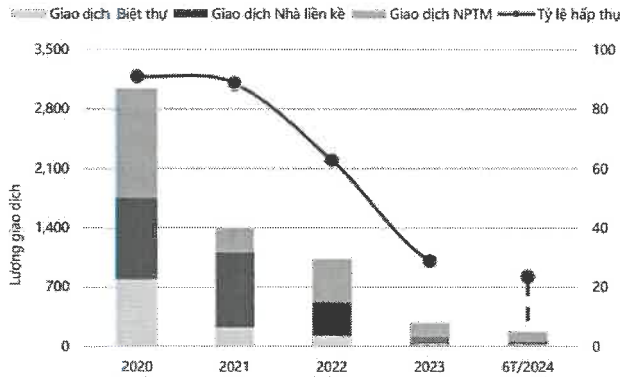
Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

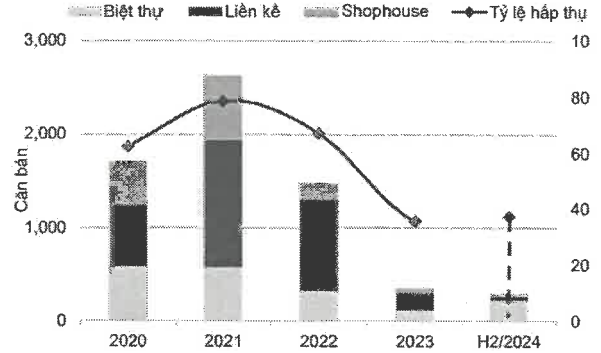
5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG (tiếp theo)

5.2. Triển vọng thị trường BĐS gắn liền với đất (tiếp theo)

Tình hình hoạt động BĐS gắn liền với đất tại Tp. Hồ Chí Minh



Tình hình hoạt động BĐS gắn liền với đất tại Hà Nội



Nguồn: Savills, Q2/2024

Theo báo cáo của Savills, đến cuối năm 2024, Hà Nội dự kiến sẽ chào đón 2.951 căn hộ từ 13 dự án mới. Khu vực Đông Anh chiếm tỷ trọng lớn nhất với 34% nguồn cung tương lai nhờ một đại dự án, tiếp theo là Hà Đông với 19% và Hoài Đức với 16%. Tại TP. Hồ Chí Minh, đến năm 2026, nguồn cung tương lai dự kiến sẽ đạt 4.663 căn hộ, tập trung chủ yếu ở các khu vực Quận 2, Bình Chánh và Nhà Bè.

5.3. Triển vọng bất động sản bán lẻ

Giá thuê đã lấy đà tăng

Tại TP. Hồ Chí Minh, công suất thuê đạt 94% trong quý 2/2024, tăng 2 điểm phần trăm so với quý trước và 3 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Công suất thuê tại khu vực trung tâm và khu vực nội thành đều tăng 1 điểm phần trăm theo quý. Giá thuê tầng trệt đạt 1,3 triệu VNĐ/m²/tháng, ổn định so với quý trước và tăng 3% so với cùng kỳ năm trước nhờ 20% tổng nguồn cung tại TP.HCM có giá thuê tăng do các chủ đầu tư đã ngừng các chính sách ưu đãi. Tại Hà Nội, giá thuê gộp tầng trệt tăng 2% so với quý trước và 13% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giá thuê được cải thiện tại các trung tâm bách hóa, đạt 2,0 triệu VNĐ/m²/tháng, và tại các trung tâm mua sắm, đạt 1,3 triệu VNĐ/m²/tháng. Tại khu trung tâm, giá thuê là 3,4 triệu VNĐ/m²/tháng. Công suất thuê giảm 3 điểm phần trăm so với quý trước và giảm 2 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước, đạt mức 84%. Khối để bán lẻ chứng kiến mức tăng 7 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước, trong khi các trung tâm mua sắm giảm 4 điểm phần trăm. Công suất thuê tại các trung tâm bách hóa vẫn ổn định so với cùng kỳ năm trước.

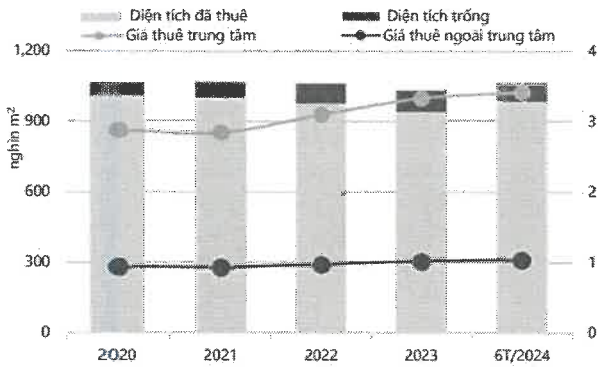
Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

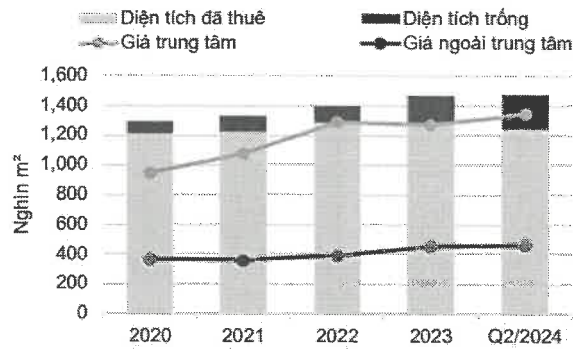
5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG (tiếp theo)

5.3. Triển vọng bất động sản bán lẻ (tiếp theo)

Tình hình hoạt động BĐS bán lẻ tại Tp. HCM



Tình hình hoạt động BĐS Bán lẻ Hà Nội



Nguồn: Savills, Q2/2024

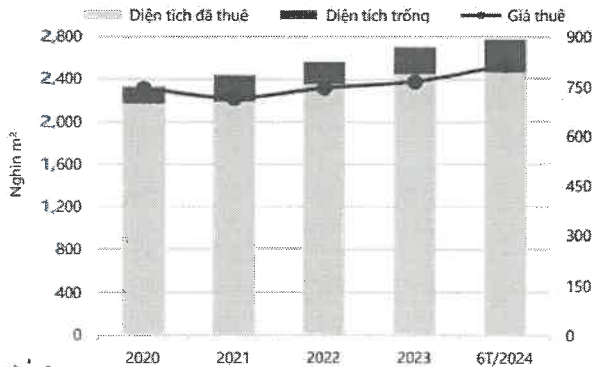
5.4. Triển vọng thị trường phân khúc bất động sản văn phòng

BĐS văn phòng tiếp tục tăng trưởng

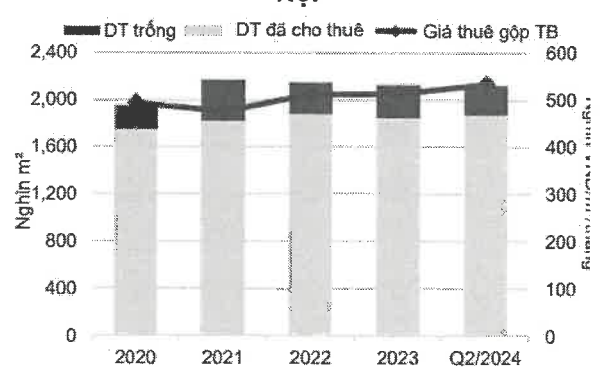
Trong quý 2 năm 2024, tại TP. Hồ Chí Minh, nguồn cung tăng 2% theo quý và 10% theo năm, đạt 2,8 triệu m² diện tích cho thuê thuần (NLA) từ 386 dự án. Nguồn cung mới với 52.512 m² NLA từ ba dự án mới ở khu vực ngoài trung tâm tiếp tục thúc đẩy sự phát triển cân bằng và bền vững trên toàn thành phố. Giá thuê trung bình tăng 2% theo quý và 8% theo năm, đạt 815.000 VNĐ/m²/tháng. Công suất thuê đạt 89%, giảm 1 điểm phần trăm theo quý và 2 điểm phần trăm theo năm, chủ yếu do nguồn cung mới có công suất thấp.

Tại Hà Nội, nguồn cung đạt 2,13 triệu m² sản trong quý 2 năm 2024, ổn định theo quý và theo năm. Phân khúc hạng B có nguồn cung lớn nhất, chiếm 48% thị phần, tương đương 1,03 triệu m² sản. Giá thuê hạng A đạt 876.000 VNĐ/m²/tháng, tăng 2% theo quý và theo năm. Giá thuê hạng B đạt 452.000 VNĐ/m²/tháng, tăng 1% theo quý nhưng giảm 3% theo năm. Giá thuê hạng C cũng tăng 1% theo quý nhưng giảm 1% theo năm, đạt 322.000 VNĐ/m²/tháng.

Tình hình hoạt động BĐS Văn phòng tại Tp. Hồ Chí Minh



Tình hình hoạt động BĐS Văn phòng tại Hà Nội



Nguồn: Savills, Q2/2024

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG (tiếp theo)

5.4. Triển vọng thị trường phân khúc bất động sản văn phòng (tiếp theo)

Nguồn cung dồi dào tại Hà Nội nhưng hạn chế tại Tp. Hồ Chí Minh

Đến năm 2026, dự kiến Hà Nội sẽ có thêm 480.723 m² sàn từ 19 dự án. Trong đó, văn phòng hạng A chiếm 75% thị phần với 14 dự án, và 60% nguồn cung hạng A sẽ tập trung ở khu vực phía Tây. Văn phòng hạng B sẽ đóng góp 24% nguồn cung tương lai từ bốn dự án. Từ năm 2025 trở đi, khu đô thị mới Tây Hồ Tây dự kiến sẽ có 450.724 m² sàn, với tất cả các dự án trong khu vực này đều thuộc hạng A.

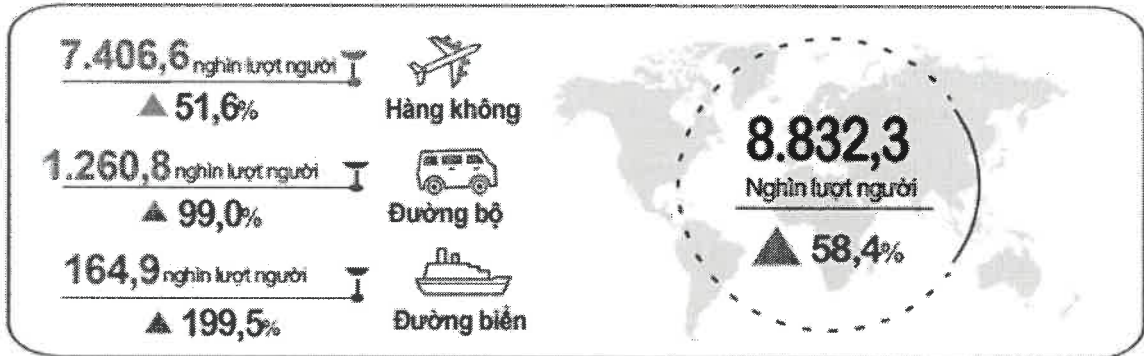
Trong khi đó, tại TP.HCM, thị trường sẽ không có nguồn cung mới hạng A tại khu vực trung tâm trong năm 2024. Điều này sẽ khiến giá thuê văn phòng hạng A hiện hữu, đặc biệt tại khu vực trung tâm, tiếp tục tăng. Ngược lại, các dự án hạng B đang trong giai đoạn hoàn thiện đều nằm tại khu vực ngoài trung tâm, dự kiến sẽ khiến giá thuê văn phòng hạng B trung bình tại TP.HCM không có nhiều biến động.

5.5. Triển vọng thị trường phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng

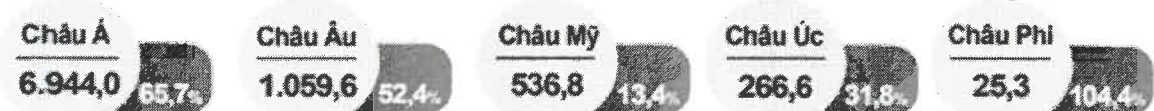
Lượng khách quốc tế và nội địa đã phục hồi đáng kể

Tính chung 6 tháng đầu năm 2024, khách quốc tế đến Việt Nam đạt hơn 8,8 triệu lượt người, tăng 4,1% so với cùng kỳ năm 2019 khi chưa xảy ra đại dịch. Riêng trong tháng 6/2024, lượng khách quốc tế là khoảng 1,25 triệu lượt người, tăng 28,1% so với cùng kỳ năm trước, nhưng giảm 10% so với tháng 5 năm nay. Đáng chú ý, trong 6 tháng đầu năm, Hàn Quốc vẫn là thị trường gửi khách đến Việt Nam lớn nhất với 2,28 triệu lượt người. Trung Quốc đứng thứ hai với gần 1,9 triệu lượt. Các thị trường trong top 10 còn lại có: Đài Loan, Nhật Bản, Mỹ, Australia, Ấn Độ, Australia, Malaysia, Campuchia.

Khách quốc tế đến Việt Nam 6 tháng đầu năm 2024



Phân theo vùng lãnh thổ (Nghìn lượt người)



Nguồn: Tổng cục thống kê

Giá thuê phòng tăng nhẹ

Giá thuê phòng trong 6T/2024 cải thiện nhẹ; thị trường Tp.HCM đã cải thiện dần sau đại dịch nhờ sự trở lại của khách du lịch. Tuy nhiên, những thách thức vẫn còn do nguồn cung khách sạn lớn cùng sự cạnh tranh ngày càng gay gắt trên các nền tảng đặt phòng trực tuyến của các loại hình lưu trú không được xếp hạng trong khi các thị trường khách quốc tế chính vẫn chưa phục hồi hoàn toàn. Nhu cầu trong nửa đầu năm tăng do lượng khách quốc tế tăng 38% và khách nội địa tăng 4%, giúp số phòng được thuê tăng 4% giá phòng trung bình tăng 2% theo năm so với cùng kỳ 2023. Trong khi đó, tại Tp. Hà Nội, công suất thuê Q2/2024 đạt 67%, tăng

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

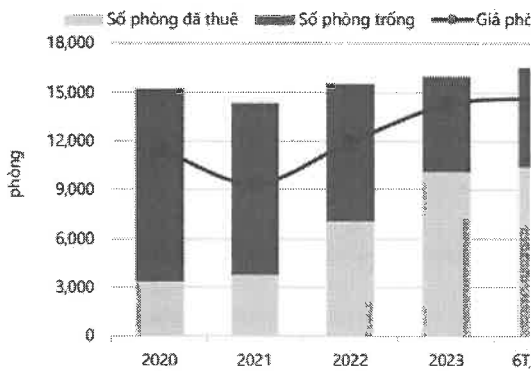
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG (tiếp theo)

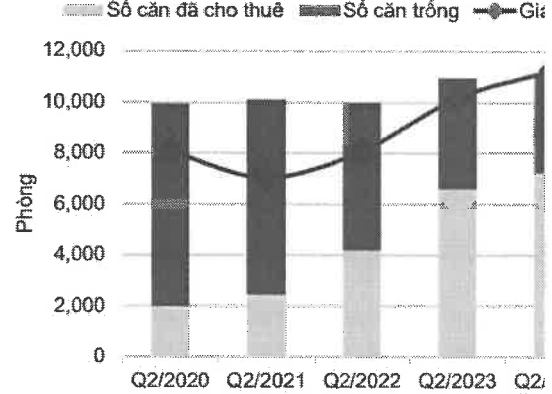
5.5. Triển vọng thị trường phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng (tiếp theo)

2 điểm % theo quý và 3 điểm % theo năm. Giá thuê trung bình giảm 7% theo quý nhưng tăng 11% theo năm. Giá thuê trung bình các dự án 4 sao và 5 sao góp phần vào xu hướng này với mức giảm 6 điểm % theo quý và tăng 9 điểm % theo năm.

Tình hình hoạt động Khách sạn Tp.HCM Q2/2024



Tình hình hoạt động Khách sạn Hà Nội Q2/2024



Nguồn: Savills, Q2/2024

Triển vọng phục hồi hoàn toàn vào năm 2024

Năm 2024, Sở Du lịch Tp.HCM đặt mục tiêu đón 6 triệu khách quốc tế và 38 triệu khách nội. Doanh thu du lịch được kì vọng đạt mức 190 nghìn tỷ VNĐ. Việc hoàn thành nhà ga hành khách mới T3 tại Sân bay Quốc tế Tân Sơn Nhất, dự kiến vào Q2/2025, sẽ giải quyết tình trạng quá tải hiện tại và phục vụ lượng khách ngày càng tăng cao.

Trong 2024-2026, tại Hà Nội dự kiến có 13 dự án với 2,746 phòng đi vào hoạt động. Năm 2024 sẽ có ba dự án gia nhập thị trường, bao gồm: Dusit Hà Nội – Từ Hoa Palace với 207 phòng, Fusion Suites với 238 phòng và Mỹ Đình Pearl giai đoạn 2 với 500 phòng. Các đơn vị vận hành nội địa dự kiến sẽ chiếm 70% nguồn cung tương lai, với 1,919 phòng từ bảy dự án mới.

5.6. Triển vọng phân khúc BĐS khu công nghiệp

Thị trường bất động sản khu công nghiệp phát triển khi khách thuê tiếp tục mở rộng hoạt động ở Việt Nam.

Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam duy trì hoạt động tích cực trong 6 tháng đầu năm 2024. Giải ngân vốn FDI vào Việt Nam đạt 10,8 tỷ USD, mức cao nhất trong 5 năm qua. Cùng với đó, hàng loạt nhà máy lớn được khởi công xây dựng ở cả hai miền, tiêu biểu như nhà máy Pandora (Bình Dương), nhà máy Suntory Pepsico (Long An) và nhà máy SK (Hải Phòng), cho thấy những tín hiệu tích cực của bất động sản công nghiệp.

Trong 6 tháng đầu năm 2024, chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp tăng 7,7% so với cùng kỳ năm trước. Ngành chế biến, chế tạo ước tăng 8,5%; ngành sản xuất và phân phối điện tăng 13%; ngành cung cấp nước, quản lý và xử lý rác thải, nước thải tăng 6,3%; trong khi ngành khai khoáng giảm 5,5%.

Giá đất công nghiệp tại các thị trường cấp 1 miền Bắc tăng nhẹ 0,3% so với quý trước và 4,5% so với cùng kỳ năm trước, đạt mức trung bình 134 USD/m²/kỳ hạn còn lại. Ở khu vực phía Nam, giá đất công nghiệp tại các thị trường cấp 1 duy trì ở mức 173 USD/m²/kỳ hạn còn lại, ổn định so với quý trước và tăng 1,0% so với cùng kỳ năm ngoái.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG (tiếp theo)

5.6. Triển vọng phân khúc BĐS khu công nghiệp (tiếp theo)

Thị trường bất động sản khu công nghiệp phát triển khi khách thuê tiếp tục mở rộng hoạt động ở Việt Nam. (tiếp theo)

Trong sáu tháng đầu năm 2024, diện tích hấp thụ tại miền Bắc đạt hơn 220 ha, giúp tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức 83%, tăng 0,4 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Tại miền Nam, tỷ lệ lấp đầy ổn định ở mức 89%, với diện tích hấp thụ đạt hơn 259 ha trong cùng kỳ.

Đối với thị trường kho xưởng xây sẵn tại miền Bắc, đến hết quý II/2024, tỷ lệ lấp đầy đạt 89%. Giá thuê nhà xưởng xây sẵn đạt 4,9 USD/m²/tháng, tăng 1,9% so với năm trước, trong khi giá thuê nhà kho xây sẵn đạt 4,6 USD/m²/tháng, giảm 1,0% so với năm trước. Các ngành điện tử, chất bán dẫn, nội thất và logistics là những khách thuê chủ đạo, dẫn dắt nhu cầu thuê kho/xưởng xây sẵn tại miền Bắc trong nửa đầu năm nay.

Tại miền Nam, thị trường nhà kho xây sẵn không có nguồn cung mới trong 6 tháng đầu năm 2024. Tỷ lệ lấp đầy tăng 9 điểm phần trăm so với quý trước, đạt 63%, nhờ các giao dịch lớn tại TP. HCM và Long An.

Giá đất công nghiệp có xu hướng tiếp tục tăng

Theo báo cáo của CBRE, trong ba năm tới, giá thuê đất công nghiệp dự kiến sẽ tăng từ 5 - 8% mỗi năm ở miền Bắc và từ 3 - 7% mỗi năm ở miền Nam. Giá thuê của nhà kho và nhà xưởng xây sẵn dự kiến sẽ tăng nhẹ từ 1 - 4% mỗi năm, trong đó phân khúc xưởng xây sẵn sẽ có tốc độ tăng giá cao hơn.

CBRE cũng nhận định rằng, với sự phát triển của hạ tầng giao thông, thị trường bất động sản công nghiệp đang mở rộng ra những khu vực mới như các thị trường cấp 2 và các khu kinh tế cửa khẩu. Bên cạnh đó, sự mở rộng của các chủ đầu tư hiện hữu và sự gia nhập của các chủ đầu tư mới đang làm cho thị trường bất động sản công nghiệp trở nên ngày càng sôi động.

Các dự án cơ sở hạ tầng quan trọng dự kiến sẽ thúc đẩy thị trường bất động sản công nghiệp.

Điển hình là các dự án tại trọng điểm ở hai miền Bắc và Nam như:

- (1) Dự án Đường vành đai 4: Dự kiến hoàn thành năm 2025
- (2) Dự án Cao tốc Ninh Bình – Hải Phòng: Dự kiến hoàn thành năm 2027
- (3) Dự án Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu: Dự kiến hoàn thành năm 2025
- (4) Dự án Đường vành đai 3 TP.HCM: Dự kiến hoàn thành năm 2025
Dự án Sân bay Quốc tế Long Thành: Dự kiến hoàn thành năm 2026

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

6. THÔNG TIN KHÁC

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

Bổ nhiệm

*ngày 21 tháng 04
năm 2023*

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

Bổ nhiệm

*ngày 29 tháng 06
năm 2016*

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 Tâm 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)

Ban Đại diện Quỹ (tiếp theo)

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 Nguyễn Phương Lan

Thành viên

Bổ nhiệm

**ngày 21 tháng 04
năm 2023**

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 14 tháng 8 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 30 tháng 06 năm 2024 cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 06 năm 2024. Với sự hiểu biết của chúng tôi thì trong giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 06 năm 2024, 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) Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương đã tuân thủ các giới hạn về hạn mức đầu tư được quy định tại các văn bản pháp luật chứng khoán hiện hành về quỹ đầu tư bất động sản, Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan.
- c) Việc định giá, đánh giá tài sản của Quỹ đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.
- d) Phát hành và mua lại Chứng chỉ quỹ đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.
- e) Trong kỳ, Quỹ không phát sinh hoạt động phân phối lợi nhuận cho Nhà đầu tư.

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG GIÁM SÁT



NHÂN VIÊN GIÁM SÁT



Vũ Minh Hồng

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

Số tham chiếu: 11801895/E-67852759/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quỹ”) được lập ngày 14 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 26 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán giữa niên độ, báo cáo tài sản giữa niên độ và báo cáo danh mục đầu tư giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động giữa niên độ, báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ của Quỹ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ đầu tư và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ, tình hình tài sản giữa niên độ và danh mục đầu tư giữa niên độ của Quý tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động giữa niên độ và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ của Quý cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quý đầu tư và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Phương Nga
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0763-2024-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2024

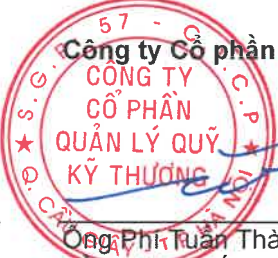
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND
	A. TÀI SẢN			
110	1. Tiền gửi ngân hàng	5	4.868.918.879	2.125.973.327
120	2. Đầu tư chứng khoán	6	43.005.796.000	44.761.948.500
130	3. Phải thu hoạt động đầu tư	7	493.773.000	900.000
200	TỔNG TÀI SẢN		48.368.487.879	46.888.821.827
	B. NGUỒN VỐN			
300	I. NỢ PHẢI TRẢ		3.479.545.208	209.252.492
311	1. Phải trả hoạt động đầu tư	8	3.288.240.000	-
314	2. Phải trả phụ cấp Ban đại diện Quỹ	8	45.000.000	45.000.000
315	3. Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	8	84.701.153	113.406.092
318	4. Phải trả khác	9	61.604.055	50.846.400
400	II. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		44.888.942.671	46.679.569.335
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		(5.111.057.329)	(3.320.430.665)
430	TỔNG NGUỒN VỐN		48.368.487.879	46.888.821.827


CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND
Chứng khoán theo mệnh giá		10.104.400.000	14.240.900.000


 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 Phạm Tuấn Thành
 Tổng Giám đốc

Phan Thị Thu Hằng
 Bà Phan Thị Thu Hằng
 Kế toán Trưởng


 Bà Vũ Thanh Hằng
 Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

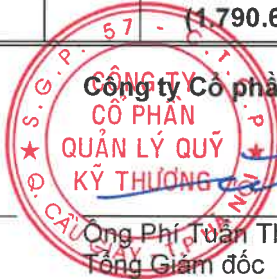
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND
	A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐÃ THỰC HIỆN			
10	I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện		2.773.637.044	(247.254.046)
11	1. Cổ tức được nhận		129.310.860	120.708.000
12	2. Lãi trái phiếu được nhận		-	539.695.395
13	3. Lãi tiền gửi ngân hàng		4.996.663	4.563.000
14	4. Lãi/(Lỗ) bán chứng khoán	11	2.639.329.521	(912.220.441)
30	II. Chi phí		928.391.787	900.689.439
31	1. Giá dịch vụ quản lý Quỹ	14	350.859.656	329.771.937
32	2. Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ	14	65.278.570	65.183.796
34	3. Chi phí kiểm toán		55.931.040	50.428.484
38	4. Phí và chi phí khác	12	456.322.521	455.305.222
50	III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ		1.845.245.257	(1.147.943.485)
	IV. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	13	-	-
	V. Lãi/(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp		1.845.245.257	(1.147.943.485)
	B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CHƯA THỰC HIỆN			
60	I. Thu nhập		7.354.257.602	8.264.236.220
61	1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán		7.354.257.602	8.264.236.220
70	II. Chi phí		10.990.129.523	5.694.549.826
71	1. Chênh lệch lỗ do đánh giá các khoản đầu tư		10.990.129.523	5.694.549.826
80	III. Kết quả hoạt động ròng chưa thực hiện trong kỳ	6	(3.635.871.921)	2.569.686.394
90	LỢI NHUẬN THUẬN TRONG KỲ		(1.790.626.664)	1.421.742.909

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 14 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO TÀI SẢN GIỮA NIÊN ĐỘ
tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND
1	Tiền	4.868.918.879	2.125.973.327
1.1	Tiền gửi không kỳ hạn	4.868.918.879	2.125.973.327
2	Các khoản đầu tư	43.005.796.000	44.761.948.500
2.1	Cổ phiếu	43.005.796.000	44.761.948.500
2.1.1	Cổ phiếu niêm yết	43.005.796.000	44.556.148.500
2.1.2	Quyền mua	-	205.800.000
3	Phải thu hoạt động đầu tư	493.773.000	900.000
4	Phải thu khác	-	-
	TỔNG TÀI SẢN	48.368.487.879	46.888.821.827
5	Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	129.701.153	158.406.092
6	Phải trả hoạt động đầu tư	3.288.240.000	-
7	Phải trả khác	61.604.055	50.846.400
	Tổng nợ phải trả	3.479.545.208	209.252.492
	GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG CỦA QUỸ	44.888.942.671	46.679.569.335
10	Tổng số đơn vị quỹ	5.000.000	5.000.000
11	Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị quỹ	8.977,78	9.335,91

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 14 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO THAY ĐỔI GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

STT	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
		VND	VND
I	Giá trị tài sản ròng đầu kỳ	46.679.569.335	43.888.495.742
II	Thay đổi giá trị tài sản ròng trong kỳ	(1.790.626.664)	1.421.742.909
	<i>Trong đó:</i>		
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng do các hoạt động liên quan đến đầu tư của Quỹ trong kỳ	(1.790.626.664)	1.421.742.909
2	Thay đổi giá trị tài sản ròng do việc phân phối thu nhập của Quỹ cho các nhà đầu tư trong kỳ	-	-
III	Giá trị tài sản ròng cuối kỳ	44.888.942.671	45.310.238.651

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

Ông

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà **Vũ Thanh Hằng**
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ GIỮA NIÊN ĐỘ
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

STT	CHỈ TIÊU	Số lượng	Giá thị trường VND	Tổng giá trị VND	Tỷ lệ trên tổng giá trị tài sản %
I	Cổ phiếu niêm yết				
1	BCM Tổng Công ty Đầu tư và phát triển Công nghiệp - CTCP	148.000	63.800	9.442.400.000	19,52%
2	IDC Tổng công ty IDICO - Công ty Cổ phần	34.000	59.700	2.029.800.000	4,20%
3	IDV Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc	52.600	37.900	1.993.540.000	4,12%
4	KBC Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc	66.800	29.000	1.937.200.000	4,01%
5	NLG CTCP Đầu tư Nam Long	209.140	41.400	8.658.396.000	17,90%
6	NTL Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm	15.900	45.400	721.860.000	1,49%
7	VHM CTCP Vinhomes	484.000	37.650	18.222.600.000	37,67%
	TỔNG	1.010.440		43.005.796.000	88,91%
II	Các tài sản khác			493.773.000	1,02%
1	Phải thu bán chứng khoán			493.773.000	1,02%
2	Phải thu cổ tức			-	0,00%
3	Phải thu khác			-	0,00%
III	Tiền gửi ngân hàng			4.868.918.879	10,07%
1	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn			4.868.918.879	10,07%
V	TỔNG GIÁ TRỊ DANH MỤC			48.368.487.879	100%

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 Phạm 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 14 tháng 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 06 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 đến thời điểm hiện tại của Công ty Quản lý Quỹ là quản lý danh mục đầu tư chứng khoán, 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 nhà C5, Số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 Quản lý Quỹ, trong đó có báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 30 tháng 6 năm 2024, 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, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 của 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 đầu tư bất động sản 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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 đầu tư bất động sản 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 sau (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 quy định tại khoản này. 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

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

Kỳ kế toán giữa niên độ của Quỹ bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 30 tháng 6.

2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập và trình bày theo đơn vị tiền tệ trong kế toán của Quỹ là đồng Việt Nam ("VND").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. CHUẨN MỤC VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Quỹ được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14 tháng 9 năm 2005 về việc ban hành chế độ kế toán đối với Quỹ Đầu tư chứng khoán, Thông tư số 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 giữa niên độ của Quỹ bao gồm:

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

Theo đó, các báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động giữa niên độ và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ của Quỹ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

3.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

3.3 Ước tính kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 (03) tháng, chứng khoán phái sinh và các tài sản khác.

Ghi nhận ban đầu

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

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

Cổ phiếu 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 tình hình tài chính.

Ghi nhận tiếp theo

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 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 cuống 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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*

- ✓ 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.
- ✓ 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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

4.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)

Chi phí dự phòng phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm.

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. Quỹ có thể tăng hay giảm vốn điều lệ của Quỹ phù hợp với quy định của pháp luật được Đại hội Nhà Đầu tư chấp thuận và báo cáo với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

4.6 Ghi nhận doanh thu

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Lãi từ kinh doanh chứng khoán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 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 Thành viên và Ban Đại diện Quỹ;
- ▶ Các chi phí khác theo quy định của Điều lệ Quỹ.

Giá dịch vụ quản lý Quỹ

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

Giá dịch vụ quản lý là 1,5% giá trị tài sản ròng/năm và có thể thay đổi khi được Đại hội Nhà Đầu tư phê duyệt trong Đại hội hàng năm gần nhất. Hiệu lực của việc điều chỉnh Giá dịch vụ quản lý 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 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 được trả cho Ngân hàng Giám sát để cung cấp dịch vụ ngân hàng giám sát, lưu ký cho Quỹ. Giá dịch vụ được tính vào mỗi kỳ định giá dựa trên giá trị tài sản ròng tại ngày trước ngày định giá và được trả hàng tháng. Số tiền trả hàng tháng là tổng số tiền được tính (trích lập) cho các kỳ định giá thực hiện trong tháng.

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

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

Mức giá dịch vụ trên chưa bao gồm các chi phí ngoài thông thường như chi phí thanh toán cho Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, chi phí pháp lý, chi phí tem thư...

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

4.7 Chi phí (tiếp theo)

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

Phí/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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 trình bày trong các báo cáo tài chính này thì được hiểu là có số dư bằng không.

5. TIỀN GỬI NGÂN HÀNG

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND
Tiền gửi không kỳ hạn	4.868.918.879	2.125.973.327
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành	4.868.918.879	2.125.973.327
	4.868.918.879	2.125.973.327

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

B04g-QĐT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN

Chi tiết các khoản đầu tư chứng khoán của Quý 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND	Chênh lệch điều chỉnh cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND
Cổ phiếu	42.980.106.791	43.005.796.000	25.689.209	3.455.761.130	(3.430.071.921)
VHM	19.033.900.277	18.222.600.000	(811.300.277)	824.925.000	(1.636.225.277)
BCM					
NLG	8.751.710.000	9.442.400.000	690.690.000	279.390.000	411.300.000
IDC	8.170.846.514	8.658.396.000	487.549.486	75.835.445	411.714.041
KBC	2.112.450.000	2.029.800.000	(82.650.000)	-	(82.650.000)
IDV	2.107.540.000	1.937.200.000	(170.340.000)	278.301.560	(448.641.560)
NTL	2.072.510.000	1.993.540.000	(78.970.000)	-	(78.970.000)
PDR	731.150.000	721.860.000	(9.290.000)	-	(9.290.000)
KDH	-	-	-	770.082.119	(770.082.119)
DXG	-	-	-	501.911.732	(501.911.732)
CEO	-	-	-	235.900.000	(235.900.000)
VND	-	-	-	208.200.000	(208.200.000)
HDC	-	-	-	137.705.670	(137.705.670)
VCI	-	-	-	119.576.570	(119.576.570)
PVS	-	-	-	82.620.000	(82.620.000)
DRI	-	-	-	2.388.034	(2.388.034)
VIC	-	-	-	(2.100.000)	2.100.000
VRE	-	-	-	(22.750.000)	22.750.000
	-	-	-	(36.225.000)	36.225.000
Quyền mua cổ phiếu	-	-	-	205.800.000	(205.800.000)
Quyền mua cổ phiếu	-	-	-	205.800.000	(205.800.000)
	42.980.106.791	43.005.796.000	25.689.209	3.661.561.130	(3.635.871.921)

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

B04g-QĐT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ VÀ PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND
Phải thu tiền cổ tức	-	900.000
Phải thu bán chứng khoán	493.773.000	-
	493.773.000	900.000

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND
Phải trả Ban đại diện Quỹ	45.000.000	45.000.000
Phải trả Công ty Quản lý Quỹ	56.232.376	58.627.660
Giá dịch vụ quản lý Quỹ	56.232.376	58.627.660
Phải trả Ngân hàng giám sát	28.468.777	54.778.432
Giá dịch vụ giám sát	374.882	760.714
Giá dịch vụ lưu ký	11.593.895	21.017.718
Giá dịch vụ quản trị Quỹ	16.500.000	33.000.000
Phải trả mua chứng khoán	3.288.240.000	-
	3.417.941.153	158.406.092

9. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND
Phí kiểm toán	55.931.040	50.846.400
Phải trả phí môi giới	5.673.015	-
	61.604.055	50.846.400

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. VỐN GÓP CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND
Vốn góp đầu kỳ	50.000.000.000	50.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	50.000.000.000	50.000.000.000

Chi tiết vốn góp, số đơn vị quỹ và tỷ lệ góp vốn của các thành viên góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 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	6.538.270.000	653.827	13,08%
Cá nhân nước ngoài	1.043.300.000	104.330	2,09%
Tổ chức trong nước	42.410.530.000	4.241.053	84,82%
Tổ chức nước ngoài	7.900.000	790	0,01%
	50.000.000.000	5.000.000	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. LÃI/(LỖ) BÁN CHỨNG KHOÁN

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024:

	Tổng giá trị bán [1]	Giá vốn bình quân gia quyền tính đến ngày giao dịch [2]	Lãi bán chứng khoán cho giai đoạn tài chính sau tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 [3] = [1] - [2]	Lãi/(lỗ) bán chứng khoán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 [4]	Đơn vị tính: VND
Cổ phiếu niêm yết	87.373.627.600	84.734.298.079	2.639.329.521	(1.442.650.858)	
Trái phiếu niêm yết	-	-	-	(26.607.519)	
Trái phiếu chưa niêm yết	-	-	-	544.206.433	
Tổng cộng	87.373.627.600	84.734.298.079	2.639.329.521	(925.051.944)	

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023:

	Tổng giá trị bán [1]	Giá vốn bình quân gia quyền tính đến ngày giao dịch [2]	Giá vốn bình quân chính sau tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 [3] = [1] - [2]	Đơn vị tính: VND
Cổ phiếu niêm yết	97.191.171.000	98.620.990.355	(1.429.819.355)	
Trái phiếu niêm yết	2.770.271.440	2.796.878.959	(26.607.519)	
Trái phiếu chưa niêm yết	8.625.633.708	8.081.427.275	544.206.433	
Tổng cộng	108.587.076.148	109.499.296.589	(912.220.441)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. PHÍ VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i> VND	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> VND
Phí niêm yết trả cho Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	15.000.000	7.438.352
Phí xử lý hồ sơ giao dịch mua/bán chứng khoán	52.095.498	63.627.100
Phí môi giới, giao dịch chứng khoán	199.091.919	249.145.752
Phí trả Ban đại diện Quỹ	90.000.000	35.000.000
Phí chuyển tiền	135.104	94.018
Giá dịch vụ quản trị Quỹ trả cho Ngân hàng	99.000.000	99.000.000
Giám sát (<i>Thuyết minh 14</i>)	1.000.000	1.000.000
Thuế, phí khác	1.000.000	1.000.000
	456.322.521	455.305.222

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND</i>
Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện trong kỳ	1.845.245.257	(1.147.943.485)
Điều chỉnh:		
<i>Trừ: Thu nhập từ lợi tức được miễn thuế trong kỳ</i>	<i>(129.310.860)</i>	<i>(120.708.000)</i>
Thu nhập chịu thuế	1.715.934.397	-
Lỗi kết chuyển sang từ các năm trước	<i>(1.715.934.397)</i>	-
Thu nhập tính thuế TNDN trong kỳ	-	-
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN phát sinh trong kỳ	-	-
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, Quý có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 9.113.564.951 VND (31 tháng 12 năm 2023: 10.829.499.348 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế phát sinh VND</i>	<i>Đã chuyển lỗ trong kỳ VND</i>	<i>Không được chuyển lỗ VND</i>	<i>Số còn được chuyển lỗ tính đến cuối kỳ VND</i>
2019	2024	640.082.585	(640.082.585)	-	-
2020	2025	184.185.705	(184.185.705)	-	-
2021	2026	2.824.407.271	(891.666.107)	-	1.932.741.164
2022	2027	4.999.084.983	-	-	6.931.826.147
2023	2028	2.181.738.804	-	-	9.113.564.951
		10.829.499.348	(1.715.934.397)	-	9.113.564.951

(*) Quý chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 9.113.564.951 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 kỳ được trình bày dưới đây:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
			<i>VND</i>	<i>VND</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Ngân hàng Giám sát	Thu nhập lãi tiền gửi	4.996.663	4.563.000
		Giá dịch vụ giám sát, lưu ký và xử lý hồ sơ Quỹ	65.278.570	125.825.579
		Giá dịch vụ quản trị Quỹ	99.000.000	99.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương	Công ty Quản lý Quỹ	Giá dịch vụ quản lý Quỹ	350.859.656	329.771.937

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 trong kỳ báo cáo được trình bày dưới đây:

Các bên liên quan	Quan hệ	Nội dung giao dịch	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 30 tháng 6 năm 2024	
			Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương	Công ty Quản lý Quỹ	Phải trả giá dịch vụ quản lý Quỹ	58.627.660	(353.254.940)	350.859.656	56.232.376
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Ngân hàng Giám sát	Tiền gửi thanh toán Phải trả giá dịch vụ giám sát, lưu ký và xử lý hồ sơ	2.125.973.327	(171.009.762.632)	173.752.708.184	4.868.918.879
Công ty TNHH Đầu tư Gia sản iWealth	Nhà đầu tư lớn	Phải trả giá dịch vụ quản trị Quỹ	20.760.714	(123.685.789)	114.434.561	11.509.486
		Giá trị Chứng chỉ Quỹ theo mệnh giá	33.000.000	(115.500.000)	99.000.000	16.500.000
			42.405.500.000	-	-	- 42.405.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 tình hình 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 của thu nhập cố định như trái phiếu Chính phủ, trái phiếu doanh nghiệp, chứng chỉ tiền gửi, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty Quản lý quỹ đánh giá rằng rủi ro tín dụng của Quỹ là không trọng yếu

Tiền gửi ngân hàng

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

Các công cụ tài chính khác

Công ty Quản lý Quỹ đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt vào ngày 30 tháng 6 năm 2024.

Rủi ro thanh khoản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 30 tháng 6 năm 2024 của các tài sản và khoản nợ phải trả tài chính của Quý dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	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
Tài sản						
Tiền gửi Ngân hàng	4.868.918.879	-	-	-	-	4.868.918.879
Các khoản đầu tư	43.005.796.000	-	-	-	-	43.005.796.000
- Cổ phiếu	43.005.796.000	-	-	-	-	43.005.796.000
Phải thu bán chứng khoán	-	493.773.000	-	-	-	493.773.000
Tổng cộng	47.874.714.879	493.773.000	-	-	-	48.368.487.879
Nợ phải trả						
Phải trả hoạt động đầu tư	-	3.288.240.000	-	-	-	3.288.240.000
Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng	-	-	-	-	-	-
Giám sát	-	84.701.153	-	-	-	84.701.153
Phải trả phụ cấp Ban đại diện Quý	-	45.000.000	-	-	-	45.000.000
Phải trả khác	-	61.604.055	-	-	-	61.604.055
Tổng cộng	-	3.479.545.208	-	-	-	3.479.545.208
Mức chênh lệch thanh khoản ròng	47.874.714.879	(2.985.772.208)	-	-	-	44.888.942.671

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

Tài sản đảm bảo

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT

STT	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
I	Các chỉ số về tình hình hoạt động đầu tư		
1	Tỷ lệ các loại chứng khoán/Tổng giá trị tài sản	88,91%	89,10%
2	Tỷ lệ các loại cổ phiếu/Tổng giá trị tài sản	88,91%	89,10%
2.1	Tỷ lệ các loại cổ phiếu niêm yết/Tổng giá trị tài sản	88,91%	89,10%
3	Tỷ lệ các loại trái phiếu/Tổng giá trị tài sản	0,00%	0,00%
4	Tỷ lệ tiền gửi ngân hàng/Tổng giá trị tài sản	10,07%	3,65%
5	Tỷ lệ thu nhập bình quân/Tổng giá trị tài sản	-1,78%	10,40%
6	Tỷ lệ chi phí bình quân/Tổng giá trị tài sản	1,92%	1,91%
II	Các chỉ số thị trường		
1	Tổng số Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành cuối kỳ	5.000.000	5.000.000
2	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của các nhân viên Công ty Quản lý Quỹ và những người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ	0,04%	0,04%
3	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của 10 Nhà Đầu tư lớn nhất cuối kỳ	90,59%	89,65%
4	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của Nhà Đầu tư nước ngoài	2,10%	1,88%
5	Tỷ lệ giá trị giao dịch Chứng chỉ Quỹ so với tổng số Chứng chỉ Quỹ trong kỳ	75,74%	76,58%
6	Giá trị đơn vị quỹ cuối kỳ (VND/đơn vị)	8.977,78	9.062,04

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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 Phi Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Thuỳ

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Thanh Hằng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2024



EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2024 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn