

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

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

Điện thoại: +84 24 3944 6368
Fax: +84 24 3944 6583
Email: IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn
Website: <https://www.techcomcapital.com.vn/>
- Nội dung thông tin công bố: Báo tài chính đã kiểm toán cho năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2022 của Quỹ TCREIT
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 28/03/2023 tại đường dẫn: <http://www.techcomcapital.com.vn> Mục Báo cáo tài chính

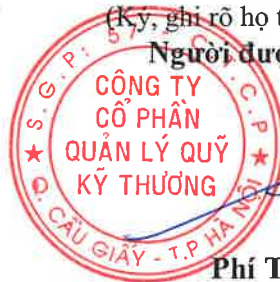
Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG

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

Người được ủy quyền CBTT

Tài liệu đính kèm:
Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm
2022



Phí Tuấn Thành
Tổng Giám Đốc

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 - 16 |
| Báo cáo của Ngân hàng Giám sát | 17 - 18 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 19 - 20 |
| Bảng cân đối kế toán | 21 |
| Báo cáo kết quả hoạt động | 22 |
| Báo cáo tài sản | 23 |
| Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng | 24 |
| Báo cáo danh mục đầu tư | 25 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính | 26 - 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 số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 về Hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan. Quỹ được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký lập Quỹ đại chúng số 22/GCN-UBCK ngày 29 tháng 6 năm 2016 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp. Thời gian hoạt động của Quỹ là không xác định kể từ ngày được cấp giấy phép.

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 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 1 năm 2019 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp và giấy phép điều chỉnh số 114/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh vốn điều lệ lên 669.662.900.000 VND ngày 18 tháng 11 năm 2022.

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

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

Ông Ph! Tuấn Thành được ủy quyền ký kết các giấy tờ và tài liệu liên quan đến hoạt động điều hành Công ty, trong đó có báo cáo tài chính kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Giấy ủy quyền số 020703/23/UQ-CTHĐQT-TCC ngày 7 tháng 3 năm 2023.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

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

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

BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

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

| <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 2022, Ban Đại diện Quỹ được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban Đại diện Quỹ 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 Quỹ.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

Ban Đại diện Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quỹ”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Quỹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ cam kết với Ban Đại diện Quỹ là đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

Theo ý kiến của Ban Đại diện Quỹ, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, tình hình tài sản và danh mục đầu tư của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động và thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng đối với quỹ đầu tư và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính của quỹ đầu tư.

Thay mặt Ban Đại diện Quỹ:



Bà Phạm Diệu Linh
Chủ tịch

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2023

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

1.1 Tên Quỹ: Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam ("Quỹ").

Quỹ được tổ chức dưới hình thức quỹ đóng theo quy định của pháp luật.

1.2 Số giấy đăng ký thành lập Quỹ: số 22/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29 tháng 6 năm 2016.

1.3 Thời hạn hoạt động của Quỹ: Không xác định

1.4 Chính sách phân chia lợi nhuận:

- ▶ Quỹ đầu tư bất động sản phải sử dụng tối thiểu 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:
 - a) 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 của pháp luật;
 - b) 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;
 - c) 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;
 - d) 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 cho năm tài chính 2021 tổ chức ngày 22 tháng 4 năm 2022, Quỹ đã quyết định không phân phối lợi nhuận.

1.5 Số lượng chứng chỉ Quỹ đang lưu hành:

Tại ngày 31 tháng 12 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 năm báo cáo:

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và có hiệu lực ngày 1 tháng 1 năm 2021;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2021;
- 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, có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2021;
- Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2021;
- Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2021;
- Các văn bản pháp lý liên quan khác.

1.7 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư:

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên cho 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 Nhà nước và các bên liên quan khác để đề xuất và hoàn thiện chính sách cũng như hành lang pháp lý thuận lợi cho Quỹ;
- Tiếp tục duy trì việc chứng chỉ Quỹ 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; cho phép Nhà Đầu tư 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.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Điều 4:

Thông qua Báo cáo Ngân hàng Giám sát của Quỹ cho 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 cho 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 triệu đồng</u> | <u>Ngân sách năm 2021 triệu đồng</u> | <u>Thay đổi %</u> |
|----------------------|--|--|-----------------------|
| Thù lao Ban Đại diện | - | - | - |

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 kể từ ngày 25 tháng 4 năm 2022.

Điều 8:

Thông qua việc lựa chọn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn ("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 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Masterise và đối tác là Công ty TNHH Đầu tư Gia sản iWealth.

Số lượng chứng chỉ Quỹ dự kiến chuyển nhượng là 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 Nhà Đầu tư có hiệu lực từ ngày ký. (*)

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

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

2.1 Danh mục đầu tư của Quỹ

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Tiền gửi ngân hàng | 9.240.951.663 | 2.994.447.257 | 6.252.506.400 |
| Danh mục chứng khoán cơ cấu | 36.482.754.195 | 74.342.436.610 | 53.042.418.260 |
| Các khoản tương đương tiền | - | - | 2.900.000.000 |
| Tài sản khác | 94.643.334 | 135.473.152 | 189.972.879 |
| | 45.818.349.192 | 77.472.357.019 | 62.384.897.539 |

Tính tới thời điểm cuối năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 31/12/2022 | Từ ngày 1/1/2021 đến 31/12/2021 | Từ ngày 1/1/2020 đến 31/12/2020 |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| A. Kết quả hoạt động đã thực hiện | | | |
| I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện | (2.849.620.769) | 1.257.310.829 | 1.582.142.466 |
| 1. Cổ tức được nhận | 591.197.828 | 574.140.203 | 483.518.110 |
| 2. Lãi trái phiếu được nhận | 799.268.625 | 687.152.803 | 837.333.941 |
| 3. Lãi tiền gửi ngân hàng | 136.290.069 | 44.855.576 | 269.899.079 |
| 4. Lỗ bán chứng khoán | (4.376.377.291) | (48.837.753) | (12.109.480) |
| 5. Thu nhập khác | - | - | 3.500.816 |
| II. Chi phí | 1.558.266.386 | 3.507.577.897 | 1.282.810.061 |
| 1. Giá dịch vụ quản lý Quỹ | 821.773.914 | 991.498.552 | 845.504.057 |
| 2. Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ | 129.174.711 | 129.437.033 | 128.390.925 |
| 3. Chi phí kiểm toán | 92.504.000 | 88.000.000 | 88.000.000 |
| 4. Phí và chi phí khác | 514.813.761 | 2.298.642.312 | 220.915.079 |
| III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong năm | (4.407.887.155) | (2.250.267.068) | 299.332.405 |
| B. Kết quả hoạt động chưa thực hiện | | | |
| I. Thu nhập | 19.945.104.839 | 38.165.194.672 | 14.797.343.759 |
| 1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán | 19.945.104.839 | 38.165.194.672 | 14.797.343.759 |
| II. Chi phí | 46.872.283.132 | 15.915.910.062 | 14.179.249.948 |
| 1. Chênh lệch lỗ do đánh giá các khoản đầu tư | 46.872.283.132 | 15.915.910.062 | 14.179.249.948 |
| III. Kết quả hoạt động ròng chưa thực hiện trong năm | (26.927.178.293) | 22.249.284.610 | 618.093.811 |

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

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

2.4 Các thông tin khác của Quỹ

Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Giá trị tài sản ròng của Quỹ | 43.888.495.742 | 75.223.561.190 | 62.224.543.648 |
| Tổng số chứng chỉ Quỹ đang lưu hành | 5.000.000 | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Giá trị tài sản ròng của 1 đơn vị chứng chỉ Quỹ (CCQ) | 8.777,69 | 15.044,71 | 12.444,90 |
| Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm | 15.377,04 | 15.746,57 | 12.444,90 |
| Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm | 8.341,33 | 11.571,25 | 9.099,33 |
| Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo | 6.430 | 11.400 | 7.140 |
| Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm báo cáo | 11.850 | 33.500 | 8.900 |
| Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm báo cáo | 5.630 | 6.710 | 5.000 |
| Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ | -41,66% | 20,89% | 1,50% |
| - 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) | -326,64% | -20,53% | 1,88% |
| Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ | Chưa phân phối | 14,00% | 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 (%) | 2,85% | 5,31% | 2,28% |
| Tốc độ vòng quay danh mục (%) | 190,18% | 6,78% | 9,81% |

Tăng trưởng qua các thời kỳ

| Giai đoạn | Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ | Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 1 năm đến thời điểm báo cáo | -41,66% | -41,66% |
| 3 năm đến thời điểm báo cáo | -28,41% | -10,54% |
| Từ khi thành lập | -12,22% | -2,15% |
| Tăng trưởng của chỉ số tham chiếu | Không áp dụng | Không áp dụng |

Tăng trưởng hàng năm

| Thời kỳ | Năm 2022 | Năm 2021 | Năm 2020 |
|--|----------|----------|----------|
| Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm | -41,66% | 20,89% | 1,50% |

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

3.1 Mục tiêu

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

3.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Quỹ, tính đến cuối năm báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (“NAV”) của Quỹ là -41,66% so với giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu năm báo cáo tại ngày 31 tháng 12 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, Thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, ...), có vị trí đắc địa, giao thông thuận lợi, nằm trên các trục đường chính lớn hoặc trong các khu đô thị lớn, hiện đại. Đối với khách sạn, nghỉ dưỡng, Quỹ tập trung vào các bất động sản tại các thành phố du lịch, nghỉ dưỡng lớn, thu hút nhiều khách du lịch và có tiềm năng phát triển lớn (Nha Trang, Quảng Ninh, Phú Quốc, Đà Nẵng, ...).

Chiến lược đầu tư chứng khoán:

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

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

3.4 Mô tả thị trường trong năm

a. Thị trường chung trong năm 2022

Năm 2022 là một năm đầy thách thức đối với ngành bất động sản khi cả nguồn cầu và nguồn cung tuy có tăng so với năm trước nhưng vẫn kém so với thời kỳ trước dịch. Trái với các kỳ vọng thị trường sẽ quay đầu tăng trưởng mạnh mẽ sau khi đại dịch đi qua, hiện nay thị trường bất động sản lại đối mặt nhiều thách thức mới, cụ thể như:

- ▶ Tín dụng ngân hàng bị thắt chặt: Dù trong năm qua Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tăng hạn mức tăng trưởng tín dụng nhưng chủ yếu nguồn tiền này được ưu tiên cho nhóm sản xuất – kinh doanh. Bên cạnh đó, các ngân hàng cũng yêu cầu chặt chẽ hơn trong việc giải ngân, như hạn chế cho vay để đặt cọc mua nhà hay cần phương án chi tiết khi xây nhà. Những khó khăn trên góp phần không nhỏ khiến cho nhu cầu của thị trường không thể phục hồi mạnh trong 2022.
- ▶ Kênh huy động vốn qua trái phiếu bị kiểm soát: Với Nghị định số 65/2022/NĐ-CP (“Nghị định 65”), Chính phủ ban hành nhiều quy định mới siết chặt hơn dòng vốn từ kênh này như nâng cao yêu cầu Nhà Đầu tư chuyên nghiệp, bắt buộc xếp hạng tín nhiệm, hay phải có phương án sử dụng vốn cụ thể. Với các quy định mới này, nhiều doanh nghiệp bất động sản gặp khó trong việc phát hành trái phiếu, dẫn đến không thể tiếp cận được kênh huy động vốn dồi dào này, khiến một số dự án phải trì hoãn chờ nguồn tiền. Đối với nhiều doanh nghiệp trên sàn chứng khoán, do trái phiếu thường được đảm bảo bằng cổ phiếu đã dẫn đến tình trạng khi cổ phiếu bị sụt giảm giá trị cũng dẫn đến hiện tượng bán giải chấp trên thị trường chứng khoán.
- ▶ Lãi suất tăng cao gây áp lực lớn cho người mua nhà và chủ đầu tư: Lãi suất trong hai năm vừa qua đã liên tục tăng mạnh do chịu áp lực từ các yếu tố vĩ mô, và hiện nay đang dao động trên mức 10%/năm, cao nhất kể từ năm 2015. Sức ép lớn từ việc lãi suất tăng cao không những khiến lực cầu bị hạn chế do người mua nhà ngại lãi vay, mà còn khiến giá nhà bị giảm sút do nhiều người không thể trả lãi phải bán nhà. Từ đó dẫn đến giá mặt bằng chung giảm và gây khó khăn cho doanh nghiệp khi khó chào bán các sản phẩm mới hoặc phải giảm giá bán.

b. Thị trường căn hộ chung cư

➤ Tại Thành phố Hồ Chí Minh

Dù trong đã phục hồi sau đại dịch, nguồn cung căn hộ cả năm 2022 đạt 21.000 căn hộ (tăng 84%), tuy nhiên vẫn thấp hơn 46% so với giai đoạn trước COVID – 19 (2018 – 2019) do chịu tác động tiêu cực từ lãi suất tăng cao, nguồn cung tín dụng bị thu hẹp, dẫn đến nhiều dự án bị đình trệ. Tương tự lực cầu cũng giảm mạnh nên dù cả năm có hơn 14.600 giao dịch nhưng tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt 69%, thấp nhất trong vòng 5 năm trở lại đây.

Giá nhà trong năm qua đạt trung bình 107 triệu đồng/m², tăng đáng kể 43%. Đáng chú ý là hiện tượng khan hiếm nhà ở phân khúc bình dân tiếp tục diễn ra khi nguồn cung phân khúc này cả năm 2022 chỉ chiếm chưa đến ¼ nguồn hàng.

Trong năm 2023, chúng tôi cho rằng tình hình nguồn cung căn hộ tại Thành phố Hồ Chí Minh sẽ tiếp tục ảm đạm do những tác động tiêu cực kể trên vẫn chưa có dấu hiệu hạ nhiệt. Bên cạnh đó, lực cầu vẫn sẽ tăng từ nhu cầu nhà ở thực, do đó chúng tôi kỳ vọng giá nhà sẽ không biến động nhiều trong thời gian ngắn.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

3.4 Mô tả thị trường trong năm (tiếp theo)

b. Thị trường căn hộ chung cư (tiếp theo)

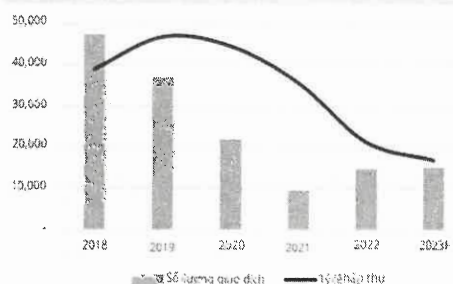
➤ Tại Hà Nội

Trái ngược với tình hình tại Thành phố Hồ Chí Minh, thị trường căn hộ tại Hà Nội tiếp tục ảm đạm với chỉ hơn 12.600 giao dịch trong năm 2022, mức thấp nhất trong 8 năm trở lại đây. Nguồn cung tập trung chủ yếu vẫn ở khu vực vùng ven với các dự án lớn như Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City. Tình trạng khan hiếm tại phân khúc bình dân tiếp tục diễn ra với hơn 90% căn hộ thuộc hạng trung và hạng cao cấp.

Giá bán trung bình trong năm 2022 tại Hà Nội tuy có tăng nhưng không nhiều như tại Thành phố Hồ Chí Minh với giá bán trung bình chỉ đạt 47 triệu đồng/m², tăng 15%. Ngoài ra, tỷ lệ hấp thụ tiếp tục xu hướng giảm trong những năm gần đây và chỉ đạt khoảng 40 – 45%. Chúng tôi đánh giá tình trạng này có thể sẽ còn tiếp diễn trong năm 2023 nếu tình hình tín dụng không có gì thay đổi.

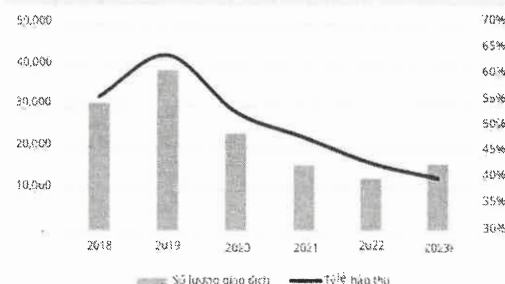
Chúng tôi dự phóng tỷ lệ hấp thụ trong năm 2023 sẽ tiếp tục thấp do lượng cung lên đến gần 16.000 căn hộ (+27%) đến từ 19 dự án sắp mở bán, trong đó gần 80% sẽ là phân khúc hạng trung. Bên cạnh đó, giá trung bình sẽ khó giảm bất chấp ảnh hưởng thị trường tiêu cực khi các dự án mới định hình ở phân khúc cao.

Giao dịch căn hộ thị trường TP HCM



Nguồn: Savills, Mirae Asset Research Vietnam

Giao dịch căn hộ thị trường Hà Nội



c. Thị trường nhà phố/biệt thự

➤ Tại Thành phố Hồ Chí Minh

Thị trường nhà phố/biệt thự tại đây chịu ảnh hưởng nặng nề từ tác động của việc siết tín dụng và nguồn cung khan hiếm, cả năm 2022 chỉ đạt hơn 1.000 căn được bán ra, xấp xỉ cùng năm trước. Không chỉ vậy còn có sự mất cân đối giữa các phân khúc khi các sản phẩm cũng tập trung ở phân khúc cao cấp, chiếm 50% tổng lượng cung, trong khi các sản phẩm dưới 10 tỷ đồng chỉ chiếm chưa đầy 20% tổng nguồn cung.

Tỷ lệ hấp thụ giảm mạnh, chỉ đạt hơn 60% và là mức thấp nhất trong 5 năm qua. Theo đánh giá của chúng tôi, nếu Chính phủ không có nhiều thay đổi trong các chính sách định hướng, tình hình năm 2023 sẽ không có nhiều dấu hiệu cải thiện và số lượng giao dịch tiếp tục quanh mức 1.000 căn. Tuy nhiên nguồn cung giảm đi chỉ đạt khoảng 1.200 căn hộ tập trung nhiều ở Thủ Đức và Quận 2, với các dự án lớn như The 9 Stellars, Global City, Senturia An Phú, nên tỷ lệ hấp thụ có thể tăng trở lại.

Giá nhà trong năm 2023, theo chúng tôi, có thể giảm nhẹ do chịu tác động từ 2 yếu tố chính: áp lực trả lãi khiến nhiều người chủ sở hữu phải bán cắt lỗ, và chủ đầu tư chủ động giảm giá bán để kích cầu.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

3.4 Mô tả thị trường trong năm (tiếp theo)

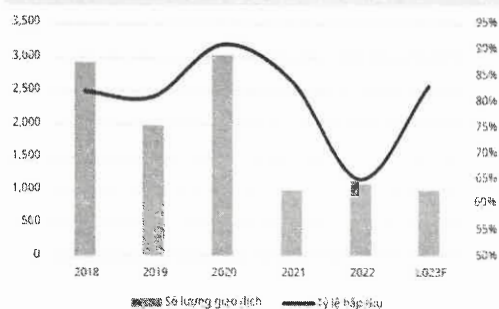
c. Thị trường nhà phố/biệt thự (tiếp theo)

➤ Tại Hà Nội

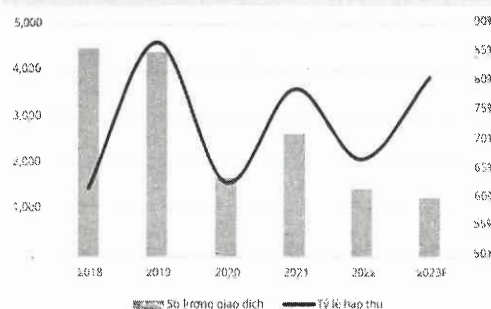
Lượng giao dịch trong năm 2022 chỉ đạt gần 1.500 căn (-45%), thấp nhất kể từ năm 2015, đồng thời tỷ lệ hấp thụ cũng giảm mạnh từ gần 80% xuống còn 67%.

Trong năm 2023, dự kiến sẽ có 1.600 căn hộ từ 15 dự án được chào bán từ các quận Hoài Đức, Thanh Trì và Long Biên, tuy nhiên, chúng tôi dự kiến lượng cầu vẫn trong đà giảm chỉ còn khoảng 1.300 giao dịch. Chúng tôi cũng cho rằng giá bán sẽ hạ nhiệt đáng kể trong năm nay do các dự án giao thông lớn nổi Hưng Yên hay Bắc Ninh vào Hà Nội đang dần hình thành, tạo kết nối giao thông với các dự án lớn đang hình thành tại 2 tỉnh này, vốn có giá rẻ hơn đáng kể so với sản phẩm trong Hà Nội.

Giao dịch nhà phố / biệt thự tại TP HCM



Giao dịch nhà phố / biệt thự tại Hà Nội



d. Kỳ vọng giải pháp cho ngành bất động sản

- Nghị định 65 sẽ được sửa đổi: Bộ Tài chính đã trình Chính phủ dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 65, với nhiều đề xuất như lùi thời gian thực hiện quy định về xác định tư cách Nhà Đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, quy định về bắt buộc xếp hạng tín nhiệm lại 1 năm, thay vì áp dụng ngay như hiện nay. Bên cạnh đó, Bộ Tài chính còn đề xuất cho phép doanh nghiệp được kéo dài kỳ hạn nhưng không quá 2 năm so với kỳ hạn công bố ban đầu. Những kiến nghị này theo chúng tôi sẽ có nhiều khả năng được chấp thuận và từ đó sẽ khơi thông dòng vốn cho doanh nghiệp từ Quý 3 năm 2023.
- Nhà ở xã hội ("NOXH") sẽ được chú trọng trong tương lai: Vừa qua Chính phủ đặt mục tiêu xây hơn 1 triệu NOXH từ đây đến năm 2030, và đề xuất gói tín dụng 110.000 tỷ đồng cho các dự án NOXH. Ngoài ra, nhiều chủ trương khuyến khích người có thu nhập thấp như hỗ trợ 2% lãi suất cho nhà dưới 2 tỷ đồng trở xuống, sửa đổi Luật Nhà ở theo đó thắt chặt quy định giao dịch thứ cấp NOXH, đồng thời quy định địa phương phải bố trí quỹ đất làm NOXH khi lập quy hoạch. Bên cạnh đó các khâu đấu thầu, đấu giá đất, thủ tục xác định giá bán cho người thu nhập thấp đang được cải tổ để nhanh gọn hơn.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

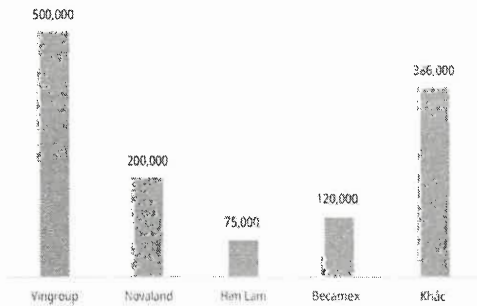
3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

3.4 Mô tả thị trường trong năm (tiếp theo)

d. Kỳ vọng giải pháp cho ngành bất động sản (tiếp theo)

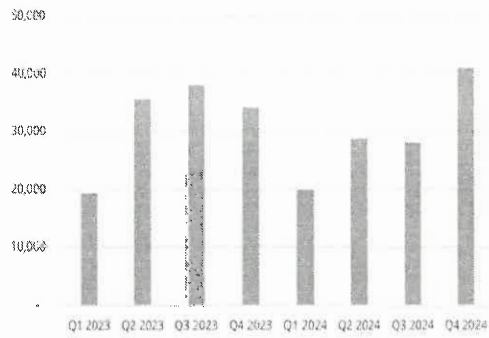
- ▶ Lãi suất không có nhiều khả năng tăng trong năm 2023: Chúng tôi dự đoán mặt bằng chung lãi suất sẽ không tăng trong năm nay và trong trường hợp xấu nhất cũng chỉ tăng nhẹ 1%. Trước đây khi lãi suất tăng nhanh, đã gây nhiều khó khăn cho thị trường khi khiến người có nhu cầu mua nhà gần như phải tạm hoãn kế hoạch; nay khi lãi suất có dấu hiệu hạ nhiệt sẽ góp phần thúc đẩy thanh khoản thị trường, giảm bớt áp lực lãi vay cho cả người mua nhà lẫn doanh nghiệp.

Nguồn cung NOXH theo chủ đầu tư đăng ký



Nguồn: FinPro, Mirae Asset Vietnam Research

Lượng trái phiếu bất động sản đáo hạn (tỷ đồng)



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 | -326,64% | -283,49% | -656,65% |
| Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ | -41,66% | -28,41% | -12,22% |
| Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ | -41,66% | -28,41% | -12,22% |
| Tăng trưởng hàng năm/1 đơn vị CCQ | -41,66% | -10,54% | -2,15% |
| Tăng trưởng của danh mục cơ cấu | -50,93% | -27,73% | -27,06% |
| Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ | -43,60% | -1,08% | -35,70% |

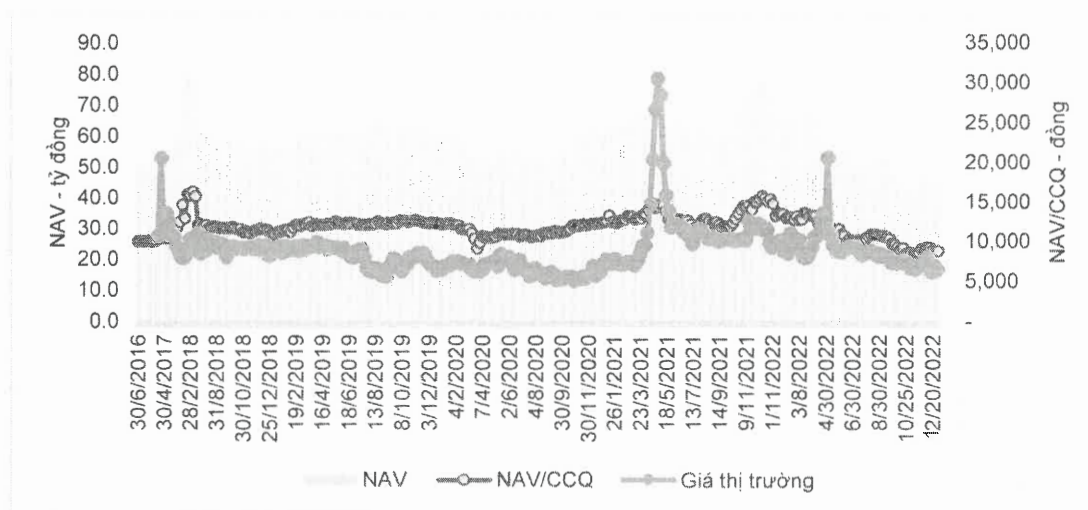
Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Quỹ:



Thay đổi giá trị tài sản ròng

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 | Tỷ lệ thay đổi |
|---|------------------------------|------------------------------|----------------|
| Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ | 43.888.495.742 | 75.223.561.190 | -41,66% |
| Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ | 8.777,69 | 15.044,71 | -41,66% |

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 | 403 | 294.600 | 5,89% |
| Từ 5.000 đến 10.000 | 21 | 152.300 | 3,05% |
| Từ 10.000 đến 500.000 | 15 | 312.550 | 6,25% |
| Trên 500.000 | 1 | 4.240.550 | 84,81% |
| | 440 | 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 Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam và Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương, 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,...

**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, tư vấn & 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 Công ty Cổ phần Đầu tư INB (Dự án Thảo Điền), Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Trung tâm Quản lý Khai thác Tài sản AMC khu vực Miền Nam (quản trị danh mục tài sản, phát mãi tài sản với tổng giá trị tài sản lên tới 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.



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Chúng tôi là Ngân hàng giám sát Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (Sau đây gọi là “Quỹ”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022. Với sự hiểu biết của chúng tôi thì trong giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 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, Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật có liên quan.

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

- Tại kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng từ ngày 07/06/2022 đến ngày 28/06/2022, Quỹ chưa đảm bảo quy định đầu tư vào chứng khoán của ít nhất 03 tổ chức kinh doanh bất động sản, theo quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 51 Thông tư 98/2020/TT-BTC.

- Tại kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng tại ngày 05/04/2022, từ ngày 21/06/2022 đến ngày 28/06/2022, tại ngày 27/09/2022, từ ngày 25/10/2022 đến ngày 31/10/2022, tại ngày 15/11/2022 và từ ngày 13/12/2022 đến ngày 20/12/2022, 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% theo quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 51 Thông tư 98/2020/TT-BTC. Từ kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng tại ngày 27/12/2022, tỷ lệ đầu tư trên của Quỹ đã đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật có liên quan.

- Tại kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng từ ngày 31/10/2022 đến ngày 29/11/2022, tỷ lệ đầu tư đầu tư vào chứng khoán của tổ chức phát hành không phải là tổ chức kinh doanh bất động sản trên tổng tài sản vượt quá hạn mức tối đa 5% theo quy định tại điểm b, khoản 3, Điều 51 Thông tư 98/2022/TT-BTC. Từ kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng tại ngày 30/11/2022, tỷ lệ đầu tư trên của Quỹ đã đảm bảo tuân thủ hạn mức đầu tư theo quy định tại Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch Quỹ và các văn bản pháp luật có liên quan.

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



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

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

Hà Nội, ngày *22* tháng *03* năm 2023

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG GIÁM SÁT *✓*



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

NHÂN VIÊN GIÁM SÁT

Vũ Minh Hồng



Số tham chiếu: 61329829/22988168

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quỹ”) được lập ngày 22 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 26 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán, tình hình tài sản và báo cáo danh mục đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động, báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

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

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

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính, tình hình tài sản và danh mục đầu tư của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động và thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng đối với quỹ đầu tư và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính của quỹ đầu tư.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND |
|------------|---|-------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | A. TÀI SẢN | | | |
| 110 | 1. Tiền gửi ngân hàng | 5 | 9.240.951.663 | 2.994.447.257 |
| 120 | 2. Đầu tư chứng khoán | 6 | 36.482.754.195 | 74.342.436.610 |
| 130 | 3. Phải thu hoạt động đầu tư | 7 | 94.643.334 | 135.473.152 |
| 200 | TỔNG TÀI SẢN | | 45.818.349.192 | 77.472.357.019 |
| | B. NGUỒN VỐN | | | |
| | I. NỢ PHẢI TRẢ | | 1.929.853.450 | 2.248.795.829 |
| 311 | 1. Phải trả hoạt động đầu tư | 8 | 1.796.000.000 | - |
| 315 | 2. Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát | 8 | 84.977.450 | 2.204.795.829 |
| 318 | 3. Phải trả khác | 9 | 48.876.000 | 44.000.000 |
| | II. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 43.888.495.742 | 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 | | (6.111.504.258) | 25.223.561.190 |
| 430 | TỔNG NGUỒN VỐN | | 45.818.349.192 | 77.472.357.019 |

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND |
|---------------------------|-------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chứng khoán theo mệnh giá | | 19.158.700.000 | 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



Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Lê Thị Huyền Trang
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|-------|--|-------------|-------------------------|------------------------|
| | A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐÃ THỰC HIỆN | | | |
| 10 | I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện | | (2.849.620.769) | 1.257.310.829 |
| 11 | 1. Cổ tức được nhận | | 591.197.828 | 574.140.203 |
| 12 | 2. Lãi trái phiếu được nhận | | 799.268.625 | 687.152.803 |
| 13 | 3. Lãi tiền gửi ngân hàng | | 136.290.069 | 44.855.576 |
| 14 | 4. Lỗ bán chứng khoán | | (4.376.377.291) | (48.837.753) |
| 30 | II. Chi phí | | 1.558.266.386 | 3.507.577.897 |
| 31 | 1. Giá dịch vụ quản lý Quỹ | 14 | 821.773.914 | 991.498.552 |
| 32 | 2. Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ | 14 | 129.174.711 | 129.437.033 |
| 34 | 3. Chi phí kiểm toán | | 92.504.000 | 88.000.000 |
| 38 | 4. Phí và chi phí khác | 11 | 514.813.761 | 2.298.642.312 |
| 50 | III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong năm | | (4.407.887.155) | (2.250.267.068) |
| | IV. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp | 13 | - | - |
| | V. Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | (4.407.887.155) | (2.250.267.068) |
| | B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CHƯA THỰC HIỆN | | | |
| 60 | I. Thu nhập | | 19.945.104.839 | 38.165.194.672 |
| 61 | 1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán | | 19.945.104.839 | 38.165.194.672 |
| 70 | II. Chi phí | | 46.872.283.132 | 15.915.910.062 |
| 71 | 1. Chênh lệch lỗ do đánh giá các khoản đầu tư | | 46.872.283.132 | 15.915.910.062 |
| 80 | III. Kết quả hoạt động ròng chưa thực hiện trong năm | 6 | (26.927.178.293) | 22.249.284.610 |
| | (LỖ)/LỢI NHUẬN THUẬN TRONG NĂM | | (31.335.065.448) | 19.999.017.542 |

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



Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

Thủy
Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Boy
Bà Lê Thị Huyền Trang
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO TÀI SẢN
tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

| STT | CHỈ TIÊU | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND |
|----------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | Tiền | 9.240.951.663 | 2.994.447.257 |
| 1.1 | Tiền gửi không kỳ hạn | 9.240.951.663 | 2.994.447.257 |
| 2 | Các khoản đầu tư | 36.482.754.195 | 74.342.436.610 |
| 2.1 | Trái phiếu | 10.853.564.195 | 7.977.533.710 |
| 2.1.1 | Trái phiếu niêm yết | 2.772.136.920 | 7.977.533.710 |
| 2.1.2 | Trái phiếu chưa niêm yết | 8.081.427.275 | - |
| 2.2 | Cổ phiếu | 25.629.190.000 | 66.364.902.900 |
| 2.2.1 | Cổ phiếu niêm yết | 25.629.190.000 | 66.364.902.900 |
| 3 | Phải thu hoạt động đầu tư | 94.643.334 | 135.473.152 |
| | TỔNG TÀI SẢN | 45.818.349.192 | 77.472.357.019 |
| 4 | Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát | 84.977.450 | 2.204.795.829 |
| 5 | Phải trả hoạt động đầu tư | 1.796.000.000 | - |
| 6 | Phải trả khác | 48.876.000 | 44.000.000 |
| | TỔNG NỢ PHẢI TRẢ | 1.929.853.450 | 2.248.795.829 |
| | GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG CỦA QUỸ | 43.888.495.742 | 75.223.561.190 |
| 7 | Tổng số đơn vị Quỹ | 5.000.000 | 5.000.000 |
| 8 | Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị Quỹ | 8.777,69 | 15.044,71 |

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

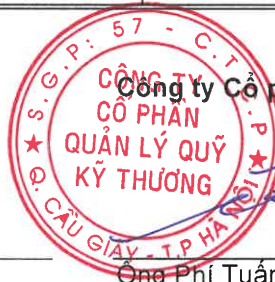


PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2023

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Lê Thị Huyền Trang
Chuyên viên Quản lý Quỹ

BÁO CÁO THAY ĐỔI GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

| STT | CHỈ TIÊU | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|-----|---|-------------------------|-----------------------|
| I | Giá trị tài sản ròng đầu năm | 75.223.561.190 | 62.224.543.648 |
| II | Thay đổi giá trị tài sản ròng trong năm | (31.335.065.448) | 12.999.017.542 |
| | <i>Trong đó:</i> | | |
| 1 | Thay đổi giá trị tài sản ròng do các hoạt động liên quan đến đầu tư của Quỹ trong năm | (31.335.065.448) | 19.999.017.542 |
| 2 | Thay đổi giá trị tài sản ròng do việc phân phối thu nhập của Quỹ cho các Nhà Đầu tư trong năm | - | (7.000.000.000) |
| III | Giá trị tài sản ròng cuối năm | 43.888.495.742 | 75.223.561.190 |

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 22 tháng 3 năm 2023



Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương

Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Lê Thị Huyền Trang
Chuyên viên Quản lý Quỹ

BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ
tại ngày 31 tháng 12 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 | | | 25.629.190.000 | 55,94% |
| 1 | Công ty Cổ phần Vinhomes - VHM | 285.200 | 48.000 | 13.689.600.000 | 29,88% |
| 2 | Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long - NLG | 72.440 | 31.000 | 2.245.640.000 | 4,90% |
| 3 | Công ty Cổ phần Vincom Retail - VRE | 79.000 | 26.300 | 2.077.700.000 | 4,53% |
| 4 | Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - POW | 175.000 | 10.650 | 1.863.750.000 | 4,07% |
| 5 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan - MSN | 20.000 | 93.000 | 1.860.000.000 | 4,06% |
| 6 | Công ty Cổ phần FPT - FPT | 20.000 | 76.900 | 1.538.000.000 | 3,36% |
| 7 | Ngân hàng TMCP Á Châu - ACB | 70.000 | 21.900 | 1.533.000.000 | 3,35% |
| 8 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền - KDH | 31.000 | 26.500 | 821.500.000 | 1,79% |
| II | Trái phiếu | | | 10.853.564.195 | 23,69% |
| 1 | Trái phiếu doanh nghiệp niêm yết - VHM121024 | 28.000 | 99.005 | 2.772.136.920 | 6,05% |
| 2 | Trái phiếu doanh nghiệp chưa niêm yết - VHBM2124001 | 88.323 | 91.499 | 8.081.427.275 | 17,64% |
| III | Các tài sản khác | | | 94.643.334 | 0,21% |
| 1 | Phải thu lãi trái phiếu | | | 94.643.334 | 0,21% |
| IV | Tiền gửi ngân hàng | | | 9.240.951.663 | 20,16% |
| 1 | Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | | | 9.240.951.663 | 20,16% |
| V | Tổng giá trị danh mục | | | 45.818.349.192 | 100,00% |

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



Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương



Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường

Bà Lê Thị Huyền Trang
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

1.1 Thông tin về Quỹ

Quỹ

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

Công ty Quản lý Quỹ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam được quản lý bởi Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương (sau đây được gọi tắt là “Công ty Quản lý Quỹ”). Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép thành lập và hoạt động số 57/GP-UBCK ngày 30 tháng 1 năm 2019 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp và giấy phép điều chỉnh số 114/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh vốn điều lệ lên 669.662.900.000 đồng ngày 18 tháng 11 năm 2022.

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

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

Ông Phí Tuấn Thành được ủy quyền ký kết các giấy tờ và tài liệu liên quan đến hoạt động điều hành Công ty, trong đó có báo cáo tài chính kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Giấy ủy quyền số 020703/23/UQ-CTHQ-TCC ngày 7 tháng 3 năm 2023.

Ngân hàng Giám sát

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

1.2 Các đặc điểm hoạt động chính của Quỹ

Quy mô vốn

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 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, Thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng...), có vị trí đắc địa, giao thông thuận lợi, nằm trên các trục đường chính lớn hoặc trong các khu đô thị lớn, hiện đại. Đối với khách sạn, nghỉ dưỡng, Quỹ tập trung vào các bất động sản tại các thành phố du lịch, nghỉ dưỡng lớn, thu hút nhiều khách du lịch và có tiềm năng phát triển lớn (Nha Trang, Quảng Ninh, Phú Quốc, Đà Nẵng...).

Chiến lược đầu tư chứng khoán

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ

Ngày định giá

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

Xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ

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

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

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

Danh mục đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Danh mục đầu tư (tiếp theo)

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

Cơ cấu danh mục đầu tư

- ▶ Đầu tư tối thiểu sáu mươi lăm phần trăm (65%) giá trị tài sản ròng của Quỹ vào các bất động sản ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc khai thác để thu lợi tức ổn định theo quy định; chứng khoán của tổ chức phát hành là tổ chức kinh doanh bất động sản có doanh thu từ việc sở hữu và kinh doanh bất động sản tối thiểu là sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng doanh thu tính trên báo cáo tài chính năm gần nhất (sau đây gọi là tổ chức kinh doanh bất động sản). Trường hợp chỉ đầu tư vào chứng khoán của tổ chức kinh doanh bất động sản, Quỹ phải đầu tư vào chứng khoán của ít nhất ba (3) tổ chức phát hành;
- ▶ Không đầu tư quá ba mươi lăm phần trăm (35%) giá trị tài sản ròng của Quỹ vào các tài sản quy định tại danh sách các tài sản Quỹ được phép đầu tư, không tính phần đầu tư vào bất động sản và chứng khoán của tổ chức kinh doanh bất động sản. Việc đầu tư vào các tài sản này phải bảo đảm các giới hạn sau:
 - * Không đầu tư vào quá mười phần trăm (10%) tổng số chứng khoán đang lưu hành của một tổ chức phát hành, tổng số chứng chỉ Quỹ đang lưu hành của một quỹ đại chúng do công ty khác quản lý, trừ công cụ nợ của Chính phủ;
 - * Không đầu tư quá năm phần trăm (5%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán và các tài sản sau (nếu có) của một tổ chức phát hành, chứng chỉ quỹ của một quỹ đại chúng do công ty khác quản lý, trừ công cụ nợ của Chính phủ: Tiền gửi các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng; công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;
 - * Không đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán phát hành bởi các công ty trong cùng một nhóm công ty có quan hệ sở hữu với nhau thuộc các trường hợp sau đây: công ty mẹ, công ty con; các công ty sở hữu trên ba mươi lăm phần trăm (35%) cổ phần, phần vốn góp của nhau; nhóm công ty con có cùng một công ty mẹ;
 - * Không đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào các chứng chỉ quỹ đại chúng, cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán đại chúng;
 - * Không đầu tư quá năm phần trăm (5%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào tài sản: Trái phiếu chưa niêm yết của các tổ chức phát hành hoạt động theo pháp luật Việt Nam; cổ phiếu của công ty cổ phần, phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn;
 - * Không đầu tư vào chính chứng chỉ Quỹ của Quỹ đó;
 - * Cơ cấu danh mục đầu tư tuân thủ theo các quy định tại Điều lệ Quỹ và các quy định pháp luật hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Hạn chế đầu tư

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

- ▶ Biến động giá trên thị trường của tài sản trong danh mục đầu tư của Quỹ;
- ▶ Thực hiện các khoản thanh toán của Quỹ theo quy định của pháp luật;
- ▶ Hoạt động hợp nhất, sáp nhập, chia, tách các tổ chức phát hành;
- ▶ Quỹ mới được cấp phép thành lập hoặc do tăng vốn, hợp nhất Quỹ, sáp nhập Quỹ mà thời gian hoạt động chưa quá sáu (6) 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 (4) 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 (3) tháng kể từ ngày phát sinh sai lệch đối với danh mục chứng khoán;
- ▶ Trong hạn một (1) năm kể từ ngày phát sinh sai lệch đối với danh mục bất động sản;
- ▶ Trường hợp sai lệch là do Công ty Quản lý Quỹ không tuân thủ các hạn chế đầu tư theo quy định của pháp luật hoặc Điều lệ Quỹ, Công ty Quản lý Quỹ phải điều chỉnh ngay danh mục đầu tư cho phù hợp với quy định của pháp luật. Công ty Quản lý Quỹ phải bồi thường mọi thiệt hại cho Quỹ (nếu có) và chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư theo quy định. Nếu phát sinh lợi nhuận, phải hạch toán mọi khoản lợi nhuận có được cho Quỹ;
- ▶ Trong thời hạn năm (5) ngày làm việc, kể từ ngày hoàn tất việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư, Công ty Quản lý Quỹ phải công bố thông tin theo quy định; đồng thời thông báo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về các sai lệch trong cơ cấu danh mục đầu tư, nguyên nhân, thời điểm phát sinh hoặc phát hiện ra sự việc, mức độ thiệt hại cho Quỹ (nếu có) hoặc lợi nhuận tạo cho Quỹ (nếu có), biện pháp khắc phục, thời gian thực hiện và kết quả khắc phục.

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

2.1 Kỳ kế toán năm

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

2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CHUẨN MỤC VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mục và Hệ thống kế toán áp dụng

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

Theo Quyết định 63 của Bộ Tài chính ban hành, báo cáo tài chính của Quỹ bao gồm:

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

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

3.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

3.3 Ước tính kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng cho hoạt động của Quỹ, tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

4.2 Các khoản đầu tư

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

Ghi nhận tiếp theo

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

▶ *Cổ phiếu:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

▶ *Chứng khoán phái sinh:*

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

▶ *Bất động sản:*

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)

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

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

4.4 Các khoản phải trả

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

4.5 Vốn chủ sở hữu

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

4.6 Ghi nhận doanh thu

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Lãi từ kinh doanh chứng khoán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.7 Chi phí

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

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

Giá dịch vụ quản lý Quỹ

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

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

Giá dịch vụ giám sát, lưu ký và giao dịch

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.7 Chi phí (tiếp theo)

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

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

Chi phí khác

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

Thường hoạt động

Mức thường được tính trên cơ sở phần lợi nhuận vượt trội so với lợi nhuận kỳ vọng. Thường 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 thường bao gồm phần tăng trưởng giá trị tài sản ròng vào cuối năm so với giá trị tài sản ròng đầu năm. Mức thường hoạt động sẽ được điều chỉnh giảm trừ và sẽ không được thanh toán nếu hoạt động đầu tư của các năm liền trước bị thua lỗ và mức lỗ này chưa được bù đắp.

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

4.8 Thuế

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.8 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

Nhận cổ tức

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

Chuyển nhượng chứng chỉ Quỹ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.10 Các bên liên quan

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

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

4.11 Số dư bằng không

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

5. TIỀN GỬI NGÂN HÀNG

| | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND</i> |
|--|--|--|
| Tiền gửi không kỳ hạn | 9.240.951.663 | 2.994.447.257 |
| <i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành</i> | <i>9.240.951.663</i> | <i>2.994.447.257</i> |
| | 9.240.951.663 | 2.994.447.257 |

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

B04-QĐT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN

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

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

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

B04-QĐT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN (tiếp theo)

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

| | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND | Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND | Chênh lệch điều chỉnh cho năm 2021 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 Dầu tự 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 niêm yết | 7.903.447.547 | 7.977.533.710 | 74.086.163 | 33.923.953 | 40.162.210 |
| Trái phiếu doanh nghiệp - KBC121020 | 2.798.797.533 | 2.888.625.320 | 89.827.787 | - | 89.827.787 |
| Trái phiếu doanh nghiệp - MML121021 | 2.900.771.082 | 2.887.732.710 | (13.038.372) | - | (13.038.372) |
| Trái phiếu doanh nghiệp - MSR118001 | - | - | - | 24.772.579 | (24.772.579) |
| Trái phiếu doanh nghiệp - NPM11907 | 2.203.878.932 | 2.201.175.680 | (2.703.252) | 49.376.028 | (52.079.280) |
| Trái phiếu doanh nghiệp - SCR11816 | - | - | - | (12.611.147) | 12.611.147 |
| Trái phiếu doanh nghiệp - VPL111810 | - | - | - | (27.613.507) | 27.613.507 |
| | 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 (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Dự thu lãi trái phiếu chưa đến ngày nhận | 94.643.334 | 135.473.152 |
| | 94.643.334 | 135.473.152 |

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

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Phải trả Công ty Quản lý Quỹ | 57.034.182 | 2.177.383.285 |
| Giá dịch vụ quản lý Quỹ | 57.034.182 | 98.228.127 |
| Phí thưởng hoạt động | - | 2.079.155.158 |
| Phải trả Ngân hàng Giám sát | 27.943.268 | 27.412.544 |
| Giá dịch vụ giám sát | 380.228 | 654.854 |
| Giá dịch vụ lưu ký | 11.063.040 | 10.257.690 |
| Giá dịch vụ quản trị Quỹ | 16.500.000 | 16.500.000 |
| Phải trả hoạt động đầu tư (*) | 1.796.000.000 | - |
| | 1.880.977.450 | 2.204.795.829 |

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

9. PHẢI TRẢ KHÁC

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND |
|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Phí kiểm toán | 47.080.000 | 44.000.000 |
| Phải trả phí môi giới | 1.796.000 | - |
| | 48.876.000 | 44.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. VỐN GÓP CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

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

Chi tiết vốn góp, số đơn vị Quỹ và tỷ lệ góp vốn của các thành viên góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 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 | 6.586.700.000 | 658.670 | 13,17% |
| Cá nhân nước ngoài | 961.000.000 | 96.100 | 1,93% |
| Tổ chức trong nước | 42.410.400.000 | 4.241.040 | 84,82% |
| Tổ chức nước ngoài | 41.900.000 | 4.190 | 0,08% |
| | 50.000.000.000 | 5.000.000 | 100,00% |

11. PHÍ VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|---|--------------------|----------------------|
| Phí môi giới, giao dịch chứng khoán | 237.409.881 | 1.192.305 |
| Giá dịch vụ quản trị Quỹ trả cho Ngân hàng | | |
| Giám sát (<i>Thuyết minh 14.1</i>) | 198.000.000 | 198.000.000 |
| Phí xử lý hồ sơ giao dịch mua/bán chứng khoán | 60.520.021 | 2.686.759 |
| Phí niêm yết trả cho Sở Giao dịch Chứng khoán | | |
| Thành phố Hồ Chí Minh | 15.000.000 | 15.000.000 |
| Phí thường Công ty Quản lý Quỹ | - | 2.079.155.158 |
| Phí giao dịch tiền gửi | 2.883.859 | 1.608.090 |
| Thuế, phí khác | 1.000.000 | 1.000.000 |
| | 514.813.761 | 2.298.642.312 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

| STT | Các Công ty chứng khoán có giao dịch với Quý trong năm | Quan hệ với Công ty Quản lý Quỹ | Tỷ lệ giao dịch của Quý tại từng công ty chứng khoán | | | |
|-----------|---|---------------------------------|--|--|---|---|
| | | | Giá trị giao dịch trong năm của Quý VND | Tổng giá trị giao dịch trong năm của Quý VND | Tỷ lệ giao dịch của Quý tại Công ty chứng khoán trong năm | Giá dịch vụ giao dịch bình quân trên thị trường |
| I | Giao dịch chứng khoán thông qua công ty môi giới | | 200.407.207.640 | | 96,07% | |
| 1 | Công ty Cổ phần chứng khoán MB ("MBS") | Không liên quan | 75.695.000.000 | 208.596.165.470 | 36,29% | 0,15% |
| 2 | Công ty Cổ phần chứng khoán Bản Việt ("VCSC") | Không liên quan | 54.893.255.000 | 208.596.165.470 | 26,32% | 0,15% |
| 3 | Công ty Cổ phần chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HSC") | Không liên quan | 54.104.638.640 | 208.596.165.470 | 25,93% | 0,15% |
| 4 | Công ty Cổ phần chứng khoán Kỹ Thương ("TCBS") | Cùng chủ sở hữu là Ngân hàng mẹ | 15.714.314.000 | 208.596.165.470 | 7,53% | 0,15% |
| II | Giao dịch chứng khoán không thông qua công ty môi giới | | 8.188.957.830 | | 3,93% | |
| 1 | Giao dịch chứng khoán chưa niêm yết ("OTC") | Không liên quan | 8.188.957.830 | 208.596.165.470 | 3,93% | |
| | | | 208.596.165.470 | | 100,00% | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|--|----------------------|----------------------|
| Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện trong năm | (4.407.887.155) | (2.250.267.068) |
| Điều chỉnh: | | |
| <i>Trừ: Thu nhập từ lợi tức được miễn thuế trong năm</i> | <i>(591.197.828)</i> | <i>(574.140.203)</i> |
| Thu nhập chịu thuế TNDN trong năm | - | - |
| Thuế suất | 20% | 20% |
| Chi phí thuế TNDN phát sinh trong năm | - | - |
| 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 năm, Quý có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 6.927.526.550 VND (ngày 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 |
| 2022 | 2027 | 4.407.887.155 | - | - | 6.927.526.550 |
| | | 6.927.526.550 | - | - | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

| <i>Các bên liên quan</i> | <i>Quan hệ</i> | <i>Nội dung giao dịch</i> | <i>Năm 2022 VND</i> | <i>Năm 2021 VND</i> |
|---|---------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành | Ngân hàng Giám sát | Thu nhập lãi tiền gửi | - | 9.987.993 |
| | | Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ | 129.174.711 | 129.437.033 |
| | | Giá dịch vụ quản trị Quỹ | 198.000.000 | 198.000.000 |
| Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương | Công ty Quản lý Quỹ | Giá dịch vụ quản lý Quỹ | 821.773.914 | 991.498.552 |
| | | Phí thưởng Công ty Quản lý Quỹ | - | 2.079.155.158 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.2 Số dư trọng yếu với các bên liên quan

Số dư trọng yếu với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 được trình bày dưới đây:

| Các bên liên quan | Quan hệ | Nội dung giao dịch | Ngày 31 tháng 12 | | |
|--|---------------------|--|------------------|-----------------------|------------------|
| | | | năm 2021 VND | Tăng trong năm VND | |
| Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương | Công ty Quản lý Quỹ | Phải trả giá dịch vụ quản lý Quỹ | 98.228.127 | 821.773.914 | 57.034.182 |
| | | Phải trả phí thường hoạt động | 2.079.155.158 | - | (2.079.155.158) |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành | Ngân hàng Giám sát | Tiền gửi ngân hàng | 2.994.447.257 | 256.503.561.593 | 9.240.951.663 |
| | | Phải trả giá dịch vụ giám sát, lưu ký và xử lý hồ sơ | 10.912.544 | 189.694.732 | 11.443.268 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Masterise (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Điền) | Nhà Đầu tư lớn | Phải trả giá dịch vụ quản trị Quỹ | 16.500.000 | 198.000.000 | 16.500.000 |
| | | Giá trị chứng chỉ Quỹ theo mệnh giá | 42.405.500.000 | - | (42.405.500.000) |
| Công ty TNHH Đầu tư Gia sản iWealth | Nhà Đầu tư lớn | Giá trị chứng chỉ Quỹ theo mệnh giá | - | 42.405.500.000 | 42.405.500.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Rủi ro tiền tệ

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

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết 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 (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro tín dụng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Các công cụ tài chính khác

Công ty Quản lý Quỹ đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt vào ngày 31 tháng 12 năm 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 | 9.240.951.663 | - | - | 9.240.951.663 |
| Trái phiếu | 10.853.564.195 | - | - | 10.853.564.195 |
| - Trái phiếu niêm yết | 2.772.136.920 | - | - | 2.772.136.920 |
| - Trái phiếu chưa niêm yết | 8.081.427.275 | - | - | 8.081.427.275 |
| Phải thu hoạt động đầu tư | 94.643.334 | - | - | 94.643.334 |
| - Dự thu lãi trái phiếu chưa đến ngày nhận | 94.643.334 | - | - | 94.643.334 |
| | 20.189.159.192 | - | - | 20.189.159.192 |

Rủi ro thanh khoản

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

Công ty Quản lý 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 Quý và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 của các tài sản và khoản nợ phải trả tài chính của Quỹ dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

| Tài sản | Không kỳ hạn VND | Dưới 3 tháng VND | Từ 3 đến 12 tháng VND | Từ 1 đến 5 năm VND | Trên 5 năm VND | Tổng cộng VND |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| Tiền gửi ngân hàng | 9.240.951.663 | - | - | - | - | 9.240.951.663 |
| Đầu tư chứng khoán | 25.629.190.000 | - | - | 10.853.564.195 | - | 36.482.754.195 |
| - Cổ phiếu niêm yết | 25.629.190.000 | - | - | - | - | 25.629.190.000 |
| - Trái phiếu niêm yết | - | - | - | 2.772.136.920 | - | 2.772.136.920 |
| - Trái phiếu chưa niêm yết | - | - | - | 8.081.427.275 | - | 8.081.427.275 |
| Phải thu hoạt động đầu tư | - | 94.643.334 | - | - | - | 94.643.334 |
| - Dự thu lãi trái phiếu chưa đến ngày nhận | - | 94.643.334 | - | - | - | 94.643.334 |
| Tổng cộng | 34.870.141.663 | 94.643.334 | - | 10.853.564.195 | - | 45.818.349.192 |
| Nợ phải trả | | | | | | |
| Phải trả hoạt động đầu tư | - | 1.796.000.000 | - | - | - | 1.796.000.000 |
| Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát | - | 84.977.450 | - | - | - | 84.977.450 |
| Phải trả khác (*) | - | 48.876.000 | - | - | - | 48.876.000 |
| Tổng cộng | - | 1.929.853.450 | - | - | - | 1.929.853.450 |
| Mức chênh lệch thanh khoản ròng | 34.870.141.663 | (1.835.210.116) | - | 10.853.564.195 | - | 43.888.495.742 |

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

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

Tài sản đảm bảo

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT

| STT | CHỈ TIÊU | Năm 2022 | 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 | 79,62% | 95,96% |
| 2 | Tỷ lệ các loại cổ phiếu/Tổng giá trị tài sản | 55,94% | 85,66% |
| 2.1 | Tỷ lệ các loại cổ phiếu niêm yết/Tổng giá trị tài sản | 55,94% | 85,66% |
| 3 | Tỷ lệ các loại trái phiếu/Tổng giá trị tài sản | 23,69% | 10,30% |
| 4 | Tỷ lệ tiền gửi ngân hàng/Tổng giá trị tài sản | 20,17% | 3,87% |
| 5 | Tỷ lệ thu nhập bình quân/Tổng giá trị tài sản | -64,99% | 30,34% |
| 6 | Tỷ lệ chi phí bình quân/Tổng giá trị tài sản | 3,40% | 4,53% |
| II | Các chỉ số thị trường | | |
| 1 | Tổng số chứng chỉ Quỹ đang lưu hành cuối năm | 5.000.000 | 5.000.000 |
| 2 | Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ Quỹ của các nhân viên Công ty Quản lý Quỹ và những người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ | 0,044% | 0,01% |
| 3 | Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ Quỹ của 10 Nhà Đầu tư lớn nhất cuối năm | 89,40% | 89,28% |
| 4 | Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ Quỹ của Nhà Đầu tư nước ngoài | 2,01% | 0,94% |
| 5 | Tỷ lệ giá trị giao dịch chứng chỉ Quỹ so với tổng số chứng chỉ Quỹ trong năm | 73,25% | 75,77% |
| 6 | Giá trị đơn vị Quỹ cuối năm (VND/đơn vị) | 8.777,69 | 15.044,71 |

