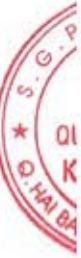




**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**

Báo cáo tài chính cho năm kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2020



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

**Giấy Chứng nhận Đăng ký Chào bán  
Chứng chỉ Quỹ Đầu tư Chứng khoán  
ra công chúng số**

100/GCN-UBCK ngày 9 tháng 12 năm 2015

Giấy Chứng nhận Đăng ký Chào bán Chứng chỉ Quỹ Đầu tư Chứng khoán ra công chúng do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.

**Giấy Chứng nhận Đăng ký lập  
Quỹ đại chúng số**

22/GCN-UBCK ngày 29 tháng 6 năm 2016

Giấy Chứng nhận Đăng ký lập Quỹ đại chúng do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp với thời gian hoạt động không xác định.

**Ban Đại diện Quỹ**

Ông Nguyễn Xuân Minh  
Ông Đặng Thế Đức  
Bà Đỗ Tú Anh

Chủ tịch  
Thành viên  
Thành viên

**Công ty Quản lý Quỹ**

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương

**Ngân hàng Giám sát**

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

**Trụ sở đăng ký**

Tầng 10, Số 191 Bà Triệu  
Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH KPMG  
Việt Nam

## **Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam BÁO CÁO CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ**

Ban Đại diện Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quỹ”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Quỹ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

### **CÔNG BỐ CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ**

Theo ý kiến của Ban Đại diện Quỹ, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, tình hình tài sản và danh mục đầu tư của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ đầu tư và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Đại diện Quỹ,



**Ông Nguyễn Xuân Minh**  
*Chủ tịch*

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2021



# 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 29/06/2016.

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

### 1.4 Chính sách phân chia lợi nhuận:

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 Đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ quỹ.

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

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2019 tổ chức ngày 28 tháng 4 năm 2020 đã nhất trí thông qua việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ:

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

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

## Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (TIẾP THEO)

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

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

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

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

### **Bổ sung Điều 24.3 như sau:**

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

### **1.7 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư:**

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2019 tổ chức ngày 28 tháng 4 năm 2020 đã nhất trí thông qua Nghị quyết với các nội dung sau (\*):

#### **Điều 1:**

Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Quý nêu tại Đại hội Nhà Đầu tư.

#### **Điều 2:**

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

#### **Điều 3:**

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

#### **Điều 4:**

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



**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (TIẾP THEO)**

**Điều 5:**

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

**Điều 6:**

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

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

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

**Điều 7:**

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

**Điều 8:**

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

**Điều 9:**

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

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

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

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

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

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

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

**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (TIẾP THEO)**

**Bổ sung Điều 24.3 như sau:**

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

**Điều 10:**

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

**Điều 11:**

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.

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

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

**2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ**

**2.1 Danh mục đầu tư của Quỹ**

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Danh mục chứng khoán cơ cấu	85,02%	81,53%	80,92%
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	14,67%	18,20%	18,64%
Tài sản khác	0,31%	0,27%	0,44%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (TIẾP THEO)**

**2.2 Kết quả hoạt động kinh doanh của Quỹ**

<b>A/Xác định KQHĐ đã thực hiện</b>	<b>Từ ngày 1/1/2020 đến 31/12/2020 VND</b>	<b>Từ ngày 1/1/2019 đến 31/12/2019 VND</b>	<b>Từ ngày 1/1/2018 đến 31/12/2018 VND</b>
<b>I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện</b>	1.582.142.466	1.552.996.050	11.336.212.262
1. Cổ tức được nhận	483.518.110	370.710.258	150.260.666
2. Lãi trái phiếu được nhận	837.333.941	689.025.672	672.514.083
3. Lãi tiền gửi	269.899.079	553.235.037	325.508.533
4. Thu nhập bán chứng khoán	(12.109.480)	(59.974.917)	10.187.928.980
5. Thu nhập khác	3.500.816	-	-
<b>II. Chi phí</b>	(1.282.810.061)	(1.822.368.377)	(3.731.826.617)
1. Phí quản lý quỹ	(845.504.057)	(922.293.143)	(994.833.762)
2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ	(128.390.925)	(129.086.701)	(132.927.264)
4. Chi phí kiểm toán	(88.000.000)	(88.000.000)	(88.000.000)
6. Phí và chi phí khác	(220.915.079)	(682.988.533)	(2.516.065.591)
<b>III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong năm</b>	299.332.405	(269.372.327)	7.604.385.645
<b>B/Xác định kết quả chưa thực hiện</b>			
<b>I. Thu nhập</b>	14.797.343.759	9.622.659.873	2.868.987.152
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	14.797.343.759	9.622.659.873	2.868.987.152
<b>II. Chi phí</b>	(14.179.249.948)	(2.688.447.463)	(10.433.613.644)
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	(14.179.249.948)	(2.688.447.463)	(10.433.613.644)
<b>III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối năm</b>	618.093.811	6.934.212.410	(7.564.626.492)

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

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



**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (TIẾP THEO)**

**2.4 Các thông tin khác của Quỹ**

*Chi tiết chỉ tiêu hoạt động*

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	62.224.543.648	61.307.117.432	54.642.277.349
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)	12.444,90	12.261,42	10.928,45
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm	12.444,90	12.840,00	17.869,34
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm	9.099,33	10.956,86	10.928,45
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	6.250	6.500	8.730
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	8.900	9.900	15.300
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	5.000	5.600	7.800
Tổng tăng trưởng (%) / 1 đơn vị CCQ	1,50%	12,20%	-15,42%
- Tăng trưởng vốn (%) / 1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	Không áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng
- Tăng trưởng thu nhập (%) / 1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	1,88%	-86,30%	-35,34%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	20%
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	2.000
Ngày chốt quyền	Chưa phân phối	Chưa phân phối	21/5/2018
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	2,28%	2,97%	5,61%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	9,81%	5,62%	97,09%

*Tăng trưởng qua các thời kỳ*

<i>Giai đoạn</i>	<b>Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ</b>	<b>Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm</b>
1 năm đến thời điểm báo cáo	1,50%	1,50%
3 năm đến thời điểm báo cáo	-3,68%	-1,24%
Từ khi thành lập	24,45%	4,47%
Tăng trưởng của chỉ số tham chiếu	Không áp dụng	Không áp dụng

*Tăng trưởng hàng năm*

<i>Thời kỳ</i>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
Tỷ lệ tăng trưởng (%) / 1 đơn vị CCQ/năm	1,50%	12,20%	-15,42%

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

#### 3.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 1,5% so với giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu kỳ báo cáo tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

#### 3.3 Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ

*Chiến lược đầu tư bất động sản:*

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

*Chiến lược đầu tư chứng khoán:*

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



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (TIẾP THEO)

### 3.4 Mô tả thị trường trong năm (\*)

(\*) Tổng hợp từ báo cáo tổng kết thị trường bất động sản 2020H2VN và tầm nhìn năm 2021 tại Hà Nội và Tp Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Savills Việt Nam công bố.

#### Thị trường mặt bằng bán lẻ

##### (i) Tại Hà Nội:

#### Hoạt động kém sôi nổi

Tổng nguồn cung đạt khoảng 1,6 triệu m<sup>2</sup>, tăng 1% theo quý và 1% theo năm sau khi Vincom Mega Mall Ocean Park ra mắt tại khu vực phía Đông. Trong 5 năm qua, nguồn cung tăng trưởng trung bình 5%/năm. Khu vực Nội thành với thị phần 42% ghi nhận mật độ bán lẻ cao nhất là 0,48 m<sup>2</sup>/người.

Giá thuê gộp trung bình tăng rớt tăng 3% theo quý nhưng giảm -3% theo năm. Công suất thuê trung bình tăng 1 điểm % theo quý nhưng giảm -2 điểm % theo năm. Diện tích cho thuê thêm năm 2020 ở mức -9.000 m<sup>2</sup> với kết quả kém nhất tại phân khúc trung tâm mua sắm và khu vực phía Tây.

#### Triển vọng

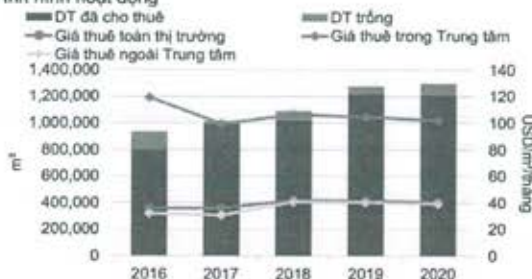
Lượng khách mua sắm đang dần hồi phục nhưng vẫn chưa trở lại mức trước đại dịch khi sự chi tiêu ngẫu hứng và tốn kém bị hạn chế nhằm mục đích tiết kiệm. Một số thương hiệu cao cấp mở các cửa hàng chủ chốt mới, trong khi nhiều cửa hàng mặt phố vẫn bị bỏ trống hoặc bị chuyển đổi mục đích sử dụng, dễ thấy nhất tại khu vực Trung tâm sau khi lượng khách du lịch sụt giảm mạnh.

Đến hết năm 2022, 18 dự án với nguồn cung hơn 158.000 m<sup>2</sup> dự kiến sẽ ra mắt. Dự án đáng chú ý nhất là Vincom Mega Mall Smart City (2021). Nguồn cung lớn liên tục mở rộng ra ngoài Trung tâm dự kiến sẽ kéo giá thuê và công suất thuê toàn thị trường đi xuống.

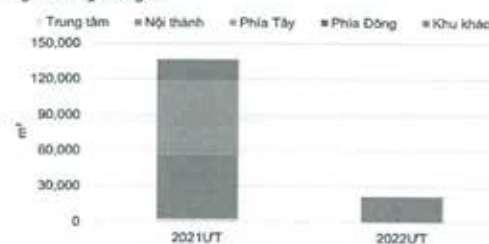
Thương mại điện tử đã thể hiện sự tăng trưởng mạnh mẽ và liên tục thay đổi hành vi mua sắm. Tuy Covid-19 ảnh hưởng tiêu cực đến bán lẻ trực tiếp, nó đã tạo nên cơ hội cho sản xuất và kinh doanh trực tuyến. Theo Bộ Công Thương, năm 2020, lượng người tham gia mua hàng trực tuyến chiếm 53% tổng dân số và doanh thu thương mại điện tử đạt 11,8 tỷ USD, tăng 18% so với năm trước. Mục tiêu năm cho 2025 là lượng người tham gia mua hàng trực tuyến chiếm 55% tổng dân số và doanh thu thương mại điện tử tăng bình quân 25%/năm và đạt 35 tỷ USD. Hà Nội cũng đặt mục tiêu tỷ trọng dân số tham gia mua hàng trực tuyến tương tự và doanh thu thương mại điện tử tăng bình quân 20%/năm đến năm 2025.

Việt Nam có tiềm năng phát triển to lớn và sẽ duy trì là một điểm đến đầu tư hấp dẫn với thu nhập ngày càng tăng, chính trị ổn định, quy mô dân số lớn và tỷ trọng dân số trẻ cao. Các nhà bán lẻ trong nước và quốc tế sẽ tiếp tục cạnh tranh gay gắt.

Tình hình hoạt động



Nguồn cung tương lai



(1) Công suất thuê bình quân theo diện tích đã cho thuê của khu vực trung tâm tính từ tháng 1/2016. (2) Số sánh theo quý. (3) Các thuê trong trung tâm tính theo diện tích tổng thể. (4) Bao gồm phụ kiện cụ thể, không VAT. (5) Số sánh theo năm.



## Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (TIẾP THEO)

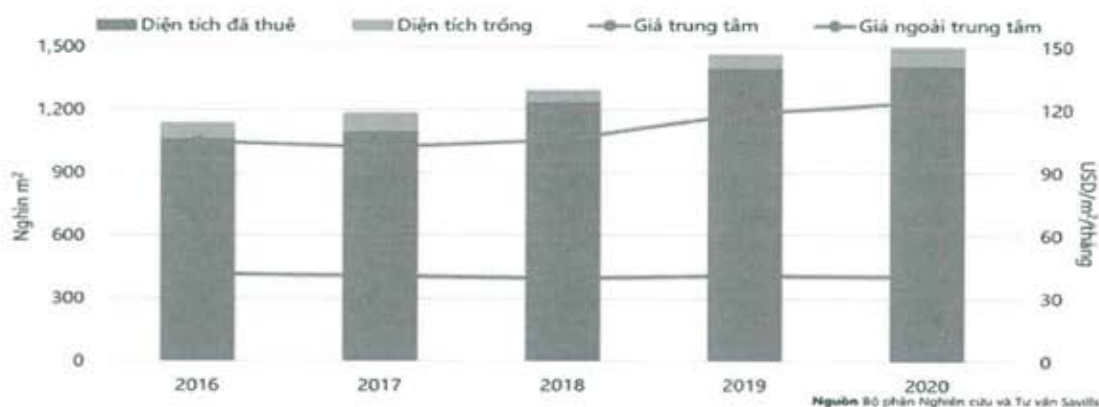
(ii) *Tại Thành phố Hồ Chí Minh:*

### Tình hình hoạt động tích cực

Công suất trung bình cả năm 2020 đạt 95%, giảm nhẹ -1 điểm phần trăm theo năm (YoY). Công suất hoạt động của khối để bán lẻ giảm mạnh nhất -4 điểm phần trăm theo năm do cơ cấu khách thuê kém đa dạng và lượng khách giảm.

Trung tâm thương mại có công suất đạt 95% và Cửa hàng bách hóa đạt 98%, cả hai phân khúc đều giữ được sức hút và công suất ổn định theo năm do lượng khách mua sắm cao và cơ cấu khách thuê tốt. Diện tích trống nhanh chóng được lấp đầy, đặc biệt là ở khu trung tâm.

### Tình hình hoạt động

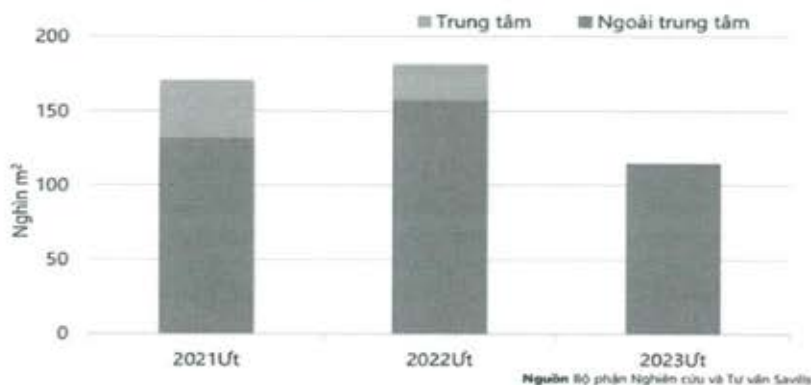


### Triển vọng

Doanh thu bán lẻ dự báo vẫn lạc quan. Theo Trading Economics, doanh số bán lẻ dự báo tăng 11% trong năm 2021, vượt xa với các nước Đông Nam Á khác. Năm 2021, chi tiêu hộ gia đình Việt Nam dự kiến tăng 9,6% theo năm, tăng so với mức dự báo 0,5% năm 2020, theo Fitch Solutions. Các danh mục chi tiêu của người tiêu dùng dự kiến sẽ tiếp tục tăng trưởng trở lại trong 2021.

Tăng trưởng GDP của Việt Nam dự báo phục hồi mạnh nhất trong khu vực Châu Á Thái Bình Dương do kiểm soát đại dịch tốt và chính sách kích cầu hiệu quả. Hầu hết các nước Châu Á đều có mức tăng trưởng âm năm 2020. Chính phủ Việt Nam dự đoán tăng trưởng đạt 6,5% năm 2021, phục hồi sau đại dịch. World Bank và ADB dự báo tăng trưởng GDP ở mức 6,7% và 6,1% năm 2021.

### Nguồn cung tương lai đến 2023



(1) Số liệu thu thập đến Q4/2020  
(2) Công suất thuê tính bằng diện tích đã cho thuê chia cho tổng diện tích có thể thuê  
(3) Giá thuê trung bình các diện tích trống tại tầng trệt, đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT

QoQ: so sánh theo quý  
YoY: so sánh theo năm

## Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (TIẾP THEO)

### Thị trường Văn phòng truyền thống

(i) *Tại Hà Nội:*

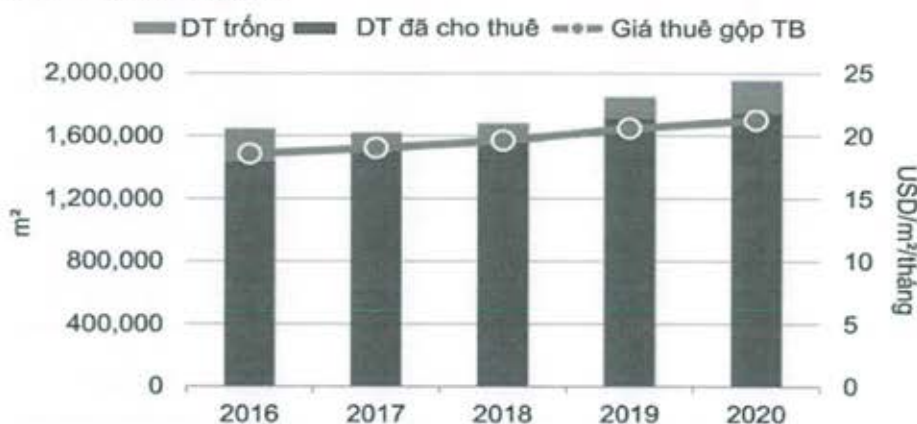
#### Giá thuê giảm, công suất tăng

Tổng nguồn cung đạt gần hai triệu m<sup>2</sup>, tăng 2% theo quý và 6% theo năm sau sự gia nhập của dự án Hạng A International Centre với 7.000 m<sup>2</sup> tại khu vực Trung tâm và dự án Hạng B Century Tower với 33.000 m<sup>2</sup> tại khu vực Nội thành. Trong năm năm qua, phân khúc Hạng B có tăng trưởng mạnh nhất là 6%/năm trong khi Hạng A tăng 4%/năm và Hạng C tăng 3%/năm.

Giá thuê gộp và công suất thuê trung bình duy trì ổn định theo quý. Giá thuê gộp trung bình tăng 3% trong khi công suất thuê trung bình giảm -3 điểm % so với năm trước, chủ yếu do các dự án Hạng A và B mới gia nhập với quy mô lớn và giá thuê cao. Các dự án lớn Capital Place ra mắt trong Q3 và Century Tower ra mắt trong Q4 khiến khu vực Nội thành thay đổi đáng kể. Diện tích cho thuê thêm năm 2020 đạt 38.000 m<sup>2</sup>, với kết quả tích cực nhất tại phân khúc Hạng B và khu vực Nội thành.

Các ngành khác nhau có nhu cầu thuê khác nhau. Khách sạn và Du lịch, các ngành bị ảnh hưởng nặng nề nhất, cần ít không gian hơn, trong khi Dịch vụ, Công nghệ thông tin và Thương mại điện tử tiếp tục tăng trưởng

#### Tình hình hoạt động



#### Triển vọng

Đến hết năm 2022, khoảng 208.000 m<sup>2</sup> từ 15 dự án sẽ gia nhập, hầu hết thuộc Hạng B và nằm tại khu vực 'Khác'. Các dự án đáng chú ý bao gồm Vinfast Tower và BRG Grand Plaza (2021). Nguồn cung tương lai đáng kể có thể khiến công suất thuê trung bình giảm đi trong hai năm tới.

Xu hướng làm việc tại nhà không rõ rệt do Covid-19 nhanh chóng bị kiểm soát; dẫu vậy, nhiều công ty coi đây là cơ hội để thu hẹp quy mô, giảm chi phí vận hành và đầu tư nhiều hơn vào công nghệ. Nhu cầu đối với không gian văn phòng có vẻ sẽ tiếp tục xu hướng giảm.

Đại dịch đang thúc đẩy nhu cầu đối với không gian văn phòng linh hoạt và sáng tạo hơn cùng môi trường thân thiện với nhân viên nhằm tăng năng suất và khả năng sáng tạo. Điều này đang thách thức các tòa nhà cũ. Các chủ nhà chủ động tạo sự khác biệt bằng các dịch vụ bổ sung và tuân thủ nghiêm ngặt về sức khỏe và an toàn sẽ tăng khả năng cạnh tranh.

Các điều khoản thuê sẽ cần ứng biến nhanh chóng hơn nhằm hỗ trợ không gian linh hoạt.



**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (TIẾP THEO)**

(ii) *Tại Thành phố Hồ Chí Minh:*

Tăng trưởng nguồn cung

Đến cuối 2020, nguồn cung đạt hơn 2,3 triệu m<sup>2</sup>, tăng 7% theo quý và 12% theo năm. Trong năm qua, thị trường ghi nhận thêm 1 dự án Hạng A và 7 dự án Hạng B, cung ứng khoảng 39.000 m<sup>2</sup> diện tích cho thuê thuần. Tăng trưởng kinh tế của thành phố là động lực thu hút các chủ đầu tư vào phân khúc văn phòng cho thuê. Trong 5 năm qua, nguồn cung đã tăng bình quân 9%/năm.

Triển vọng

Đến 2023, thị trường văn phòng dự kiến sẽ ghi nhận thêm 325.000 m<sup>2</sup> diện tích sàn, trong đó, nguồn cung năm 2021 chiếm hơn 60%. Tỷ lệ trống ước tính sẽ tiếp tục tăng trong 2021 khi một lượng lớn nguồn cung mới gia nhập trong bối cảnh nhu cầu hạn chế. Tuy nhiên, theo dự báo của FocusEconomics, tăng trưởng GDP Việt Nam trung bình năm sẽ đạt 6,9%/năm trong ba năm tới, niềm tin và vị thế chủ đầu tư sẽ tiếp tục được củng cố.

Thị trường Căn hộ dịch vụ

(i) *Tại Hà Nội:*

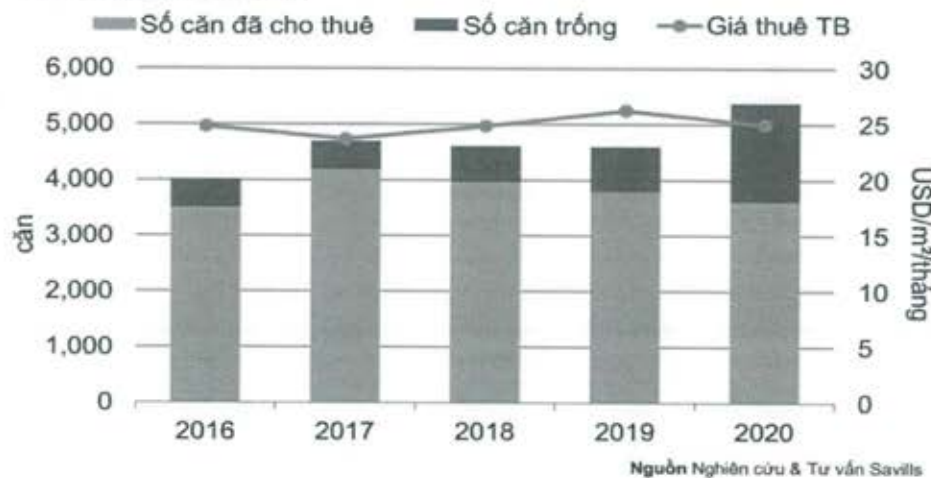
Hiệu suất cao

Nguồn cung tăng 16% theo năm, đạt kỷ lục 5.380 căn. Trong bốn dự án mới vào thị trường, một dự án có quy mô lớn nằm tại Gia Lâm, mở ra khu vực phát triển mới cho thị trường căn hộ dịch vụ tại Hà Nội. Sau thời gian dài chờ đợi, ba dự án khác mở cửa tại các quận trung tâm.

Công suất trung bình đạt 67%, giảm -2 điểm % theo quý. Trong khi công suất Hạng A tăng 5 điểm % theo quý, Hạng B giảm -13 điểm % theo quý do công suất thấp từ những dự án mới hoạt động. Giá thuê trung bình đạt 25 USD/m<sup>2</sup>/tháng, giảm -2% theo quý và -5% theo năm. Giá thuê tại Hạng A và Hạng C tăng nhưng Hạng B giảm nhẹ.

Các đơn vị quản lý thương hiệu vận hành 44% tổng số căn từ 18 dự án. Trong đó, chín đơn vị quản lý thương hiệu Hạng A cung cấp 93% tổng số căn có thương hiệu. Hạng B và Hạng C vẫn hạn chế sự hiện diện của các đơn vị vận hành quốc tế. Trong Q4/2020, AccorHotels mở cửa dự án thứ hai tại Hà Nội và Onyx Hospitality Group khởi động thương hiệu Saffron Collection lần đầu tại Hà Nội cũng như tại Việt Nam.

**Hoạt động thị trường**





## Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (TIẾP THEO)

### Triển vọng

Tổng 16 dự án tương lai cung cấp 2.186 căn. Nguồn cung mới phân bổ 80% tại Quận Tây Hồ và 20% tại Quận Nam Từ Liêm, Ba Đình và Đống Đa. Do các nguồn lực phát triển có hạn và các đơn vị quản lý nội địa còn ít kinh nghiệm, xu hướng hợp tác giữa những chủ đầu tư trong nước và đơn vị vận hành có thương hiệu đang gia tăng. Sáu đơn vị quản lý quốc tế dự kiến sẽ quản lý 89% tổng nguồn cung tương lai tại Hà Nội.

#### (ii) *Tại Thành phố Hồ Chí Minh:*

### Một năm đầy thách thức

Nguồn cung có hơn 15.200 phòng từ 111 dự án, giảm -5% theo năm. Trong năm 2020, một dự án mới đã khai trương 280 phòng. Một số khách sạn Tp.HCM với hơn 3.600 phòng đóng cửa tạm thời khiến nguồn cung đạt mức thấp nhất. Trong nửa cuối năm, hơn 30% đã mở cửa trở lại. Thị trường có 14 khách sạn ở tất cả các hạng đã vận hành như cơ sở cách ly nhằm cải thiện công suất.

### Triển vọng

Với hơn 1.400 phòng tiếp tục đóng cửa tạm thời, nguồn cung tương lai tăng trưởng không chắc chắn. Tuy nhiên, các dự án mới sẽ vẫn đảm bảo tiến độ và đến 2023, hơn 2.900 phòng từ 16 dự án mới sẽ tham gia thị trường, 80% trong số đó nằm tại Quận 1.

### Thị trường Biệt thự và nhà liền kề

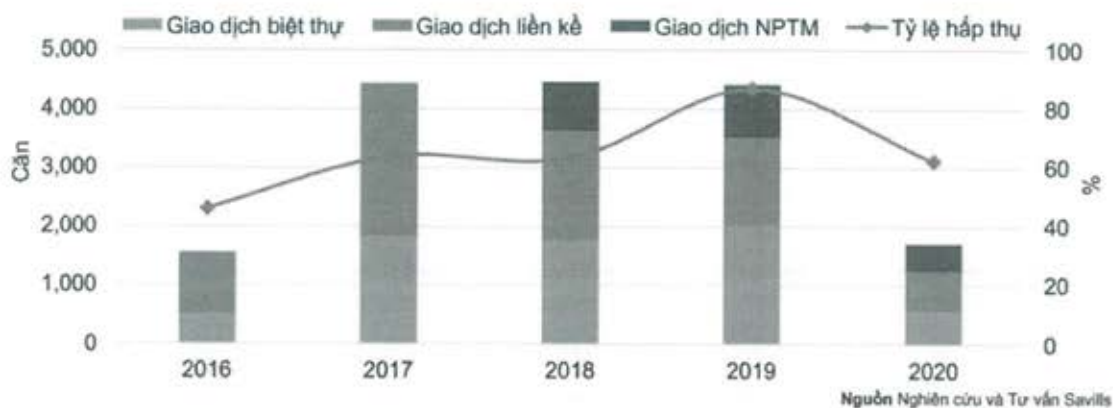
#### (i) *Tại Hà Nội:*

### Hoạt động thị trường

Nguồn cung mới đạt khoảng 190 căn đến từ bốn dự án, giảm -56% theo quý và -65% theo năm với hầu hết đến từ Him Lam Vạn Phúc và Hà Đô Charm Villas. Các dự án mới mở bán theo từng phân khu chứ không tung toàn bộ sản phẩm, trong khi đó, các dự án đang bán không mở bán thêm do lượng cung đã mở bán còn tồn.

Nguồn cung sơ cấp đạt 1.546 căn, giảm -15% theo quý và tăng 20% theo năm. Quận Hà Đông dẫn đầu với 38% thị phần và tiếp tục sẽ là khu vực đáng chú ý trong năm 2021. Tuy nhiên, những thách thức mới sẽ đến từ các khu vực đang phát triển như Hoài Đức, Đan Phượng và Đông Anh.

### Tình hình hoạt động



## Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (TIẾP THEO)

### Triển vọng

Trong năm 2021, dự kiến có khoảng 4.900 căn từ 16 dự án sẽ được mở bán. Hầu hết nguồn cung tương lại nằm tại huyện Hoài Đức, theo sau là Hà Đông, Đan Phượng, và Hoàng Mai. Khu vực phía Tây sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường biệt thự/liền kề trong năm 2021 trong khi khu vực phía Đông có dấu hiệu chậm lại với nguồn cung mới hạn chế. Tuy nhiên, những vấn đề liên quan tới hạ tầng giao thông kết nối hay pháp lý dự án vẫn là các thách thức chính cho nguồn cung mới năm 2021.

Nguồn cầu dành cho các dự án có tính chất pháp lý rõ ràng sẽ ngày càng gia tăng.

#### (ii) Tại Thành phố Hồ Chí Minh:

### Tình hình hoạt động

Trong Q4/2020, nguồn cung sơ cấp đạt khoảng 770 căn, giảm -61% theo quý và -7% theo năm, là mức cung thấp nhất trong năm 2020. Tuy nhiên, nguồn cung sơ cấp cả năm 2020 đạt 3.100 căn, tăng 28% theo năm.

Nguồn cung hạn chế và nhu cầu cao khiến tỷ lệ hấp thụ của quý đạt 71% và cả năm đạt 93%. Lượng giao dịch năm 2020 tăng 53% theo năm.

### Tiềm năng hồi phục trước tiên

Việt Nam nằm trong top 5 các quốc gia Châu Á có sự tăng trưởng về tầng lớp giàu có (với lượng tài sản lớn hơn 1 triệu USD). Trong 5 năm tới, tầng lớp này ở Việt Nam dự kiến có mức tăng trưởng trung bình 65% mỗi năm. Trong năm 2021, lãi suất vay mua nhà được kỳ vọng sẽ tiếp tục giảm và bất động sản vẫn là kênh đầu tư ưa thích, nên nhu cầu cho phân khúc bất động sản liền thổ kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng.

### Thị trường Căn hộ

#### (i) Tại Hà Nội:

### Hoạt động thị trường năng động

Nguồn cung tăng 16% theo năm, đạt kỷ lục 5.380 căn. Trong bốn dự án mới vào thị trường, một dự án có quy mô lớn nằm tại Gia Lâm, mở ra khu vực phát triển mới cho thị trường căn hộ dịch vụ tại Hà Nội. Sau thời gian dài chờ đợi, ba dự án khác mở cửa tại các quận trung tâm.

Công suất trung bình đạt 67%, giảm -2 điểm % theo quý. Trong khi công suất Hạng A tăng 5 điểm % theo quý, Hạng B giảm -13 điểm % theo quý do công suất thấp từ những dự án mới hoạt động. Giá thuê trung bình đạt 25 USD/m<sup>2</sup>/tháng, giảm -2% theo quý và -5% theo năm. Giá thuê tại Hạng A và Hạng C tăng nhưng Hạng B giảm nhẹ.

Các đơn vị quản lý thương hiệu vận hành 44% tổng số căn từ 18 dự án. Trong đó, chín đơn vị quản lý thương hiệu Hạng A cung cấp 93% tổng số căn có thương hiệu. Hạng B và Hạng C vẫn hạn chế sự hiện diện của các đơn vị vận hành quốc tế.



## Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (TIẾP THEO)

### Nguồn cung mới tiềm năng

Tổng 16 dự án tương lai cung cấp 2.186 căn. Nguồn cung mới phân bổ 80% tại Quận Tây Hồ và 20% tại Quận Nam Từ Liêm, Ba Đình và Đống Đa. Do các nguồn lực phát triển có hạn và các đơn vị quản lý nội địa còn ít kinh nghiệm, xu hướng hợp tác giữa những chủ đầu tư trong nước và đơn vị vận hành có thương hiệu đang gia tăng. Sáu đơn vị quản lý quốc tế dự kiến sẽ quản lý 89% tổng nguồn cung tương lai tại Hà Nội.

#### (ii) *Tại Thành phố Hồ Chí Minh:*

### Hoạt động đầy thách thức

Nguồn cung sơ cấp Q4 đạt gần 11.300 căn, tăng 12% theo quý và 14% theo năm, trong đó 4 dự án mở mới và 12 giai đoạn tiếp từ các dự án hiện hữu, chiếm lĩnh 75% thị phần.

Nguồn cung sơ cấp năm 2020 đạt mức thấp nhất trong 5 năm với hơn 25.300 căn, giảm mạnh -38% theo năm do nguồn cung mới hạn chế và lượng hàng tồn thấp. Hạng C tiếp tục chiếm lĩnh nguồn cung cả năm với 65% thị phần.

### Triển vọng tương lai

Tính đến 2024, nguồn cung tương lai dự kiến có hơn 115.000 căn hộ, trong đó nguồn cung năm 2021 chiếm 15%. Lượng hàng tồn thấp và quy trình pháp lý trì trệ khiến nguồn cung sơ cấp thiếu hụt kéo dài trong những năm gần đây. Những sửa đổi của Luật Xây dựng và Luật Đầu tư có hiệu lực từ 2021 sẽ góp phần thúc đẩy nguồn cung tương lai. Cụ thể, Luật xây dựng sửa đổi đã rút ngắn thời gian cấp Giấy phép xây dựng của các chủ đầu, giảm đi 10 ngày. Ngoài ra, cập nhật mới trong Luật Đầu tư 2020 sẽ góp phần tăng khả năng thu hút các chủ đầu tư nước ngoài thông qua việc loại bỏ các yêu cầu về vốn pháp định, trong khi các quy trình M&A được đơn giản hơn nhiều.

## 4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

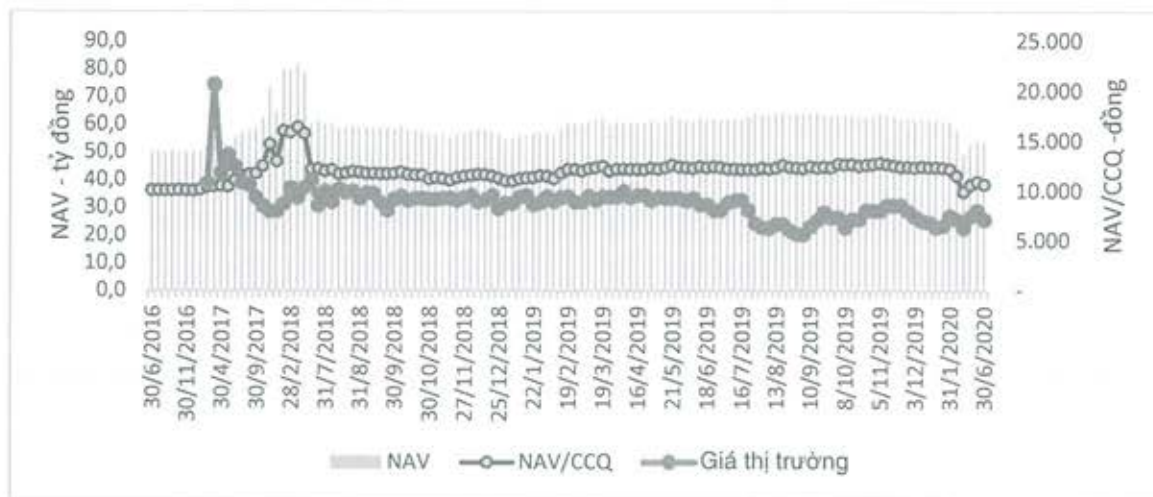
### 4.1 *Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ*

	<i>1 năm đến thời điểm báo cáo (%)</i>	<i>3 năm đến thời điểm báo cáo (%)</i>	<i>Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)</i>
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	1,88%	-90,98%	209,06%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	1,50%	-3,68%	24,45%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	1,50%	-3,68%	24,45%
Tăng trưởng hàng năm (%) / 1 đơn vị CCQ	1,50%	-1,24%	4,47%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	5,07%	-20,33%	6,04%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	9,85%	-10,60%	-28,60%



**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (TIẾP THEO)**

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Quỹ:



**Thay đổi giá trị tài sản ròng**

	Ngày 31/12/2020	Ngày 31/12/2019	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	62.224.543.648	61.307.117.432	1,5%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	12.444,90	12.261,42	1,5%

**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	186	98.270	1,97%
Từ 5.000 đến 10.000	10	65.450	1,31%
Từ 10.000 đến 500.000	5	71.030	1,41%
Trên 500.000	1	4.765.250	95,31%
	<b>202</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100%</b>

**5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG**

Tham khảo nội dung tại Mục 3.4 nêu trên.

**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (TIẾP THEO)**

**6. THÔNG TIN KHÁC**

*Thông tin về Ban Đại diện Quỹ*

**Ông Nguyễn Xuân Minh**  
*Chủ tịch*

Thạc sĩ chuyên ngành Dầu khí – Liên Bang Nga

Thạc sĩ chuyên ngành Tài chính ứng dụng và Đầu tư – ĐH Chứng khoán Úc

Chứng chỉ hành nghề quản lý Quỹ

Chứng chỉ CFA (chartered holder 2003)

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán và quản lý Quỹ. Ông Minh đã giữ chức vụ trưởng đại diện Quỹ Templeton tại Việt Nam và 8 năm là Phó Chủ tịch cao cấp, quản lý 2 Quỹ châu Á và 1 Quỹ các thị trường đang phát triển trên toàn cầu của Công ty Quản lý đầu tư Franklin Templeton Investment Ltd., Singapore; 5 năm là cố vấn cao cấp của Văn phòng đại diện Công ty quản lý Quỹ Vietnam Asset Management tại Việt Nam, đồng thời là Thành viên Sáng lập Công ty quản lý Quỹ Vietnam Asset Management – VAM, giữ chức vụ Giám đốc điều hành và Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Hiện Ông giữ nhiều trọng trách tại các công ty như: Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Quản lý Quỹ VAM Việt Nam, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Tài chính TNHH MTV Kỹ Thương, Thành viên Hội đồng Quản trị Tổng công ty Hàng không Việt Nam – CTCP.





**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (TIẾP THEO)**

**Ông Đặng Thế Đức**  
Thành viên

Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội

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

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

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

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

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

**Bà Đỗ Tú Anh**  
Thành viên

Cử nhân Quản trị Kinh doanh Đại học Columbia Southern

Hơn 22 năm kinh nghiệm làm việc trong đó có 16 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản. Bà đã giữ các vị trí chủ chốt tại các công ty như Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư INB (Dự án Thảo Điền), Phó tổng giám đốc, Giám đốc Trung tâm Quản lý Khai thác Tài sản AMC khu vực Miền Nam (quản trị danh mục tài sản, phát mãi tài sản với tổng giá trị tài sản lên tới 2.000 tỷ đồng), Giám đốc Môi giới đầu tư Miền Bắc, Công ty Tư vấn Bất động Savills Việt Nam, và nhiều chức vụ chủ chốt khác.

Bà hiện là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Điền (Dự án Masteri Thảo Điền), đồng thời là Giám đốc Chi nhánh Miền Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2021



Đặng Lưu Dung  
Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Chúng tôi là Ngân hàng giám sát Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam(TCREIT) tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Với sự hiểu biết của chúng tôi thì trong năm tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã hoạt động và được quản lý với các nội dung dưới đây:

a) Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương đã tuân thủ các giới hạn về hạn mức đầu tư được quy định tại các văn bản pháp luật chứng khoán hiện hành về quỹ đóng, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan. Tuy nhiên, do biến động giá trên thị trường của tài sản trong danh mục đầu tư của Quỹ nên tại một số kỳ định giá danh mục của Quỹ có phát sinh sai lệch so với hạn chế đầu tư của quỹ. Chúng tôi đã thông báo và đề nghị Công ty Quản lý Quỹ điều chỉnh lại danh mục đầu tư để đáp ứng các hạn mức đầu tư trên theo đúng quy định của pháp luật và điều lệ Quỹ trong thời hạn 01 năm, kể từ ngày phát sinh sai lệch. Cụ thể:

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

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

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

+ Tỷ lệ đầu tư của Quỹ vào chứng khoán phát hành của một nhóm công ty có quan hệ công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết (nhóm VINGROUP bao gồm 02 trái phiếu SDI11717 và VHM11802)/ Tổng giá trị tài sản của Quỹ vượt quá 10%;

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

- Tại ngày định giá 30/04/2020, Tỷ lệ đầu tư vào chứng khoán của 1 tổ chức phát hành ngoại trừ TPCP (mã Trái phiếu VHM11802)/Tổng giá trị tài sản quỹ vượt quá 5% chưa đáp ứng theo quy định tại Khoản 3 Điều 9 Thông tư số 228/2012/TT-BTC và Điều 10.6 Điều lệ Quỹ TCREIT. Tại ngày định giá 05/05/2020, Quỹ đã khắc phục sai lệch trên, tỷ lệ đầu tư đáp ứng theo quy định.

Tại ngày định giá 31/12/2020, tỷ lệ đầu tư của Quỹ đã đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật hiện hành và điều lệ Quỹ.

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

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

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2021

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG GIÁM SÁT



PHÓ GIÁM ĐỐC

*Ngô Thị Thu Cúc*

NHÂN VIÊN GIÁM SÁT

*Trần Thùy Linh*





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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính đính kèm của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quỹ”), bao gồm bao gồm bảng cân đối kế toán, báo cáo tài sản và báo cáo danh mục đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động và báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Đại diện Quỹ phê duyệt phát hành ngày 30 tháng 3 năm 2021, được trình bày từ trang 23 đến trang 51.

### Trách nhiệm của Công ty Quản lý Quỹ

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

### Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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





### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14 tháng 9 năm 2005 do Bộ Tài chính ban hành về chế độ kế toán áp dụng đối với Quỹ Đầu tư chứng khoán, Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 do Bộ Tài chính ban hành hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Quỹ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được một công ty kiểm toán khác kiểm toán và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến và kết luận chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính đó trong báo cáo kiểm toán ngày 30 tháng 3 năm 2020.

Công ty TNHH KPMG  
Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 20-02-00198-21-1



Đoàn Thanh Toàn

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề  
Kiểm toán số: 3073-2019-007-1  
Phó Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thùy Linh

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề  
Kiểm toán số: 3065-2019-007-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2021



**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020**

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

STT	Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
<b>A TÀI SẢN</b>					
1	Tiền gửi ngân hàng	111	4	9.152.506.400	11.272.659.797
2	Đầu tư chứng khoán	120	5	53.042.418.260	50.483.708.510
4	Phải thu hoạt động đầu tư	130	6	189.972.879	164.809.627
<b>TỔNG TÀI SẢN</b> (100 = 111 + 120 + 130 + 131)				<b>200</b>	<b>61.921.177.934</b>
<b>B NGUỒN VỐN</b>					
<b>I Nợ phải trả</b>					
5	Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	315	7	105.353.891	570.060.502
6	Phải trả khác	318	8	55.000.000	44.000.000
<b>II Nguồn vốn chủ sở hữu</b>					
1	Vốn góp của các nhà đầu tư	410	9	50.000.000.000	50.000.000.000
1.1	Vốn góp	411		50.000.000.000	50.000.000.000
2	Kết quả hoạt động chưa phân phối	420		12.224.543.648	11.307.117.432
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (430 = 300 + 400)				<b>430</b>	<b>61.921.177.934</b>

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

Công ty Quản lý Quỹ Kỹ Thương

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



Người lập:

Bà Vũ Thanh Hằng  
 Chuyên viên  
 Quản lý Quỹ

Người kiểm tra:

Bà Phan Thị Thu Hằng  
 Kế toán trưởng

Người phê duyệt:



Ông Đặng Lưu Dũng  
 Tổng Giám đốc

**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Ngô Thị Thu Cúc*

**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Báo cáo kết quả hoạt động cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

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

STT	Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	2020 VND	2019 VND
<b>A</b>	<b>XÁC ĐỊNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐÃ THỰC HIỆN</b>				
<b>I</b>	<b>Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện</b>	<b>10</b>		<b>1.582.142.466</b>	<b>1.552.996.050</b>
1	Cổ tức được nhận	11		483.518.110	370.710.258
2	Lãi trái phiếu được nhận	12		837.333.941	689.025.672
3	Lãi tiền gửi	13		269.899.079	553.235.037
4	Lỗ bán chứng khoán	14		(12.109.480)	(59.974.917)
5	Thu nhập khác	15		3.500.816	-
<b>II</b>	<b>Chi phí</b>	<b>30</b>		<b>1.282.810.061</b>	<b>1.822.368.377</b>
1	Phí quản lý quỹ	31		845.504.057	922.293.143
2	Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ	32		128.390.925	129.086.701
4	Chi phí kiểm toán	34		88.000.000	88.000.000
6	Phí và chi phí khác	38	10	220.915.079	682.988.533
<b>III</b>	<b>Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong năm (50 = 10 - 30)</b>	<b>50</b>		<b>299.332.405</b>	<b>(269.372.327)</b>
<b>B</b>	<b>XÁC ĐỊNH KẾT QUẢ CHƯA THỰC HIỆN</b>				
<b>I</b>	<b>Thu nhập</b>	<b>60</b>		<b>14.797.343.759</b>	<b>9.622.659.873</b>
1	Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	61		14.797.343.759	9.622.659.873
<b>II</b>	<b>Chi phí</b>	<b>70</b>		<b>14.179.249.948</b>	<b>2.688.447.463</b>
1	Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	71		14.179.249.948	2.688.447.463
<b>III</b>	<b>Kết quả hoạt động ròng chưa thực hiện trong năm (80 = 60 - 70)</b>	<b>80</b>	<b>5</b>	<b>618.093.811</b>	<b>6.934.212.410</b>
	<b>Lợi nhuận thuần trong năm</b>	<b>90</b>		<b>917.426.216</b>	<b>6.664.840.083</b>

Ngân hàng TMCP  
 Đầu tư và Phát triển

Việt Nam –  
 Chi nhánh Hà Thành



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
**Ngô Thị Thu Cúc**

Người lập:

Bà Vũ Thanh Hằng  
 Chuyên viên  
 Quản lý Quỹ

Ngày 30 tháng 3 năm 2021  
 Công ty Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Người kiểm tra:

Bà Phan Thị Thu Hằng  
 Kế toán trưởng

Người phê duyệt:



Ông Đặng Lưu Dũng  
 Tổng Giám đốc



**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Báo cáo tài sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2020**

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

STT	Chỉ tiêu	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
1	<b>Tiền</b>	<b>9.152.506.400</b>	<b>11.272.659.797</b>
1.1	Tiền gửi có kỳ hạn	2.900.000.000	10.000.000.000
1.2	Tiền gửi không kỳ hạn	6.252.506.400	1.272.659.797
2	<b>Các khoản đầu tư</b>	<b>53.042.418.260</b>	<b>50.483.708.510</b>
2.1	Cổ phiếu niêm yết	44.155.780.500	43.532.767.500
2.2	Trái phiếu niêm yết	8.886.637.760	6.950.941.010
3	<b>Phải thu hoạt động đầu tư</b>	<b>189.972.879</b>	<b>164.809.627</b>
	<b>Tổng tài sản</b>	<b>62.384.897.539</b>	<b>61.921.177.934</b>
5	<b>Phải trả cho Công ty Quản lý quỹ và Ngân hàng Giám sát</b>	<b>105.353.891</b>	<b>570.060.502</b>
6	<b>Phải trả khác</b>	<b>55.000.000</b>	<b>44.000.000</b>
	<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>160.353.891</b>	<b>614.060.502</b>
	<b>Giá trị tài sản ròng của Quỹ</b>	<b>62.224.543.648</b>	<b>61.307.117.432</b>
	Tổng số đơn vị quỹ	5.000.000	5.000.000
	<b>Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị quỹ</b>	<b>12.444,90</b>	<b>12.261,42</b>

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

Công ty Quản lý Quỹ Kỹ Thương

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



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Ngô Thị Thu Cúc*

Người lập:

Bà Vũ Thanh Hằng  
 Chuyên viên  
 Quản lý Quỹ

Người kiểm tra:

Bà Phan Thị Thu Hằng  
 Kế toán trưởng

Người phê duyệt:



Ông Đặng Lưu Dũng  
 Tổng Giám đốc

**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**

**Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

**Mẫu B06 – QĐT**

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

STT	Chi tiêu	2020 VND	2019 VND
I	Giá trị tài sản ròng (“NAV”) đầu năm	61.307.117.432	54.642.277.349
II	Thay đổi NAV của Quỹ trong năm	917.426.216	6.664.840.083
	Trong đó:		
1	Thay đổi NAV do các hoạt động liên quan đến đầu tư của Quỹ trong năm	917.426.216	6.664.840.083
2	Thay đổi NAV do việc phân phối thu nhập của Quỹ cho các nhà đầu tư trong năm	-	-
III	Giá trị tài sản ròng cuối năm (III = I + II)	62.224.543.648	61.307.117.432

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

Công ty Quản lý Quỹ Kỹ Thương

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



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Ngô Thị Thu Cúc*

Người lập:

*[Signature]*  
Bà Vũ Thanh Hằng  
Chuyên viên  
Quản lý Quỹ

Người kiểm tra:

*[Signature]*  
Bà Phan Thị Thu Hằng  
Kế toán trưởng

Người phê duyệt:



*[Signature]*  
Ông Đặng Lưu Dũng  
Tổng Giám đốc





## **Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**

**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

**Mẫu B04 – QĐT**

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

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

### **1. Thông tin về Quỹ**

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quỹ”) được thành lập ngày 29 tháng 6 năm 2016 dưới hình thức quỹ đóng theo Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29 tháng 6 năm 2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2015; Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán; Quyết định số 48/2015/QĐ-TT ngày 8 tháng 10 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước trực thuộc Bộ Tài chính và Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 hướng dẫn về việc thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản của Bộ Tài chính. Quỹ được cấp Giấy phép Thành lập số 22/GCN-UBCK ngày 29 tháng 6 năm 2016 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCK”) cấp. Thời gian hoạt động của Quỹ là không xác định kể từ ngày được cấp giấy phép.

Chứng chỉ Quỹ được chào bán ra công chúng lần đầu theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 100/GCN-UBCK do UBCKNN cấp ngày 9 tháng 12 năm 2015. Theo quy định của giấy phép này, Quỹ được phép phát hành 5.000.000 Chứng chỉ quỹ ra công chúng với mệnh giá là 10.000 Đồng Việt Nam/Chứng chỉ quỹ.

#### **Công ty Quản lý Quỹ**

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam được quản lý bởi Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (sau đây được gọi tắt là “Công ty Quản lý Quỹ”). Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (trước đây là Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương) được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép Thành lập và Hoạt động số 57/GP-UBCK ngày 30 tháng 1 năm 2019 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp và Giấy phép Điều chỉnh số 33/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty Quản lý Quỹ điều chỉnh vốn điều lệ lên 44.943.820.000 VND vào ngày 5 tháng 6 năm 2019.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty Quản lý Quỹ được sở hữu 88,9996% bởi Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, một ngân hàng thương mại cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Các hoạt động chính trong năm đến thời điểm hiện tại của Công ty Quản lý Quỹ là quản lý danh mục đầu tư, quản lý quỹ và cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư chứng khoán theo các quy định của pháp luật. Công ty có Trụ sở chính tại Tầng 10, Số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Quản lý Quỹ là Bà Nguyễn Thị Thu Hiền – chức danh: Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Ông Đặng Lưu Dũng – chức danh Tổng Giám đốc được Bà Nguyễn Thị Thu Hiền ủy quyền ký báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 theo Giấy ủy quyền số 356/2019/UQ-CT ngày 4 tháng 10 năm 2019.

#### **Ngân hàng Giám sát**

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



**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

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

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

### **Mục tiêu của Quỹ**

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

### **Chiến lược đầu tư**

#### *Chiến lược đầu tư bất động sản*

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

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

#### *Chiến lược đầu tư chứng khoán*

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

Quỹ có thể đầu tư vào tài sản có thu nhập cố định có chất lượng tín dụng tốt (nếu có) bao gồm tiền gửi ngân hàng, trái phiếu Chính phủ Việt Nam, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu có bảo lãnh của Chính phủ, trái phiếu doanh nghiệp. Các doanh nghiệp được lựa chọn để đưa vào danh 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.

**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

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

**Kỳ tính giá trị tài sản ròng**

*Ngày định giá*

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

*Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ*

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

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

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

**Danh mục đầu tư**

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

- Gửi tiền tại các ngân hàng thương mại theo quy định trong lĩnh vực ngân hàng;
- Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định trong lĩnh vực ngân hàng;
- Trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương;
- Cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán của Việt Nam;
- Cổ phiếu chưa niêm yết, cổ phiếu chưa đăng ký giao dịch của công ty đại chúng; trái phiếu chưa niêm yết của các tổ chức phát hành hoạt động theo Pháp luật Việt Nam; cổ phiếu của công ty cổ phần, phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn;
- Các chứng khoán và tài sản khác theo quy định của Pháp luật và hướng dẫn của Bộ Tài chính;
- Bất động sản đáp ứng các điều kiện sau:
  - Là bất động sản được phép đưa vào kinh doanh theo quy định của Pháp luật về kinh doanh bất động sản;
  - Là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành theo quy định của Pháp luật về xây dựng.
- Trường hợp bất động sản đang trong quá trình xây dựng, chỉ được đầu tư khi bảo đảm đáp ứng các điều kiện sau:
  - Không phải là đất chưa có công trình xây dựng theo quy định về kinh doanh bất động sản và Luật đất đai;
  - Dự án xây dựng đã được thực hiện đúng tiến độ tính đến thời điểm Quỹ tham gia góp vốn;
  - Đã có hợp đồng giao dịch với các khách hàng tiềm năng, bảo đảm bất động sản có thể bán được hoặc có thể sử dụng, cho thuê ngay sau khi hoàn tất; và



**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

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

- Tổng giá trị các dự án bất động sản trong quá trình xây dựng không được vượt quá 10% tổng giá trị tài sản của Quỹ.

### **Hạn chế đầu tư**

Cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ phải bao gồm chứng khoán của ít nhất sáu tổ chức phát hành, đồng thời phải đảm bảo các tiêu chí sau:

- Tối thiểu sáu mươi lăm phần trăm (65%) và tối đa một trăm phần trăm (100%) giá trị tài sản ròng của Quỹ được đầu tư vào: (i) Bất động sản ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc khai thác để thu lợi tức ổn định và đáp ứng các điều kiện kể trên, (ii) Cổ phiếu của tổ chức phát hành là tổ chức kinh doanh bất động sản có doanh thu hoặc thu nhập từ việc sở hữu, cho thuê và kinh doanh bất động sản tối thiểu sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng doanh thu hoặc thu nhập;
- Tối đa ba mươi lăm phần trăm (35%) giá trị tài sản ròng của Quỹ được đầu tư vào tiền và các công cụ tương đương tiền, giấy tờ có giá và công cụ chuyển nhượng theo Pháp luật ngân hàng, trái phiếu Chính phủ hoặc được Chính phủ bảo lãnh, chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch, không tính phần đầu tư vào cổ phiếu của công ty bất động sản;
  - Không được đầu tư quá năm phần trăm (5%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán phát hành bởi cùng một tổ chức, trừ trái phiếu Chính phủ;
  - Không được đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán phát hành của một nhóm công ty có quan hệ công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết;
  - Không được đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng số chứng khoán đang lưu hành của một tổ chức phát hành, ngoại trừ trái phiếu Chính phủ.
- Tổng giá trị các khoản vay của Quỹ không vượt quá năm phần trăm (5%) giá trị tài sản ròng của Quỹ tại thời điểm thực hiện;
- Không được sử dụng vốn và tài sản của Quỹ để cho vay, bảo lãnh cho các khoản vay, trừ trường hợp gửi tiền tại các ngân hàng thương mại theo quy định của Pháp luật ngân hàng; không được sử dụng tài sản của Quỹ để thực hiện các giao dịch ký quỹ (vay mua chứng khoán), bán khống (cho vay chứng khoán để bán);
- Không đầu tư vào chính chứng chỉ của Quỹ, đầu tư vào các quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán thành lập và hoạt động ở Việt Nam.
- Tỷ lệ đầu tư của Quỹ được phép sai lệch so với các hạn chế đầu tư quy định do các nguyên nhân sau:
  - Biến động giá trên thị trường của tài sản trong danh mục đầu tư của Quỹ;
  - Phải thực hiện các khoản thanh toán hợp pháp của Quỹ;
  - Hoạt động hợp nhất, sáp nhập, mua cổ phiếu quỹ, chào mua công khai chứng khoán của các tổ chức phát hành;
  - Quỹ mới được cấp phép thành lập hoặc tách quỹ, hợp nhất quỹ, sáp nhập quỹ mà thời gian hoạt động dưới sáu (06) tháng kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ hoặc giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ điều chỉnh có hiệu lực;
  - Quỹ đang trong thời gian thanh lý tài sản để giải thể.



**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

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

- Trong trường hợp xảy ra sai lệch so với các giới hạn đầu tư, Công ty Quản lý Quỹ sẽ điều chỉnh lại danh mục đầu tư, bảo đảm phù hợp với quy định trong vòng một (01) năm, kể từ ngày sai lệch phát sinh do một trong các nguyên nhân khách quan đầu tư kể trên.
- Trường hợp sai lệch là do Công ty Quản lý Quỹ không tuân thủ các hạn chế đầu tư theo quy định của Pháp luật hoặc Điều lệ Quỹ, Công ty Quản lý Quỹ có trách nhiệm điều chỉnh ngay danh mục đầu tư cho phù hợp với quy định của Pháp luật. Trong trường hợp này, Công ty Quản lý Quỹ phải bồi thường thiệt hại cho Quỹ (nếu có) và chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư. Nếu phát sinh lợi nhuận, phải hạch toán mọi khoản lợi nhuận có được cho Quỹ.
- Trong thời hạn năm (05) ngày kể từ ngày hoàn tất việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư, Công ty Quản lý Quỹ phải công bố thông tin theo quy định của Pháp luật, đồng thời thông báo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về các sai lệch trong cơ cấu danh mục đầu tư, nguyên nhân, thời điểm phát sinh hoặc phát hiện ra sự việc, mức độ thiệt hại cho Quỹ (nếu có) hoặc lợi nhuận tạo cho Quỹ (nếu có), biện pháp khắc phục, thời gian thực hiện và kết quả khắc phục. Thông báo phải có ý kiến xác nhận của Ngân hàng Giám sát.

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

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

## **2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

### **(a) Tuyên bố về tuân thủ**

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

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

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

### **(b) Cơ sở đo lường**

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



**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

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

**(c) Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

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

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

**(e) Hình thức sổ kế toán**

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

**3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

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

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

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

**(b) Các khoản đầu tư**

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

**(i) Ghi nhận**

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

**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

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

**(ii) Xác định giá trị**

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

**Trái phiếu**

- Trái phiếu niêm yết
  - Giá đóng cửa trên hệ thống giao dịch tại sở giao dịch chứng khoán tại ngày có giao dịch gần nhất trước Ngày định giá cộng lãi lũy kế;
  - Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến Ngày định giá, là một trong các mức giá sau:
    - + Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc
    - + Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc
    - + Giá xác định theo phương pháp khác được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.
- Trái phiếu không niêm yết
  - Giá yết (nếu có) trên hệ thống báo giá cộng lãi suất cuốn phiếu tính tới ngày trước ngày định giá; hoặc
  - Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc
  - Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc
  - Giá xác định theo phương pháp khác được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

**Cổ phiếu**

- Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
  - Giá thị trường là giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác theo quy chế của Sở Giao dịch Chứng khoán) trên hệ thống giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán tại ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá.
  - Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến ngày định giá, giá được xác định theo thứ tự ưu tiên như sau:
    - + Giá trị sổ sách; hoặc
    - + Giá mua; hoặc
    - + Giá xác định theo phương pháp khác được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.



**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

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

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

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

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

Giá được xác định như sau:

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

**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

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

▪ **Cổ phần, phần vốn góp khác**

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

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

**Chứng khoán phái sinh**

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

**Bất động sản**

Các bất động sản được đánh giá lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo giá xác định bởi Tổ chức định giá tại thời điểm gần nhất.

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

- Phương pháp so sánh trực tiếp: là phương pháp xác định giá trên cơ sở các mức giá bất động sản thực tế đã chuyển nhượng của bất động sản tương tự trên thị trường theo điều kiện bình thường theo quy định của Pháp luật đất đai.
- Phương pháp thu nhập: chỉ áp dụng để định giá cho các loại bất động sản xác định được các khoản thu nhập mang lại từ bất động sản.
- Phương pháp chiết trừ: là phương pháp xác định giá đất đai của thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị đất và giá trị của tài sản gắn liền với đất).
- Phương pháp thặng dư: là phương pháp xác định giá đất của thửa đất trống có tiềm năng phát triển theo quy hoạch hoặc được phép chuyển đổi mục đích sử dụng để sử dụng tốt nhất bằng cách phân loại chi phí ước tính để tạo ra sự phát triển ra khỏi tổng giá trị phát triển 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 khác**

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

**(iii) Chấm dứt ghi nhận**

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

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



**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

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

**(c) Các khoản phải thu**

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

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

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

**(d) Các khoản phải trả**

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

**(e) Dự phòng**

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

**(f) Phân loại các công cụ tài chính**

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

**(i) Tài sản tài chính**

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

Tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo hoạt động là một tài sản tài chính thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

Tài sản tài chính được Quỹ phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh, nếu:

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

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

**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

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

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

*Các khoản cho vay và phải thu*

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

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

*Tài sản tài chính sẵn sàng để bán*

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

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

**(ii) Nợ phải trả tài chính**

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

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

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

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



**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

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

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

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

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

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

**(g) Thuế**

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

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

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

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

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

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

- Nhà đầu tư là tổ chức kinh doanh tại Việt Nam, chịu thuế thu nhập doanh nghiệp như đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
- Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Đầu tư, Luật doanh nghiệp (tổ chức nước ngoài); thực hiện theo quy định tại Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH3 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản pháp luật có liên quan.
- Nhà đầu tư cá nhân, chịu thuế thu nhập cá nhân như đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.



**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

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

*Nhận cổ tức*

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

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

*Chuyển nhượng Chứng chỉ Quỹ*

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

**(h) Vốn góp**

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

**(i) Doanh thu**

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

**(i) Thu nhập lãi tiền gửi và cổ tức**

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

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

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

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



**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
(tiếp theo)

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

**(j) Chi phí**

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

**(k) Báo cáo bộ phận**

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

**(l) Các bên liên quan**

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

Các quỹ đầu tư khác dưới sự quản lý của Công ty Quản lý Quỹ và người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ được xem là các bên liên quan với Quỹ theo quy định tại Luật Chứng khoán. Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải chỉ là hình thức pháp lý.

**(m) Số dư bằng không**

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

**4. Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i)	6.252.506.400	1.272.659.797
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (ii)	2.900.000.000	10.000.000.000
	9.152.506.400	11.272.659.797

- (i) Tiền gửi không kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành, Ngân hàng Giám sát của Quỹ.
- (ii) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TCMP Á Châu – Chi nhánh Hải Dương với kỳ hạn 1 tháng, hưởng lãi suất 2,8%/năm.

**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)**

**Mẫu B04 – QĐT**

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

**5. Các khoản đầu tư**

Chi tiết các khoản đầu tư chứng khoán của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 VND	Chênh lệch điều chỉnh cho năm 2020 VND
<b>Cổ phiếu niêm yết</b>	<b>40.654.604.037</b>	<b>44.155.780.500</b>	<b>3.501.176.463</b>	<b>2.878.163.463</b>	<b>623.013.000</b>
NLG	13.036.481.037	16.023.780.500	2.987.299.463	596.286.463	2.391.013.000
VIC	27.618.123.000	28.132.000.000	513.877.000	2.281.877.000	(1.768.000.000)
<b>Trái phiếu niêm yết</b>	<b>8.852.713.807</b>	<b>8.886.637.760</b>	<b>33.923.953</b>	<b>38.843.142</b>	<b>(4.919.189)</b>
MSR118001	2.205.456.301	2.230.228.880	24.772.579	-	24.772.579
VPL11810	2.203.878.932	2.253.254.960	49.376.028	-	49.376.028
SCR11816	2.215.340.027	2.202.728.880	(12.611.147)	-	(12.611.147)
NPM11907	2.228.038.547	2.200.425.040	(27.613.507)	-	(27.613.507)
VHM11802	-	-	-	25.507.140	(25.507.140)
SDI11717	-	-	-	15.567.806	(15.567.806)
NPM11804	-	-	-	(2.231.804)	2.231.804
	<b>49.507.317.844</b>	<b>53.042.418.260</b>	<b>3.535.100.416</b>	<b>2.917.006.605</b>	<b>618.093.811</b>





**Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)**

**Mẫu B04 – QĐT**

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

Chi tiết các khoản đầu tư chứng khoán theo nhóm của Quý tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND	Chênh lệch điều chỉnh cho năm 2019 VND
<b>Cổ phiếu niêm yết</b>	<b>40.654.604.037</b>	<b>43.532.767.500</b>	<b>2.878.163.463</b>	<b>(4.059.146.237)</b>	<b>6.937.309.700</b>
NLG	13.036.481.037	13.632.767.500	596.286.463	(1.219.023.237)	1.815.309.700
VIC	27.618.123.000	29.900.000.000	2.281.877.000	(2.840.123.000)	5.122.000.000
<b>Trái phiếu niêm yết</b>	<b>6.912.097.868</b>	<b>6.950.941.010</b>	<b>38.843.142</b>	<b>41.940.432</b>	<b>(3.097.290)</b>
VHM11802	2.500.004.110	2.525.511.250	25.507.140	34.046.390	(8.539.250)
SDI11717	2.499.919.444	2.515.487.250	15.567.806	44.436.528	(28.868.722)
NPM11804	1.912.174.314	1.909.942.510	(2.231.804)	-	(2.231.804)
NVL11714	-	-	-	(22.832.020)	22.832.020
NVL11715	-	-	-	(13.710.466)	13.710.466
	<b>47.566.701.905</b>	<b>50.483.708.510</b>	<b>2.917.006.605</b>	<b>(4.017.205.805)</b>	<b>6.934.212.410</b>

**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
 (tiếp theo)

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

**6. Phải thu hoạt động đầu tư**

	<b>31/12/2020</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2019</b> <b>VND</b>
Dự thu lãi trái phiếu chưa đến ngày nhận	189.305.482	147.001.408
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	667.397	17.808.219
	189.972.879	164.809.627

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

	<b>31/12/2020</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2019</b> <b>VND</b>
<b>Phải trả Công ty Quản lý Quỹ</b>	<b>78.089.146</b>	<b>542.787.248</b>
Phải trả giá dịch vụ quản lý Quỹ	78.089.146	78.707.330
Phải trả thưởng hoạt động	-	464.079.918
<b>Phải trả ngân hàng giám sát</b>	<b>27.264.745</b>	<b>27.273.254</b>
Phải trả giá dịch vụ giám sát, lưu ký	10.764.745	10.773.254
Phải trả giá dịch vụ quản trị Quỹ	16.500.000	16.500.000
	105.353.891	570.060.502

**8. Phải trả khác**

	<b>31/12/2020</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2019</b> <b>VND</b>
Phí kiểm toán	55.000.000	44.000.000

**9. Vốn góp của nhà đầu tư**

	<b>2020</b> <b>VND</b>	<b>2019</b> <b>VND</b>
Vốn góp đầu năm và cuối năm	50.000.000.000	50.000.000.000



**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
 (tiếp theo)

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

Chi tiết vốn góp, số đơn vị quỹ và tỷ lệ góp vốn của các thành viên góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

Thành viên góp vốn	Vốn góp VND	Số đơn vị quỹ năm giữ Chứng chỉ quỹ	Tỷ lệ sở hữu %
Cá nhân trong nước	1.909.500.000	190.950	3,82%
Cá nhân nước ngoài	434.000.000	43.400	0,87%
Tổ chức trong nước	47.652.600.000	4.765.260	95,31%
Tổ chức nước ngoài	3.900.000	390	0,00%
	50.000.000.000	5.000.000	100%

**10. Phí và chi phí khác**

	2020 VND	2019 VND
Phí môi giới, giao dịch chứng khoán	1.564.787	1.206.203
Phí giao dịch tiền gửi	1.994.642	756.795
Thường hoạt động Công ty Quản lý Quỹ	-	464.079.918
Phí dịch vụ quản trị Quỹ trả cho Ngân hàng Giám sát	198.000.000	198.000.000
Các chi phí khác	19.355.650	18.945.617
	220.915.079	682.988.533

**11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

	2020 VND	2019 VND
Kết quả hoạt động ròng trong năm	299.332.405	(269.372.327)
Điều chỉnh		
- Thu nhập từ lợi tức được miễn thuế trong năm	(483.518.110)	(370.710.258)
Thu nhập thuế TNDN phát sinh trong năm	-	-
Chi phí thuế TNDN phát sinh trong năm	-	-
Chi phí thuế TNDN	-	-

**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
 (tiếp theo)

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

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

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

	Số dư	
	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
<b>Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương – Công ty Quản lý Quỹ</b>		
Phải trả phí dịch vụ quản lý Quỹ	78.089.146	78.707.330
Phải trả thưởng hoạt động	-	464.079.918
<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành – Ngân hàng Giám sát</b>		
Tiền gửi ngân hàng	6.252.506.400	1.272.659.797
Phải trả phí dịch vụ giám sát	10.764.745	10.773.254
Phải trả phí dịch vụ quản trị quỹ	16.500.000	16.500.000

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

	Giá trị giao dịch	
	2020 VND	2019 VND
<b>Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương – Công ty Quản lý Quỹ</b>		
Phí quản lý quỹ	845.504.057	922.293.143
Thưởng hoạt động	-	464.079.918
<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành – Ngân hàng Giám sát</b>		
Lãi tiền gửi ngân hàng	8.577.225	9.124.831
Phí dịch vụ giám sát	128.390.925	129.086.701
Phí dịch vụ quản trị quỹ	198.000.000	198.000.000

**(c) Các hợp đồng then chốt**

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

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



## Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

(tiếp theo)

Mẫu B04 – QĐT

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

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

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

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

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

### 13. Quản lý rủi ro tài chính

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

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

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

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

**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
 (tiếp theo)

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

**(a) Rủi ro tín dụng**

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

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

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

Các khoản phải thu phản ánh các khoản phải thu về bán các khoản đầu tư, phải thu và dự thu cổ tức, tiền lãi các khoản đầu tư. Công ty Quản lý Quỹ tin rằng không cần thiết phải lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

**(b) Rủi ro thanh khoản**

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

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

Tài sản tài chính của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu là chứng khoán niêm yết và tiền gửi ngân hàng. Các chứng khoán niêm yết được xem là có thể dễ dàng chuyển đổi thành tiền mặt vì được giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Do đó, Quỹ có thể dễ dàng chuyển đổi các khoản đầu tư của Quỹ thành tiền mặt kịp thời nhằm đáp ứng các nhu cầu thanh khoản của Quỹ.

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền không chiết khấu VND	Không quá 1 năm VND
Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ, Ngân hàng Giám sát	105.353.891	105.353.891	105.353.891
Phải trả khác	55.000.000	55.000.000	55.000.000
	<b>160.353.891</b>	<b>160.353.891</b>	<b>160.353.891</b>



**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

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

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

**(c) Rủi ro thị trường**

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

**(i) Rủi ro lãi suất**

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

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

**(ii) Rủi ro tiền tệ**

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

**(iii) Rủi ro giá thị trường**

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, giá trị thị trường của các cổ phiếu và trái phiếu niêm yết của Quỹ lần lượt là 44.155.780.500 VND và 8.886.637.760 VND. Nếu giá thị trường của các chứng khoán này tăng hoặc giảm 10% tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 với tất cả các biến số khác không thay đổi, tổng tài sản của Quỹ dự kiến sẽ tăng hoặc giảm tương ứng tối đa là 5.304.241.826 VND.

**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

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

**14. Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát**

STT	Chỉ tiêu	2020	2019
<b>I</b>	<b>Các chỉ số về tình hình hoạt động đầu tư</b>		
1	Tỷ lệ các loại chứng khoán trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	85,02%	81,53%
2	Tỷ lệ các loại cổ phiếu trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	70,78%	70,30%
2.1	Tỷ lệ các loại cổ phiếu niêm yết trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	70,78%	70,30%
2.2	Tỷ lệ các loại cổ phiếu không niêm yết trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	0,00%	0,00%
3	Tỷ lệ các loại trái phiếu trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	14,24%	11,23%
3.1	Tỷ lệ các loại chứng khoán khác trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	0,00%	0,00%
3.2	Tỷ lệ tiền gửi ngân hàng trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	14,67%	18,20%
4	Tỷ lệ bất động sản trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	0,00%	0,00%
5	Tỷ lệ thu nhập bình quân trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	3,53%	13,71%
6	Tỷ lệ chi phí bình quân trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	2,06%	2,94%
<b>II</b>	<b>Các chỉ số thị trường</b>		
1	Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành cuối năm	5.000.000	5.000.000
2	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của các nhân viên Công ty Quản lý Quỹ cuối năm	0,008%	0,008%
3	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của 10 nhà đầu tư lớn nhất cuối năm	97,39%	97,39%
4	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của nhà đầu tư nước ngoài	0,876%	0,876%
5	Tỷ lệ giá trị giao dịch chứng chỉ quỹ so với tổng số chứng chỉ quỹ trong năm	57,37%	57,37%
6	Giá trị đơn vị quỹ cuối năm (VND/đơn vị)	12.444,90	12.261,42

**15. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

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



**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

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

**16. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được Ban Đại diện Quỹ được thay mặt bởi Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ phê duyệt phát hành vào ngày 30 tháng 3 năm 2021.

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

Công ty Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Ngân hàng TMCP  
Đầu tư và Phát triển  
Việt Nam –

Chi nhánh Hà Thành



Người lập:

Bà Vũ Thanh Hằng  
Chuyên viên  
Quản lý Quỹ

Người kiểm tra:

Bà Phan Thị Thu Hằng  
Kế toán trưởng

Người phê duyệt:



Ông Đặng Lưu Dũng  
Tổng Giám đốc

**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Ngô Thị Thu Cúc*