

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ  
Kỹ Thương  
Quỹ đầu tư bất động sản Techcom  
Việt Nam

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2022

### CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

- Tên CTQLQ: Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (TCC)  
Tên Quỹ niêm yết: **Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT)**  
Mã chứng khoán: **FUCVREIT**  
Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 10, số 191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội  
Điện thoại: +84 24 3944 6368 Fax: +84 24 3944 6583  
Email: [IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn](mailto:IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn) Website: <https://www.techcomcapital.com.vn/>
- Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Quỹ TCREIT.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 29/03/2022 tại đường dẫn: <http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/category/cong-bo-thong-tin/>

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

*Tài liệu đính kèm*

*Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2021*

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG**  
Người được ủy quyền CBTT



*[Signature]*  
Tổng Giám đốc  
Đặng Lưu Dũng

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Đại diện Quỹ	3
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	4 - 26
Báo cáo của Ngân hàng Giám sát	27
Báo cáo kiểm toán độc lập	28 - 29
Bảng cân đối kế toán	30
Báo cáo kết quả hoạt động	31
Báo cáo tài sản	32
Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng	33
Báo cáo danh mục đầu tư	34
Thuyết minh báo cáo tài chính	35 - 61

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## THÔNG TIN CHUNG

### QUỸ

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

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành Chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.

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

### CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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

Công ty Quản lý Quỹ được sở hữu 88,99956% bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần (“TMCP”) Kỹ thương Việt Nam (Ngân hàng mẹ), một ngân hàng thương mại cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Các hoạt động chính trong năm đến thời điểm hiện tại của Công ty Quản lý Quỹ là quản lý danh mục đầu tư, quản lý quỹ và cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư chứng khoán theo các quy định của pháp luật. Công ty có Trụ sở chính tại tầng 10, Tòa nhà Techcombank, Số 191, Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Quản lý Quỹ trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này là bà Nguyễn Thị Thu Hiền – chức danh: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Đặng Lưu Dũng – chức danh Tổng Giám đốc được Bà Nguyễn Thị Thu Hiền ủy quyền ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Giấy ủy quyền số 356/2019/UQ-CT ngày 04 tháng 10 năm 2019.

### NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

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

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

QUY  
H  
Y  
O  
V  
A  
I  
H  
A  
N  
O  
I

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

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

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

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2019 ngày 28 tháng 4 năm 2020, Ban Đại diện Quỹ tiếp tục được Đại hội bầu cho nhiệm kỳ 2020 - 2022.

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

Ban Đại diện Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quỹ”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Quỹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ cam kết với Ban Đại diện Quỹ là đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

Theo ý kiến của Ban Đại diện Quỹ, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động năm và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng năm của Quỹ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ đầu tư và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Đại diện Quỹ:

Ông Nguyễn Xuân Minh  
Chủ tịch

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2022

# 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 đầu tư bất động sản phải sử dụng tối thiểu chín mươi phần trăm (90%) lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư.
- ▶ Quỹ thực hiện chia lợi tức bằng tiền hoặc chứng chỉ quỹ. Tối thiểu 15 ngày trước khi phân phối lợi tức, Công ty Quản lý Quỹ phải thông báo đến nhà đầu tư bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc hoặc thư điện tử đã đăng ký. Thông báo phải bao gồm tối thiểu các nội dung theo mẫu quy định tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.
- ▶ Việc chi trả lợi tức quỹ bảo đảm nguyên tắc:
  - Lợi tức phân phối cho nhà đầu tư được lấy từ nguồn lợi nhuận trong kỳ hoặc lợi nhuận lũy kế sau khi Quỹ đã hoàn tất mọi nghĩa vụ thuế, tài chính theo quy định pháp luật;
  - Mức chi trả lợi tức phải phù hợp với chính sách phân phối lợi nhuận của Quỹ quy định tại Điều lệ quỹ và được Đại hội nhà đầu tư thông qua;
  - Sau khi chi trả, Quỹ vẫn phải đảm bảo có nguồn vốn để thanh toán đủ các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác đến hạn và giá trị tài sản ròng quỹ sau khi chi trả lợi tức phải không thấp hơn 50 tỷ đồng;
  - Trường hợp phân phối lợi tức bằng chứng chỉ quỹ, Quỹ phải có đủ nguồn vốn đối ứng từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối căn cứ trên báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã được kiểm toán hoặc soát xét.
- ▶ Thông tin về hoạt động phân chia lợi nhuận của Quỹ đã thực hiện phải được cập nhật tại Bản cáo bạch sửa đổi, bổ sung.
- ▶ Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 tổ chức ngày 27/04/2021, Quỹ đã thực hiện chi trả lợi tức bằng tiền năm 2020 như sau:
  - Ngày đăng ký cuối cùng: 25/05/2021
  - Tỷ lệ thực hiện: 14%/01 chứng chỉ quỹ (01 chứng chỉ quỹ được nhận 1.400 đồng)
  - Ngày thanh toán: 15/06/2021

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Căn cứ:

- ▶ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- ▶ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- ▶ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- ▶ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài Chính về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- ▶ Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- ▶ Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- ▶ Các văn bản pháp lý liên quan khác.

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 của Quỹ ngày 27/04/2021 đã thông qua việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ theo quy định pháp luật hiện hành và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021.

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

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 tổ chức ngày 27/04/2021 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 31/12/2020 của Quỹ.

##### **Điều 2:**

Thông qua Báo cáo Ngân hàng giám sát của Quỹ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đính kèm báo cáo tài chính kiểm toán.

##### **Điều 3:**

Thông qua Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán của Quỹ.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

#### **Điều 4:**

Thông qua phương án phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư năm tài chính 2020 của Quỹ như sau:

Lợi nhuận chưa phân phối tại 31/12/2019 (a)	11.307.117.432
Lãi kế toán năm tài chính 2020 (b)	917.426.216
Lợi nhuận chưa phân phối tại 31/12/2020 (c=a+b)	12.224.543.648
Các khoản điều chỉnh (d)	
Trong đó:	
(i) Lãi đánh giá các khoản đầu tư tại thời điểm 31.12.2020 (theo số liệu báo cáo năm tài chính 2020 đã kiểm toán)	3.535.100.416
(ii) Các chi phí của Quỹ trong năm 2021 (ước tính theo số liệu chi phí của Quỹ trong năm tài chính 2020 đã kiểm toán)	1.282.810.061
Lợi nhuận còn lại (e=c-d)	7.406.633.171

#### **Phương án phân phối lợi nhuận năm 2020:**

- ▶ Chia lợi tức cho Nhà Đầu tư bằng tiền mặt: 14% mệnh giá  
(1 Chứng chỉ Quỹ nhận được 1.400 đồng)  
Ngày chốt quyền nhận lợi tức: 25/05/2021  
Thời gian chi trả: 15/06/2021 7.000.000.000
- ▶ Lợi nhuận còn lại chuyển sang năm 2021 406.633.171

#### **Điều 5:**

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2021 của Quỹ.

Trong năm 2021, dự kiến các nội dung công việc sau sẽ tiếp tục được ưu tiên thực hiện:

- ▶ Tiếp tục tích cực làm việc với Bộ Tài Chính, Ủy ban Chứng khoán và các bên liên quan khác để đề xuất và hoàn thiện chính sách cũng như hành lang pháp lý thuận lợi cho Quỹ đầu tư Bất động sản;
- ▶ Tiếp tục duy trì việc Chứng chỉ Quỹ TCREIT được niêm yết trên sàn chứng khoán để tạo thuận lợi cho các nhà đầu tư đang nắm giữ chứng chỉ quỹ;
- ▶ Tiếp tục tìm kiếm các nhà đầu tư để mở rộng quy mô Quỹ TCREIT, cho phép đầu tư vào các tài sản bất động sản trên thị trường.

#### **Điều 6:**

Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính của Quỹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

#### **Điều 7:**

Thông qua Ngân sách hoạt động của Ban Đại diện Quỹ năm 2021 như sau:

Loại chi phí	Ngân sách năm 2021 (triệu đồng)	Ngân sách năm 2020 (triệu đồng)	Thay đổi %
Thù lao Ban Đại diện	-	-	-

#### **Điều 8:**

Thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban Đại diện Quỹ như sau:

	Nhiệm kỳ hiện tại	Nhiệm kỳ thay đổi
Nhiệm kỳ Ban Đại diện quỹ	2020-2022	2020-2024

#### **Điều 9:**

Thông qua toàn văn Điều lệ Quỹ đã được chỉnh sửa, bổ sung của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam ("TCREIT") tại tài liệu hợp.

#### **Điều 10:**

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký. (\*)

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

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

### 2.1 Danh mục đầu tư của Quỹ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Danh mục chứng khoán	74.342.436.610	53.042.418.260	50.483.708.510
Tiền gửi ngân hàng	2.994.447.257	6.252.506.400	1.272.659.797
Các khoản tương đương tiền	-	2.900.000.000	10.000.000.000
Tài sản khác	135.473.152	189.972.879	164.809.627
	<b>77.472.357.019</b>	<b>62.384.897.539</b>	<b>61.921.177.934</b>

Tính tới thời điểm cuối năm báo cáo tại ngày 31/12/2021, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

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

	Từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến 31/12/2019
<b>A. Xác định KQHĐ đã thực hiện</b>			
<b>I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện</b>	<b>1.257.310.829</b>	<b>1.582.142.466</b>	<b>1.552.996.050</b>
1. Cổ tức được nhận	574.140.203	483.518.110	370.710.258
2. Lãi trái phiếu được nhận	687.152.803	837.333.941	689.025.672
3. Lãi tiền gửi	44.855.576	269.899.079	553.235.037
4. Thu nhập bán chứng khoán	(48.837.753)	(12.109.480)	(59.974.917)
5. Thu nhập khác	-	3.500.816	-
<b>II. Chi phí</b>	<b>3.507.577.897</b>	<b>1.282.810.061</b>	<b>1.822.368.377</b>
1. Giá dịch vụ quản lý quỹ	991.498.552	845.504.057	922.293.143
2. Giá dịch vụ giám sát, quản lý tài sản quỹ	129.437.033	128.390.925	129.086.701
3. Chi phí kiểm toán	88.000.000	88.000.000	88.000.000
4. Phí và chi phí khác	2.298.642.312	220.915.079	682.988.533
<b>III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong năm</b>	<b>(2.250.267.068)</b>	<b>299.332.405</b>	<b>(269.372.327)</b>
<b>B. Xác định kết quả chưa thực hiện</b>			
<b>I. Thu nhập</b>	<b>38.165.194.672</b>	<b>14.797.343.759</b>	<b>9.622.659.873</b>
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	38.165.194.672	14.797.343.759	9.622.659.873
<b>II. Chi phí</b>	<b>15.915.910.062</b>	<b>14.179.249.948</b>	<b>2.688.447.463</b>
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	15.915.910.062	14.179.249.948	2.688.447.463
<b>III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối năm</b>	<b>22.249.284.610</b>	<b>618.093.811</b>	<b>6.934.212.410</b>

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Trong Quý II năm 2021, Quỹ đã thực hiện chi trả cổ tức cho Nhà đầu tư. Thông tin đã được công bố tại Thông báo số 970/TB-SGDHCM ngày 14/5/2021 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Mức chi trả tương đương 14% mệnh giá (1.400 đồng/Chứng chỉ Quỹ). Ngày giao dịch không hưởng quyền nhận cổ tức là ngày 24 tháng 5 năm 2021, ngày đăng ký cuối cùng là 25 tháng 5 năm 2021. Cổ tức đã được thanh toán vào ngày 15 tháng 6 năm 2021.

### 2.4 Các thông tin khác của Quỹ

#### Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	75.223.561.190	62.224.543.648	61.307.117.432
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)	15.044,71	12.444,90	12.261,42
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm	15.746,57	12.444,90	12.840,00
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm	11.571,25	9.099,33	10.956,86
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	11.400	7.140	6.500
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm báo cáo	33.500	8.900	9.900
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm báo cáo	6.710	5.000	5.600
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	20,89%	1,50%	12,20%
- 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)	-20,53%	1,88%	-86,30%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	14%	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	1.400	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Ngày chốt quyền	25/5/2021	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	5,31%	2,28%	2,97%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	6,78%	9,81%	5,62%

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

#### Tăng trưởng qua các thời kỳ

<u>Giai đoạn</u>	<u>Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ</u>	<u>Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm</u>
1 năm đến thời điểm báo cáo	20,89%	20,89%
3 năm đến thời điểm báo cáo	37,67%	11,24%
Từ khi thành lập	50,45%	7,04%
Tăng trưởng của chỉ số tham chiếu	Không áp dụng	Không áp dụng

#### Tăng trưởng hàng năm

<u>Thời kỳ</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	20,89%	1,50%	12,20%

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

### 3.1 Mục tiêu

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

### 3.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính Quỹ kết thúc ngày 31/12/2021 của Quỹ, tính đến cuối năm báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 20,89% so với giá trị tài sản ròng của Quỹ tại ngày 31/12/2020.

### 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, ...).

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

*Chiến lược đầu tư chứng khoán:*

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

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

*(\*) Tổng hợp từ báo cáo tổng kết thị trường bất động sản tại Hà Nội và Hồ Chí Minh Quý IV do CBRE công bố.*

Nhờ vào sự phục hồi nhanh chóng của nhóm ngành sản xuất và xuất khẩu, tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam tăng mạnh vào Quý IV/2021. Tổng kết năm 2021, GDP của cả nước tăng 2,58%.

Kim ngạch xuất nhập khẩu cả năm 2021 đạt 668,5 tỷ USD, tăng 22,6% so với năm 2020. Trong đó, giá trị xuất, nhập khẩu đạt 336,25 tỷ USD và 332,25 tỷ USD, tăng lần lượt 19% và 26,5% so với năm trước. Cán cân thương mại hàng hóa ước tính xuất siêu 4 tỷ USD.

Trong năm 2021, tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đã đăng ký vào Việt Nam đạt 31,15 tỷ USD, tăng 9,2% so với cùng kỳ năm trước. Trong số các dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam, Hàn Quốc có tổng số dự án lớn nhất với 361 dự án, theo sau là Singapore với 221 dự án và Trung Quốc với 204 dự án.

Do một số tỉnh thành đã mở lại các đường bay quốc tế nên lượng khách quốc tế đến Việt Nam đang dần phục hồi. Khách quốc tế đến Việt Nam tháng 12 năm 2021 ước tính đạt 17,2 nghìn lượt, tăng 14,2% so với tháng trước và tăng 5,4% so với cùng kỳ năm trước. Ước tính trong Quý IV/2021, Việt Nam đón 42,7 nghìn lượt khách quốc tế, tăng 62,7% so với quý trước và giảm 12,4% so với cùng kỳ năm ngoái.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

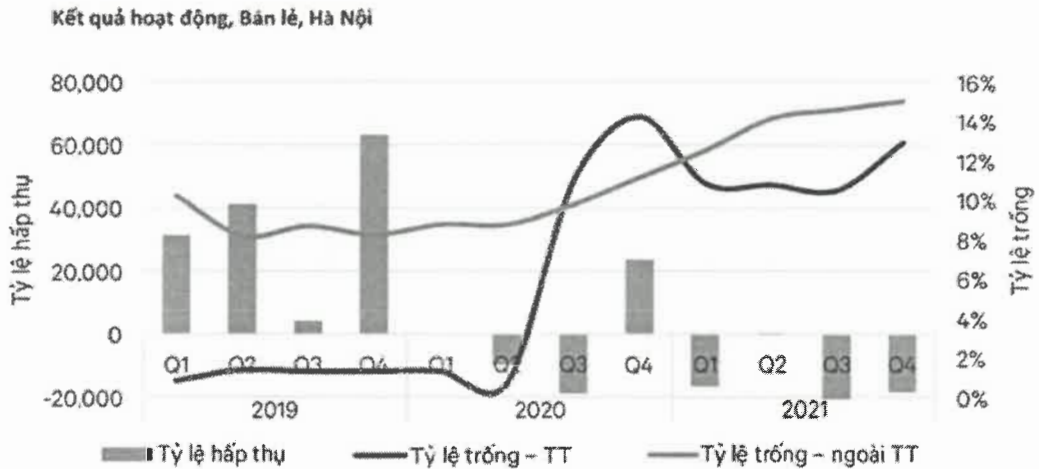
##### Thị trường mặt bằng bán lẻ

Những nỗ lực không ngừng trong việc kiểm soát dịch bệnh đã giúp thị trường bán lẻ Việt Nam lấy lại đà phát triển.

(i) Tại Hà Nội:

##### Không có nguồn cung mới

Về nguồn cung, thị trường Hà Nội không ghi nhận dự án mới nào đi vào hoạt động trong Quý IV/2021. Diện tích sàn bán lẻ cho thuê không đổi ở mức hơn một triệu m<sup>2</sup> diện tích sàn hiệu dụng (NLA). Việc các dự án bán lẻ hoãn lại thời điểm khai trương do dịch bệnh kéo dài đã ảnh hưởng tới nguồn cung năm nay.



Nguồn: BP, Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021

##### Giá thuê và tỉ lệ trống chưa phục hồi đáng kể

Về hoạt động thị trường, giá chào thuê mặt bằng ở tầng trệt và tầng một (không bao gồm thuế giá trị gia tăng ("VAT") và phí dịch vụ) tại các trung tâm thương mại ngoài trung tâm tiếp tục giảm nhẹ do một số dự án có tỷ lệ trống cao giảm giá để thu hút khách thuê, trung bình đạt 24 USD/m<sup>2</sup>/tháng, giảm 0,2% theo quý và tăng 3,3% theo năm. Tỷ lệ trống các khu vực này vẫn ở mức cao, đạt 16,8%, tăng 1,8 điểm phần trăm theo quý và tăng 4,3 điểm phần trăm theo năm. Tại khu vực Trung tâm, giá chào thuê trung bình ở tầng trệt và tầng một đạt 106 USD/m<sup>2</sup>/tháng, tăng 3% theo quý và giảm 1,9% theo năm. Khu vực Trung tâm ghi nhận tỷ lệ trống trung bình ở mức 12,9%, tăng 2,4 điểm phần trăm theo quý và giảm 1,4 điểm phần trăm so với cùng kì năm ngoái.

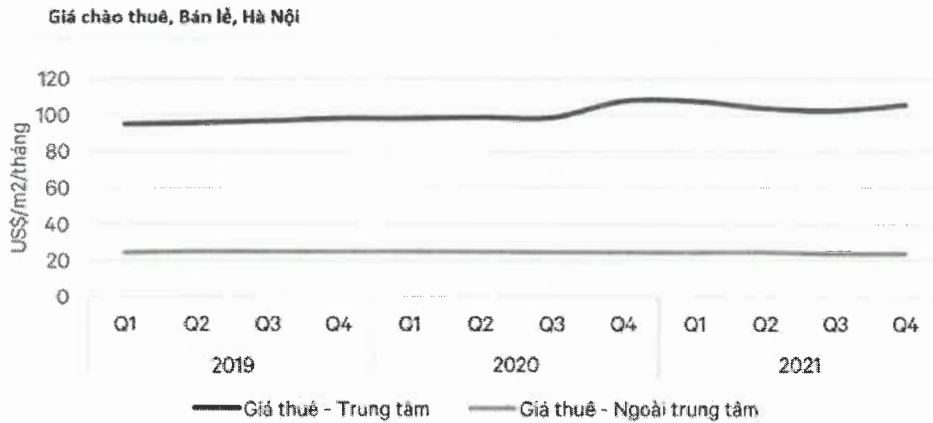


# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021 Giá chào thuê chưa tính thuế và phí dịch vụ.

#### Nguồn cung tương lai

Mặc dù thị trường Hà Nội không ghi nhận dự án khai trương trong năm nay; tuy nhiên, dự kiến trong giai đoạn 2022-2024, sẽ có khoảng thêm gần 300.000 m<sup>2</sup> NLA gia nhập thị trường, tương đương với 30% tổng nguồn cung. Các dự án mới này vẫn tập trung tại khu vực ngoài trung tâm.

Cư dân ở phía Bắc và Nam thành phố và các khu vực lân cận sẽ có thêm các lựa chọn để mua sắm và sử dụng dịch vụ khi hai dự án với quy mô lớn là Lotte Mall Hà Nội và Aeon Mall Hoàng Mai hoàn thiện và đi vào hoạt động (dự kiến khai trương năm 2023-2024).

Mặc dù 2021 là một năm khó khăn, thị trường bán lẻ trong năm tới được kỳ vọng sẽ khởi sắc hơn. Các dấu hiệu phục hồi rõ ràng, đặc biệt vào thời điểm cuối năm, được thể hiện qua lưu lượng khách tham quan mua sắm tại các trung tâm thương mại tăng mạnh, sự kỳ vọng của nhà bán lẻ vào các dự án sẽ được khai trương trong năm tới, cùng với sự tăng trưởng về chi tiêu tiêu dùng. Theo nhận định của CBRE Việt Nam, giá chào thuê trung bình được kỳ vọng tăng 1,5-2% trong năm tới trong khi tỷ lệ trống giảm 3 điểm phần trăm.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

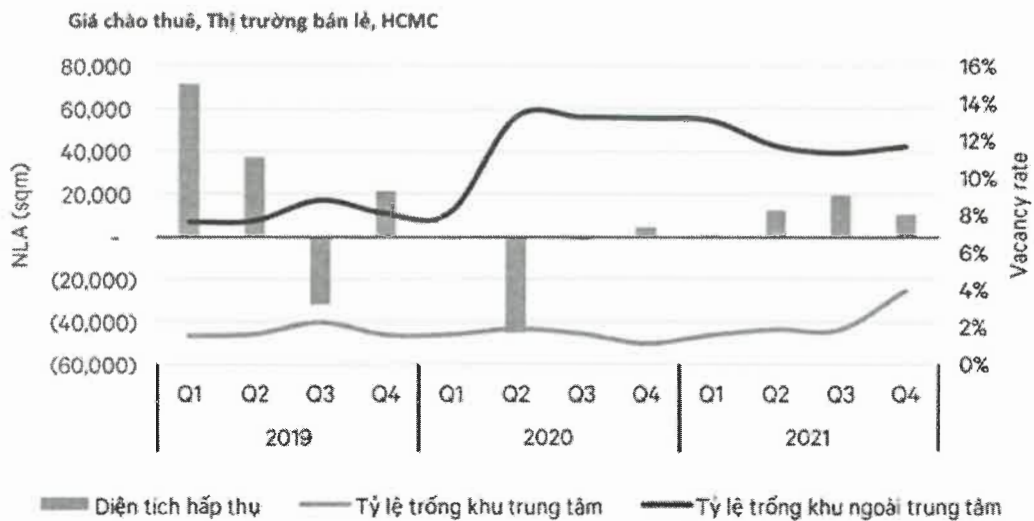
### 3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

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

(ii) Tại Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM):

##### Thị trường chưa phục hồi do biến thể mới

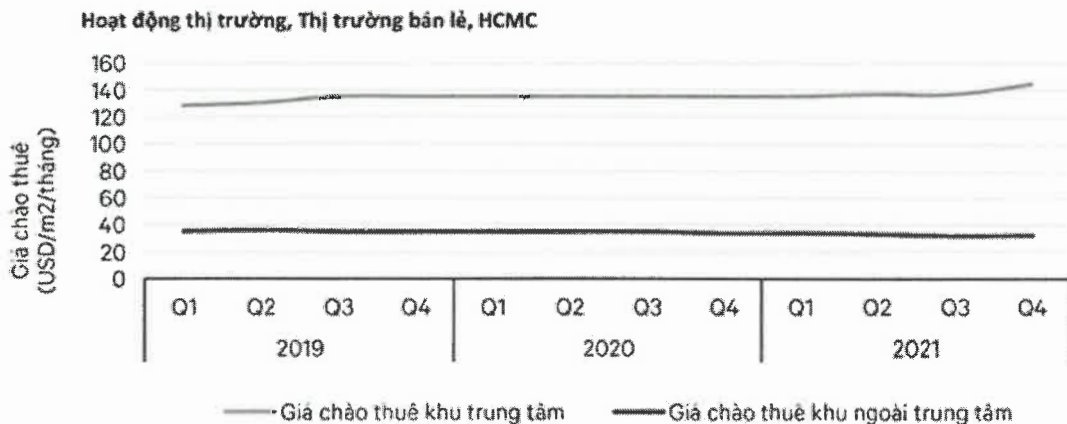
Thị trường bán lẻ TP.HCM trong những tháng cuối năm không được khởi sắc như kỳ vọng, mặc dù lệnh giãn cách đã được tháo dỡ, vì tâm lý ngại đám đông và các ảnh hưởng của dịch bệnh lên nền kinh tế và thu nhập của người dân. Theo Cục Thống kê, tổng doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ TP.HCM giảm -21,9% trong năm 2021, mức giảm sâu hơn của toàn Việt Nam (-6,2%).



Nguồn: BP, Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021.

##### Nguồn cung bán lẻ gần như không thay đổi nhiều trong 2020-2021

Hoạt động thị trường có mức độ phục hồi không cân bằng: trong khi mặt bằng thuê tại khu trung tâm ghi nhận giá thuê tăng trưởng 5,5% theo quý và 6,8% theo năm và đạt mức 144 USD/m<sup>2</sup>/tháng tính đến Quý IV/2021, giá thuê tại khu vực ngoài trung tâm tiếp tục giảm 2,4% theo quý và 4,0% theo năm, xuống còn 33 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Tỷ lệ trống trong quý tăng ở cả hai khu vực lần lượt là 2,1 điểm phần trăm theo quý cho khu vực trung tâm và 0,3 điểm phần trăm theo quý cho khu vực ngoài trung tâm.



Nguồn: BP, Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021

Giá chào thuê cho Tầng Trệt và Tầng Một, chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Trong năm 2021, bên cạnh việc một số ngành hàng bị ảnh hưởng nặng nề (Giải trí, Ăn uống, Rạp chiếu phim...), các tập đoàn lớn trong và ngoài nước vẫn liên tục mở rộng trong ngành bán lẻ. Sự mở rộng ghi nhận từ cả các thương hiệu và công ty phát triển bán lẻ trong và ngoài nước, như MUJI, Decathlon, Central Group, Aeon Group và Con Cưng, Thế Giới Di Động, Masan Group, Nova Group.

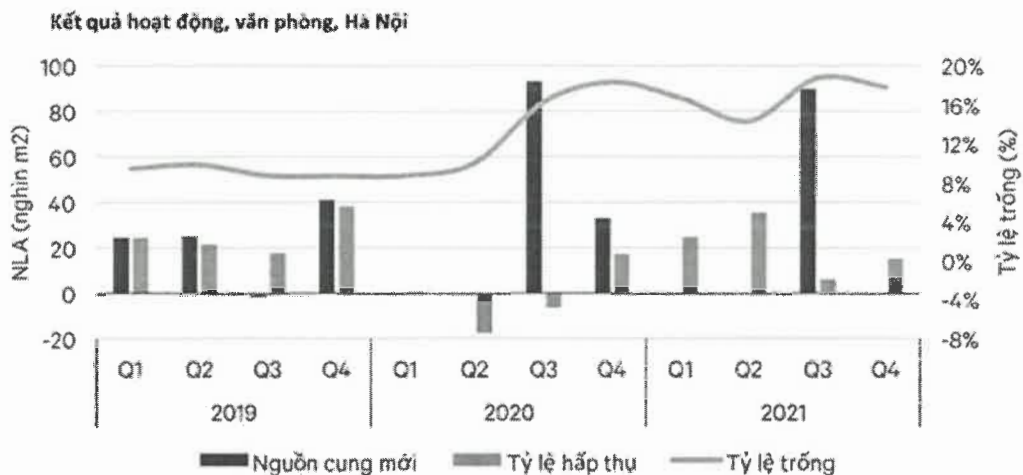
#### Thị trường Văn phòng

Dù có đợt bùng phát COVID-19 trong năm 2021, nền kinh tế Việt Nam vẫn duy trì tăng trưởng. Do đó, tình hình hoạt động của thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội và TP.HCM đều khá quan trọng quý khảo sát với tỷ lệ hấp thụ dương.

(i) Tại Hà Nội:

#### Không có nguồn cung mới

Tính đến cuối năm 2021, tổng nguồn cung của Hạng A và B tại thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội đạt 1.596.448 m<sup>2</sup> (NLA). Trong đó, có 21 tòa nhà văn phòng hạng A, chiếm 37% tổng nguồn cung, và 72 tòa nhà hạng B chiếm tổng số thị phần còn lại. Về mặt vị trí, một trong những khu vực văn phòng chính là khu phía Tây chiếm 44% tổng nguồn cung.



Nguồn: BP Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021.

#### Sự hồi phục của tỷ lệ hấp thụ

Trong Quý IV/2021, khi dịch COVID-19 tiếp tục ảnh hưởng đến thị trường văn phòng tại Hà Nội, đã xuất hiện những dấu hiệu phục hồi khi ghi nhận tỷ lệ hấp thụ khả quan mặc dù trong tình trạng giãn cách kéo dài. Tổng lượng hấp thụ của thị trường văn phòng Hà Nội là hơn 81.000m<sup>2</sup> trong năm 2021; trong đó trong Quý IV/2021, hơn 5.700m<sup>2</sup> được ghi nhận đối với văn phòng hạng A và 9.700m<sup>2</sup> đối với văn phòng hạng B. Đây là mức tăng mạnh kể từ năm 2020 khi tỷ lệ hấp thụ âm được ghi nhận.

Với sự phục hồi tỷ lệ hấp thụ của thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội, tỷ lệ trống trung bình của các dự án văn phòng hiện hữu có sự cải thiện nhẹ. Tuy nhiên, với tác động của một dự án hạng A mới ra mắt trong quý trước, tỷ lệ trống trung bình của văn phòng hạng A Hà Nội đạt 30,0%, giảm 0,9 điểm phần trăm so với quý trước và tăng 5,9 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm ngoái. Nếu loại trừ dự án mới, tỷ lệ trống của Hạng A chỉ là 19,1%, giảm 5,0 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm ngoái. Trong khi đó, tỷ lệ trống của văn phòng hạng B đạt trung bình 10,5%, giảm 1,0 điểm phần trăm theo quý và 4,9 điểm phần trăm theo năm.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

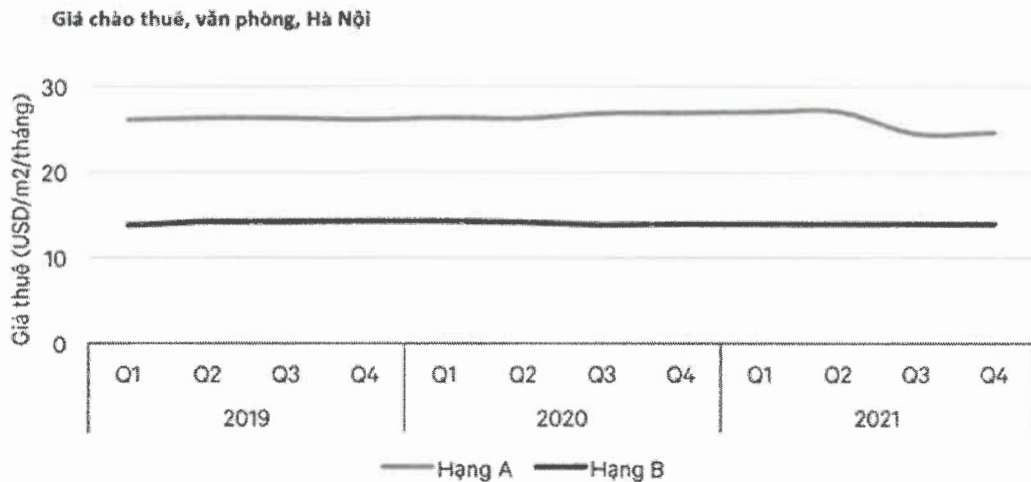
## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

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

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

Giá chào thuê vẫn ổn định tại các dự án hiện hữu ở cả hai hạng. Giá chào thuê của văn phòng Hạng A và Hạng B hiện tại lần lượt duy trì ở mức 24,6 USD/m<sup>2</sup>/tháng (30,3 USD/m<sup>2</sup>/tháng với phí dịch vụ) và 14,0 USD/m<sup>2</sup>/tháng (18,3 USD/m<sup>2</sup>/tháng với phí dịch vụ). Nếu không tính dự án mới, giá chào thuê của Hạng A là 27,3 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Tiến độ thi công tại một số dự án bị chậm do ảnh hưởng của đại dịch và các biện pháp giãn cách.

Vào đầu năm 2022, một dự án hạng B mới với tổng diện tích 25.000m<sup>2</sup> sẽ mở cửa. Thị trường văn phòng Hà Nội dự kiến sẽ chào đón khoảng 140.000m<sup>2</sup> diện tích văn phòng mới trong năm 2022, tương đương với mức tăng trưởng 9% về tổng nguồn cung và hơn 110.000m<sup>2</sup> từ năm 2023 trở đi, với phần lớn không gian tập trung ở khu vực Ba Đình – Đống Đa và khu phía Tây. Tỷ lệ hấp thụ dự kiến sẽ tiếp tục tăng vào năm 2022 trong khi giá chào thuê trung bình của các dự án hiện tại được kỳ vọng sẽ duy trì ổn định.



Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021. Giá chào thuê chưa tính thuế và phí dịch vụ.

(ii) Tại Thành phố Hồ Chí Minh:

#### Cải thiện tâm lý thị trường cho thuê

Trong Quý IV/2021, thị trường văn phòng TP.HCM đã ghi nhận xu hướng phục hồi ở cả giá thuê và tỷ lệ trống. CBRE đã thực hiện khảo sát tâm lý thị trường Bất động sản thương mại cho thuê trong tháng 11/2021 tại khu vực Châu Á Thái Bình Dương và ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực từ thị trường. Tại thị trường TP.HCM, dấu hiệu hồi phục của số lượng hỏi thuê đã bắt đầu rõ nét hơn đặc biệt là tại khu vực trung tâm và khu đông.

Nhìn lại năm 2021, thị trường văn phòng cho thuê TP.HCM có sự cải thiện về hoạt động thị trường sau một vài quý đi ngang và có thêm ba dự án văn phòng hạng B. Các dự án mới hạng B có tỷ lệ hấp thụ khá tốt nên mặc dù có thêm nguồn cung, tỷ lệ trống trung bình hạng B giảm 0,9 điểm phần trăm theo quý và đạt mức 8,9% trong Quý IV/2021.

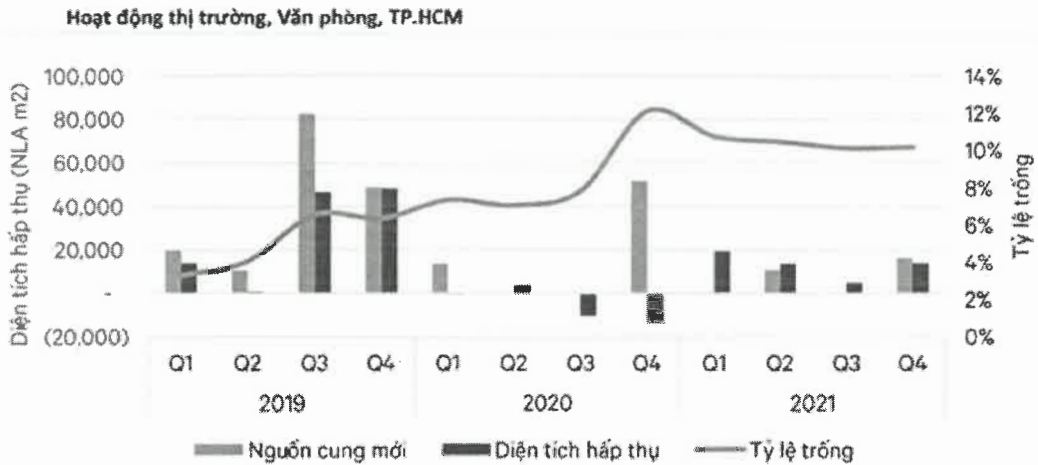
Trái lại, tỷ lệ trống hạng A là 12,7%, tăng 2 điểm phần trăm theo quý do một vài khách thuê giảm mặt sàn hoặc chuyển qua tòa nhà hạng B mới. Tuy vậy, tỷ lệ trống của hạng A vẫn ghi nhận sự phục hồi khả quan và giảm 5,4 điểm phần trăm so với năm trước. Giá thuê hạng A tăng 1,1% theo quý và giá thuê hạng B tăng 1,5% theo quý, kết thúc xu hướng giảm.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

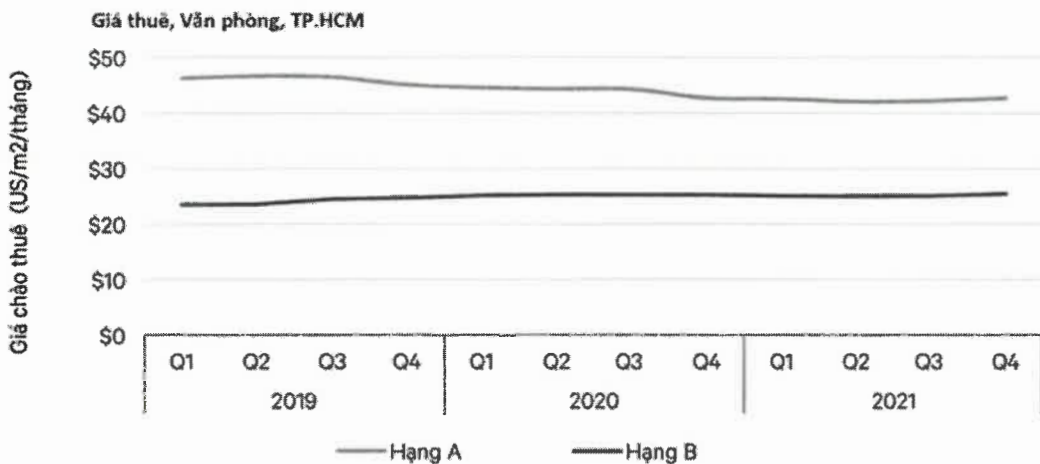
#### 3.4. Mô tả thị trường trong năm (tiếp theo)



Nguồn BP Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021.

#### Nguồn cung hạng A dồi dào trong tương lai

Trong năm 2022, thị trường kỳ vọng có thêm hơn 96.000 m<sup>2</sup> diện tích thuê đến từ hai dự án hạng B và một dự án hạng A. Đồng thời, giá thuê tiếp tục đà hồi phục trong năm 2022 với dự đoán tăng 1-2% cho cả hạng A và hạng B. Sang năm 2023, nguồn cung hạng A sẽ tăng trưởng mạnh mẽ với loạt dự án mới tại khu Trung Tâm và Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Giá thuê, đặc biệt là hạng A, kỳ vọng sẽ đạt một mức cao mới trong năm này.



Nguồn BP. Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021.  
Giá chào thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT

Xét theo ngành nghề, mặc dù các ngành truyền thống như Tài Chính Ngân hàng và Sản xuất chiếm tổng cộng 47% tổng diện tích giao dịch trong năm 2021, ngành Công nghệ và Bán lẻ/Thương mại trực tuyến tăng trưởng và đóng góp 30% vào tổng diện tích giao dịch. Đây cũng là nhóm nghề đang được quan tâm đầu tư tại Việt Nam trong vài năm trở lại đây và CBRE kỳ vọng nhóm ngành sẽ tiếp tục đóng góp tích cực vào thị trường văn phòng cho thuê. Thêm vào đó, với định hướng giảm phát thải khí carbon của chính phủ, xu hướng đầu tư vào công nghệ, sức khỏe và sự bền vững để hướng tới cải thiện trải nghiệm cho khách thuê sẽ dần trở thành điều “bình thường mới” cho thị trường trong nước.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

##### Thị trường Căn hộ bán

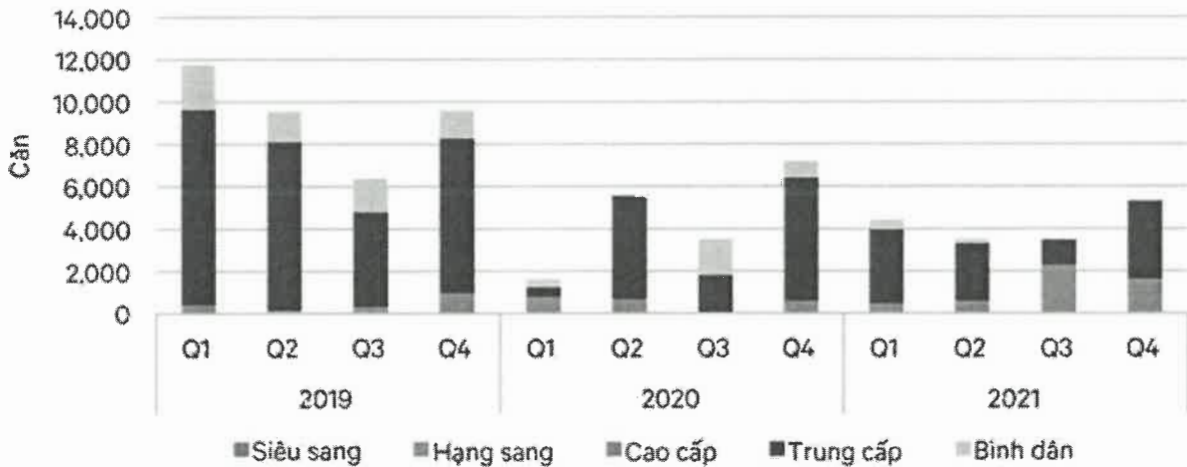
Do COVID-19 và các vấn đề về pháp lý, thị trường căn hộ chung cư ở cả Hà Nội và TP.HCM đang chứng kiến sự suy giảm về nguồn cung mới. Giá bán sơ cấp tiếp tục tăng ở cả hai thành phố.

(i) Tại Hà Nội:

Sản phẩm chung cư trung cấp vẫn phổ biến nhất nhưng nguồn cung mới từ phân khúc cao cấp tăng mạnh

Trong năm 2021, có khoảng 17.000 căn hộ mở bán tại Hà Nội, giảm 7% theo năm. Đây là năm thứ hai liên tiếp, thành phố ghi nhận nguồn cung mở bán mới giảm, dưới tác động của dịch COVID-19. Theo phân khúc, căn hộ trung cấp vẫn là sản phẩm phổ biến nhất trên thị trường, chiếm 67% tổng nguồn cung mới trong năm. Trong khi đó, nguồn cung mới từ phân khúc cao cấp tăng 140% theo năm, đứng thứ hai, chiếm 28% tổng nguồn cung mở bán mới – đây cũng là tỷ trọng cao nhất của phân khúc này trong vòng ba năm qua. Đáng chú ý, Hà Nội chứng kiến sự ra mắt của dự án căn hộ siêu sang đầu tiên, nằm tại khu vực trung tâm, có mức giá cao nhất từ trước tới nay ghi nhận tại thành phố.

Nguồn cung mới, Căn hộ bán, Hà Nội



Nguồn BP. Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021.

##### Giá bán sơ cấp tăng mạnh nhất trong năm năm trở lại đây

Với việc hoạt động bán hàng bị gián đoạn trước làn sóng COVID-19 từ cuối tháng 7 đến cuối tháng 9 cũng như các hạn chế về tổ chức sự kiện trong suốt năm qua, doanh số bán cả năm 2021 đạt gần 17.000 căn, giảm 9% theo năm, nhưng cao hơn so với tổng lượng mở bán mới. Mặc dù vậy, một điểm tích cực là các dự án mở bán trong năm 2021 đạt tỷ lệ bán trung bình 47% trong quý đầu tiên mở bán, cao hơn tỷ lệ của năm 2019 và 2020 (41-42%).

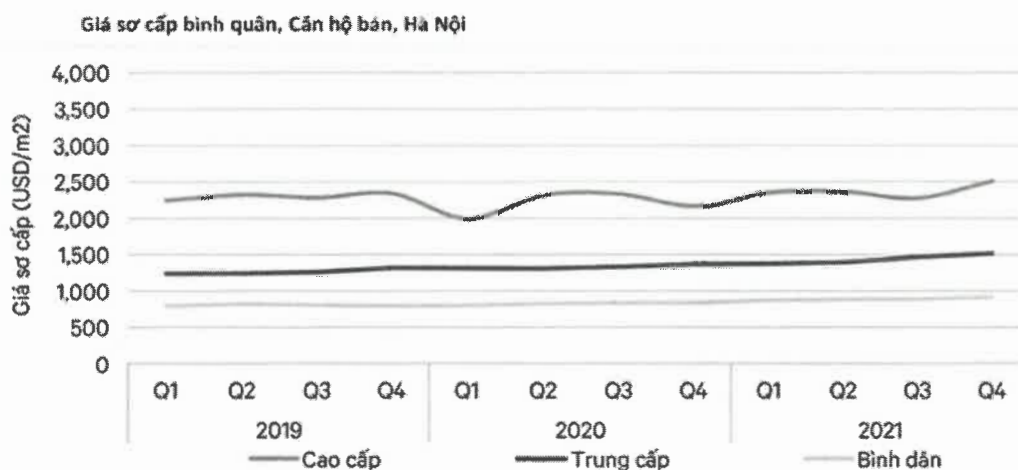
Tính tới cuối năm 2021, giá bán sơ cấp trung bình tại thị trường Hà Nội đạt 1.596 USD/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), tăng 13% theo năm – mức tăng theo năm cao nhất trong vòng năm năm qua. Sự tăng trưởng của mặt bằng giá bán sơ cấp chủ yếu đến từ việc mở bán của các dự án nằm tại vị trí đặc địa tại khu Trung tâm và khu Đống Đa – Ba Đình và việc nâng cấp định vị của các dự án khu đô thị, vẫn đang diễn ra trong vài năm trở lại đây.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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



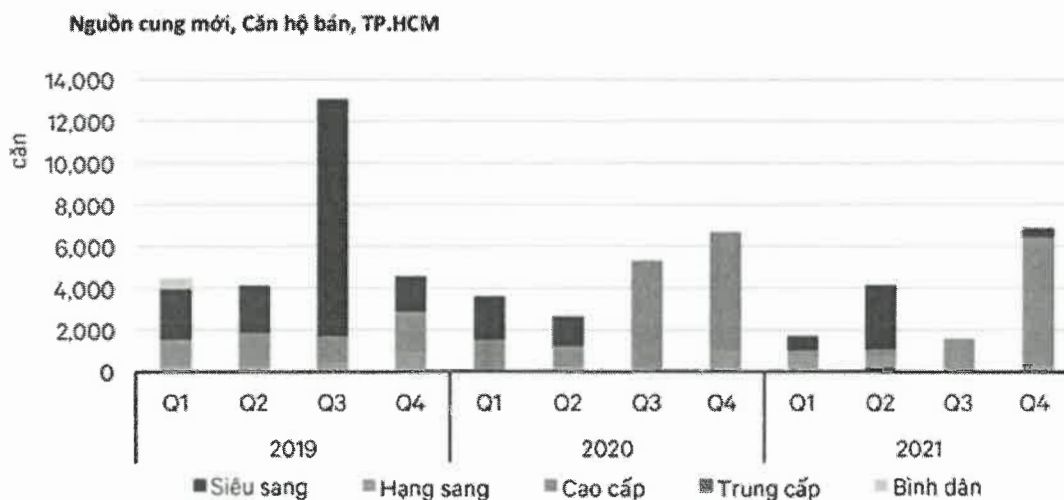
Nguồn: BP, Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021.

Trong năm 2022, nguồn cung chào bán mới dự kiến sẽ tăng trưởng trở lại, đạt ngưỡng 26.000 – 28.000 căn. Doanh số bán hàng dự kiến sẽ hồi phục trong năm khi các hoạt động bán hàng dần trở lại bình thường. Mức giá sơ cấp được dự báo tăng khoảng 5-7%/năm trong vòng 3 năm tới, do sản phẩm của các khu đô thị tiếp tục nâng cấp định vị cũng như kỳ vọng các dự án cao cấp và hạng sang mở bán ở một số vị trí đặc địa, trung tâm.

(ii) Tại Thành phố Hồ Chí Minh:

#### Tín hiệu hồi phục đã xuất hiện

Do tác động của vấn đề cấp phép và phong tỏa do COVID-19, nguồn cung mới trong năm 2021 tiếp tục giảm và rơi xuống đáy kể từ năm 2015 với 14.339 căn từ 19 dự án, giảm 22% theo năm. Sau khi chịu ảnh hưởng nặng nề từ đợt dịch lần thứ 4 trong Quý III, thị trường căn hộ bán TP.HCM đã có dấu hiệu phục hồi trong quý cuối cùng của năm 2021 với nguồn cung mới bùng nổ. Nguồn cung mới trong Quý IV đóng góp 48% tổng nguồn cung mới trong năm 2021 nhờ gần 5.000 căn hộ mở bán từ phân khu The Beverly thuộc khu đô thị Vinhomes Grand Park. Trong khi đó, nhiều dự án trì hoãn ra mắt đợt đầu tiên trong quý này.



Nguồn: BP, Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

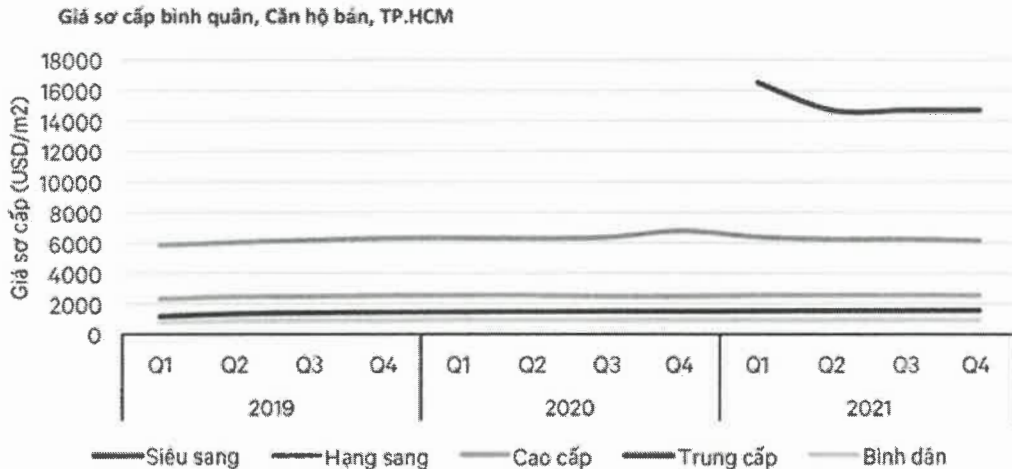
### 3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

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

##### Giá tiếp tục tăng với nhu cầu nhà ở trong nước được duy trì ở mức cao

Giá sơ cấp bình quân tăng 6,9% so với cùng kỳ lên mức 2.306 USD/m<sup>2</sup> (không bao gồm VAT) nhờ nguồn cung mới từ các phân khúc cao cấp trở lên. Cùng với xu hướng căn hộ có thương hiệu trong tương lai, CBRE quyết định bổ sung thêm phân khúc siêu sang, theo dõi tất cả các dự án có mức giá sơ cấp từ 12.000 USD/m<sup>2</sup> trở lên. Giá sơ cấp trung bình của phân khúc siêu sang đạt 15.375 USD/m<sup>2</sup> từ một dự án căn hộ hàng hiệu. Phân khúc trung cấp có tốc độ tăng giá cao nhất là 4,2% so với cùng kỳ năm ngoái trong khi cao cấp và bình dân tăng khoảng 2,0%. Các đợt ra mắt tại khu vực ngoại thành như Quận Bình Tân, Bình Chánh, Thủ Đức có xu hướng nâng cấp từ phân khúc trung cấp lên cao cấp. Đối với phân khúc hạng sang, lượng mở bán mới tăng ở khu vực ngoài trung tâm bao gồm các phường An Phú, Thảo Điền, Thạnh Mỹ Lợi với mức giá thấp hơn so với khu vực truyền thống của phân khúc này (khu vực Thủ Thiêm và Quận 1) khiến giá giảm 4,4% theo năm.

Nguồn cung hạn chế trong giai đoạn giãn cách trong khi nhu cầu nhà ở vẫn rất cao đã tiếp tục thúc đẩy toàn bộ thị trường. Song song với nguồn cung mới, số lượng căn chào bán thành công là 14.639 căn, giảm 7% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ bán bình quân trong quý mở bán đầu tiên của các dự án mới mở bán đạt 74%, tăng 1 điểm phần trăm so với năm 2020.



Nguồn BP, Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021

Trong hai năm tới, nguồn cung mới sẽ phục hồi và kéo theo sự cải thiện tương ứng về số lượng căn bán thành công. CBRE kỳ vọng thị trường sẽ chào đón gần 22.000 căn hộ trong năm 2022, phần lớn đến từ giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu. Hàng loạt dự án đã triển khai chiến dịch tiếp thị và bắt đầu nhận đặt chỗ cho đợt mở bán năm 2022. Giá sơ cấp trung bình sẽ tăng chậm lại khi các dự án ở vùng ngoại thành được nâng cấp và mở bán ở các phân khúc cao hơn.



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

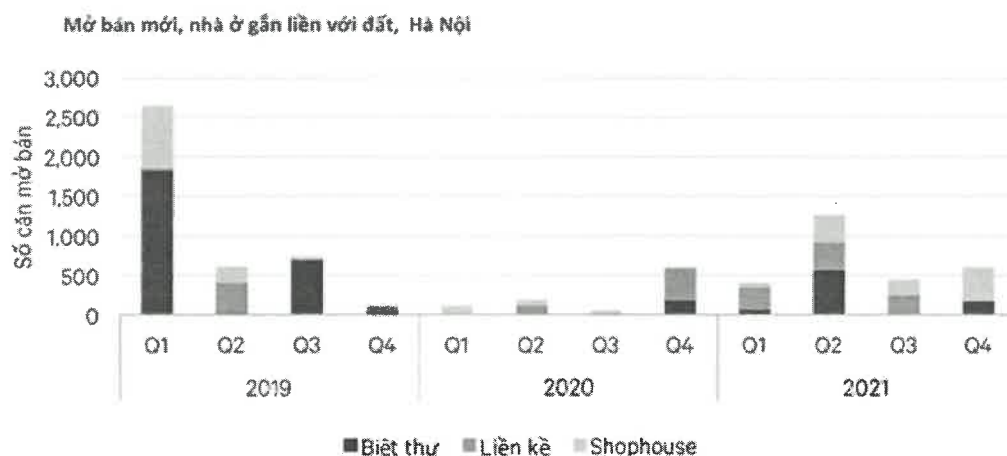
#### 3.4. Mô tả thị trường trong năm (tiếp theo)

##### Thị trường Biệt thự và Nhà liền kề

(i) Tại Hà Nội:

##### Số lượng căn mở bán dần hồi phục

Trước bối cảnh những tác động của COVID-19 đã dần được kiểm soát và trạng thái “bình thường mới” được thiết lập, thị trường nhà ở gắn liền với đất tại Hà Nội dần hồi phục và có dấu hiệu tích cực trong quý cuối năm 2021. Về lượng mở bán mới, có 4 dự án được giới thiệu ra thị trường trong quý này, tổng số 593 căn.



Nguồn: BP, Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021

Doanh số bán hàng trong quý được ghi nhận ở mức trên 740 căn – tăng gần gấp đôi số căn mở bán mới theo quý, cho thấy tâm lý thị trường tích cực đối với sản phẩm nhà ở gắn liền với đất.

Về tình hình hoạt động của thị trường, với sự phát triển mạnh mẽ của cơ sở hạ tầng và sự quan tâm đối với các sản phẩm bất động sản nhà ở gắn liền với đất, giá thứ cấp cho biệt thự đạt 5.850 USD/m<sup>2</sup> đất, tăng 16,49% theo quý, trong khi giá nhà liền kề tăng 13% theo quý tại 5.765 USD/m<sup>2</sup> đất.

Trong Quý IV/2021, các dự án mới giới thiệu ra thị trường tiếp tục tập trung tại các khu đô thị hiện hữu tại các khu vực đang phát triển, dẫn đến nguồn cung có phần hạn chế. Do đó, giá chào bán sơ cấp của các dự án này ghi nhận tiếp tục giữ đà tăng, đạt mức tăng khoảng 11% so với quý trước, và 9,9% so với cùng kỳ năm trước, ở mức trung bình 6.009 USD/m<sup>2</sup> đất.

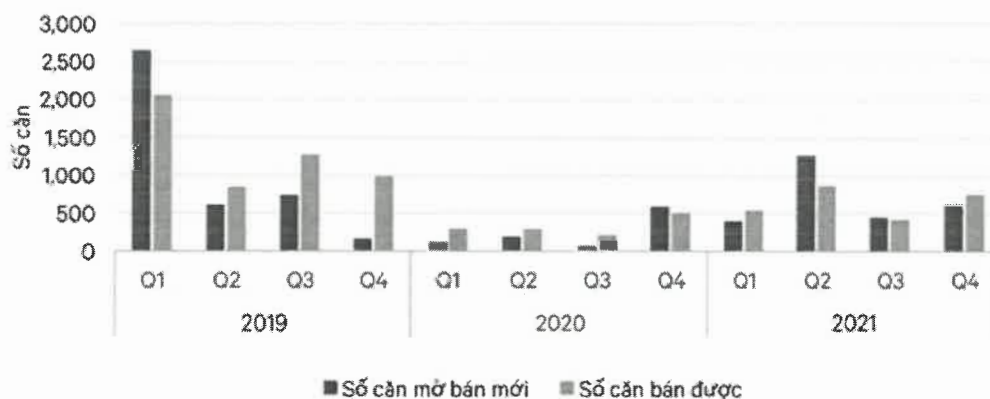
# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Số căn bán được, nhà ở gắn liền với đất, Hà Nội

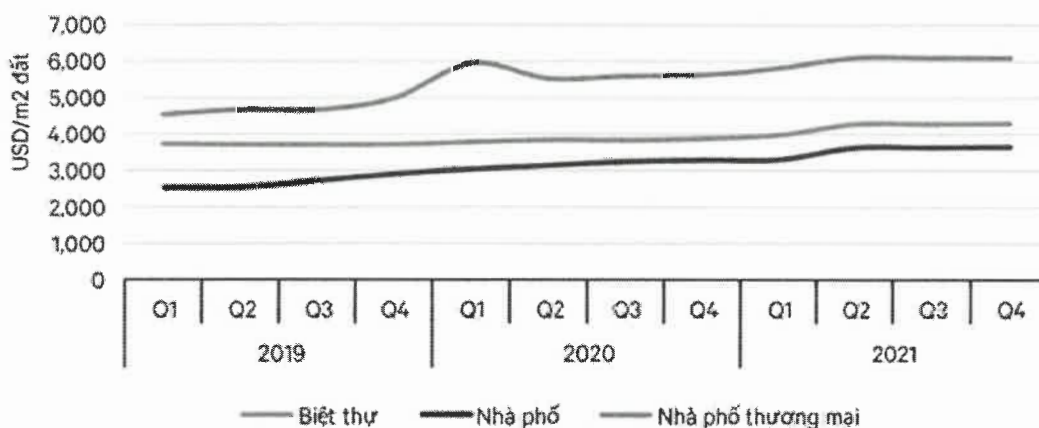


Nguồn: BP Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021

#### Giá tăng ở cả thị trường sơ cấp và thứ cấp

Tỷ lệ bán tích lũy trên thị trường sơ cấp duy trì ở mức xấp xỉ 98% trong Quý IV. Mức giá chào bán sơ cấp trung bình đạt 3.657 USD/m<sup>2</sup> đất đối với nhà phố (tăng 0,6% theo quý và 11,3% theo năm), 4.296 USD/m<sup>2</sup> đất đối với biệt thự (tăng 0,5% theo quý và 10,8% theo năm) và 6.102 USD/m<sup>2</sup> đất đối với nhà phố thương mại (ổn định theo quý và tăng 8,5% theo năm). Giá được cải thiện theo thời gian do nguồn cung sơ cấp hạn chế và giá bán trung bình cao ở các dự án mới tại Quận 9, Bình Tân và Thủ Đức.

Giá sơ cấp bình quân, Nhà phố/ Biệt thự, TP.HCM



Nguồn: BP Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Trong tương lai, nguồn cung mới sẽ được phân bổ đặc biệt ở khu vực phía Đông, Tây và Nam của TP.HCM nhờ sự cải thiện của cơ sở hạ tầng tiếp cận quỹ đất hiện hữu tại các khu vực này. Nguồn cung mới tại khu Đông và Nam cho thấy những tín hiệu tích cực nhưng vị trí các dự án sẽ xa hơn, có thể tọa lạc tại khu vực giáp ranh TP.HCM, Đồng Nai và Long An, được triển khai quy mô vừa và nhỏ. Chúng tôi kỳ vọng một số dự án quy mô lớn từ các chủ đầu tư nổi tiếng như Vingroup, Khang Điền, Nam Long sẽ gia nhập thị trường trong thời gian tới, đặc biệt là tại Quận 9 và Huyện Bình Chánh. Tác động của dịch COVID-19 đối với thị trường bất động sản gắn liền với đất TP.HCM rõ nét vào năm 2020 và kéo dài đến Quý IV/2021. Dịch bệnh rõ ràng đã làm giảm nhu cầu trong thời điểm hiện tại khi thu nhập của người mua bị ảnh hưởng đáng kể do kinh doanh khó khăn. Bên cạnh đó, các thị trường tỉnh lân cận ghi nhận tình hình hoạt động tốt hơn nhờ mặt bằng giá cả phải chăng và nguồn cung còn nhiều. Sự biến động của nền kinh tế và thị trường việc làm đã gây ra những khó khăn trên thị trường bất động sản khi người mua có xu hướng muốn giữ tiền mặt và gửi tiết kiệm.

### 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	-20,53%	-88,91%	145,60%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	20,89%	37,67%	50,45%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	20,89%	37,67%	50,45%
Tăng trưởng hàng năm (%)/1 đơn vị CCQ	20,89%	11,24%	7,04%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	40,16%	67,45%	48,63%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	59,66%	30,58%	14,00%

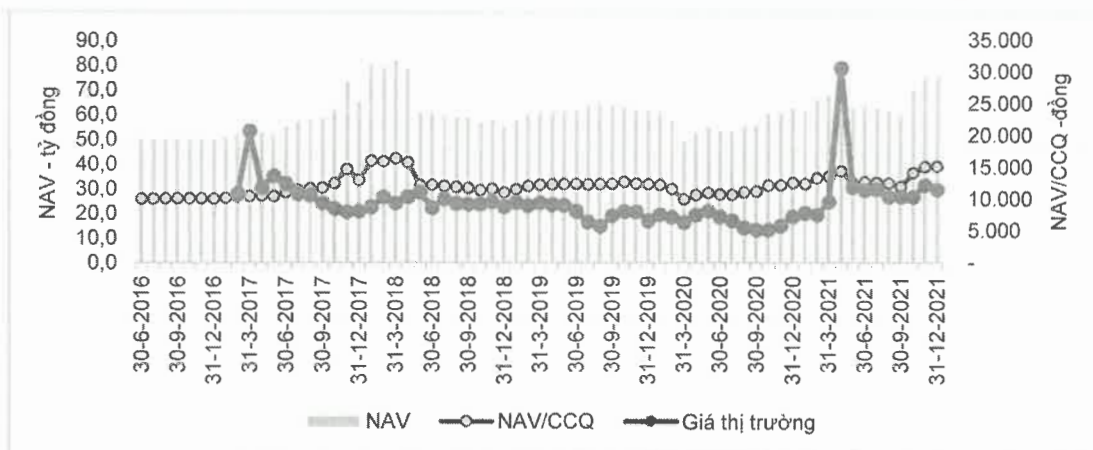
# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Quỹ:



### Thay đổi giá trị tài sản ròng

	<u>Ngày 31 tháng</u> <u>12 năm 2021</u>	<u>Ngày 31 tháng</u> <u>12 năm 2020</u>	<u>Tỷ lệ</u> <u>thay đổi</u>
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	75.223.561.190	62.224.543.648	20,89%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	15.044,71	12.444,90	20,89%

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

<u>Quy mô nắm giữ</u> <u>(đơn vị)</u>	<u>Số lượng Nhà</u> <u>đầu tư nắm giữ</u>	<u>Số lượng đơn vị</u> <u>Chứng chỉ Quỹ</u> <u>nắm giữ</u>	<u>Tỷ lệ nắm</u> <u>giữ</u>
Dưới 5.000	439	308.590	6,17%
Từ 5.000 đến 10.000	18	118.800	2,38%
Từ 10.000 đến 500.000	18	332.060	6,64%
Trên 500.000	1	4.240.550	84,81%
	<b>476</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100,00%</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*

<b>Ông Nguyễn Xuân Minh</b>	Thạc sĩ chuyên ngành Dầu khí – Liên Bang Nga.
<i>Chủ tịch</i>	<p>Thạc sĩ chuyên ngành Tài chính ứng dụng và Đầu tư – ĐH Chứng khoán Úc.</p> <p>Chứng chỉ hành nghề quản lý Quỹ.</p> <p>Chứng chỉ CFA (chartered holder 2003).</p> <p>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.</p> <p>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 – Công ty cổ phần (“CTCP”).</p>
<b>Ông Đặng Thế Đức</b>	Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội
<i>Thành viên</i>	<p>Chứng chỉ tốt nghiệp sau đại học, Trường Luật của Anh Quốc và xứ Wales (Anh Quốc)</p> <p>Hơn 22 năm kinh nghiệm hành nghề luật kinh doanh tại Việt Nam, trong đó tập trung vào đầu tư trong nước, giao dịch doanh nghiệp, cổ phần tư nhân, mua bán và sáp nhập (M&amp;A), chứng khoán, giao dịch thị trường vốn và tài trợ dự án.</p> <p>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&amp;A tại Việt Nam.</p> <p>Ông có 5 năm hành nghề Luật tại InvestConsult Group (Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư &amp; 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.</p> <p>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).</p>

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

## 6. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

*Thông tin về Ban Đại diện Quỹ (tiếp theo)*

**Bà 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 CTCP Đầu tư INB (Dự án Thảo Điền), Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Trung tâm Quản lý Khai thác Tài sản AMC khu vực Miền Nam (quản trị danh mục tài sản, phát mại tài sản với tổng giá trị tài sản lên tới 2000 tỷ đồng), Giám đốc Môi giới đầu tư Miền Bắc, Công ty Tư vấn Bất động Savills Việt Nam, và nhiều chức vụ chủ chốt khác.

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



*[Signature]*  
Ông Đặng Lưu Dũng  
Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2022

## BÁO CÁO CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Chúng tôi là Ngân hàng giám sát Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2021. Với sự hiểu biết của chúng tôi thì trong giai đoạn tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 đầu tư bất động sản, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan.
- 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 mua lại Chứng chỉ quỹ đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.
- d) Trong năm, Quỹ thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền cho nhà đầu tư với tỷ lệ 14% (01 chứng chỉ quỹ được nhận 1.400 đồng), ngày đăng ký cuối cùng 25/05/2021, ngày thanh toán 15/06/2021. Hoạt động phân phối lợi tức đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.

Hà Nội, ngày 03 tháng 3 năm 2022

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG GIÁM SÁT



PHÓ GIÁM ĐỐC

*Nguyễn Mạnh Cường*

NHÂN VIÊN GIÁM SÁT

*Vũ Minh Hồng*

Số tham chiếu: 61329829/22651828

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quỹ”) được lập ngày 28 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 30 đến trang 61, bao gồm bảng cân đối kế toán, báo cáo tài sản và báo cáo danh mục đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động, báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính đi kèm.

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

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

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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



### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính và danh mục đầu tư của Quý tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động, tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng của Quý cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng đối với quỹ đầu tư và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính của quỹ đầu tư.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính của Quý cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính đó tại ngày 30 tháng 3 năm 2021.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Đặng Phương Hà  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2400-2018-004-1

Trần Thị Thu Hiền  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2487-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2022

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

B01-QĐT

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND
	<b>A. TÀI SẢN</b>			
110	1. Tiền gửi ngân hàng	5	2.994.447.257	9.152.506.400
120	2. Đầu tư chứng khoán	6	74.342.436.610	53.042.418.260
130	3. Phải thu hoạt động đầu tư	7	135.473.152	189.972.879
<b>200</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>77.472.357.019</b>	<b>62.384.897.539</b>
	<b>B. NGUỒN VỐN</b>			
<b>300</b>	<b>I. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.248.795.829</b>	<b>160.353.891</b>
315	1. Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	8	2.204.795.829	105.353.891
318	2. Phải trả khác	9	44.000.000	55.000.000
<b>400</b>	<b>II. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>75.223.561.190</b>	<b>62.224.543.648</b>
410	1. Vốn góp của các Nhà Đầu tư	10	50.000.000.000	50.000.000.000
411	Vốn góp của các Nhà Đầu tư		50.000.000.000	50.000.000.000
420	2. Kết quả hoạt động chưa phân phối		25.223.561.190	12.224.543.648
<b>430</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>77.472.357.019</b>	<b>62.384.897.539</b>

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND
Chứng khoán theo mệnh giá		16.829.390.000	16.831.790.000



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Mạnh Cường*

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2022



**Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương**

*Ông Đặng Lưu Dũng*  
Tổng Giám đốc

*Phan Thị Thu Hằng*  
Kế toán Trưởng

*Vũ Thanh Hằng*  
Chuyên viên Quản lý Quỹ

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

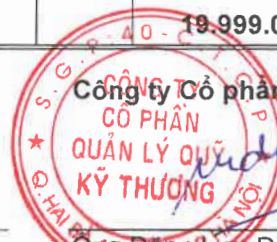
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
	<b>A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐÃ THỰC HIỆN</b>			
<b>10</b>	<b>I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện</b>		<b>1.257.310.829</b>	<b>1.582.142.466</b>
11	1. Cổ tức được nhận		574.140.203	483.518.110
12	2. Lãi trái phiếu được nhận		687.152.803	837.333.941
13	3. Lãi tiền gửi ngân hàng		44.855.576	269.899.079
14	4. Lỗ bán chứng khoán		(48.837.753)	(12.109.480)
18	5. Thu nhập khác		-	3.500.816
<b>30</b>	<b>II. Chi phí</b>		<b>3.507.577.897</b>	<b>1.282.810.061</b>
31	1. Giá dịch vụ quản lý Quỹ	13	991.498.552	845.504.057
32	2. Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ	13	129.437.033	128.390.925
34	3. Chi phí kiểm toán		88.000.000	88.000.000
38	4. Phí và chi phí khác	11	2.298.642.312	220.915.079
<b>50</b>	<b>III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong năm</b>		<b>(2.250.267.068)</b>	<b>299.332.405</b>
	<b>IV. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	12	-	-
	<b>V. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>(2.250.267.068)</b>	<b>299.332.405</b>
	<b>B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CHƯA THỰC HIỆN</b>			
<b>60</b>	<b>I. Thu nhập</b>		<b>38.165.194.672</b>	<b>14.797.343.759</b>
61	1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán		38.165.194.672	14.797.343.759
<b>70</b>	<b>II. Chi phí</b>		<b>15.915.910.062</b>	<b>14.179.249.948</b>
71	1. Chênh lệch lỗ do đánh giá các khoản đầu tư		15.915.910.062	14.179.249.948
<b>80</b>	<b>III. Kết quả hoạt động ròng chưa thực hiện trong năm</b>	6	<b>22.249.284.610</b>	<b>618.093.811</b>
<b>90</b>	<b>LỢI NHUẬN THUẦN TRONG NĂM</b>		<b>19.999.017.542</b>	<b>917.426.216</b>



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Mạnh Cường*

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2022



**Ông Đặng Lưu Dũng**  
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI SẢN  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND
<b>1</b>	<b>Tiền</b>	<b>2.994.447.257</b>	<b>9.152.506.400</b>
1.1	Tiền gửi không kỳ hạn	2.994.447.257	6.252.506.400
1.2	Tiền gửi có kỳ hạn	-	2.900.000.000
<b>2</b>	<b>Các khoản đầu tư</b>	<b>74.342.436.610</b>	<b>53.042.418.260</b>
2.1	Trái phiếu niêm yết	7.977.533.710	8.886.637.760
2.2	Cổ phiếu niêm yết	66.364.902.900	44.155.780.500
<b>4</b>	<b>Lãi được nhận</b>	<b>135.473.152</b>	<b>189.972.879</b>
	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>77.472.357.019</b>	<b>62.384.897.539</b>
<b>9</b>	<b>Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát</b>	<b>2.204.795.829</b>	<b>105.353.891</b>
<b>9</b>	<b>Phải trả khác</b>	<b>44.000.000</b>	<b>55.000.000</b>
	<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>2.248.795.829</b>	<b>160.353.891</b>
	<b>GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG CỦA QUỸ</b>	<b>75.223.561.190</b>	<b>62.224.543.648</b>
<b>10</b>	<b>Tổng số đơn vị quỹ</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
<b>11</b>	<b>Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị quỹ</b>	<b>15.044,71</b>	<b>12.444,90</b>

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



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Mạnh Cường*

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2022

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương



Ông Đặng Lưu Dũng  
Tổng Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng  
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng  
Chuyên viên Quản lý Quỹ

**BÁO CÁO THAY ĐỔI GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
I	<b>Giá trị tài sản ròng đầu năm</b>	<b>62.224.543.648</b>	<b>61.307.117.432</b>
II	<b>Thay đổi giá trị tài sản ròng trong năm</b>	<b>12.999.017.542</b>	<b>917.426.216</b>
	<i>Trong đó:</i>		
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng do các hoạt động liên quan đến đầu tư của Quỹ trong năm	19.999.017.542	917.426.216
2	Thay đổi giá trị tài sản ròng do việc phân phối thu nhập của Quỹ cho các nhà đầu tư trong năm	(7.000.000.000)	-
III	<b>Giá trị tài sản ròng cuối năm</b>	<b>75.223.561.190</b>	<b>62.224.543.648</b>

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



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Mạnh Cường*

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương



Ông Đặng Lưu Dũng  
Tổng Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng  
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng  
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

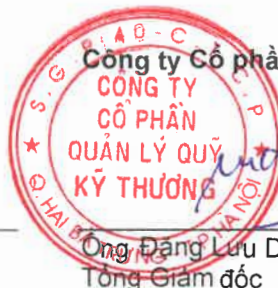
STT	CHỈ TIÊU	Số lượng	Giá thị trường (VND)	Tổng giá trị (VND)	Tỷ lệ trên tổng giá trị tài sản (%)
<b>I</b>	<b>Cổ phiếu niêm yết</b>	<b>892.939</b>		<b>66.364.902.900</b>	<b>85,66%</b>
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)	600.440	64.200	38.548.248.000	49,76%
2	Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần (VIC)	292.499	95.100	27.816.654.900	35,90%
<b>II</b>	<b>Trái phiếu niêm yết</b>	<b>79.000</b>		<b>7.977.533.710</b>	<b>10,30%</b>
1	Trái phiếu doanh nghiệp - KBC121020	28.000	103.165,19	2.888.625.320	3,73%
2	Trái phiếu doanh nghiệp - MML121021	29.000	99.576,99	2.887.732.710	3,73%
3	Trái phiếu doanh nghiệp - NPM11907	22.000	100.053,44	2.201.175.680	2,84%
<b>III</b>	<b>Các tài sản khác</b>			<b>135.473.152</b>	<b>0,17%</b>
1	Phải thu lãi trái phiếu			135.473.152	0,17%
<b>IV</b>	<b>Tiền gửi ngân hàng</b>			<b>2.994.447.257</b>	<b>3,87%</b>
1	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn			2.994.447.257	3,87%
<b>V</b>	<b>Tổng giá trị danh mục</b>			<b>77.472.357.019</b>	<b>100,00%</b>

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



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Mạnh Cường*

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương



Ông Đặng Lưu Dũng  
Tổng Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng  
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng  
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ**

**1.1 Thông tin về Quỹ**

**Quỹ**

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quỹ”) được thành lập dưới hình thức quỹ đóng theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan. Quỹ được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký lập Quỹ đại chúng số 22/GCN-UBCK ngày 29 tháng 6 năm 2016 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp. Thời gian hoạt động của Quỹ là không xác định kể từ ngày được cấp giấy phép.

**Công ty Quản lý Quỹ**

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

Công ty Quản lý Quỹ được sở hữu 88,99956% bởi Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (“Ngân hàng mẹ”), một ngân hàng thương mại cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Các hoạt động chính trong năm tài chính của Công ty Quản lý Quỹ là quản lý danh mục đầu tư, quản lý quỹ và cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư chứng khoán theo các quy định của Pháp luật. Công ty có Trụ sở chính tại tầng 10, Tòa nhà Techcombank, Số 191, Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

**Ngân hàng Giám sát**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**1.2 Các đặc điểm hoạt động chính của Quỹ**

**Quy mô vốn**

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành Chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.

**Mục tiêu đầu tư**

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

**Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ**

*Chiến lược đầu tư bất động sản*

Thời hạn đầu tư: dài hạn.

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

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

*Chiến lược đầu tư chứng khoán*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

#### Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ

##### *Ngày định giá*

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

##### *Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ*

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

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

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

#### Danh mục đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

**Danh mục đầu tư (tiếp theo)**

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

**Cơ cấu danh mục đầu tư:**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

**Hạn chế đầu tư**

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

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

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

- ▶ Trong thời hạn ba (03) tháng kể từ ngày phát sinh sai lệch đối với danh mục chứng khoán;
- ▶ Trong hạn một (01) năm kể từ ngày phát sinh sai lệch đối với danh mục bất động sản;
- ▶ Trường hợp sai lệch là do Công ty Quản lý Quỹ không tuân thủ các hạn chế đầu tư theo quy định của pháp luật hoặc Điều lệ Quỹ, Công ty Quản lý Quỹ phải điều chỉnh ngay danh mục đầu tư cho phù hợp với quy định của pháp luật. Công ty Quản lý Quỹ phải bồi thường mọi thiệt hại cho Quỹ (nếu có) và chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư quy định tại khoản này. Nếu phát sinh lợi nhuận, phải hạch toán mọi khoản lợi nhuận có được cho Quỹ;
- ▶ Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày hoàn tất việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư, Công ty Quản lý Quỹ phải công bố thông tin theo quy định; đồng thời thông báo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về các sai lệch trong cơ cấu danh mục đầu tư, nguyên nhân, thời điểm phát sinh hoặc phát hiện ra sự việc, mức độ thiệt hại cho Quỹ (nếu có) hoặc lợi nhuận tạo cho Quỹ (nếu có), biện pháp khắc phục, thời gian thực hiện và kết quả khắc phục.

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

**2.1 Kỳ kế toán**

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

**2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. CHUẨN MỰC VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

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

#### 3.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

#### 3.3 *Ước tính kế toán*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

##### 4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

##### 4.2 Các khoản đầu tư

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

###### *Ghi nhận ban đầu*

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

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

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

###### *Ghi nhận tiếp theo*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

##### 4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

► **Cổ phiếu:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

▶ *Chứng khoán phái sinh*

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

▶ *Bất động sản*: Giá được định giá bởi Tổ chức định giá tại thời điểm gần nhất.

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

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

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

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

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

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

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

**4.3 Các khoản phải thu**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**4.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)**

Đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán thì mức trích lập dự phòng rủi ro theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 08 năm 2019. Theo đó, mức trích lập dự phòng cho các khoản phải thu quá hạn thanh toán như sau:

<i>Thời gian quá hạn</i>	<i>Mức trích dự phòng</i>
Từ sáu (06) tháng đến dưới một (01) năm	30%
Từ một (01) năm đến dưới hai (02) năm	50%
Từ hai (02) năm đến dưới ba (03) năm	70%
Từ ba (03) năm trở lên	100%

**4.4 Các khoản phải trả**

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

**4.5 Vốn chủ sở hữu**

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

**4.6 Ghi nhận doanh thu**

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Lãi từ kinh doanh chứng khoán*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**4.7 Chi phí**

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

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

*Giá dịch vụ quản lý Quỹ*

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

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

*Giá dịch vụ giám sát, lưu ký và giao dịch*

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

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

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

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 4.7 Chi phí (tiếp theo)

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

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

##### *Chi phí khác*

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

##### *Thưởng hoạt động*

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

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

#### 4.8 Thuế

Quý 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.

Quý 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 Quý có trách nhiệm khấu trừ thuế của các cá nhân và tổ chức tham gia các giao dịch sau trừ trường hợp nhà đầu tư là tổ chức trong nước chịu thuế TNDN cho giao dịch góp vốn bằng bất động sản và chuyển nhượng Chứng chỉ Quý.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**4.8 Thuế (tiếp theo)**

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

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

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

*Nhận cổ tức*

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

*Chuyển nhượng Chứng chỉ Quỹ*

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**4.10 Các bên liên quan**

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

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

**4.11 Số dư bằng không**

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

**5. TIỀN GỬI NGÂN HÀNG**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	2.994.447.257	6.252.506.400
Tiền gửi có kỳ hạn	-	2.900.000.000
	<b>2.994.447.257</b>	<b>9.152.506.400</b>

(i) Tiền gửi không kỳ hạn tại 31 tháng 12 năm 2021 là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Hà Thành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN**

Chi tiết các khoản đầu tư chứng khoán của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Chênh lệch điều chỉnh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
<b>Cổ phiếu</b>	<b>40.654.604.037</b>	<b>66.364.902.900</b>	<b>25.710.298.863</b>	<b>3.501.176.463</b>	<b>22.209.122.400</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)	13.036.481.037	38.548.248.000	25.511.766.963	2.987.299.463	22.524.467.500
Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần (VIC)	27.618.123.000	27.816.654.900	198.531.900	513.877.000	(315.345.100)
<b>Trái phiếu</b>	<b>7.903.447.547</b>	<b>7.977.533.710</b>	<b>74.086.163</b>	<b>33.923.953</b>	<b>40.162.210</b>
Trái phiếu doanh nghiệp - KBC121020	2.798.797.533	2.888.625.320	89.827.787	-	89.827.787
Trái phiếu doanh nghiệp - MML121021	2.900.771.082	2.887.732.710	(13.038.372)	-	(13.038.372)
Trái phiếu doanh nghiệp - MSR118001	-	-	-	24.772.579	(24.772.579)
Trái phiếu doanh nghiệp - NPM11907	2.203.878.932	2.201.175.680	(2.703.252)	49.376.028	(52.079.280)
Trái phiếu doanh nghiệp - SCR11816	-	-	-	(12.611.147)	12.611.147
Trái phiếu doanh nghiệp - VPL111810	-	-	-	(27.613.507)	27.613.507
	<b>48.558.051.584</b>	<b>74.342.436.610</b>	<b>25.784.385.026</b>	<b>3.535.100.416</b>	<b>22.249.284.610</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản đầu tư chứng khoán của 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 tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND
<b>Cổ phiếu</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>
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)	13.036.481.037	16.023.780.500	2.987.299.463	2.281.877.000	705.422.463
Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần (VIC)	27.618.123.000	28.132.000.000	513.877.000	596.286.463	(82.409.463)
<b>Trái phiếu</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>
Trái phiếu doanh nghiệp - MSR118001	2.205.456.301	2.230.228.880	24.772.579	-	24.772.579
Trái phiếu doanh nghiệp - NPM11804	-	-	-	(2.231.804)	2.231.804
Trái phiếu doanh nghiệp - NPM11907	2.203.878.932	2.253.254.960	49.376.028	-	49.376.028
Trái phiếu doanh nghiệp - SCR11816	2.215.340.027	2.202.728.880	(12.611.147)	-	(12.611.147)
Trái phiếu doanh nghiệp - SDI11711	-	-	-	15.567.806	(15.567.806)
Trái phiếu doanh nghiệp - VHM11802	-	-	-	25.507.140	(25.507.140)
Trái phiếu doanh nghiệp - VPL111810	2.228.038.547	2.200.425.040	(27.613.507)	-	(27.613.507)
	<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>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND
Dự thu lãi trái phiếu chưa đến ngày nhận	135.473.152	189.305.482
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	-	667.397
	<b>135.473.152</b>	<b>189.972.879</b>

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND
<b>Phải trả Công ty Quản lý Quỹ</b>	<b>2.177.383.285</b>	<b>78.089.146</b>
Giá dịch vụ quản lý Quỹ	98.228.127	78.089.146
Phí thường hoạt động	2.079.155.158	-
<b>Phải trả Ngân hàng giám sát</b>	<b>27.412.544</b>	<b>27.264.745</b>
Giá dịch vụ giám sát	654.854	520.594
Giá dịch vụ lưu ký	10.257.690	10.244.151
Giá dịch vụ quản trị Quỹ	16.500.000	16.500.000
	<b>2.204.795.829</b>	<b>105.353.891</b>

**9. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND
Phí kiểm toán	44.000.000	55.000.000
	<b>44.000.000</b>	<b>55.000.000</b>

**10. VỐN GÓP CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND
<b>Vốn góp đầu năm</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
<b>Vốn góp cuối năm</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. VỐN GÓP CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

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 2021 như sau:

<i>Thành viên góp vốn</i>	<i>Vốn góp (VND)</i>	<i>Số đơn vị quỹ năm giữ</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>
Cá nhân trong nước	7.121.400.000	712.140	14,24%
Cá nhân nước ngoài	471.000.000	47.100	0,94%
Tổ chức trong nước	42.406.700.000	4.240.670	84,82%
Tổ chức nước ngoài	900.000	90	0,00%
	<b>50.000.000.000</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100,00%</b>

**11. PHÍ VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Năm 2021 VND</i>	<i>Năm 2020 VND</i>
Phí niêm yết trả cho Sở giao dịch Chứng khoán TP. HCM	15.000.000	15.000.000
Phí xử lý hồ sơ giao dịch mua/bán chứng khoán	2.686.759	3.355.650
Phí môi giới, giao dịch chứng khoán	1.192.305	1.564.787
Phí thưởng Công ty Quản lý Quỹ	2.079.155.158	-
Phí giao dịch tiền gửi	1.608.090	1.994.642
Giá dịch vụ quản trị Quỹ trả cho Ngân hàng		
Giám sát ( <i>Thuyết minh 13.1</i> )	198.000.000	198.000.000
Thuế, phí khác	1.000.000	1.000.000
	<b>2.298.642.312</b>	<b>220.915.079</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. PHÍ VÀ CHI PHÍ KHÁC** (tiếp theo)

Chi tiết giá trị giao dịch và giá dịch vụ giao dịch chứng khoán trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

STT	Các Công ty Chứng khoán có giao dịch với Quỹ trong năm	Quan hệ với Công ty Quản lý Quỹ	Tỷ lệ giao dịch của Quỹ tại từng công ty chứng khoán		Giá dịch vụ giao dịch bình quân	Giá dịch vụ giao dịch bình quân trên thị trường	
			Giá trị giao dịch trong năm của Quỹ VND	Tổng giá trị giao dịch trong năm của Quỹ VND			
1	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCBS)	Không liên quan	3.064.770.000	8.955.863.000	34,22%	0,01%	0,01% - 0,02%
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (BVSC)	Không liên quan	2.967.193.000	8.955.863.000	33,13%	0,02%	0,01% - 0,02%
3	Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI)	Không liên quan	2.923.900.000	8.955.863.000	32,65%	0,01%	0,01% - 0,02%
			<b>8.955.863.000</b>		<b>100,00%</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện trong năm	(2.250.267.068)	299.332.405
Điều chỉnh:		
<i>Trừ: Thu nhập từ lợi tức được miễn thuế trong năm</i>	<i>(574.140.203)</i>	<i>(483.518.110)</i>
Thu nhập chịu thuế TNDN trong năm	-	-
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN phát sinh trong năm	-	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Ngân hàng Giám sát	Thu nhập lãi tiền gửi	9.987.993	8.577.225
		Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ	129.437.033	128.390.925
		Giá dịch vụ quản trị Quỹ	198.000.000	198.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương	Công ty Quản lý Quỹ	Giá dịch vụ quản lý Quỹ	991.498.552	845.504.057
		Phí thưởng Công ty Quản lý Quỹ	2.079.155.158	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN VÀ HỢP ĐỒNG THEN CHÓT KHÁC (tiếp theo)**

**13.2 Số dư trọng yếu với các bên liên quan**

Số dư trọng yếu với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 được trình bày dưới đây:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND</i>	<i>Tăng trong năm VND</i>	<i>Giảm trong năm VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND</i>
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương	Công ty Quản lý Quỹ	Phải trả giá dịch vụ quản lý Quỹ	78.089.146	991.498.552	(971.359.571)	98.228.127
		Phải trả phí thường hoạt động	-	2.079.155.158	-	2.079.155.158
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Ngân hàng Giám sát	Tiền gửi thanh toán	6.252.506.400	14.115.839.816	(17.373.898.959)	2.994.447.257
		Phải trả giá dịch vụ giám sát, lưu ký và xử lý hồ sơ	10.764.745	132.123.792	(131.975.993)	10.912.544
		Phải trả giá dịch vụ quản trị Quỹ	16.500.000	198.000.000	(198.000.000)	16.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Điền	Nhà đầu tư lớn	Giá trị Chứng chỉ Quỹ theo mệnh giá	47.652.500.000	-	(5.247.000.000)	42.405.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

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

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

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

***Rủi ro thị trường***

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

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

***Rủi ro lãi suất***

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

Công ty Quản lý Quý 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 Quý và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

***Rủi ro tiền tệ***

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

***Rủi ro về giá cổ phiếu***

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

***Rủi ro về giá hàng hóa***

Quý không có rủi ro về giá hàng hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Rủi ro tín dụng***

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

***Tiền gửi ngân hàng***

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

***Các công cụ tài chính khác***

Công ty Quản lý Quỹ đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

	<i>Chưa quá hạn và chưa bị suy giảm VND</i>	<i>Đã quá hạn và chưa bị suy giảm VND</i>	<i>Đã quá hạn và đã trích lập dự phòng VND</i>	<i>Tổng VND</i>
Tiền gửi ngân hàng	2.994.447.257	-	-	2.994.447.257
Đầu tư chứng khoán	74.342.436.610	-	-	74.342.436.610
- Cổ phiếu	66.364.902.900	-	-	66.364.902.900
- Trái phiếu	7.977.533.710	-	-	7.977.533.710
Dự thu lãi trái phiếu chưa đến ngày nhận	135.473.152	-	-	135.473.152
	<b>77.472.357.019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>77.472.357.019</b>

***Rủi ro thanh khoản***

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**Rủi ro thanh khoản** (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 của các tài sản và khoản nợ phải trả tài chính của Quỹ dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	Không kỳ hạn VND	Dưới 3 tháng VND	Từ 3 đến 12 tháng VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng cộng VND
<b>Tài sản</b>						
Tiền gửi Ngân hàng	2.994.447.257	-	-	-	-	2.994.447.257
Các khoản đầu tư thuần	66.364.902.900	-	2.201.175.680	5.776.358.030	-	74.342.436.610
- Cổ phiếu	66.364.902.900	-	-	-	-	66.364.902.900
- Trái phiếu	-	-	2.201.175.680	5.776.358.030	-	7.977.533.710
Dự thu lãi trái phiếu	-	96.613.700	38.859.452	-	-	135.473.152
<b>Tổng cộng</b>	<b>69.359.350.157</b>	<b>96.613.700</b>	<b>2.240.035.132</b>	<b>5.776.358.030</b>	<b>-</b>	<b>77.472.357.019</b>
<b>Nợ phải trả</b>						
Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	-	2.204.795.829	-	-	-	2.204.795.829
Phải trả khác	-	44.000.000	-	-	-	44.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>2.248.795.829</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.248.795.829</b>
<b>Mức chênh lệch thanh khoản ròng</b>	<b>69.359.350.157</b>	<b>(2.152.182.129)</b>	<b>2.240.035.132</b>	<b>5.776.358.030</b>	<b>-</b>	<b>75.223.561.190</b>

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

**Tài sản đảm bảo**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT**

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2021	Năm 2020
<b>I</b>	<b>Các chỉ số về tình hình hoạt động đầu tư</b>		
1	Tỷ lệ các loại chứng khoán/Tổng giá trị tài sản	95,96%	85,02%
2	Tỷ lệ các loại cổ phiếu/Tổng giá trị tài sản	85,66%	70,78%
2.1	Tỷ lệ các loại cổ phiếu niêm yết/Tổng giá trị tài sản	85,66%	70,78%
3	Tỷ lệ các loại trái phiếu/Tổng giá trị tài sản	10,30%	14,24%
4	Tỷ lệ tiền gửi ngân hàng/Tổng giá trị tài sản	3,87%	14,67%
5	Tỷ lệ thu nhập bình quân/Tổng giá trị tài sản	30,34%	3,53%
6	Tỷ lệ chi phí bình quân/Tổng giá trị tài sản	4,53%	2,06%
<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 và những người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ	0,01%	0,01%
3	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của 10 Nhà Đầu tư lớn nhất cuối năm	89,28%	97,39%
4	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của Nhà Đầu tư nước ngoài	0,94%	0,88%
5	Tỷ lệ giá trị giao dịch Chứng chỉ Quỹ so với tổng số Chứng chỉ Quỹ trong năm	75,77%	57,37%
6	Giá trị đơn vị quỹ cuối năm (VND/đơn vị)	15.044,71	12.444,90



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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



Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương



Ông Đặng Lưu Dũng  
Tổng Giám đốc

**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Mạnh Cường*

Bà Phan Thị Thu Hằng  
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng  
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2022