

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Đại diện Quỹ	3
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	4 - 18
Báo cáo của Ngân hàng Giám sát	19
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ	20 - 21
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	22
Báo cáo kết quả hoạt động giữa niên độ	23
Báo cáo tài sản giữa niên độ	24
Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ	25
Báo cáo danh mục đầu tư giữa niên độ	26
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	27 - 53

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG

QUỸ

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

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành Chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 kỳ đến thời điểm hiện tại của Công ty Quản lý Quỹ là quản lý danh mục đầu tư, quản lý quỹ và cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư chứng khoán theo các quy định của pháp luật. Công ty có Trụ sở chính tại tầng 28, Tòa C5, Số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho đến thời điểm ngày 29 tháng 7 năm 2022 là Bà Nguyễn Thị Thu Hiền – chức danh Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ngày 29 tháng 7 năm 2022, Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty số 012907/22/NQ-HĐQT-TCC đã thông qua việc bổ nhiệm ông Nguyễn Xuân Minh – Thành viên HĐQT đảm nhiệm chức danh Chủ tịch Hội đồng Quản trị thay thế Bà Nguyễn Thị Thu Hiền. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình chờ Chấp thuận thay đổi người đại diện theo pháp luật từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Ông Đặng Lưu Dũng được ủy quyền ký kết các giấy tờ và tài liệu liên quan đến hoạt động điều hành Công ty, trong đó có báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 theo giấy ủy quyền số 356/2019/UQ-CT ngày 4 tháng 10 năm 2019.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Ngân hàng Giám sát của Quý 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 Quý, giám sát việc quản lý tài sản của Quý và đảm bảo, chịu trách nhiệm bồi thường đầy đủ cho Quý; 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 Quý với Công ty Quản lý Quý. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát được quy định tại Điều lệ Quý.

BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

Các thành viên Ban Đại diện Quý trong kỳ và tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này gồm:

<i>Họ tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Ngày bổ nhiệm</i>
Bà Phạm Diệu Linh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
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 2020 ngày 27 tháng 4 năm 2021, Ban Đại diện Quý được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban Đại diện nhiệm kỳ 2020-2022 thành nhiệm kỳ 2020-2024.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

Ban Đại diện Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quỹ”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính giữa niên độ của Quỹ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ cam kết với Ban Đại diện Quỹ là đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

Theo ý kiến của Ban Đại diện Quỹ, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Quỹ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động giữa niên độ và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ của Quỹ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ đầu tư và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Ban Đại diện Quỹ:



Bà Phạm Diệu Linh
Chủ tịch

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 8 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 tháng 6 năm 2016.

1.3 Thời hạn hoạt động của Quỹ: Không xác định

1.4 Chính sách phân chia lợi nhuận:

- ▶ Quỹ đầu tư bất động sản phải sử dụng tối thiểu chín mươi phần trăm (90%) lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư;
- ▶ Quỹ thực hiện chia lợi tức bằng tiền hoặc chứng chỉ quỹ. Tối thiểu 15 ngày trước khi phân phối lợi tức, Công ty Quản lý Quỹ phải thông báo đến nhà đầu tư bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc hoặc thư điện tử đã đăng ký. Thông báo phải bao gồm tối thiểu các nội dung theo mẫu quy định tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính;
- ▶ Việc chi trả lợi tức quỹ bảo đảm nguyên tắc:
 - Lợi tức phân phối cho nhà đầu tư được lấy từ nguồn lợi nhuận trong kỳ hoặc lợi nhuận lũy kế sau khi Quỹ đã hoàn tất mọi nghĩa vụ thuế, tài chính theo quy định pháp luật;
 - Mức chi trả lợi tức phải phù hợp với chính sách phân phối lợi nhuận của Quỹ quy định tại Điều lệ quỹ và được Đại hội nhà đầu tư thông qua;
 - Sau khi chi trả, Quỹ vẫn phải đảm bảo có nguồn vốn để thanh toán đủ các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác đến hạn và giá trị tài sản ròng quỹ sau khi chi trả lợi tức phải không thấp hơn 50 tỷ đồng;
 - Trường hợp phân phối lợi tức bằng chứng chỉ quỹ, Quỹ phải có đủ nguồn vốn đối ứng từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối căn cứ trên báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã được kiểm toán hoặc soát xét.
- ▶ Thông tin về hoạt động phân chia lợi nhuận của Quỹ đã thực hiện phải được cập nhật tại Bản cáo bạch sửa đổi, bổ sung;
- ▶ Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2021 tổ chức ngày 22 tháng 4 năm 2021, Quỹ đã quyết định không phân phối lợi nhuận.

1.5 Số lượng Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành:

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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:

Không có

1.7 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư:

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2021 tổ chức ngày 22 tháng 4 năm 2022 đã nhất trí thông qua Nghị quyết với các nội dung sau:

Điều 1:

Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Quỹ tại Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 2:

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2022 của Quỹ.

Trong năm 2022, 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 nhà đầu tư vào các tài sản bất động sản trên thị trường.

Điều 3:

Thông qua Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán của Quỹ.

Điều 4:

Thông qua Báo cáo Ngân hàng giám sát của Quỹ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đính kèm báo cáo tài chính kiểm toán.

Điều 5:

Thông qua phương án KHÔNG phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư năm tài chính 2021 của Quỹ tại Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 6:

Thông qua Ngân sách hoạt động của Ban Đại diện Quỹ năm 2022 như sau:

<u>Loại chi phí</u>	<u>Ngân sách năm 2022</u> <u>triệu đồng</u>	<u>Ngân sách năm 2021</u> <u>triệu đồng</u>	<u>Thay đổi</u> <u>%</u>
Thù lao Ban Đại diện	-	-	-

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:

Chấp thuận đơn từ nhiệm của Ông Nguyễn Xuân Minh đối với chức danh Chủ tịch Ban đại diện Quỹ Đầu tư Bất Động Sản Techcom Việt Nam ("TCREIT") kể từ ngày 25 tháng 4 năm 2022.

Thông qua việc đề cử Bà Phạm Diệu Linh đối với chức danh Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam ("TCREIT") kể từ ngày 25 tháng 04 năm 2022.

Điều 8:

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 tháng 12 năm 2022.

Điều 9:

Thông qua việc không thực hiện thủ tục chào mua công khai giao dịch chuyển nhượng chứng chỉ quỹ đóng Quỹ TCREIT giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Masterise và đối tác là Công ty TNHH Đầu tư Gia sản iWeath.

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

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

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 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Danh mục chứng khoán	41.608.374.230	61.761.208.740	44.441.214.880
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	6.776.256.985	1.328.130.659	6.250.046.519
Các khoản tương đương tiền	6.500.000.000		2.900.000.000
Tài sản khác	184.358.362	219.353.295	193.639.621
	55.068.989.577	63.308.692.694	53.784.901.020

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

2.2 Kết quả hoạt động kinh doanh của Quỹ

	Từ ngày 1/1/2022 đến 30/6/2022	Từ ngày 1/1/2021 đến 30/6/2021	Từ ngày 1/1/2020 đến 30/6/2020
A. Xác định KQHĐ đã thực hiện			
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	(5.436.838.193)	616.533.613	764.203.161
1. Cổ tức được nhận	575.465.828	237.912.402	237.458.023
2. Lãi trái phiếu được nhận	363.977.673	365.445.371	325.785.108
3. Lãi tiền gửi	48.303.090	41.214.388	213.053.789
4. Thu nhập bán chứng khoán	(6.424.584.784)	(28.038.548)	(12.093.759)
5. Thu nhập khác	-	-	-
II. Chi phí	773.632.837	709.891.578	633.229.575
1. Giá dịch vụ quản lý quỹ	459.776.379	491.598.852	413.507.712
2. Giá dịch vụ giám sát, quản lý tài sản quỹ	64.700.966	64.658.022	64.126.786
3. Chi phí kiểm toán	45.893.037	43.638.357	43.759.560
4. Phí và chi phí khác	203.262.455	109.996.347	111.835.517
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ	(6.210.471.030)	(93.357.965)	130.973.586
B. Xác định kết quả chưa thực hiện			
I. Thu nhập	11.628.732.300	14.625.496.771	5.148.004.337
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	11.628.732.300	14.625.496.771	5.148.004.337
II. Chi phí	30.559.308.105	6.678.670.620	13.403.079.468
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	30.559.308.105	6.678.670.620	13.403.079.468
III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ	(18.930.575.805)	7.946.826.151	(8.255.075.131)

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

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

2.4 Các thông tin khác của Quỹ

Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	50.082.514.355	63.078.011.834	53.183.015.887
Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Giá trị tài sản ròng của một đơn vị chứng chỉ quỹ (CCQ)	10.016,50	12.615,60	10.636,60
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	15.377,04	14.777,94	12.311,32
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	9.893,23	12.300,00	9.099,33
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	9.380	11.300	7.120
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	11.850	33.500	8.900
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	8.200	6.710	6.000
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	-20,60%	18,61%	-13,54%
- 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)	-981,84%	-19,32%	4,56%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	14%	Chưa phân phối
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	1.400	Chưa phân phối
Ngày chốt quyền	Chưa phân phối	25/5/2021	Chưa phân phối
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	2,52%	1,07%	1,14%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	93,80%	2,27%	5,98%

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	-20,60%	-20,60%
3 năm đến thời điểm báo cáo	-15,18%	-6,62%
Từ khi thành lập	0,16%	0,03%
Tăng trưởng của chỉ số tham chiếu	Không áp dụng	Không áp dụng

Tăng trưởng hàng năm

<u>Thời kỳ</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	-20,60%	18,61%	-13,54%

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

3.1 Mục tiêu

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

3.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính Quỹ kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là -20,60% so với giá trị tài sản ròng của Quỹ tại ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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 kỳ (*)

() Tổng hợp từ báo cáo CBRE Điểm Tin Thị Trường Bất Động Sản Quý II/2022 – Thị Trường Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh do CBRE Việt Nam công bố.*

Kinh tế – xã hội Việt Nam 6 tháng đầu năm 2022 vẫn duy trì kết quả khá tích cực trên nhiều lĩnh vực. Nền kinh tế đạt mức tăng trưởng 6,42%, đây là mức tăng trưởng khá so với các nước trong khu vực và trên thế giới; kinh tế vĩ mô ổn định; lạm phát được kiểm soát ở mức phù hợp. Cung cầu hàng hóa thiết yếu được bảo đảm, hoạt động mua sắm hàng hóa, tiêu dùng và xuất khẩu tăng cao.

Tính chung 6 tháng đầu năm 2022, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa đạt 371,17 tỷ USD, tăng 16,4% so với cùng kỳ năm trước, trong đó xuất khẩu tăng 17,3%; nhập khẩu tăng 15,5%. Cán cân thương mại hàng hóa 6 tháng đầu năm 2022 ước tính xuất siêu 710 triệu USD.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam 6 tháng đầu năm 2022 ước tính đạt 10,06 tỷ USD, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước. Đây là mức vốn thực hiện cao nhất của 6 tháng đầu năm trong vòng 5 năm qua, dẫn đầu là Singapore (với tổng vốn đầu tư trên 4,1 tỷ USD, chiếm 29,5% tổng vốn đầu tư), tiếp theo là Hàn Quốc (trên 2,66 tỷ USD, chiếm gần 19%), Đan Mạch (trên 1,32 tỷ USD, chiếm 9,4%, trong đó có dự án Lego tổng vốn đầu tư trên 1,3 tỷ USD).

Theo Tổng cục Thống kê, trong 6 tháng đầu năm 2022, lượng khách quốc tế đến Việt Nam đạt 602.000 lượt người, tăng 582,2% so với cùng kỳ năm 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 kỳ** (tiếp theo)

Văn phòng

Thị trường Hà Nội

Không có nguồn cung mới

Trong Quý II/2022, thị trường văn phòng Hà Nội ghi nhận dự án mới. Theo đó, tổng nguồn cung văn phòng tại thị trường Hà Nội vượt 1,6 triệu m² diện tích sàn hiệu dụng (“NLA”), với các dự án hạng A chiếm 38% tổng nguồn cung. Tuy nguồn cung mới của nửa đầu năm 2022 còn hạn chế, thị trường Hà Nội vẫn ghi nhận tỷ lệ hấp thụ đạt hơn 20.000 m² với phần lớn diện tích văn phòng hấp thụ đến từ các dự án Hạng A. Trong nửa cuối 2022, thị trường văn phòng Hà Nội dự kiến sẽ chào đón 3 dự án văn phòng hạng A và 2 dự án văn phòng hạng B. Nguồn cầu mạnh mẽ dự kiến sẽ tiếp tục đảm bảo tỷ lệ hấp thụ ổn định.

Giá thuê tiếp tục tăng

Tiếp nối sự cải thiện về tình hình thị trường từ quý trước, giá thuê trong Quý II/2022 tiếp tục gia tăng. Cụ thể, trong Quý II/2022, giá chào thuê văn phòng Hạng A đạt 25,8 USD/m²/tháng, tăng 3,8% theo quý. Tương tự, giá thuê văn phòng Hạng B cũng tăng 1,8% theo quý và 2,6% theo năm, lên 14,3 USD/m²/tháng. Đặc biệt, dự án Capital Place gia tăng giá thuê đã đẩy giá thuê hạng A tại khu Ba Đình – Đống Đa lên bằng mức giá hạng A trung bình khu Trung Tâm. Thêm vào đó, tỷ lệ trống trung bình của các dự án văn phòng hiện hữu cũng giảm khi tỷ lệ trống của văn phòng Hạng A chỉ đạt 28,7%; giảm 1,9 điểm phần trăm so với quý trước. Trong khi đó, tỷ lệ trống trung bình của văn phòng Hạng B giảm nhẹ 0,3 điểm phần trăm theo quý và 1,3 điểm phần trăm theo năm, đạt mức 10,4%. Giá thuê của hai phân hạng dự kiến sẽ duy trì ở mức bình ổn cho đến hết năm.

Trong khi CNTT tiếp tục dẫn dắt thị trường, Co-working spaces đánh dấu sự trở lại

Về nguồn cầu, theo thống kê giao dịch CBRE ghi nhận, nhu cầu mở rộng và di dời văn phòng chiếm hơn 82% tổng lượng giao dịch tại Hà Nội trong quý vừa qua. Các ngành chủ chốt như Công nghệ thông tin và Ngân hàng/Tài chính/Bảo hiểm vẫn tiếp tục dẫn dắt thị trường khi chiếm 37% tổng lượng giao dịch tại Hà Nội. Ngành Công nghệ thông tin có tốc độ phát triển nhanh và nguồn vốn đầu tư dồi dào tiếp tục mở rộng mặt bằng thuê với thời gian hoàn thành quyết định mở rộng nhanh chóng chỉ trong khoảng từ 3 – 6 tháng. CBRE cũng ghi nhận nhiều giao dịch đến từ các công ty Bất động sản trong nước mở văn phòng mới tại Hà Nội. Đặc biệt, thị trường Coworking space đánh dấu sự trở lại bằng việc đóng góp 17% tổng lượng giao dịch văn phòng tại Hà Nội trong nửa đầu năm 2022. Số lượng các yêu cầu hỏi thuê và khảo sát địa điểm mà CBRE tiếp nhận và thực hiện trong quý này cũng cao hơn 40% so với quý trước và chủ yếu về quy mô văn phòng vừa và lớn từ 300 m² đến hơn 1.000 m² và đến từ các công ty nước ngoài.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

3.4. **Mô tả thị trường trong kỳ** (tiếp theo)

Thị trường Hồ Chí Minh

Trong nửa đầu năm 2022 chỉ có duy nhất một tòa nhà hạng B mới hoàn thành là tòa CMC Creative Space tại Quận 7. Tổng diện tích văn phòng cho thuê tại thành phố Hồ Chí Minh ("TP.HCM") ở mức 1,5 triệu m². Dù nửa đầu năm 2022 nguồn cung mới còn hạn chế so với năm 2021, thị trường văn phòng TP.HCM vẫn tiếp tục ghi nhận sự hồi phục với tổng diện tích hấp thụ thuần khoảng 21.000 m², tương đương 38% năm 2021. Tỷ lệ trống trung bình của Hạng A giảm 1,6 điểm phần trăm theo quý và 2,1 điểm phần trăm theo năm xuống còn 10,1%, chủ yếu nhờ vào khả năng hấp thụ mạnh mẽ của khu vực văn phòng Quận 7. Trong khi đó, tỷ lệ trống trung bình của Hạng B giữ nguyên ở mức 9,7%, gần như tương đương với cùng kỳ năm ngoái. Ở thời điểm nửa đầu năm 2022, giá thuê văn phòng hạng A là 44,9 USD/m²/tháng, tăng 0,15% theo quý và 6,6% theo năm. Giá thuê của văn phòng hạng B ổn định ở mức 25,9 USD/m²/tháng, giảm nhẹ 0,1% theo quý và tăng 3,3% theo năm. TP.HCM dự kiến đón khoảng 30.000m² sàn vào nửa cuối năm 2022 từ 3 tòa nhà hạng B và 2 tòa nhà hạng A. Dọc bờ sông Sài Gòn, nhiều tòa văn phòng trước đây từng phải tạm dừng việc thi công do dịch bệnh nay đã xây dựng trở lại, tạo nên một khu vực tòa nhà văn phòng mới hiện đại, hoành tráng. Tổng nguồn cung cho thuê của khu vực này là 250.000 m².

Ngành Công nghệ thông tin và ngành Sản xuất chiếm gần 50% tổng diện tích giao dịch. Trong đó, ngành Công nghệ thông tin với tốc độ phát triển nhanh và nguồn vốn đầu tư dồi dào tiếp tục mở rộng mặt bằng thuê với thời gian quyết định chỉ trong 3-6 tháng. Cùng với sự hồi phục của ngành sản xuất sau đại dịch, các công ty cung ứng cũng trở lại Việt Nam và tích cực tìm kiếm mặt bằng thuê văn phòng với tỷ lệ giao dịch thành công tăng đáng kể trong việc thuê mới.

Về mục đích thuê, các giao dịch về chuyển địa điểm vẫn chiếm phần lớn với hơn 50% tổng số giao dịch, còn lại là các giao dịch về mở rộng, gia hạn và thuê mới (lần lượt chiếm 27%, 12% và 10%). Điều đáng mừng ở đây là các giao dịch thu hẹp mặt bằng đã không còn xuất hiện như ở thời điểm năm 2020 và năm 2021.

Thị trường có sự điều chỉnh nhẹ trong tương lai

Do phần lớn nguồn cung mới của nửa sau năm 2022 đến từ khu vực ngoài trung tâm, giá thuê của cả hai hạng được dự đoán sẽ không có nhiều sự điều chỉnh cho đến năm 2024. Tỷ lệ trống Văn phòng Hạng A sau một giai đoạn có sự cải thiện từ Quý II năm 2021 được dự đoán sẽ dần tăng lên, chạm mức hơn 25% trong năm 2024 khi xuất hiện một làn sóng Văn phòng hạng A mới xuất hiện. Trong khi đó, tỷ lệ trống Văn phòng hạng B dự kiến cũng có xu hướng tăng trong 2 năm tới nhưng sẽ sớm trở lại mức cân bằng với giai đoạn năm 2021 ở quanh mức 9% khi nguồn cung dần giảm đi.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

3.4. Mô tả thị trường trong kỳ (tiếp theo)

Bán lẻ

Thị trường Hà Nội

Tháng 4 năm 2022, sau 5 quý liên tiếp không ghi nhận nguồn cung mới, thị trường Hà Nội chào đón Vincom Mega Mall Smart City tại phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, với diện tích sàn bán lẻ cho thuê 49.000 m². Diện tích sàn bán lẻ cho thuê lũy kế tính đến nửa đầu năm 2022 ghi nhận ở mức 1.064.739 m².

Về hoạt động thị trường, giá chào thuê mặt bằng ở tầng trệt và tầng một (không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ) tại các trung tâm thương mại ngoài trung tâm trong xu hướng phục hồi, đạt 25 USD/m²/tháng, tăng 8,0% theo quý và tăng 3,7% theo năm. Tỷ lệ trống của các địa điểm ngoài trung tâm tăng nhẹ 1,2 điểm phần trăm (đpt) theo năm do có nguồn cung mới. Tại khu vực trung tâm, dấu hiệu phục hồi được thể hiện rõ rệt khi giá chào thuê tăng mạnh ở mức 132 USD/m²/tháng, tăng 23,8% theo quý và 27,1% theo năm khi các khách thuê lĩnh vực thời trang, dịch vụ ăn uống và kinh doanh phụ kiện đều chủ động tìm kiếm các địa điểm kinh doanh chất lượng tại vị trí trung tâm để đón chào nguồn khách lớn quay lại sau thời gian dịch dài. Tương tự đối với các trung tâm thương mại ngoài trung tâm, tỷ lệ trống tại khu vực Trung tâm không biến động nhiều so với quý trước, giảm khoảng 0,9 đpt so với cùng kỳ năm ngoái.

Dự kiến vào nửa cuối năm năm 2022, Hà Nội kỳ vọng sẽ có thêm 19.000 m² NLA từ hai dự án The Zei ở quận Từ Liêm và Hinode City ở quận Hai Bà Trưng, và hơn 300.000 m² NLA từ nhiều dự án trung tâm thương mại lớn khác dự kiến đi vào hoạt động trong giai đoạn tới năm 2024. Phần lớn các dự án này tập trung tại khu vực ngoài trung tâm. Hai dự án có quy mô lớn là Lotte Mall Hà Nội và Aeon Mall Hoàng Mai dự kiến sẽ hoàn thành vào năm 2023-2024, trong đó dự án Aeon Mall Hoàng Mai đã gần xong phần giải phóng mặt bằng.

Thị trường Hồ Chí Minh

Theo Tổng cục Thống kê, tổng 6 tháng đầu năm 2022, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước đạt 2.717 nghìn tỷ đồng, tăng 11,7% so với cùng kỳ năm trước. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng 6 tháng đầu năm 2022 có quy mô và tốc độ tăng trưởng lớn hơn so với cùng kỳ 5 năm trở lại đây. Nguyên nhân tăng chủ yếu do cùng kỳ năm trước doanh thu thấp do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 và giá hàng hóa tiếp tục tăng khi giá nhiên liệu tăng. Đáng chú ý, doanh thu dịch vụ lưu trú và ăn uống 6 tháng đầu năm 2022 tăng mạnh 20,9% so với cùng kỳ năm trước do nhu cầu giải trí và du lịch vào mùa hè tăng cao; cụ thể, doanh thu tháng 6 năm 2022 của ngành này tăng mạnh ở mức 80% so với cùng kỳ năm ngoái.

TP.HCM vẫn không có nguồn cung mới và tổng nguồn cung hiện tại là gần 1,1 triệu m² NLA. Thị trường dự kiến sẽ tăng mạnh với nhu cầu khách hồi thuê tăng lên đáng kể. Các trung tâm thương mại ("TTTTM") đã bắt đầu làm mới danh sách khách thuê để cung cấp trải nghiệm mua sắm tốt hơn. Tại TP.HCM, giá chào thuê trung bình đối với tầng trệt và tầng 1 của các TTTM ở khu vực trung tâm đạt mức đỉnh mới là 206 USD/m²/tháng, tăng khoảng 50% theo năm, gấp hơn 5,5 lần. giá thuê ở khu vực ngoài trung tâm (37 USD/m² /tháng) (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ). Đáng chú ý, tỷ giá tại một số vị trí đắc địa ở khu vực trung tâm thậm chí được ghi nhận lên tới 250-350 USD/m²/tháng. Về tỷ lệ trống, khu vực trung tâm và ngoài trung tâm TP.HCM ghi nhận tỷ lệ trống không đồng đều. Thành phố có tỷ lệ lấp đầy tại khu vực trung tâm được cải thiện ở mức gần 96%, tăng 1,0 đpt theo năm. Trong khi đó, khu vực ngoài trung tâm TP.HCM còn trống hơn 12%. Thu nhập của nhà bán lẻ bị cản trở bởi sự gia tăng về giá cả của các sản phẩm, cũng như các vấn đề về chuỗi cung ứng.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

3.4. **Mô tả thị trường trong kỳ** (tiếp theo)

Căn hộ bán

Thị trường Hà Nội

Trong nửa đầu năm 2022, có khoảng 8.200 căn hộ chung cư mở bán mới tại Hà Nội, tăng 3% theo năm. Có 15 dự án được mở bán mới trong 6 tháng đầu năm, trong đó chỉ có ba dự án lần đầu được chào bán ra thị trường. Theo phân khúc, căn hộ cao cấp chiếm 55% tổng nguồn cung mới trong 6 tháng năm 2022 là tỷ trọng cao nhất của phân khúc này kể từ năm 2011. Về vị trí, khu vực phía Tây là khu vực đóng góp nhiều nguồn cung mới nhất với 53% tổng số căn mở bán mới. Doanh số bán hàng tiếp tục vượt nguồn cung mở bán mới trong bối cảnh nguồn cung mới tương đối hạn chế. Số căn bán được ghi nhận trong quý rơi vào khoảng 10.800 căn. Các dự án nằm trong khu đô thị tiếp tục cho thấy mức hấp thụ khả quan và đóng góp lớn vào doanh số bán hàng trong quý.

Nguồn cung mở bán mới dự kiến sẽ tăng trở lại vào năm 2022, đạt khoảng 20.000 - 22.000 căn tại Hà Nội, thấp hơn so với mức dự báo trước đây do một số dự án lùi thời gian triển khai sang năm 2023 và các năm sau. Với khối lượng nguồn cung mới duy trì vừa phải, doanh số bán hàng tại Hà Nội dự kiến sẽ vượt nguồn cung mới trong năm nay. Về giá bán, giá bán sơ cấp trung bình tại Hà Nội được dự báo sẽ đạt tỷ lệ tăng trưởng kép trung bình hàng năm ("CAGR") từ 8-10% tới năm 2024.

Thị trường Hồ Chí Minh

Sau đại dịch, bất động sản nhà ở vẫn được xem là kênh đầu tư bền vững cho các nhà đầu tư trung và dài hạn tại TP.HCM. Sau một quý trầm lắng với dưới 900 căn chào bán mới, thị trường chứng kiến nguồn cung mới tăng vọt trong Quý 2 2022. Nguồn cung mới bùng nổ với 15.528 căn từ 12 đợt mở bán mới, vượt qua tổng nguồn cung mới của cả năm 2021. Khu Đông, đặc biệt là TP. Thủ Đức, đóng góp đến 88% nguồn cung mới nhờ các giai đoạn tiếp theo của đại đô thị Vinhomes Grand Park.

Được hỗ trợ bởi việc nâng cấp vị trí dự án tại các quận ngoại thành, phân khúc cao cấp tiếp tục chiếm ưu thế trên thị trường, chiếm 93% nguồn cung mới quý này. Phân khúc trung cấp chỉ ghi nhận duy nhất một đợt mở bán mới trong khi phân khúc bình dân gần như tuyệt chủng nguồn cung mới kể từ Quý I năm 2019. Tuy nhiên, căn hộ trung cấp đáp ứng đa số nhu cầu của người mua để ở là sản phẩm phổ biến nhất tại TP.HCM với thị phần lên đến 41% trong tổng nguồn cung tích lũy toàn thị trường.

Nguồn cung mới tăng vọt khiến số căn bán được tăng tương ứng. Thị trường ghi nhận tổng cộng 11.259 căn chào bán thành công, tăng gần 1,4 lần so với cùng kỳ năm ngoái. Bất chấp sự bùng nổ nguồn cung mới, tỷ lệ hấp thụ của các dự án mới gần như không thay đổi theo năm, trung bình ở mức 72%.

Cùng với sự tăng trưởng tích cực của nguồn cung trong nửa đầu năm 2022, thị trường dự kiến chào đón khoảng 22.000 căn hộ trong năm nay. Phân khúc cao cấp và hạng sang sẽ dẫn dắt nguồn cung mới với hàng loạt đợt mở bán tại TP. Thủ Đức và Huyện Nhà Bè. Do ảnh hưởng của việc tăng giá ở khu vực ngoài trung tâm, giá sơ cấp trung bình tại TP.HCM dự kiến tăng trưởng 4%/năm trong giai đoạn 2021-2024 do giá các nguồn cung mới đều nằm ở mức đầu của phân khúc cao cấp hoặc hạng sang. Nguồn cung căn hộ trung cấp và bình dân trong tương lai tiếp tục đến từ các địa phương vệ tinh như Bình Dương, Đồng Nai, Long An và xa 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 kỳ* (tiếp theo)

Căn hộ dịch vụ Thị trường Hà Nội

Trong Quý II/2022, thị trường căn hộ dịch vụ không ghi nhận thêm nguồn cung mới. Tổng nguồn cung của thị trường căn hộ dịch vụ hạng A tăng lên mức 3.475 căn với 22 dự án và hạng B ở mức 1.167 căn với 17 dự án.

Khi tình hình COVID-19 trở nên khả quan, từ năm 2022 đến năm 2024, thị trường căn hộ dịch vụ của Hà Nội dự kiến sẽ chào đón 3.152 căn hộ mới. Trong số các dự án lớn sắp tới, khoảng 95% là căn hộ hạng A do các thương hiệu vận hành quốc tế quản lý. Điều này cho thấy sự quan tâm của các nhà đầu tư quốc tế cũng như tiềm năng tăng trưởng về nhu cầu đối với căn hộ dịch vụ hạng A. Một ví dụ là sự mở rộng liên tục của The Ascott trong việc giới thiệu các thương hiệu mới của mình tại Việt Nam thông qua 1.905 căn hộ với Khu phức hợp Tây Hồ View của Sun Group vào năm 2023.

Trong khi đó, căn hộ dịch vụ hạng B đang phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt từ các căn hộ mua để tự cho thuê tại các khu vực chính là khu Tây Hồ, Ba Đình, Từ Liêm - Cầu Giấy chiếm hơn 86% nguồn cung toàn thị trường. Tuy nhiên, với việc các lệnh giãn cách xã hội được gỡ bỏ, kinh tế và du lịch đang được cải thiện và phục hồi đáng kể trong thời gian gần đây, thị trường căn hộ dịch vụ cũng cho thấy dấu hiệu phục hồi, thể hiện ở giá chào thuê tại cả hai phân khúc hạng A và hạng B. Cụ thể, phân khúc hạng A tiếp tục ghi nhận mức tăng về giá chào thuê, đạt 27,97 USD/m²/tháng, tăng 2,09% theo quý và 3,41% theo năm. Tương tự, giá chào thuê của hạng B tăng 3,34% theo quý và 2,88% theo năm lên 17,04 USD/m²/tháng.

Về tỷ lệ trống, trong bối cảnh tình hình dịch bệnh đã được kiểm soát, tỷ lệ trống đã ghi nhận sự cải thiện. So với quý trước, tỷ lệ trống của cả 2 phân khúc tiếp tục giảm. Phân khúc hạng A ghi nhận tỷ lệ trống 39,6%, giảm 2,7 đpt theo quý và 2,3 đpt theo năm. Thêm vào đó, phân khúc hạng B ghi nhận tỷ lệ trống trung bình giảm 3,1 đpt theo quý và 1,5 đpt theo năm tại 44,6%. Một số dự án cũng chủ động nâng cấp, sửa chữa các phòng để sẵn sàng đón khách trở lại.

Nhà phố và biệt thự Thị trường Hồ Chí Minh

Trong Quý II/2022, thị trường nhà phố/ biệt thự TP.HCM ghi nhận 326 căn chào bán mới, tăng 16,4% theo quý và 236,1% theo năm. Nguồn cung mới được thúc đẩy nhờ các đợt mở bán mới tại các khu đô thị tại thành phố Thủ Đức như The Rivus, The Global City, Van Phuc City. Nhà phố chiếm 41% tổng nguồn cung mới trong khi tỷ trọng của biệt thự là 59%. Thị trường không ghi nhận nguồn cung mới của nhà phố thương mại trong 6 tháng đầu năm 2022.

Tính đến hết Quý II/2022, thị trường đạt tỷ lệ bán tích lũy là 97,2%, duy trì ổn định so với Quý II/2021. Với động lực từ mức giá kỷ lục của nguồn cung mới tại thành phố Thủ Đức, giá sơ cấp trung bình tăng 17,6% theo quý và 48,1% theo năm lên 6.913 USD/m² đất. Cụ thể, mức giá chào bán sơ cấp trung bình là 6.271 USD/m² đất đối với nhà phố (tăng 12,2% theo quý và 72,8% theo năm), 8.064 USD/m² đất đối với biệt thự (tăng 42,9% theo quý và 88,6% theo năm), và 6.405 USD/m² đất cho nhà phố thương mại (không đổi theo quý và tăng 5,0% theo năm).

Khu Đông và Nam dự kiến sẽ chào đón thêm nhiều nguồn cung mới, đặc biệt là các giai đoạn phát triển tiếp theo của các khu đô thị hiện hữu. Bên cạnh những tín hiệu tích cực trong giai đoạn đầu năm, thị trường đã và đang đối mặt với nhiều khó khăn trước mắt bao gồm (1) vấn đề cấp phép, (2) các thay đổi trong quy định pháp luật và chính sách thắt chặt tín dụng, (3) chi phí tăng và (4) việc mất cân đối cung cầu. Những thách thức này sẽ buộc cả chủ đầu tư và người mua phải theo dõi chặt chẽ các chuyển động của kinh tế vĩ mô và tự hoạch định giải pháp tối ưu cho mình.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

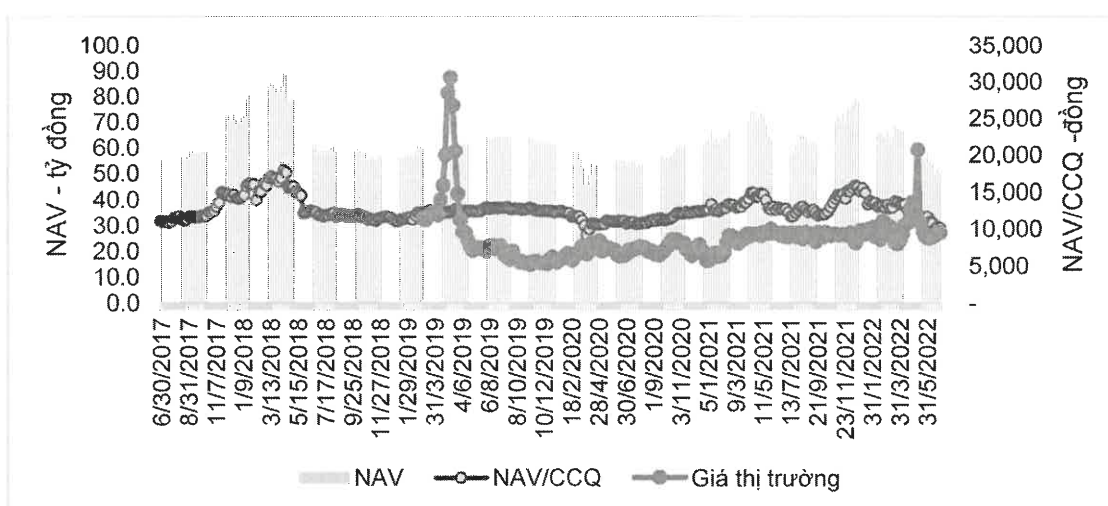
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

4.1 Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ

	1 năm đến thời điểm báo cáo (%)	3 năm đến thời điểm báo cáo (%)	Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	-981,84%	-151,25%	-1.162,04%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	-20,60%	-15,18%	0,16%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	-20,60%	-15,18%	0,16%
Tăng trưởng hàng năm (%) /1 đơn vị CCQ	-20,60%	-6,62%	0,03%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	-32,63%	351,87%	-16,81%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	-16,99%	10,35%	-6,20%

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Quỹ:



Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	50.082.514.355	63.078.011.834	-20,60%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	10.016,50	12.615,60	-20,60%

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

Quy mô nắm giữ (đơn vị)	Số lượng Nhà đầu tư nắm giữ	Số lượng đơn vị Chứng chỉ Quỹ nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
Dưới 5.000	418	285.100	5,70%
Từ 5.000 đến 10.000	22	156.300	3,13%
Từ 10.000 đến 500.000	15	318.050	6,36%
Trên 500.000	1	4.240.550	84,81%
	456	5.000.000	100,00%

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

Bà Phạm Diệu Linh

Chủ tịch

Bà Linh tốt nghiệp Thạc sỹ Tài chính tại Pháp và có am hiểu sâu sắc trong lĩnh vực tư vấn phát hành trái phiếu.

Với hơn 10 năm làm việc trong mảng thị trường nợ tại Techcombank và TCBS, bà đã tham gia điều phối nhiều giao dịch tư vấn phát hành trái phiếu quy mô lớn và làm việc với các công ty hàng đầu trong các lĩnh vực như bất động sản, sản xuất, ngân hàng, khai thác khoáng sản v.v.

Ông Đặng Thế Đức

Thành viên

Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội

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

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

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

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

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

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.



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 8 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 30 tháng 06 năm 2022. Với sự hiểu biết của chúng tôi thì trong giai đoạn tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày 30 tháng 06 năm 2022, Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã hoạt động và được quản lý với các nội dung dưới đây:

- a) Việc lưu ký tài sản của quỹ: Việc lưu ký tài sản của Quỹ đã tuân thủ theo quy định pháp luật chứng khoán hiện hành và các văn bản pháp luật có liên quan, Điều lệ và Bản cáo bạch của Quỹ.
- b) Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ Thương đã tuân thủ các giới hạn về hạn mức đầu tư được quy định tại các văn bản pháp luật chứng khoán hiện hành về quỹ đóng, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan. Tuy nhiên, tại một số kỳ định giá danh mục của Quỹ có phát sinh sai lệch so với hạn chế đầu tư của quỹ, cụ thể:
Tại kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ tại ngày 05/04/2022, tại ngày 21/06/2022 và tại ngày 28/06/2022, tỷ lệ đầu tư vào chứng khoán của tổ chức kinh doanh bất động sản trên giá trị tài sản ròng của Quỹ chưa đảm bảo hạn mức tối thiểu 65% quy định tại khoản 3, điều 51 tại Thông tư số 98/2020/TT-BTC. Tại kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ tại ngày 30/06/2022, tỷ lệ đầu tư trên của Quỹ đã tuân thủ quy định tại Điều lệ Quỹ và các văn bản pháp luật có liên quan.
Tại kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ từ ngày 07/06/2022 đến ngày 28/06/2022, quỹ chưa đáp ứng quy định đầu tư vào chứng khoán của ít nhất 03 tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 3 Điều 51 Thông tư 98/2020/TT-BTC. Tại kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ tại ngày 30/06/2022, tỷ lệ đầu tư trên của Quỹ đã tuân thủ quy định tại Điều lệ Quỹ và các văn bản pháp luật có liên quan.
- c) 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.
- d) Phát hành và hoán đổi Chứng chỉ quỹ đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.
- e) Trong kỳ, Quỹ không phát sinh hoạt động phân phối lợi nhuận cho Nhà đầu tư.

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2022

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG GIÁM SÁT



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

NHÂN VIÊN GIÁM SÁT

KIỂM SOÁT
PHÒNG GIAO DỊCH VÀ DỊCH VỤ CHỨNG KHOÁN
Vũ Minh Hồng

Số tham chiếu: 61329829/22988168-SX

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quỹ”) được lập ngày 11 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 22 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán giữa niên độ, báo cáo tài sản giữa niên độ và báo cáo danh mục đầu tư giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động giữa niên độ, báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

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

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

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ và tình hình đầu tư giữa niên độ của Quý tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động giữa niên độ và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ của Quý cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ đầu tư và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND
	A. TÀI SẢN			
110	1. Tiền gửi ngân hàng	5	13.276.256.985	2.994.447.257
120	2. Đầu tư chứng khoán	6	41.608.374.230	74.342.436.610
130	3. Phải thu hoạt động đầu tư	7	176.796.714	135.473.152
131	4. Phải thu khác	7	7.561.648	-
200	TỔNG TÀI SẢN		55.068.989.577	77.472.357.019
	B. NGUỒN VỐN			
300	I. NỢ PHẢI TRẢ		4.986.475.222	2.248.795.829
	1. Phải trả hoạt động đầu tư		4.796.815.000	-
315	2. Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	8	92.527.772	2.204.795.829
318	3. Phải trả khác	9	97.132.450	44.000.000
400	II. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		50.082.514.355	75.223.561.190
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		82.514.355	25.223.561.190
430	TỔNG NGUỒN VỐN		55.068.989.577	77.472.357.019

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

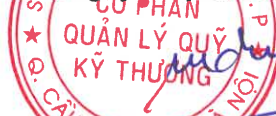
CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND
Chứng khoán theo mệnh giá		16.404.400.000	16.829.390.000

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



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương



Đặng Lưu Dũng
Ông Đặng Lưu Dũng
Tổng Giám đốc

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND
	A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐÃ THỰC HIỆN			
10	I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện		(5.436.838.193)	616.533.613
11	1. Cổ tức được nhận		575.465.828	237.912.402
12	2. Lãi trái phiếu được nhận		363.977.673	365.445.371
13	3. Lãi tiền gửi ngân hàng		48.303.090	41.214.388
14	4. Lỗ bán chứng khoán		(6.424.584.784)	(28.038.548)
30	II. Chi phí		773.632.837	709.891.578
31	1. Giá dịch vụ quản lý Quỹ	13	459.776.379	491.598.852
32	2. Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ	13	64.700.966	64.658.022
34	3. Chi phí kiểm toán		45.893.037	43.638.357
38	4. Phí và chi phí khác	11	203.262.455	109.996.347
50	III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ		(6.210.471.030)	(93.357.965)
	IV. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	12	-	-
	V. Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(6.210.471.030)	(93.357.965)
	B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CHƯA THỰC HIỆN			
60	I. Thu nhập		11.628.732.300	14.625.496.771
61	1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán		11.628.732.300	14.625.496.771
70	II. Chi phí		30.559.308.105	6.678.670.620
71	1. Chênh lệch lỗ do đánh giá các khoản đầu tư		30.559.308.105	6.678.670.620
80	III. Kết quả hoạt động ròng chưa thực hiện trong kỳ	6	(18.930.575.805)	7.946.826.151
90	LỢI NHUẬN THUẦN TRONG KỲ		(25.141.046.835)	7.853.468.186

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



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 8 năm 2022

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương

QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG

Đ. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI

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 TÀI SẢN GIỮA NIÊN ĐỘ
tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

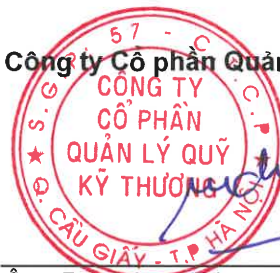
Mã số	CHỈ TIÊU	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND
1	Tiền	13.276.256.985	2.994.447.257
1.1	Tiền gửi không kỳ hạn	6.776.256.985	2.994.447.257
1.2	Tiền gửi có kỳ hạn	6.500.000.000	-
2	Các khoản đầu tư	41.608.374.230	74.342.436.610
2.1	Trái phiếu niêm yết	7.942.622.230	7.977.533.710
2.2	Cổ phiếu niêm yết	33.665.752.000	66.364.902.900
3	Phải thu hoạt động đầu tư	176.796.714	135.473.152
4	Phải thu khác	7.561.648	-
	TỔNG TÀI SẢN	55.068.989.577	77.472.357.019
5	Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	92.527.772	2.204.795.829
6	Phải trả hoạt động đầu tư	4.796.815.000	-
7	Phải trả khác	97.132.450	44.000.000
	Tổng nợ phải trả	4.986.475.222	2.248.795.829
	GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG CỦA QUỸ	50.082.514.355	75.223.561.190
10	Tổng số đơn vị quỹ	5.000.000	5.000.000
11	Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị quỹ	10.016,50	15.044,71

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 11 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO THAY ĐỔI GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

STT	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND
I	Giá trị tài sản ròng đầu kỳ	75.223.561.190	62.224.543.648
II	Thay đổi giá trị tài sản ròng trong kỳ	(25.141.046.835)	853.468.186
	<i>Trong đó:</i>		
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng do các hoạt động liên quan đến đầu tư của Quỹ trong kỳ	(25.141.046.835)	7.853.468.186
2	Thay đổi giá trị tài sản ròng do việc phân phối thu nhập của Quỹ cho các nhà đầu tư trong kỳ	-	(7.000.000.000)
III	Giá trị tài sản ròng cuối kỳ	50.082.514.355	63.078.011.834

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



Chức

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương



Ông Đặng Lưu Dũng
Tổng Giám đốc

Thuý

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Thanh Hằng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ GIỮA NIÊN ĐỘ
tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

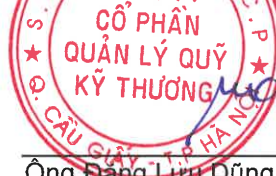
STT	CHỈ TIÊU	Số lượng	Giá thị trường VND	Tổng giá trị VND	Tỷ lệ trên tổng giá trị tài sản %
I	Cổ phiếu niêm yết	850.440		33.665.752.000	61,13%
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)	600.440	35.800	21.495.752.000	39,03%
2	Công ty Cổ phần Vinhomes (VHM)	150.000	62.100	9.315.000.000	16,92%
3	Công ty Cổ phần Vincom Retail (VRE)	100.000	28.550	2.855.000.000	5,18%
II	Trái phiếu niêm yết	79.000		7.942.622.230	14,42%
1	Trái phiếu doanh nghiệp – MML121021	29.000	101.729,57	2.950.157.530	5,36%
2	Trái phiếu doanh nghiệp – NPM11907	22.000	100.445,33	2.209.797.260	4,01%
3	Trái phiếu doanh nghiệp – VHM121024	28.000	99.380,98	2.782.667.440	5,05%
III	Các tài sản khác			184.358.362	0,34%
1	Phải thu lãi trái phiếu			171.810.413	0,31%
2	Phải thu lãi tiền gửi			4.986.301	0,01%
3	Phải thu khác			7.561.648	0,02%
IV	Tiền gửi ngân hàng			13.276.256.985	24,11%
1	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn			1.971.763.527	3,58%
2	Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn			6.500.000.000	11,81%
3	Tài khoản tiền phong tỏa			4.804.493.458	8,72%
V	Tổng giá trị danh mục			55.068.989.577	100,00%

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 11 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

1.1 Thông tin về Quỹ

Quỹ

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

Công ty Quản lý Quỹ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam được quản lý bởi Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (sau đây được gọi tắt là “Công ty Quản lý Quỹ”). Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép thành lập và hoạt động số 57/GP-UBCK ngày 30 tháng 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 28, Tòa C5, Số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho đến thời điểm ngày 29 tháng 7 năm 2022 là Bà Nguyễn Thị Thu Hiền – chức danh Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ngày 29 tháng 7 năm 2022, Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty số 012907/22/NQ-HĐQT-TCC đã thông qua việc bổ nhiệm ông Nguyễn Xuân Minh – Thành viên HĐQT đảm nhiệm chức danh Chủ tịch Hội đồng Quản trị thay thế Bà Nguyễn Thị Thu Hiền. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình chờ Chấp thuận thay đổi người đại diện theo pháp luật từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Ông Đặng Lưu Dũng được ủy quyền ký kết các giấy tờ và tài liệu liên quan đến hoạt động điều hành Công ty, trong đó có báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 theo giấy ủy quyền số 356/2019/UQ-CT ngày 4 tháng 10 năm 2019.

Ngân hàng Giám sát

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

1.2 Các đặc điểm hoạt động chính của Quỹ

Quy mô vốn

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành Chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.

Mục tiêu đầu tư

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

Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ

Chiến lược đầu tư bất động sản

Thời hạn đầu tư: dài hạn.

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

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

Chiến lược đầu tư chứng khoán

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ

Ngày định giá

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

Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ

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

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

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

Danh mục đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Danh mục đầu tư (tiếp theo)

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

Cơ cấu danh mục đầu tư:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Hạn chế đầu tư

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

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

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

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

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

2.1 Kỳ kế toán

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

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

2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 giữa niên độ của Quỹ bao gồm:

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

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

3.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

3.3 *Ước tính kế toán*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.2 Các khoản đầu tư

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

Ghi nhận tiếp theo

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

Các khoản đầu tư được đánh giá lại hàng tháng theo giá trị hợp lý, lãi hay lỗ phát sinh do đánh giá lại khoản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động theo quy định tại Quyết định 63. Phương pháp đánh giá lại khoản đầu tư được 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 trũng 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

► *Cổ phiếu:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

▶ *Chứng khoán phái sinh*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

4.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)

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

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

4.4 Các khoản phải trả

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

4.5 Vốn chủ sở hữu

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

4.6 Ghi nhận doanh thu

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Lãi từ kinh doanh chứng khoán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

4.7 Chi phí

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

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

Giá dịch vụ quản lý Quỹ

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

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

Giá dịch vụ giám sát, lưu ký và giao dịch

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

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

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

Mức giá dịch vụ trên chưa bao gồm các chi phí ngoài thông thường như chi phí thanh toán cho 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

4.7 Chi phí (tiếp theo)

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

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

Chi phí khác

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

Thưởng hoạt động

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

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

4.8 Thuế

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

4.8 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

Nhận cổ tức

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

Chuyển nhượng Chứng chỉ Quỹ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

4.10 Các bên liên quan

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

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

4.11 Số dư bằng không

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

5. TIỀN GỬI NGÂN HÀNG

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	6.776.256.985	2.994.447.257
Tiền gửi có kỳ hạn	6.500.000.000	-
	13.276.256.985	2.994.447.257

(i) Tiền gửi không kỳ hạn tại 30 tháng 6 năm 2022 là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Hà Thành.

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

B04g-QĐT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN

Chi tiết các khoản đầu tư chứng khoán của Quý tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

	Giá gốc		Giá trị hợp lý		Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2022		Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021		Chênh lệch điều chỉnh cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cổ phiếu	26.853.036.035	33.665.752.000	-	6.812.715.965	25.710.298.863	(18.897.582.898)	198.531.900	(198.531.900)	17.052.495.998	(30.215.000)
Tập đoàn Vingroup – VIC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long - NLG	13.036.481.035	21.495.752.000	-	8.459.270.965	25.511.766.963	(17.052.495.998)	198.531.900	(198.531.900)	(1.616.340.000)	(1.616.340.000)
Công ty Cổ phần Vincom Retail - VRE	2.885.215.000	2.855.000.000	-	(30.215.000)	-	(30.215.000)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinhomes - VHM	10.931.340.000	9.315.000.000	-	(1.616.340.000)	-	(1.616.340.000)	-	-	-	-
Trái phiếu	7.901.528.974	7.942.622.230	-	41.093.256	74.086.163	(32.992.907)	89.827.787	(89.827.787)	62.424.819	8.621.580
Trái phiếu doanh nghiệp - KBC121020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trái phiếu doanh nghiệp - MML121021	2.900.771.083	2.950.157.530	-	49.386.447	(13.038.372)	(32.992.907)	89.827.787	(89.827.787)	62.424.819	8.621.580
Trái phiếu doanh nghiệp - NPM11907	2.203.878.932	2.209.797.260	-	5.918.328	(2.703.252)	(2.703.252)	(2.703.252)	(2.703.252)	8.621.580	(14.211.519)
Trái phiếu doanh nghiệp - VHM121024	2.796.878.959	2.782.667.440	-	(14.211.519)	-	-	-	-	-	-
	34.754.565.009	41.608.374.230		6.853.809.221	25.784.385.026	(18.930.575.805)				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN (tiếp theo)

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

	Giá gốc		Giá trị hợp lý		Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021		Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020		Chênh lệch điều chỉnh cho năm 2021	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cổ phiếu	40.654.604.037	66.364.902.900	25.710.298.863	3.501.176.463	22.209.122.400					
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)					
Trái phiếu	7.903.447.547	7.977.533.710	74.086.163	33.923.953	40.162.210					
Trái phiếu doanh nghiệp - MSR118001	2.798.797.533	2.888.625.320	89.827.787	-	89.827.787					
Trái phiếu doanh nghiệp - NPM11804	2.900.771.082	2.887.732.710	(13.038.372)	-	(13.038.372)					
Trái phiếu doanh nghiệp - NPM11907	-	-	-	24.772.579	(24.772.579)					
Trái phiếu doanh nghiệp - SCR11816	2.203.878.932	2.201.175.680	(2.703.252)	49.376.028	(52.079.280)					
Trái phiếu doanh nghiệp - SDI11711	-	-	-	(12.611.147)	12.611.147					
Trái phiếu doanh nghiệp - VPL111810	-	-	-	(27.613.507)	27.613.507					
	48.558.051.584	74.342.436.610	25.784.385.026	3.535.100.416	22.249.284.610					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND
Dự thu lãi trái phiếu chưa đến ngày nhận	171.810.413	135.473.152
Lãi tiền gửi có kỳ hạn phải thu	4.986.301	-
Phải thu khác	7.561.648	-
	184.358.362	135.473.152

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND
Phải trả Công ty Quản lý Quỹ	63.953.629	2.177.383.285
Giá dịch vụ quản lý Quỹ	63.953.629	98.228.127
Phí thưởng hoạt động	-	2.079.155.158
Phải trả Ngân hàng giám sát	28.574.143	27.412.544
Giá dịch vụ giám sát	426.358	654.854
Giá dịch vụ lưu ký	11.647.785	10.257.690
Giá dịch vụ quản trị Quỹ	16.500.000	16.500.000
	92.527.772	2.204.795.829

9. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND
Phí kiểm toán	89.893.037	44.000.000
Phải trả phí môi giới	6.239.413	-
Phải trả khác	1.000.000	-
	97.132.450	44.000.000

10. VỐN GÓP CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND
Vốn góp đầu kỳ	50.000.000.000	50.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	50.000.000.000	50.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

<i>Thành viên góp vốn</i>	<i>Vốn góp (VND)</i>	<i>Số đơn vị quỹ năm giữ</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>
Cá nhân trong nước	6.653.700.000	665.370	13,3074%
Cá nhân nước ngoài	932.000.000	93.200	1,8640%
Tổ chức trong nước	42.411.400.000	4.241.140	84,8228%
Tổ chức nước ngoài	2.900.000	290	0,0058%
	50.000.000.000	5.000.000	100,0000%

11. PHÍ VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND</i>
Phí niêm yết trả cho Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	7.438.352	7.438.351
Phí xử lý hồ sơ giao dịch mua/bán chứng khoán	17.279.157	919.431
Phí môi giới, giao dịch chứng khoán	77.382.924	306.477
Phí giao dịch tiền gửi	1.162.022	1.332.088
Giá dịch vụ quản trị Quỹ trả cho Ngân hàng		
Giám sát (<i>Thuyết minh 13</i>)	99.000.000	99.000.000
Thuế, phí khác	1.000.000	1.000.000
	203.262.455	109.996.347

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND</i>
Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện trong kỳ	(6.210.471.030)	(93.357.965)
Điều chỉnh:	-	-
<i>Trừ: Thu nhập từ lợi tức được miễn thuế trong kỳ</i>	<i>(575.465.828)</i>	<i>(237.912.402)</i>
Thu nhập chịu thuế TNDN trong kỳ	-	-
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN phát sinh trong kỳ	-	-
Chi phí thuế TNDN	-	-

Lỗ chuyển sang từ năm trước:

Quý được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Quý có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 8.730.110.425 VND (31 tháng 12 năm 2021: 2.519.639.395 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế phát sinh trong năm VND</i>	<i>Đã chuyển lỗ trong năm VND</i>	<i>Không được chuyển lỗ VND</i>	<i>Số còn được chuyển lỗ tính đến cuối năm VND</i>
2019	2024	269.372.327	-	-	269.372.327
2020	2025	-	-	-	269.372.327
2021	2026	2.250.267.068	-	-	2.519.639.395
6 tháng đầu năm 2022	2027	6.210.471.030	-	-	8.730.110.425
		8.730.110.425	-	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 kỳ được trình bày dưới đây:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>Cho giai đoạn tài</i>	<i>Cho giai đoạn tài</i>
			<i>chính sáu tháng</i>	<i>chính sáu tháng</i>
			<i>kết thúc ngày 30</i>	<i>kết thúc ngày 30</i>
			<i>tháng 6 năm</i>	<i>tháng 6 năm</i>
			<i>2022</i>	<i>2021</i>
			<i>VND</i>	<i>VND</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Ngân hàng Giám sát	Thu nhập lãi tiền gửi	3.498.968	6.346.805
		Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ	64.700.966	64.658.022
		Giá dịch vụ quản trị Quỹ	99.000.000	99.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương	Công ty Quản lý Quỹ	Giá dịch vụ quản lý Quỹ	459.776.379	491.598.852

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

B04g-QĐT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.2 Số dư trọng yếu với các bên liên quan

Số dư trọng yếu với các bên liên quan trong kỳ báo cáo được trình bày dưới đây:

Các bên liên quan	Quan hệ	Nội dung giao dịch	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 30 tháng 6 năm 2022	
			VND	VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương	Công ty Quản lý Quỹ	Phải trả giá dịch vụ quản lý Quỹ Phải trả phí thường hoạt động	98.228.127	459.776.379	(494.050.877)	63.953.629
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Ngân hàng Giám sát	Tiền gửi thanh toán Lãi tiền gửi không kỳ hạn Phải trả giá dịch vụ giám sát, lưu ký và xử lý hồ sơ Phải trả giá dịch vụ quản trị Quỹ	2.079.155.158 2.994.447.257 -	- 76.558.116.009 3.498.968	(2.079.155.158) (72.776.306.281) (3.498.968)	- 6.776.256.985 -
Công ty Cổ phần Tập đoàn Masterise (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Điền) (*)	Nhà đầu tư lớn	Giá trị Chứng chỉ Quỹ theo mệnh giá	10.912.544 16.500.000	81.980.123 99.000.000	(80.818.524) (99.000.000)	12.074.143 16.500.000
			42.405.500.000	-	-	42.405.500.000

(*) Ngày 19 tháng 7 năm 2022, Công ty Cổ phần Tập đoàn Masterise đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ 4.240.550 chứng chỉ quỹ, tương đương với 84,81% tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành, cho Công ty TNHH Đầu tư Gia sản iWealth

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Rủi ro tiền tệ

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

Rủi ro về giá cổ phiếu

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

Rủi ro về giá hàng hóa

Quỹ không có rủi ro về giá hàng hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 30 tháng 6 năm 2022.

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	13.276.256.985	-	-	13.276.256.985
Đầu tư chứng khoán	41.608.374.230	-	-	41.608.374.230
- Cổ phiếu	33.665.752.000	-	-	33.665.752.000
- Trái phiếu	7.942.622.230	-	-	7.942.622.230
Phải thu hoạt động đầu tư	176.796.714	-	-	176.796.714
Dự thu lãi trái phiếu chưa đến ngày nhận	171.810.413	-	-	171.810.413
Dự thu lãi tiền có kỳ hạn	4.986.301	-	-	4.986.301
Phải thu khác	7.561.648	-	-	7.561.648
	55.068.989.577	-	-	55.068.989.577

Rủi ro thanh khoản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 30 tháng 6 năm 2022 của các tài sản và khoản nợ phải trả tài chính của Quý dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	Không kỳ hạn VND	Dưới 3 tháng VND	Từ 3 đến 12 tháng VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tài sản						
Tiền gửi Ngân hàng	6.776.256.985	6.500.000.000	-	-	-	13.276.256.985
Các khoản đầu tư	33.665.752.000	-	2.209.797.260	5.732.824.970	-	41.608.374.230
- Cổ phiếu	33.665.752.000	-	-	-	-	33.665.752.000
- Trái phiếu	-	-	2.209.797.260	5.732.824.970	-	7.942.622.230
Dự thu lãi trái phiếu	-	176.796.714	-	-	-	176.796.714
Dự thu lãi tiền gửi	-	-	-	-	-	-
Phải thu khác	-	7.561.648	-	-	-	7.561.648
Tổng cộng	40.442.008.985	6.684.358.362	2.209.797.260	5.732.824.970	-	55.068.989.577
Nợ phải trả						
Phải trả hoạt động đầu tư	-	4.796.815.000	-	-	-	4.796.815.000
Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng	-	92.527.772	-	-	-	92.527.772
Giảm sát	-	97.132.450	-	-	-	97.132.450
Phải trả khác	-	-	-	-	-	-
Tổng cộng	-	4.986.475.222	-	-	-	4.986.475.222
Mức chênh lệch thanh khoản ròng	40.442.008.985	1.697.883.140	2.209.797.260	5.732.824.970	-	50.082.514.355

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

Tài sản đảm bảo

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT

STT	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
I	Các chỉ số về tình hình hoạt động đầu tư		
1	Tỷ lệ các loại chứng khoán/Tổng giá trị tài sản	75,56%	97,56%
2	Tỷ lệ các loại cổ phiếu/Tổng giá trị tài sản	61,13%	82,33%
2.1	Tỷ lệ các loại cổ phiếu niêm yết/Tổng giá trị tài sản	61,13%	82,33%
3	Tỷ lệ các loại trái phiếu/Tổng giá trị tài sản	14,43%	15,22%
4	Tỷ lệ tiền gửi ngân hàng/Tổng giá trị tài sản	12,31%	2,10%
5	Tỷ lệ thu nhập bình quân/Tổng giá trị tài sản	-44,25%	13,53%
6	Tỷ lệ chi phí bình quân/Tổng giá trị tài sản	1,40%	1,12%
II	Các chỉ số thị trường		
1	Tổng số Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành cuối kỳ	5.000.000	5.000.000
2	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của các nhân viên Công ty Quản lý Quỹ và những người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ	0,01%	0,01%
3	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của 10 Nhà Đầu tư lớn nhất cuối kỳ	89,55%	90,15%
4	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của Nhà Đầu tư nước ngoài	1,87%	0,55%
5	Tỷ lệ giá trị giao dịch Chứng chỉ Quỹ so với tổng số Chứng chỉ Quỹ trong kỳ	93,65%	89,57%
6	Giá trị đơn vị quỹ cuối kỳ (VND/đơn vị)	10.016,50	12.615,60

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 8 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