

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

- Tên CTQLQ: Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (TCC)
Tên Quỹ: Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom (TCRES)
Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 28, tòa C5, số 119 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.
Email: IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn
Website: <https://www.techcomcapital.com.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương công bố thông tin Báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom (TCRES)

- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 12/03/2024 tại đường dẫn: <http://www.techcomcapital.com.vn>

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

Tài liệu đính kèm:

Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm
2023

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG

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



Phí Tuấn Thành
Tổng Giám Đốc

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

Báo cáo tài chính

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023



Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ	3
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	4 - 11
Báo cáo của Ngân hàng Giám sát	12
Báo cáo kiểm toán độc lập	13 - 14
Báo cáo thu nhập	15
Báo cáo tình hình tài chính	16 - 17
Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ Quỹ	18
Báo cáo danh mục đầu tư	19 - 20
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	21 - 22
Thuyết minh báo cáo tài chính	23 - 59

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

THÔNG TIN CHUNG

QUỸ

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom ("Quỹ") được thành lập dưới hình thức Quỹ mở 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 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 57/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCKNN") cấp ngày 25 tháng 10 năm 2022. Theo đó, Quỹ không bị giới hạn về thời gian hoạt động.

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.550.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.055,00 chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 61.915.953.600 đồng Việt Nam, tương đương với 6.191.595,36 chứng chỉ Quỹ.

Mục tiêu đầu tư của Quỹ là tìm kiếm lợi nhuận dài hạn thông qua thu nhập và tăng trưởng giá trị đầu tư vốn trên cơ sở phân bổ tỷ trọng đầu tư đa số vào những cổ phiếu của những công ty/tổ chức hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, Xây dựng và Vật liệu xây dựng tài chính trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom được quản lý bởi Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương (sau đây được gọi tắt là "Công ty Quản lý Quỹ"). Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép thành lập và hoạt động số 57/GP-UBCK ngày 30 tháng 1 năm 2019 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp và giấy phép điều chỉnh số 114/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh vốn điều lệ lên 669.662.910.000 đồng ngày 18 tháng 11 năm 2022.

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

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này là Ông Nguyễn Xuân Minh – chức danh Chủ tịch Hội đồng Quản trị căn cứ theo Giấy phép điều chỉnh số 87/GPĐC-UBCK được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận ngày 6 tháng 9 năm 2022.

Ông Phí Tuấn Thành được ủy quyền ký kết các giấy tờ và tài liệu liên quan đến hoạt động điều hành Công ty Quản lý Quỹ, trong đó có báo cáo tài chính kèm theo cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo giấy ủy quyền số 020703/23/UQ-CTHĐQT-TCC ngày 7 tháng 3 năm 2023.

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

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 lưu trữ hồ sơ, hoạt động lưu ký chứng khoán, thanh toán và đăng ký giao dịch chứng khoán tại Tổng công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam. Ngân hàng Giám sát được chỉ định bởi Đại hội Nhà Đầu tư, thực hiện lưu ký chứng khoán, lưu trữ các hợp đồng kinh tế và ghi nhận tài sản của Quỹ cũng như giám sát hoạt động của Quỹ, giám sát việc tính toán giá trị tài sản ròng của Quỹ theo quy định tại Sổ tay Định giá đã được Ban Đại diện Quỹ phê duyệt và cung cấp cho Ngân hàng Giám sát. 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 của Quỹ trong năm và cho đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

<u>Họ tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm</u>
Ông Nhâm Hà Hải	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2022
Ông Đào Kiên Trung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2022
Ông Trần Việt Thỏa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2022

Ban đại diện Quỹ được thông qua nhiệm kỳ Ban đại diện hiện tại là 2022 - 2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương (“Công ty Quản lý Quỹ”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Quỹ cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC 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 tình hình tài chính, danh mục đầu tư, kết quả hoạt động, thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ Quỹ và lưu chuyển tiền tệ 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 đảm bảo việc 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 phải 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 đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính và danh mục đầu tư của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động, thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ Quỹ và lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu dựa trên các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng đối với Quỹ mở và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Quỹ mở.



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

Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2024

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ

1.1 Mục tiêu

Mục tiêu đầu tư của Quỹ là tìm kiếm lợi nhuận dài hạn thông qua thu nhập và tăng trưởng giá trị đầu tư vốn trên cơ sở phân bổ tỷ trọng đầu tư đa số vào những cổ phiếu của những công ty/tổ chức hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, Xây dựng và Vật liệu xây dựng tài chính trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

1.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Quỹ đã được kiểm toán, tính đến kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng ("NAV")/1 đơn vị chứng chỉ Quỹ ("CCQ") của Quỹ là 5,4% so với đầu kỳ báo cáo thời điểm thành lập ngày 25/10/2022.

1.3 Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ

Chiến lược đầu tư

Chiến lược đầu tư chính của Quỹ là đầu tư năng động vào cổ phiếu của các Công ty hàng đầu, hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, Xây dựng và Vật liệu xây dựng trên sàn chứng khoán Việt Nam. Các doanh nghiệp này có đặc điểm chung là có năng lực quản trị, điều hành tốt; tiềm năng tăng trưởng bền vững trong dài hạn; tài chính vững mạnh.

Ngoài ra, để đảm bảo tối ưu hóa lợi ích của nhà đầu tư, Quỹ có sự linh hoạt trong phân bổ tài sản tùy thuộc vào cơ hội đầu tư sẵn có tại các thời điểm khác nhau. Việc phân bổ tài sản có thể thay đổi đáng kể tùy thuộc vào nhận định của Quỹ, với mục tiêu xuyên suốt trong toàn bộ thời gian hoạt động của Quỹ là bảo vệ lợi ích của Nhà Đầu Tư.

Lĩnh vực đầu tư

Với chiến lược đầu tư như đã đề cập ở trên, cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ có thể thay đổi theo thời gian dựa theo tiềm năng tăng trưởng của cổ phiếu và tùy vào mức độ thanh khoản của các cổ phiếu trên thị trường.

Dưới đây là các nhóm ngành nghề đầu tư chính dự kiến của Quỹ. Cơ cấu tỷ trọng theo ngành nghề và các cổ phiếu riêng lẻ trong nhóm ngành nghề có sự thay đổi phụ thuộc vào điều kiện của thị trường. Tỷ trọng các khoản đầu tư không vượt quá những hạn chế đầu tư quy định tại mục "Hạn chế đầu tư". Các ngành nghề bao gồm:

- Bất động sản dân cư
- Bất động sản công nghiệp
- Xây dựng
- Vật liệu xây dựng

1.4 Phân loại Quỹ

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

1.5 Thời điểm bắt đầu hoạt động của Quỹ

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom được thành lập ngày 25 tháng 10 năm 2022.

1.6 Quy mô Quỹ tại thời điểm báo cáo

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 61.915.953.600 đồng Việt Nam, tương đương với 6.191.595,36 chứng chỉ Quỹ.

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

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

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ (tiếp theo)

1.7 Chính sách phân phối lợi nhuận của Quỹ

Công ty Quản lý Quỹ phân chia lợi nhuận của Quỹ cho Nhà Đầu tư theo quy định tại Điều lệ Quỹ và chính sách phân chia lợi nhuận đã được công bố tại Bản cáo bạch. Lợi nhuận phân chia được trích từ nguồn lợi nhuận để lại hoặc từ thu nhập của Quỹ. Công ty Quản lý Quỹ chỉ phân chia lợi nhuận khi Quỹ đã hoàn thành hoặc có đủ năng lực tài chính để hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật; trích lập đầy đủ các quỹ theo quy định tại Điều lệ Quỹ; ngay sau khi trả hết số lợi nhuận đã định, Quỹ vẫn phải bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác đến hạn. Lịch trình và kế hoạch thực hiện phải được công bố công khai trên trang thông tin điện tử của Công ty Quản lý Quỹ.

Hình thức phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc bằng chứng chỉ Quỹ. Việc phân chia lợi nhuận bằng chứng chỉ Quỹ phải được sự chấp thuận của Đại hội Nhà Đầu tư hoặc được sự chấp thuận của Ban Đại diện Quỹ (nếu Đại hội Nhà Đầu tư gần nhất đã ủy quyền cho Ban Đại diện Quỹ quyết định phù hợp với quy định tại Điều lệ Quỹ) hoặc được quy định cụ thể tại Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch. Khối lượng chứng chỉ Quỹ được phân chia trên cơ sở giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ Quỹ tại ngày chốt danh sách Nhà Đầu tư hoặc một giá trị khác theo quy định tại Điều lệ Quỹ.

Công ty Quản lý Quỹ phải khấu trừ mọi khoản thuế, phí, giá dịch vụ, lệ phí theo quy định của pháp luật trước khi phân chia lợi nhuận cho Nhà Đầu tư.

Sau khi phân chia lợi nhuận, Công ty Quản lý Quỹ phải gửi cho Nhà Đầu tư báo cáo tổng kết việc phân chia lợi nhuận Quỹ, bao gồm các nội dung sau:

- ▶ Hình thức phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc bằng chứng chỉ Quỹ);
- ▶ Tổng lợi nhuận trong năm và lợi nhuận tích lũy, chi tiết từng hạng mục lợi nhuận;
- ▶ Giá trị lợi nhuận được phân chia, số lượng chứng chỉ Quỹ phát hành để phân chia (trong trường hợp chia lợi nhuận bằng chứng chỉ Quỹ);
- ▶ Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ Quỹ trước khi phân chia lợi nhuận và sau khi phân chia lợi nhuận;
- ▶ Các ảnh hưởng tác động tới giá trị tài sản ròng của Quỹ sau khi phân chia.

Công ty Quản lý Quỹ được phân chia tài sản của Quỹ cho Nhà Đầu tư nhiều hơn lợi nhuận đã thực hiện, nhưng phải bảo đảm giá trị tài sản ròng của Quỹ sau khi thực hiện không được thấp hơn năm mươi (50) tỷ đồng. Kế hoạch, lộ trình thực hiện, quy mô tài sản phân chia, nguồn vốn thực hiện phải được Đại hội Nhà Đầu tư chấp thuận.

Thông tin về hoạt động phân chia lợi nhuận Quỹ, phân chia tài sản của Quỹ đã thực hiện phải được cập nhật tại các Bản cáo bạch sửa đổi, bổ sung.

Trường hợp Nhà Đầu tư đã chuyển nhượng số chứng chỉ Quỹ của mình trong thời gian giữa thời điểm kết thúc lập danh sách Nhà Đầu tư và thời điểm chi trả thì người chuyển nhượng là người nhận lợi nhuận.

1.8 Lợi nhuận thuần thực tế phân phối trên một đơn vị chứng chỉ Quỹ

Trong kỳ Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận.

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

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

2. SỐ LIỆU HOẠT ĐỘNG

2.1 Cơ cấu tài sản Quỹ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 25 tháng 10 năm 2022
Danh mục đầu tư	93,51%	0,00%
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	6,30%	100,00%
Tài sản khác	0,19%	0,00%
	100%	100%

2.2 Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 25 tháng 10 năm 2022
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	65.257.390.753	50.000.550.000
Tổng số chứng chỉ Quỹ đang lưu hành	6.191.595,36	5.000.055,00
Giá trị tài sản ròng của 1 đơn vị CCQ	10.539,67	10.000,11
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm	11.660,59	-
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm	9.261,12	-
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	Không áp dụng	Không áp dụng
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm báo cáo	Không áp dụng	Không áp dụng
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong năm báo cáo	Không áp dụng	Không áp dụng
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	5,40%	-
- Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	7,52%	-
- Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	-3,18%	-
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Ngày chốt quyền	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ	3,91%	-
Tốc độ vòng quay danh mục	398,15%	-

2.3 Tăng trưởng qua các thời kỳ

Giai đoạn	Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ	Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm
Từ khi thành lập	5,40%	4,54%

2.4 Tăng trưởng qua từng năm báo cáo

Ghi chú: Do Quỹ mới được thành lập ngày 25 tháng 10 năm 2022 nên năm đầu báo cáo được tính từ giai đoạn từ khi thành lập tới hết ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

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

3. MÔ TẢ THỊ TRƯỜNG TRONG NĂM

Kinh tế vĩ mô

GDP năm 2023 ước tính tăng 5,05%, trong đó khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,8%, đóng góp 8,8%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,7%, đóng góp 28,9%; khu vực dịch vụ tăng 6,8%, đóng góp 62,3%. Về cơ cấu nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 12,0%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,1%; khu vực dịch vụ chiếm 42,5%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,4% (Cơ cấu tương ứng của cùng kỳ năm 2022 là 12,0%; 38,2%; 41,3%; 8,6%).

Lĩnh vực nông, lâm nghiệp, thủy sản và chăn nuôi năm 2023 tăng trưởng tích cực, tiếp tục là trụ đỡ vững chắc của nền kinh tế. Thời tiết thuận lợi tạo điều kiện cho trồng trọt được mùa, sản lượng và xuất khẩu đều tăng. Tuy nhiên sản xuất lâm nghiệp gặp một số bất lợi do mưa lũ, sạt lở, cùng với nhu cầu suy yếu chung trên thị trường thế giới khiến xuất khẩu gỗ và các sản phẩm từ gỗ giảm so với năm trước.

Tính chung cả năm 2023, giá trị tăng thêm ngành công nghiệp tăng 3,0% so với cùng kỳ năm trước, trong đó công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 3,6%.

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 6,2 triệu tỷ đồng, tăng 9,6% so với cùng kỳ năm trước (cùng kỳ năm 2022 tăng 20,0%), và tăng 7,1% nếu loại trừ yếu tố giá (cùng kỳ năm 2022 tăng 15,8%).

Trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước đã có nhiều chính sách và giải pháp giúp ổn định tỷ giá, duy trì mặt bằng lãi suất huy động và lãi suất cho vay, đáp ứng kịp thời nhu cầu vốn của người dân và doanh nghiệp, góp phần phục hồi sản xuất kinh doanh, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Tính đến thời điểm 21/12/2023, tổng phương tiện thanh toán tăng 10,0% so với cuối năm 2022 (cùng thời điểm năm trước tăng 3,9%); huy động vốn của các tổ chức tín dụng tăng 10,9% (cùng thời điểm năm trước tăng 6,0%); tăng trưởng tín dụng của nền kinh tế đạt 11,1% (cùng thời điểm năm trước tăng 12,9%).

Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội năm 2023 ước đạt 3,4 triệu tỷ đồng, tăng 6,2% so với cùng kỳ năm trước (cùng kỳ năm 2022 đạt 3,2 triệu tỷ đồng, tăng 11,2%). Vốn đầu tư thực hiện của khu vực Nhà nước tăng 21,2% cho thấy sự quyết tâm nỗ lực của Chính phủ trong việc quyết liệt đẩy mạnh thực hiện nguồn vốn đầu tư công nhằm tạo động lực thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Ngoài ra, tình hình thu hút vốn FDI của Việt Nam năm 2023 tăng trưởng rất tích cực, giá trị đăng ký mới đạt 36,6 tỷ USD, tăng 62,2% so với cùng kỳ; FDI giải ngân đạt 23,2 tỷ USD (+3,5% so với cùng kỳ) và là con số thực hiện cao nhất trong vòng 5 năm qua. Thu hút vốn đầu tư nước ngoài tiếp tục là điểm sáng trong bối cảnh dòng vốn đầu tư toàn cầu đang suy giảm.

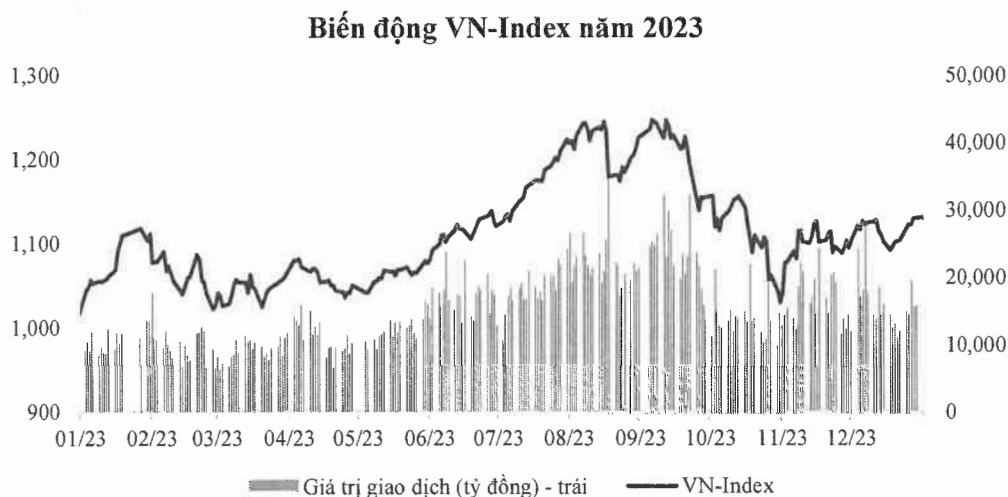
CPI bình quân năm 2023 tăng 3,25% so với cùng kỳ 2022, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Nguyên nhân tăng chủ yếu do tăng chỉ số giá nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng, giáo dục, lương thực, điện,.... Bên cạnh đó, một số yếu tố góp phần kiềm chế tốc độ tăng CPI như giá xăng dầu trong nước, giá gas, bưu chính, viễn thông.

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

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

3. MÔ TẢ THỊ TRƯỜNG TRONG NĂM (tiếp theo)

Thị trường chứng khoán



Trên thị trường cổ phiếu, tính đến ngày 29/12/2023, chỉ số VNIndex đạt 1.130 điểm, tăng 12,2% so với cuối năm 2022. Mức tăng giá của chỉ số VN-Index được dẫn dắt bởi những nhóm ngành như chứng khoán, tài nguyên cơ bản, công nghệ thông tin, hóa chất, dầu khí, xây dựng và vật liệu xây dựng, ngân hàng. Đây là những nhóm ngành được hưởng lợi nhờ xu thế nới lỏng tiền tệ và các chính sách thúc đẩy phục hồi kinh tế gần đây của Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước. Tính chung cả năm, giá trị giao dịch bình quân đạt 17.630 tỷ đồng/phiên, giảm 12,6% so với bình quân năm 2022. Tổng vốn hóa thị trường tại 29/12/2023 đạt 5,9 triệu tỷ đồng (tăng 13,2% so với cuối năm 2022).

Trên thị trường chứng khoán phái sinh, tính chung cả năm 2023, khối lượng giao dịch bình quân đạt 235.191 hợp đồng/phiên, giảm 13,7% so với bình quân năm 2022.

4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

4.1 Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ

	<i>Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)</i>
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	-3,18%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	7,52%
Tổng 8ang trưởng/1 đơn vị CCQ	5,40%
Tăng trưởng 8ang năm (%) /1 đơn vị CCQ	4,54%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	Không áp dụng

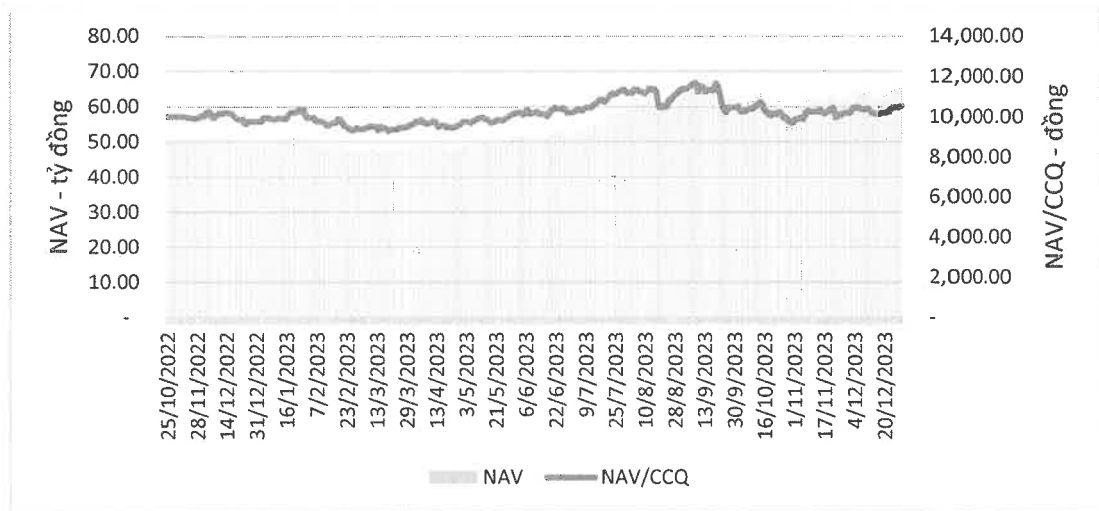
Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

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 2023 của Quỹ:



Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND	Ngày 25 tháng 10 năm 2022 VND	Tỷ lệ thay đổi %
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	65.257.390.753	50.000.550.000	30,51%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	10.539,67	10.000,11	5,40%

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	560	211.369,56	3,41%
Từ 5.000 đến 10.000	13	105.988,13	1,71%
Từ 10.000 đến 500.000	14	875.237,67	14,14%
Trên 500.000	1	4.999.000,00	80,74%
	588	6.191.595,36	100%

Quý Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

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

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Trong năm 2023, các Ngân hàng Trung ương (NHTW) lớn trên thế giới vẫn duy trì mặt bằng lãi suất cao nhằm mục tiêu kiểm soát lạm phát. Áp lực giá cả hiện vẫn còn neo cao tại nhiều nước, cuộc xung đột tại Trung Đông tiếp tục leo thang, có thể gây tắc nghẽn nguồn cung năng lượng trong thời gian tới. Tuy nhiên, việc giá thực phẩm và năng lượng dần hạ nhiệt cũng như chuỗi cung ứng được cải thiện có thể tạo dư địa để các NHTW chấm dứt chu kỳ tăng, và tiến tới cắt giảm lãi suất trong năm 2024. Trong bối cảnh đó, nền kinh tế Việt Nam sẽ chịu những tác động nhất định trong ngắn – trung hạn. Việc này đòi hỏi các chính sách linh hoạt, kịp thời của Chính phủ để duy trì các mục tiêu tăng trưởng kinh tế và kiểm soát lạm phát.

Trong dài hạn, tiềm năng tăng trưởng của kinh tế Việt Nam được đánh giá khả quan nhờ nền tảng vĩ mô ổn định, chính sách linh hoạt của Chính phủ giúp kiểm soát lạm phát, thúc đẩy phát triển kinh tế,... Đây cũng là yếu tố chính hỗ trợ xu hướng tăng trưởng dài hạn của thị trường chứng khoán.

- ▶ Lũy kế cả năm 2023, giải ngân vốn đầu tư công đạt khoảng 73,5% kế hoạch cả năm, tương đương mức 580 nghìn tỷ (tăng mạnh 33,1% so với cùng kỳ 2022). Trong năm 2024, Quốc hội đã trình kế hoạch dự chi cho ngân sách chi đầu tư phát triển là 677 nghìn tỷ đồng (tăng 108 nghìn tỷ đồng so với dự toán 2023). Đây tiếp tục được coi là động lực thúc đẩy phục hồi và phát triển kinh tế, xã hội, ổn định vĩ mô, phát triển kết cấu hạ tầng. Các ngành được hưởng lợi có thể kể đến như Xây dựng, Vật liệu xây dựng,...
- ▶ Dòng vốn FDI tiếp tục chảy vào Việt Nam trong giai đoạn đón làn sóng dịch chuyển đầu tư và tái cơ cấu chuỗi giá trị toàn cầu của các tập đoàn đa quốc gia. Bên cạnh đó, các chính sách của Chính phủ trong việc thu hút FDI, hợp tác chiến lược với Hoa Kỳ và Nhật Bản, cùng với cơ sở hạ tầng được hoàn thiện là động lực thúc đẩy đối với ngành Bất động sản Khu công nghiệp.
- ▶ Thương mại hàng hóa kỳ vọng được cải thiện trong năm 2024 nhờ số lượng đơn đặt hàng xuất khẩu mới đã tương đối ổn định lại thời gian gần đây. Các ngành được hưởng lợi kỳ vọng là những ngành mà Việt Nam có thế mạnh xuất khẩu như Dệt may, Thủy hải sản...
- ▶ Thị trường Bất động sản đang chuyển biến tích cực, mặc dù vẫn còn nhiều thách thức cần giải quyết và vẫn thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài. Chính phủ đã và đang động thái để tháo gỡ vướng mắc và thông qua nhiều biện pháp để thúc đẩy phát triển thị trường như các hoạt động cải cách khung pháp lý (Luật đất đai sửa đổi, Nghị quyết 33 ...), công bố Quy hoạch tại các tỉnh thành (TP.Hải Phòng, TP.Cần Thơ, TP.Đà Nẵng, Quảng Ngãi, ...)
- ▶ Môi trường lãi suất thấp, các chính sách của chính phủ nhằm thúc đẩy kinh tế phát triển, nhu cầu hồi phục ở các thị trường lớn trên thế giới kỳ vọng sẽ thúc đẩy nhu cầu vay vốn cho hoạt động kinh doanh, đặc biệt trong lĩnh vực Bất động sản, thương mại và sản xuất,... Điều này sẽ thúc tăng trưởng tín dụng tại các Ngân hàng trong năm 2024.
- ▶ Hệ thống KRX dự kiến sớm được đưa vào sử dụng sẽ thúc đẩy giao dịch trên thị trường chứng khoán. Khi hoàn thiện và sử dụng đầy đủ tính năng, KRX sẽ mang lại nhiều cải tiến quan trọng, bao gồm tăng số lượng lệnh, tăng tốc độ khớp lệnh, đẩy mạnh giao dịch T+1, T+0, giảm thời gian thanh toán và đa dạng hóa sản phẩm và hình thức đầu tư như nghiệp vụ bán khống và các hợp đồng quyền chọn. Qua đó, hệ thống KRX được kỳ vọng sẽ tạo tiền đề giúp nâng hạng thị trường, cũng như thu hút các dòng vốn ngoại tham gia, nhóm ngành Chứng khoán kỳ vọng sẽ được hưởng lợi trực tiếp từ những yếu tố này.

Trước những khó khăn và thách thức, theo báo cáo Triển vọng phát triển Châu Á tháng 12/2023, Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) dự báo tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2024 là 6,0% nhờ chính sách tiền tệ thận trọng và chủ động, đầu tư công cao thúc đẩy kinh tế. Ngoài ra, Quỹ tiền tệ quốc tế (IMF) cũng đưa ra dự báo GDP Việt Nam sẽ tăng trưởng 5,8% trong năm 2024 và 6,9% vào năm 2025, nằm trong top 20 nền kinh tế tăng trưởng cao nhất toàn cầu.

Quý Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

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

6. THÔNG TIN KHÁC

Thông tin về Ban Đại diện Quỹ

Ông Nhâm Hà Hải
Chủ tịch

Ông Hải tốt nghiệp Thạc sỹ Tài chính tại Pháp và có bằng chứng chỉ Kinh tế vĩ mô cao cấp tại Đức.

Ông Hải am hiểu sâu sắc về các công cụ nợ, công cụ vốn và công cụ tài chính cấu trúc, và có hơn 16 năm kinh nghiệm làm việc và quản lý cấp cao trong lĩnh vực Ngân hàng, đầu tư tại Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư FPT, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương, và Ngân hàng Standard Chartered Việt Nam.

Hiện nay, ông Hải đang là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình.

Ông Đào Kiên Trung
Thành viên

Ông Trung tốt nghiệp Đại học Luật chuyên ngành Pháp luật Quốc tế, Đại học Ngoại ngữ Hà Nội chuyên ngành Tiếng Anh.

Ông Trung từng giữ nhiều chức vụ khác nhau tại các đơn vị như Công ty TNHH Grant Thornton VN, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, CTCP FPT, Công ty QLQ FPT, Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, Giám đốc pháp chế và tuân thủ kiêm Kiểm soát nội bộ, Pháp chế và kiểm soát tuân thủ Công ty Cổ phần quản lý Quỹ Kỹ Thương.

Ông Trần Viết Thòa
Thành viên

Ông Thòa có 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán, tài chính và đầu tư; 9 năm kinh nghiệm với vai trò Giám đốc Kiểm toán tại Công ty TNHH KPMG Việt Nam.

Ông Thòa hiện là Giám đốc Tài chính ("CFO") tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại Quốc Tế Mặt Trời Vàng.



Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Chúng tôi là Ngân hàng giám sát Quý Đầu tư Cổ phiếu Bất Động Sản Techcom (Sau đây gọi là "Quý") tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023. Với sự hiểu biết của chúng tôi thì trong giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Quý Đầu tư Cổ phiếu Bất Động Sản Techcom đã hoạt động và được quản lý với các nội dung dưới đây:

- Việc lưu ký tài sản của Quý đã tuân thủ theo quy định pháp luật chứng khoán hiện hành, các văn bản pháp luật có liên quan, Điều lệ Quý và Bản cáo bạch của Quý.
- Công ty Cổ phần Quản lý Quý 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 mở, Điều lệ Quý, Bản cáo bạch của Quý và văn bản pháp luật liên quan.
- Việc định giá, đánh giá tài sản của Quý đã phù hợp với Điều lệ Quý, Bản cáo bạch của Quý và các văn bản pháp luật liên quan.
- Phát hành và mua lại Chứng chỉ quỹ đã phù hợp với Điều lệ Quý, Bản cáo bạch của Quý và các văn bản pháp luật liên quan.
- Trong kỳ, Quý không phát sinh hoạt động phân phối lợi nhuận cho Nhà đầu tư.

Hà Nội, ngày tháng năm 2024.

quy
ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG GIÁM SÁT



PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Mạnh Cường

NHÂN VIÊN GIÁM SÁT



Vũ Minh Hồng

Số tham chiếu: 13428304/67628666

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Nhà Đầu tư
Quý Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Quý Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom (“Quý”), được lập ngày 11 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 15 đến trang 59, bao gồm báo cáo tình hình tài chính và báo cáo danh mục đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo thu nhập, báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ Quý và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quý) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quý

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý Quý Kỹ thương (“Công ty Quản lý Quý của Quý”) chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Quý theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng đối với quỹ mở và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính của quỹ mở, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Công ty Quản lý Quý 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.

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 Quý 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 Quý 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 Quý. 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 Quý 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 Quý tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động và thay đổi giá trị tài sản ròng của Quý và tình hình lưu chuyển tiền tệ từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quý) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 – Chi nhánh Hà Nội



Đặng Phương Hà
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2400-2023-004-01



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2024

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

B01-QM

BÁO CÁO THU NHẬP

cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND
01	I. THU NHẬP, DOANH THU HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		4.882.053.896
02	1.1. Cổ tức được chia		794.950.000
03	1.2. Tiền lãi được nhận		406.156.596
04	1.3. Lỗ bán các khoản đầu tư	5	(365.600.587)
05	1.4. Chênh lệch tăng đánh giá lại các khoản đầu tư chưa thực hiện	6	4.046.547.887
10	II. CHI PHÍ ĐẦU TƯ		534.143.918
11	2.1. Chi phí giao dịch mua, bán các khoản đầu tư	7	534.143.918
20	III. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG QUỸ MỞ		2.011.133.674
20.1	3.1. Giá dịch vụ quản lý Quỹ mở	8	766.931.037
20.2	3.2. Giá dịch vụ lưu ký tài sản Quỹ mở	8	443.158.670
20.3	3.3. Giá dịch vụ giám sát	8	77.000.000
20.4	3.4. Giá dịch vụ quản trị Quỹ mở	8	231.000.000
20.5	3.5. Giá dịch vụ Đại lý chuyển nhượng	8	178.640.000
20.8	3.6. Chi phí kiểm toán	8	86.778.000
20.10	3.7. Chi phí hoạt động khác	8	227.625.967
23	IV. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		2.336.776.304
24	V. KẾT QUẢ THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC		-
30	VI. TỔNG LỢI NHUẬN KẾ TOÁN TRƯỚC THUẾ		2.336.776.304
31	6.1. Lợi nhuận đã thực hiện		(1.709.771.583)
32	6.2. Lợi nhuận chưa thực hiện	6	4.046.547.887
40	VII. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP		-
41	VIII. TỔNG LỢI NHUẬN KẾ TOÁN SAU THUẾ		2.336.776.304

Người lập:

Người phê duyệt:

Người phê duyệt:



Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND
	I. TÀI SẢN		
110	1. Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	10	4.132.461.184
111	1.1. Tiền gửi ngân hàng cho hoạt động của Quỹ mở		4.047.301.069
112	1.2. Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng		-
	1.3. Tiền gửi của Nhà Đầu tư về mua/mua lại chứng chỉ Quỹ		85.160.115
120	2. Các khoản đầu tư thuần	11	61.288.041.650
121	2.1. Các khoản đầu tư		61.288.041.650
	2.1.1. Cổ phiếu		61.118.991.650
	2.1.4. Quyền mua chứng khoán		169.050.000
130	3. Các khoản phải thu		123.600.000
131	3.1. Phải thu về bán các khoản đầu tư		123.600.000
133	3.2. Phải thu và dự thu cổ tức, tiền lãi các khoản đầu tư		-
136	3.2.1. Dự thu cổ tức, tiền lãi chưa đến ngày nhận		-
100	TỔNG TÀI SẢN		65.544.102.834
	II. NỢ PHẢI TRẢ		
312	1. Phải trả về mua các khoản đầu tư		-
313	2. Phải trả cho các Đại lý phân phối chứng chỉ Quỹ		1.824.196
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		184.209
316	4. Chi phí phải trả	12	88.587.880
317	5. Phải trả cho Nhà Đầu tư về mua chứng chỉ Quỹ		63.663.115
318	6. Phải trả cho Nhà Đầu tư về mua lại chứng chỉ Quỹ		11.844.224
319	7. Phải trả dịch vụ quản lý Quỹ mở	13	120.608.457
300	TỔNG NỢ PHẢI TRẢ		286.712.081
400	III. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG CÓ THỂ PHÂN PHỐI CHO NHÀ ĐẦU TƯ NẮM GIỮ CHỨNG CHỈ QUỸ MỞ		65.257.390.753
411	1. Vốn góp của Nhà Đầu tư	14	61.915.953.600
412	1.1. Vốn góp phát hành		63.719.699.700
413	1.2. Vốn góp mua lại		(1.803.746.100)
414	2. Thặng dư vốn góp của Nhà Đầu tư		1.004.660.849
420	3. Lợi nhuận/Lỗ chưa phân phối	15	2.336.776.304
430	IV. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG QUỸ MỞ TRÊN 1 ĐƠN VỊ CHỨNG CHỈ QUỸ		10.539,67
440	V. LỢI NHUẬN ĐÃ PHÂN PHỐI CHO NHÀ ĐẦU TƯ		-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

VI. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 Chứng chỉ Quỹ
004	Số lượng chứng chỉ Quỹ đang lưu hành	17	6.191.595,36

Người lập:



Bà Vũ Thanh Hằng
 Chuyên viên Quản lý Quỹ

Người phê duyệt:



Bà Phan Thị Thu Hằng
 Kế toán Trưởng

Người phê duyệt:



Ông Phí Tuấn Thành
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2024

11/03/2024 10:11

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

B03-QM

BÁO CÁO THAY ĐỔI GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG, GIAO DỊCH CHỨNG CHỈ QUỸ
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

STT	NỘI DUNG	Cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND
I	Giá trị tài sản ròng đầu năm	-
II	Thay đổi giá trị tài sản ròng trong năm	2.336.776.304
II.1	<i>Trong đó:</i> Thay đổi giá trị tài sản ròng do biến động thị trường và hoạt động giao dịch của Quỹ mở trong năm	2.336.776.304
III	Thay đổi giá trị tài sản ròng do mua lại, phát hành thêm chứng chỉ Quỹ	62.920.614.449
III.1	<i>Trong đó:</i> Khoản thu từ việc phát hành bổ sung chứng chỉ Quỹ	64.808.798.450
III.2	Khoản thanh toán từ việc mua lại chứng chỉ Quỹ	(1.888.184.001)
IV	Giá trị tài sản ròng cuối năm	65.257.390.753

Người lập:

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Người phê duyệt:

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Người phê duyệt:



Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2024

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

B04-QM

BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ
tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

STT	Loại tài sản	Số lượng	Giá thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND	Tổng giá trị VND	Tỷ lệ trên tổng giá trị tài sản của Quỹ
I	CỔ PHIẾU NIÊM YẾT				
1	CEO Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O	126.000	22.700	2.860.200.000	4,36%
2	CTD Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	24.333	68.800	1.674.110.400	2,55%
3	CTR Tổng Công ty cổ phần Công trình Viettel	30.500	91.800	2.799.900.000	4,27%
4	DXG Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	138.000	19.350	2.670.300.000	4,07%
5	DXS Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	50.050	7.500	375.375.000	0,57%
6	GEX Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	127.000	23.600	2.997.200.000	4,57%
7	HDG Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô	50	27.600	1.380.000	0,00%
8	HHV Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Giao thông Đèo Cả	192.825	15.450	2.979.146.250	4,55%
9	HPG Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	103.000	27.950	2.878.850.000	4,39%
10	IDC Tổng Công ty IDICO	115.000	52.100	5.991.500.000	9,14%
11	KBC Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc	91.000	31.750	2.889.250.000	4,41%
12	KDH Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền	90.700	31.400	2.847.980.000	4,35%
13	NLG Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	76.000	36.650	2.785.400.000	4,25%
14	PDR Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt	104.000	27.850	2.896.400.000	4,42%
15	PTB Công ty Cổ phần Phú Tài	48.000	59.000	2.832.000.000	4,32%
16	SZC Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	118.000	44.600	5.262.800.000	8,03%
17	VHM Công ty Cổ phần Vinhomes	172.000	43.200	7.430.400.000	11,34%
18	VIC Tập đoàn VINGROUP - Công ty Cổ phần	140.000	44.600	6.244.000.000	9,53%
19	VRE Công ty Cổ phần Vincom Retail	116.000	23.300	2.702.800.000	4,12%
Tổng		1.862.458		61.118.991.650	93,25%

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

B04-QM

BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

STT	Loại tài sản	Số lượng	Giá thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND	Tổng giá trị VND	Tỷ lệ trên tổng giá trị tài sản của Quỹ
II	CÁC LOẠI CHỨNG KHOÁN KHÁC				
1	Quyền mua chứng khoán			169.050.000	0,26%
	Tổng			169.050.000	0,26%
III	CÁC TÀI SẢN KHÁC				
1	Phải thu bán chứng khoán			123.600.000	0,19%
	Tổng			123.600.000	0,19%
III	TIỀN				
1	Tiền gửi Ngân hàng			4.132.461.184	6,30%
	- Tiền gửi Ngân hàng cho hoạt động của Quỹ mở			4.047.301.069	6,17%
	- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng			-	0,00%
	- Tiền gửi của Nhà Đầu tư về mua chứng chỉ Quỹ			85.160.115	0,13%
	Tổng			4.132.461.184	6,30%
IV	TỔNG GIÁ TRỊ DANH MỤC			65.544.102.834	100%

Người lập:

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Người phê duyệt:

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Người phê duyệt:



Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
01	1. Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp		2.336.776.304
02	Điều chỉnh:		(3.957.960.007)
03	- Các khoản tăng giá trị tài sản ròng từ các hoạt động đầu tư		(4.046.547.887)
04	- Chi phí trích trước		88.587.880
05	2. Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư trước thay đổi vốn lưu động		(1.621.183.703)
	Các thay đổi trong kỳ báo cáo của các khoản phải thu, các khoản phải trả từ hoạt động đầu tư:		
20	- Tăng các khoản đầu tư		(57.241.493.763)
06	- Tăng phải thu bán chứng khoán đầu tư		(123.600.000)
07	- Giảm dự thu phải thu tiền lãi các khoản đầu tư		-
10	- Tăng phải trả cho người bán		-
11	- Tăng phải trả các Đại lý phân phối chứng chỉ Quỹ		1.824.196
13	- Tăng thuế và các khoản phải trả Nhà nước		184.209
14	- Tăng phải trả cho Nhà Đầu tư về mua chứng chỉ Quỹ		63.663.115
15	- Giảm phải trả cho Nhà Đầu tư về mua lại chứng chỉ Quỹ		11.844.224
17	- Tăng phải trả dịch vụ quản lý Quỹ mở		120.608.457
19	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(58.788.153.265)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
31	Tiền thu từ phát hành chứng chỉ Quỹ	14	64.808.798.450
32	Tiền chi mua lại chứng chỉ Quỹ	14	(1.888.184.001)
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		62.920.614.449
40	III. Tăng/(giảm) tiền thuần trong năm		4.132.461.184

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

B05-QM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND
50	IV. Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	10	-
51	Tiền gửi ngân hàng đầu năm		-
52	Tiền gửi ngân hàng cho hoạt động của Quỹ mở		-
	Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng		-
53	Tiền gửi của Nhà Đầu tư về mua và mua lại chứng chỉ Quỹ		-
54	Tiền gửi phong tỏa		-
55	V. Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	10	4.132.461.184
56	Tiền gửi ngân hàng cuối năm		4.132.461.184
57	Tiền gửi ngân hàng cho hoạt động của Quỹ mở		4.047.301.069
	Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng		-
	Tiền gửi của Nhà đầu tư về mua Chứng chỉ quỹ		85.160.115
58	Tiền gửi phong tỏa		-
60	VI. Chênh lệch tiền và các khoản tương đương tiền trong năm		4.132.461.184

Người lập:

Người phê duyệt:

Người phê duyệt:





Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

1.1 Thông tin về Quỹ

Quỹ

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom (“Quỹ”) được thành lập dưới hình thức Quỹ mở 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 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 57/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) cấp ngày 25 tháng 10 năm 2022. Theo đó, Quỹ không bị giới hạn về thời gian hoạt động.

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.550.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.055,00 chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 61.915.953.600 đồng Việt Nam, tương đương với 6.191.595,36 chứng chỉ Quỹ.

Mục tiêu đầu tư của Quỹ là tìm kiếm lợi nhuận dài hạn thông qua thu nhập và tăng trưởng giá trị đầu tư vốn trên cơ sở phân bổ tỷ trọng đầu tư đa số vào những cổ phiếu của những công ty/tổ chức hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, Xây dựng và Vật liệu xây dựng tài chính trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Công ty Quản lý Quỹ

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom được quản lý bởi Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương (sau đây được gọi tắt là “Công ty Quản lý Quỹ”). Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép thành lập và hoạt động số 57/GP-UBCK ngày 30 tháng 1 năm 2019 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp và giấy phép điều chỉnh số 114/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh vốn điều lệ lên 669.662.910.000 đồng ngày 18 tháng 11 năm 2022.

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

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Quản lý Quỹ cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này là Ông Nguyễn Xuân Minh – chức danh Chủ tịch Hội đồng Quản trị căn cứ theo Giấy phép điều chỉnh số 87/GPĐC-UBCK được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận ngày 6 tháng 9 năm 2022.

Ông Phí Tuấn Thành được ủy quyền ký kết các giấy tờ và tài liệu liên quan đến hoạt động điều hành Công ty Quản lý Quỹ, trong đó có báo cáo tài chính kèm theo cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo giấy ủy quyền số 020703/23/UQ-CTHĐQT-TCC ngày 7 tháng 3 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

1.1 Thông tin về Quỹ (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 lưu trữ hồ sơ, hoạt động lưu ký chứng khoán, thanh toán và đăng ký giao dịch chứng khoán tại Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam. Ngân hàng Giám sát được chỉ định bởi Đại hội Nhà Đầu tư, thực hiện lưu ký chứng khoán, lưu trữ các hợp đồng kinh tế và ghi nhận tài sản của Quỹ cũng như giám sát hoạt động của Quỹ, giám sát việc tính toán giá trị tài sản ròng của Quỹ theo quy định tại Sổ tay Định giá đã được Ban Đại diện Quỹ phê duyệt và cung cấp cho Ngân hàng Giám sát. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát được quy định tại Điều lệ Quỹ.

1.2 Các đặc điểm hoạt động chính của Quỹ

Quy mô vốn

Quỹ có vốn điều lệ huy động được trong đợt phát hành chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.550.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.055,00 chứng chỉ Quỹ. Mệnh giá của một chứng chỉ Quỹ sẽ là 10.000 VND (mười nghìn đồng Việt Nam). Nhà Đầu tư góp vốn bằng tiền đồng Việt Nam dưới hình thức chuyển khoản hoặc chuyển tiền vào tài khoản của Quỹ mở tại Ngân hàng Giám sát. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 61.915.953.600 đồng Việt Nam, tương đương với 6.191.595,36 chứng chỉ Quỹ.

Mục tiêu đầu tư

Mục tiêu đầu tư của Quỹ là tìm kiếm lợi nhuận dài hạn thông qua thu nhập và tăng trưởng giá trị đầu tư vốn trên cơ sở đầu tư vào những cổ phiếu của những công ty/tổ chức hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, Xây dựng và Vật liệu xây dựng trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

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 giao dịch/Ngày định giá được xác định là ngày giao dịch (để phục vụ cho việc tính giá phát hành và giá mua lại); và là ngày đầu tiên của tháng 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 (“NAV”) của Quỹ được xác định vào Ngày định giá là ngày mà Công ty Quản lý Quỹ xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ theo quy định tại Luật Chứng khoán. NAV của Quỹ được xác định bằng tổng giá trị thị trường các tài sản có trong danh mục trừ đi tổng nợ phải trả của Quỹ, bao gồm các khoản nợ, các nghĩa vụ thanh toán của Quỹ tính đến ngày gần nhất trước Ngày định giá.

NAV của một chứng chỉ Quỹ bằng NAV của Quỹ chia cho tổng số chứng chỉ Quỹ đang lưu hành tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày định giá. Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ Quỹ sẽ được làm tròn xuống đến hai (2) chữ số thập phân.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

Tần suất giao dịch chứng chỉ Quỹ

Nhà Đầu tư có thể mua, bán, chuyển đổi Quỹ hoặc chuyển nhượng chứng chỉ Quỹ định kỳ vào thứ Hai đến thứ Sáu hàng tuần ("Ngày giao dịch"). Ngày giao dịch sẽ không bao gồm các ngày nghỉ lễ, kể cả nghỉ bù theo quy định của pháp luật. Việc giảm tần suất giao dịch sẽ được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua và luôn đảm bảo tần suất giao dịch không được ít hơn hai (2) lần trong một tháng.

Công ty Quản lý Quỹ có thể thay đổi ngày giao dịch hay tần suất giao dịch khi thấy cần thiết, với điều kiện được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ. Việc thay đổi ngày giao dịch sẽ được thông báo trước trên website của Công ty Quản lý Quỹ.

Hạn chế đầu tư

Hạn mức của Quỹ được quy định chi tiết tuân thủ các quy định tại Thông tư hướng dẫn hoạt động và quản lý các quỹ đầu tư chứng khoán. Cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ phải bảo đảm tuân thủ các hạn mức đầu tư sau:

- a) Trừ tiền gửi trên tài khoản thanh toán của Quỹ tại Ngân hàng Giám sát, không được đầu tư quá bốn mươi chín (49%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào 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 liên quan;
- b) Không được đầu tư vào chứng khoán của một tổ chức phát hành quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị chứng khoán đang lưu hành của tổ chức đó, trừ công cụ nợ của Chính phủ;
- c) Không được đầu tư quá hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán đang lưu hành và 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 liên quan (nếu có) của một tổ chức phát hành, trừ công cụ nợ của Chính phủ;
- d) Không được đầu tư quá ba mươi phần trăm (30%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào 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 liên quan; cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán, chứng chỉ quỹ đại chúng; cổ phiếu chào bán lần đầu ra công chúng, trái phiếu chào bán ra công chúng; trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ bởi tổ chức niêm yết có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng hoặc cam kết mua lại của tổ chức phát hành tối thiểu 1 lần trong 12 tháng và mỗi lần cam kết mua lại tối thiểu 30% giá trị đợt phát hành; chứng khoán phái sinh niêm yết giao dịch tại Sở Giao dịch chứng khoán, và chỉ nhằm mục tiêu phòng ngừa rủi ro cho chứng khoán cơ sở mà Quỹ đang nắm giữ, 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 35% cổ phần, phần vốn góp của nhau; nhóm công ty con có cùng một công ty mẹ. Trong đó phần đầu tư vào chứng khoán phái sinh tính bằng giá trị cam kết của hợp đồng;
- e) Không được đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào cổ phiếu chào bán lần đầu ra công chúng, trái phiếu chào bán ra công chúng; trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ bởi tổ chức niêm yết có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng hoặc cam kết mua lại của tổ chức phát hành tối thiểu 1 lần trong 12 tháng và mỗi lần cam kết mua lại tối thiểu ba mươi phần trăm (30%) giá trị đợt phát hành;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 (tiếp theo)

- f) Tổng các hạng mục đầu tư lớn trong danh mục đầu tư của quỹ không được vượt quá 40% tổng giá trị tài sản của quỹ. Trong đó, hạng mục đầu tư lớn của quỹ là hạng mục đầu tư vào các loại tài sản bao gồm công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định của pháp luật liên quan; cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán, chứng chỉ Quỹ đại chúng; cổ phiếu chào bán lần đầu ra công chúng, trái phiếu chào bán ra công chúng; trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ bởi tổ chức niêm yết có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng hoặc cam kết mua lại của tổ chức phát hành tối thiểu 1 lần trong 12 tháng và mỗi lần cam kết mua lại tối thiểu 30% giá trị đợt phát hành; quyền phát sinh gắn liền với chứng khoán mà quỹ đang nắm giữ (ngoại trừ chứng chỉ tiền gửi) phát hành bởi cùng một tổ chức, có tổng giá trị chiếm từ 5% trở lên tổng giá trị tài sản của quỹ;
- g) Tại mọi thời điểm, tổng giá trị cam kết trong các giao dịch chứng khoán phái sinh, dư nợ vay và các khoản phải trả của Quỹ không được vượt quá giá trị tài sản ròng của Quỹ;
- h) Không được đầu tư vào chứng chỉ Quỹ của chính Quỹ đó;
- i) Chỉ được đầu tư vào chứng chỉ Quỹ khác, công ty đầu tư chứng khoán đại chúng do Công ty Quản lý Quỹ khác quản lý và bảo đảm các hạn chế sau:
 - Không đầu tư vào quá mười phần trăm (10%) tổng số chứng chỉ Quỹ đang lưu hành của một quỹ đại chúng, cổ phiếu đang lưu hành của một công ty đầu tư chứng khoán đại chúng;
 - Không đầu tư quá hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của quỹ vào chứng chỉ Quỹ của một quỹ đại chúng, cổ phiếu của một công ty đầu tư chứng khoán đại chúng;
 - Không đầu tư quá ba mươi phần trăm (30%) tổng giá trị tài sản của quỹ vào các chứng chỉ Quỹ đại chúng, cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán đại chúng;
- j) Không được đầu tư trực tiếp vào bất động sản, đá quý, kim loại quý hiếm;
- k) Phải có chứng khoán của ít nhất sáu (6) tổ chức phát hành.

Cơ cấu đầu tư của quỹ mở chỉ được vượt mức so với các hạn chế đầu tư đã quy định tại điểm a, b, c, d, e, f và i nêu trên 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 hợp pháp của Quỹ theo quy định của pháp luật, bao gồm việc thực hiện lệnh giao dịch của Nhà Đầu tư;
- Hoạt động chia, tách, hợp nhất, sáp nhập các tổ chức phát hành;
- Quỹ mới được cấp phép thành lập hoặc do tách quỹ, 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, và;
- Quỹ trong thời gian giải thể

Trong thời hạn ba (3) tháng kể từ ngày có sai lệch phát sinh do bốn (4) nguyên nhân quy định phía trên, Công ty Quản lý Quỹ có nghĩa vụ thông báo cho UBCKNN và điều chỉnh lại cơ cấu danh mục đầu tư cho phù hợp với quy định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 (tiếp theo)

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 lại danh mục đầu tư trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày phát hiện ra sai lệch. Công ty Quản lý Quỹ phải bồi thường thiệt hại cho Quỹ (nếu có) và chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư. Nếu phát sinh lợi nhuận phải hạch toán ngay 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 UBCKNN về các sai lệch cơ cấu danh mục đầu tư, nguyên nhân, thời điểm phát sinh hoặc phát hiện ra sự việc, mức độ thiệt hại và bồi thường thiệt hại cho Quỹ (nếu có) hoặc lợi nhuận tạo cho Quỹ (nếu có), biện pháp khắc phục, thời gian thực hiện, kết quả khắc phục.

Công ty Quản lý Quỹ chỉ được gửi tiền và đầu tư công cụ thị trường tiền tệ vào 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 liên quan của các tổ chức tín dụng trong danh sách đã được Ban đại diện quỹ phê duyệt.

Quỹ thực hiện đầu tư gián tiếp ra nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư sau khi được UBCKNN chấp thuận cho phép đầu tư gián tiếp ra nước ngoài và bảo đảm các nguyên tắc sau:

- Quỹ đã được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cấp hạn mức đầu tư gián tiếp ra nước ngoài;
- Quỹ chỉ được đầu tư gián tiếp ra nước ngoài vào các tài sản đã được quy định tại Điều lệ Quỹ và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;
- Quỹ không được đầu tư quá hai mươi phần trăm (20%) giá trị tài sản ròng của Quỹ ra nước ngoài và không vượt quá hạn mức đầu tư đăng ký đã được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam xác nhận;
- Cơ cấu đầu tư gián tiếp ra nước ngoài, hạn mức đầu tư gián tiếp ra nước ngoài, điều chỉnh hạn mức đầu tư gián tiếp ra nước ngoài của Quỹ phải tuân thủ quy định về cơ cấu đầu tư, hạn mức đầu tư, điều chỉnh hạn mức đầu tư theo các quy định tại Điều lệ Quỹ.

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

2.1 Kỳ kế toán

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

Quỹ được thành lập ngày 25 tháng 10 năm 2022 (Thuyết minh số 1.1) nên Quỹ áp dụng kỳ kế toán từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là kỳ lập báo cáo đầu tiên.

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)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

3. CHUẨN MỰC VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán

Báo cáo tài chính của Quỹ được lập theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Thông tư số 198/2012/TT-BTC (“Thông tư 198”) ngày 15 tháng 11 năm 2012 do Bộ Tài chính ban hành về Chế độ kế toán áp dụng đối với Quỹ mở và Thông tư số 98/2020/TT-BTC (“Thông tư 98”) ngày 16 tháng 11 năm 2020 do Bộ Tài chính ban hành hướng dẫn về việc hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán.

Theo Thông tư 198, báo cáo tài chính của Quỹ bao gồm:

1. Báo cáo thu nhập
2. Báo cáo tình hình tài chính
3. Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ Quỹ
4. Báo cáo danh mục đầu tư
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
6. Thuyết minh báo cáo tài chính

Do vậy, báo cáo tình hình tài chính, báo cáo danh mục đầu tư, báo cáo thu nhập, báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ Quỹ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ 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, tình hình đầu tư, kết quả hoạt động, thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ Quỹ và lưu chuyển tiền tệ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Ước tính kế toán

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

4.2 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.

4.3 Các khoản đầu tư

Nguyên tắc phân loại

Quỹ phân loại các chứng khoán chưa niêm yết và niêm yết được mua với mục đích kinh doanh là chứng khoán kinh doanh.

Ghi nhận ban đầu

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

Các khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được đánh giá lại tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính theo Thông tư 198.

Đối với các khoản đầu tư vào trái phiếu và tiền gửi ngân hàng, giá mua chưa bao gồm lãi dự thu (giá sạch) được ghi nhận trên khoản mục "*Các khoản đầu tư*", phần lãi dự thu chưa được thanh toán tính đến ngày mua được ghi nhận trên khoản mục "*Dự thu trái tức, tiền lãi gửi chưa đến ngày nhận*" trên báo cáo tình hình tài chính.

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

Ghi nhận tiếp theo

Các khoản đầu tư được ghi nhận trên khoản mục "*Các khoản đầu tư*" trên báo cáo tình hình tài chính theo nguyên tắc như sau:

- ▶ Tiền gửi có kỳ hạn, chứng chỉ tiền gửi được ghi nhận theo giá gốc;
- ▶ Cổ phiếu niêm yết, chưa niêm yết được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các cổ phiếu này; và
- ▶ Trái phiếu niêm yết được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các trái phiếu này.

Giá trị hợp lý được xác định theo các nguyên tắc định giá được trình bày dưới đây.

Lợi nhuận thuần nhận được từ các khoản đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào báo cáo thu nhập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

4.3 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Ghi nhận tiếp theo (tiếp theo)

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 trái tức, lãi tiền gửi chưa đến ngày nhận*” trên báo cáo tình hình tài chính.

Định giá lại cho mục đích tính toán giá trị tài sản ròng của Quỹ

Các khoản đầu tư được đánh giá lại vào các ngày định giá theo giá trị hợp lý. Các khoản lãi, lỗ do đánh giá lại các khoản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo thu nhập. Phương pháp đánh giá lại các khoản đầu tư được quy định trong Điều lệ Quỹ và Thông tư 98 hướng dẫn về việc hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán.

Nguyên tắc định giá

- ▶ Tiền là số dư tiền mặt tại ngày trước ngày định giá.
- ▶ Ngoại tệ là giá trị quy đổi ra VND theo tỷ giá hiện hành tại các tổ chức tín dụng được phép kinh doanh ngoại hối tại ngày trước ngày định giá.
- ▶ Tiền gửi có kỳ hạn được xác định là giá trị tiền gửi cộng lãi chưa được thanh toán tính tới ngày trước ngày định giá.
- ▶ Tín phiếu Kho bạc, chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng và các công cụ thị trường tiền tệ chiết khấu được xác định bằng giá mua cộng với lãi lũy kế tính tới ngày trước ngày định giá.
- ▶ Trái phiếu niêm yết

Giá thị trường là 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 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.
 - ▶ Trái phiếu chưa niêm yết
- Trái phiếu chưa niêm yết được xác định là giá yết (nếu có) trên các hệ thống; báo giá cộng lãi suất cuống phiếu tính tới ngày trước ngày định giá; hoặc
- ✓ Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc
 - ✓ Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc
 - ✓ Giá được xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

4.3 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Nguyên tắc định giá (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) tại 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 trước ngày định giá, là một trong các mức giá sau:
 - ✓ Giá trị sổ sách; hoặc
 - ✓ Giá mua; hoặc
 - ✓ Giá được 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 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 trước ngày định giá, là một trong các mức giá sau:
 - ✓ Giá trị sổ sách; hoặc
 - ✓ Giá mua; hoặc
 - ✓ Giá được 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 được 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 báo cáo tình hình tài chính 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)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

4.3 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Nguyên tắc định giá (tiếp theo)

► *Quyền mua cổ phiếu*

Giá trị của quyền mua cổ phiếu là giá trị thị trường của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất đến Ngày Định Giá trừ đi giá phát hành nhân với tỷ lệ thực hiện quyền. Trong trường hợp giá trị quyền xác định là âm (-), giá sử dụng để định giá là 0 VNĐ (không Đồng Việt Nam).

► *Chứng khoán phái sinh*

- ✓ Chứng khoán phái sinh niêm yết 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 gần nhất trước ngày định giá.
- ✓ Chứng khoán phái sinh niêm yết không có giao dịch nhiều hơn mười lăm (15) ngày trở lên tính đến ngày định giá, giá được xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

► *Các tài sản 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 phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

Chấm dứt ghi nhận

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

Lãi/lỗ do đánh giá lại các khoản đầu tư

Các khoản lãi/lỗ do đánh giá lại khoản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo thu nhập theo quy định tại Thông tư 198.

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu bao gồm các khoản phải thu từ hoạt động bán chứng khoán, lãi cổ phiếu, tiền lãi gửi ngân hàng và phải thu khác. Các khoản phải thu được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Các khoản nợ 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)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

4.4 Các khoản phải thu (tiếp theo)

Đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán thì mức trích lập dự phòng theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC (Thông tư 48) ngày 8 tháng 8 năm 2019 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%

4.5 Các khoản phải trả

Phải trả hoạt động đầu tư và các khoản phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

4.6 Dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Quỹ có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra và Quỹ có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

4.7 Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của Nhà Đầu tư

Các chứng chỉ Quỹ với quyền hưởng cổ tức được phân loại là vốn chủ sở hữu. Mỗi đơn vị Quỹ có mệnh giá là 10.000 đồng Việt Nam.

Số lượng chứng chỉ Quỹ sau khi phân phối là số lẻ ở dạng thập phân, làm tròn xuống tới số hạng thứ hai (2) sau dấu phẩy.

Vốn góp phát hành

Vốn góp phát hành phản ánh nguồn vốn đầu tư của Quỹ do các Nhà Đầu tư góp vốn vào Quỹ theo phương thức mua chứng chỉ Quỹ ở lần phát hành đầu và các lần tiếp theo. Vốn góp phát hành được phản ánh theo mệnh giá.

Vốn góp mua lại

Vốn góp mua lại phản ánh tình hình mua lại chứng chỉ Quỹ của các Nhà Đầu tư tại các kỳ giao dịch chứng chỉ Quỹ. Vốn góp mua lại được phản ánh theo mệnh giá.

Thặng dư vốn góp của Nhà Đầu tư

Thặng dư vốn thể hiện chênh lệch giữa giá trị tài sản ròng trên một đơn vị Quỹ và mệnh giá đối với các chứng chỉ Quỹ được phát hành/mua lại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

4.7 Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của Nhà Đầu tư (tiếp theo)

Lợi nhuận/(lỗ) chưa phân phối

Lợi nhuận/(lỗ) chưa phân phối phản ánh lãi/(lỗ) chưa phân phối lũy kế tại thời điểm báo cáo, bao gồm lợi nhuận/(lỗ) đã thực hiện lũy kế và lợi nhuận/(lỗ) chưa thực hiện lũy kế.

Lợi nhuận/(lỗ) đã thực hiện trong năm là số chênh lệch giữa tổng thu nhập, doanh thu sau khi loại trừ phần chênh lệch tăng/(giảm) do đánh giá lại các khoản đầu tư chưa thực hiện với tổng các khoản chi phí của Quỹ phát sinh trong năm.

Lợi nhuận/(lỗ) chưa thực hiện trong năm là chênh lệch tăng/(giảm) do đánh giá lại các khoản đầu tư thuộc danh mục đầu tư của Quỹ phát sinh trong năm.

Cuối năm, Quỹ xác định lợi nhuận/(lỗ) đã thực hiện và lợi nhuận/(lỗ) chưa thực hiện trong năm và ghi nhận vào "*Lợi nhuận/(lỗ) chưa phân phối*".

Lợi nhuận/tài sản phân phối cho Nhà Đầu tư

Khoản mục này phản ánh số lợi nhuận/tài sản đã phân phối trong năm cho Nhà đầu tư và việc kết chuyển số lợi nhuận đã phân phối sang tài khoản lợi nhuận chưa phân phối vào cuối năm.

Quỹ ghi nhận lợi nhuận/tài sản phân phối cho Nhà đầu tư dựa trên Nghị quyết của Đại hội Nhà Đầu tư, phù hợp với Điều lệ Quỹ và quy định của pháp luật chứng khoán hiện hành.

4.8 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Quỹ có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Tiền lãi

Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi tại ngân hàng và trái phiếu được ghi nhận vào báo cáo thu nhập trên cơ sở dự thu trừ khi khả năng thu lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Thu nhập cổ tức được ghi nhận vào báo cáo thu nhập khi quyền nhận cổ tức của Quỹ được thiết lập.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán

Thu nhập từ các hoạt động kinh doanh chứng khoán được ghi nhận trong báo cáo thu nhập khi nhận được thông báo giao dịch từ các công ty chứng khoán và Ngân hàng Giám sát (đối với chứng khoán đã niêm yết) và khi hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

4.9 Chi phí và giá dịch vụ

Các khoản chi phí và giá dịch vụ được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Quỹ phát sinh một số chi phí và giá dịch vụ chủ yếu như sau:

Giá dịch vụ quản lý Quỹ phải trả cho Công ty 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 trả 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 tối đa sẽ là 1,2% giá trị tài sản ròng một năm.

Đại hội Nhà Đầu tư có thể ủy quyền cho Ban Đại diện Quỹ quyết định điều chỉnh mức Giá dịch vụ quản lý Quỹ trong mức tối đa nêu trên nếu được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua việc ủy quyền này trong Đại hội hàng năm gần nhất.

Giá dịch vụ giám sát và giá dịch vụ lưu ký

Giá dịch vụ giám sát, lưu ký được trả cho Ngân hàng Giám sát và lưu ký để cung cấp dịch vụ Ngân hàng Giám sát, lưu ký cho 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.

Giá dịch vụ giám sát là 0,02% giá trị tài sản ròng một năm và thấp nhất là 5.000.000 đồng/tháng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (“GTGT”).

Giá dịch vụ lưu ký là 0,06% giá trị tài sản ròng một năm và thấp nhất là 20.000.000 đồng/tháng.

Giá dịch vụ lưu ký xử lý hồ sơ:

STT	Loại giá dịch vụ	Mức giá dịch vụ	Tối thiểu/tối đa
1	Đối với giao dịch cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch	0,03% giá trị giao dịch	Tối thiểu 100.000 đồng/ngày giao dịch, tối đa 10.000.000 đồng/ngày giao dịch
2	Đối với giao dịch trái phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch	0,01% giá trị giao dịch	Tối thiểu 100.000 đồng/ngày giao dịch, tối đa 10.000.000 đồng/ngày giao dịch
3	Đối với các giao dịch mua bán chứng khoán OTC và các tài sản khác	100.000 đồng/giao dịch	

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

Giá dịch vụ quản trị Quỹ

Giá dịch vụ quản trị Quỹ là 0,03% giá trị tài sản ròng một năm và thấp nhất là 15.000.000 đồng/tháng chưa bao gồm thuế GTGT.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

4.9 Chi phí và giá dịch vụ (tiếp theo)

Giá dịch vụ Đại lý chuyển nhượng

Giá dịch vụ đại lý chuyển nhượng được tính toán và cộng dồn theo kỳ định giá và được thanh toán định kỳ theo thỏa thuận với Đại lý chuyển nhượng. Giá dịch vụ Đại lý chuyển nhượng được thống nhất với Đại lý chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật và có thể được điều chỉnh theo thỏa thuận với Đại lý chuyển nhượng.

Phí kiểm toán

Phí kiểm toán phụ thuộc vào kết quả lựa chọn và thương lượng với Công ty Kiểm toán và sẽ được xác định hàng năm vào cuối năm tài chính của Quỹ.

Phụ cấp Ban Đại diện Quỹ

Các chi phí của Ban Đại diện Quỹ bao gồm chi phí ăn ở, đi lại với mức hợp lý và phù hợp với các quy định tại Điều lệ Quỹ, các chi phí phát sinh từ hoạt động của Ban Đại diện Quỹ để phục vụ cho lợi ích của Quỹ sẽ được tính vào chi phí của Quỹ. Thù lao của các thành viên của Ban Đại diện Quỹ được tính vào chi phí hoạt động của Quỹ và tổng mức thù lao không được vượt quá tổng ngân sách hoạt động hàng năm của Ban Đại diện Quỹ đã được thông qua tại Đại hội Nhà Đầu tư.

Chi phí/giá dịch vụ khác

Các chi phí/giá dịch vụ khác bao gồm chi phí in ấn, chi phí công bố thông tin; chi phí cho các cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư; chi phí các giao dịch tài sản Quỹ; thuế phí và các chi phí khác.

4.10 Thuế

Theo các quy định thuế hiện hành tại Việt Nam, Quỹ không thuộc đối tượng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp. Tuy nhiên, Công ty Quản lý Quỹ có trách nhiệm khấu trừ thuế của các cá nhân và tổ chức tham gia trong các giao dịch sau:

a. Giao dịch trả cổ tức cho Nhà Đầu tư

Khi Quỹ trả cổ tức cho Nhà Đầu tư, Quỹ phải tuân thủ quy định khấu trừ và nộp thuế theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 (“Thông tư 78”) được sửa đổi bổ sung theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 và Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15 tháng 8 năm 2013 (“Thông tư 111”) được sửa đổi bổ sung theo Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15 tháng 6 năm 2015 (“Thông tư 92”) do Bộ Tài chính ban hành và Công văn số 10945/BTC-TCT ngày 19 tháng 8 năm 2010 của Tổng Cục Thuế về chính sách thuế đối với việc chia cổ tức cho tổ chức đầu tư. Theo đó, khi trả cổ tức cho các tổ chức đầu tư, không phân biệt tổ chức đầu tư trong nước hoặc nước ngoài, Công ty Quản lý Quỹ cần giữ lại 20% lợi nhuận được phân phối (ngoại trừ phần lợi nhuận được phân phối đã chịu thuế thu nhập doanh nghiệp ở khâu trước và lãi trái phiếu thu được từ trái phiếu thuộc diện miễn thuế theo quy định của pháp luật hiện hành). Khi trả cổ tức cho Nhà Đầu tư cá nhân, Công ty Quản lý Quỹ có trách nhiệm khấu trừ số thuế thu nhập cá nhân bằng 5% lợi nhuận được phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

4.10 Thuế (tiếp theo)

b. Giao dịch mua lại chứng chỉ Quỹ

Công ty Quản lý Quỹ có nghĩa vụ khấu trừ, kê khai thuế đối với giao dịch mua lại chứng chỉ Quỹ từ cá nhân (trong nước và nước ngoài) và những tổ chức được phân loại là tổ chức nước ngoài theo Thông tư 111 được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư 92 và Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6 tháng 8 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Mức thuế áp dụng là 0,1% giá trị chuyển nhượng. Công ty Quản lý Quỹ sẽ không khấu trừ thuế đối với các giao dịch mua lại chứng chỉ Quỹ từ Nhà Đầu tư là tổ chức trong nước. Các Nhà đầu tư này phải chịu trách nhiệm tự kê khai và nộp thuế cho Nhà nước theo Thông tư 78.

4.11 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.

4.12 Số dư bằng không

Các khoản mục hay số dư được quy định trong Thông tư 198 về Chế độ kế toán áp dụng đối với Quỹ mở không được thể hiện trong các báo cáo tài chính này thì được hiểu là có số dư bằng không.

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

B06-QM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

5. LÃI BÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

	Tổng giá trị bán VND [1]	gia quyền tính đến ngày giao dịch VND [2]	Giá vốn bình quân (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND [3] = [1] - [2]
Cổ phiếu niêm yết	230.519.320.650	230.884.921.237	(365.600.587)
Tổng	230.519.320.650	230.884.921.237	(365.600.587)

6. CHÉNH LỆCH TĂNG, GIẢM ĐÁNH GIÁ LẠI CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ CHƯA THỰC HIỆN

	Giá trị mua theo số kế toán [1]	Giá trị hợp lý [2]	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 [3] = [1] - [2]
Cổ phiếu niêm yết	57.241.493.763	61.118.991.650	3.877.497.887
Quyền mua cổ phiếu	-	169.050.000	169.050.000
Tổng	57.241.493.763	61.288.041.650	4.046.547.887

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

7. CHI PHÍ GIAO DỊCH MUA, BÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

*Cho giai đoạn tài chính từ ngày 25
tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập
Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023*
VND

Phí môi giới mua cổ phiếu	293.630.608
Phí môi giới bán cổ phiếu	240.513.310
Tổng	534.143.918

8. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG QUỸ MỞ

*Cho giai đoạn tài chính từ ngày 25
tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập
Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023*
VND

Giá dịch vụ quản lý Quỹ mở	766.931.037
Giá dịch vụ lưu ký tài sản Quỹ mở	443.158.670
Giá dịch vụ lưu ký tài sản Quỹ mở _ Tính trên NAV	280.000.000
Phí dịch vụ lưu ký tài sản Quỹ mở _ Giao dịch chứng khoán	155.807.748
Phí dịch vụ lưu ký tài sản Quỹ mở _ Phí VSD	7.350.922
Giá dịch vụ giám sát	77.000.000
Giá dịch vụ quản trị Quỹ mở	231.000.000
Giá dịch vụ Đại lý chuyển nhượng	178.640.000
Chi phí kiểm toán	86.778.000
Chi phí hoạt động khác	227.625.967
Chi phí quản lý thường niên	12.500.000
Phí ngân hàng	1.738.871
Thù lao ban đại diện quỹ	213.387.096
Tổng	2.011.133.674

Quý Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

B06-QM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quý)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

9. TỶ LỆ GIAO DỊCH QUA TỪNG CÔNG TY CHỨNG KHOÁN

Chi tiết giá trị giao dịch và giá dịch vụ giao dịch chứng khoán theo từng công ty môi giới chính trong giai đoạn tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

STT	Các công ty chứng khoán có giao dịch với Quý trong kỳ	Quan hệ với Công ty Quản lý Quý	Tỷ lệ giao dịch của Quý qua từng công ty chứng khoán		Phí giao dịch bình quân trên thị trường
			Giá trị giao dịch trong kỳ của Quý	Tỷ lệ giao dịch của Quý qua công ty chứng khoán trong kỳ	
1	Công ty Cổ phần Chứng khoán MIB	Không liên quan	170.425.085.650	36,98%	0,08%
2	Công ty TNHH Một thành viên Chứng khoán Maybank Kim Eng	Không liên quan	127.247.915.000	27,61%	0,10%
3	Công ty TNHH Chứng khoán NHTMCP Ngoại Thương Việt Nam	Không liên quan	51.021.194.000	11,07%	0,15%
4	Công ty cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Là đại lý phân phối của Quý	46.729.631.000	10,14%	0,03%
5	Công ty cổ phần Chứng khoán SSI	Không liên quan	43.115.650.000	9,36%	0,15%
6	Công ty Cổ phần Chứng khoán VietCap - Chi nhánh	Không liên quan	22.281.545.000	4,84%	0,15%
Tổng			460.821.020.651	100%	

Quý Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

B06-QM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

9. TỶ LỆ GIAO DỊCH QUA TỪNG CÔNG TY CHỨNG KHOÁN (tiếp theo)

Chi tiết giá trị giao dịch và giá dịch vụ giao dịch chứng khoán theo từng công ty môi giới chính trong giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

STT	Các công ty chứng khoán có giao dịch với Quỹ trong kỳ	Quan hệ với Công ty Quản lý Quỹ	Tỷ lệ giao dịch của Quỹ qua từng công ty chứng khoán				
			Giá trị giao dịch trong kỳ của Quỹ	Tổng giá trị giao dịch trong kỳ của Quỹ	Tỷ lệ giao dịch của Quỹ qua công ty chứng khoán trong kỳ	Phí dịch vụ giao dịch bình quân	Phí giao dịch bình quân trên thị trường
1	Công ty TNHH Chứng khoán NHTMCP Ngoại Thương Việt Nam	Không liên quan	14.748.490.000	57.587.065.000	25,61%	0,15%	0,00% - 0,45%
2	Công ty TNHH Một thành viên Chứng khoán Maybank Kim Eng	Không liên quan	10.984.462.000	57.587.065.000	19,07%	0,15%	0,00% - 0,45%
3	Công ty cổ phần Chứng khoán SSI	Không liên quan	9.873.815.000	57.587.065.000	17,15%	0,15%	0,00% - 0,45%
4	Công ty cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Là đại lý phân phối của Quỹ	8.467.213.000	57.587.065.000	14,70%	0,08%	0,00% - 0,45%
5	Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt - Chi nhánh	Không liên quan	6.865.555.000	57.587.065.000	11,92%	0,15%	0,00% - 0,45%
6	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	Không liên quan	6.647.530.000	57.587.065.000	11,54%	0,08%	0,00% - 0,45%
Tổng			57.587.065.000		100%		

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

B06-QM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

10. TIỀN GỬI NGÂN HÀNG VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
	<u>VND</u>
Tiền gửi không kỳ hạn bằng VND cho hoạt động của Quỹ tại:	4.047.301.069
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hà Thành	4.047.301.069
Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-
Tiền gửi cho hoạt động mua lại của Nhà Đầu tư	85.160.115
Tổng	<u>4.132.461.184</u>

Quy Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

B06-QM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quý) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ THUẬN

Chi tiết các khoản đầu tư thuận của Quý tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

STT	Khoản đầu tư	Giá mua VND	Giá trị hợp lý VND	Chênh lệch đánh giá lại		Giá trị đánh giá lại VND
				Tăng VND	Giảm VND	
I	Cổ phiếu niêm yết	57.241.493.763	61.118.991.650	4.007.757.887	(130.260.000)	61.118.991.650
II	Quyền mua cổ phiếu	-	169.050.000	169.050.000	-	169.050.000
	Tổng	57.241.493.763	61.288.041.650	4.176.807.887	(130.260.000)	61.288.041.650

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND</i>
Phải trả phí kiểm toán	43.389.000
Phải trả phí môi giới chứng khoán	98.880
Phải trả phí giá dịch vụ xử lý hồ sơ	100.000
Phải trả thù lao cho Ban Đại diện Quỹ	45.000.000
Phải trả phí quản lý thường niên trả SSC	-
Tổng	88.587.880

13. PHẢI TRẢ DỊCH VỤ QUẢN LÝ QUỸ MỜ

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND</i>
Phải trả giá dịch vụ quản lý	64.900.807
Phải trả giá dịch vụ lưu ký – bảo quản tài sản	20.000.000
Phải trả giá dịch vụ lưu ký – VSD	507.650
Phải trả giá dịch vụ giám sát	5.500.000
Phải trả giá dịch vụ quản trị Quỹ	16.500.000
Phải trả giá dịch vụ Đại lý chuyển nhượng	13.200.000
Tổng	120.608.457

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

B06-QM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

14. VỐN GÓP CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Biến động vốn góp của Nhà Đầu tư cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

	Đơn vị	Số dư đầu năm VND	Phát sinh trong năm VND	Số dư cuối năm VND
Vốn góp phát hành				
Số lượng (1)	CCQ	-	6.371.969,97	6.371.969,97
Giá trị ghi theo mệnh giá (2)	VND	-	63.719.699.700	63.719.699.700
Thặng dư vốn góp phát hành của Nhà Đầu tư (3)	VND	-	1.089.098.750	1.089.098.750
Tổng giá trị phát hành chứng chỉ Quỹ (4) = (2) + (3)	VND	-	64.808.798.450	64.808.798.450
Vốn góp mua lại				
Số lượng (5)	CCQ	-	(180.374,61)	(180.374,61)
Giá trị ghi theo mệnh giá (6)	VND	-	(1.803.746.100)	(1.803.746.100)
Thặng dư vốn góp mua lại của Nhà Đầu tư (7)	VND	-	(84.437.901)	(84.437.901)
Tổng giá trị mua lại chứng chỉ Quỹ (8) = (6) + (7)	VND	-	(1.888.184.001)	(1.888.184.001)
Số lượng chứng chỉ Quỹ hiện hành (9) = (1) - (5)	CCQ	-	6.191.595,36	6.191.595,36
Giá trị vốn góp hiện hành (10) = (4) + (8)	VND	-	62.920.614.449	62.920.614.449
Lợi nhuận chưa phân phối (11)	VND	-	2.336.776.304	2.336.776.304
Giá trị tài sản ròng hiện hành (12) = (10) + (11)	VND	-	65.257.390.753	65.257.390.753
Giá trị tài sản ròng hiện hành trên một đơn vị chứng chỉ Quỹ (13) = (12) / (9)	VND	-		10.539,67

15. LỢI NHUẬN/(LỖ) CHƯA PHÂN PHỐI

Ngày 31 tháng 12 năm 2023
VND

Lỗ đã thực hiện	(1.709.771.583)
Lợi nhuận chưa thực hiện	4.046.547.887
Tổng	2.336.776.304

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

16. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG

Giá trị tài sản ròng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>					
STT	Ngày NAV (*)	Giá trị tài sản ròng VND	Số lượng chứng chỉ Quỹ	Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ VND	Tăng/(giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ VND
	13/11/2022	49.963.438.908	5.000.055,00	9.992,57	
1	14/11/2022	49.960.130.431	5.000.332,57	9.991,36	(1,21)
2	15/11/2022	49.957.781.597	5.000.509,18	9.990,53	(0,83)
3	16/11/2022	49.968.857.390	5.000.485,15	9.992,80	2,27
4	17/11/2022	49.984.212.604	5.000.509,16	9.995,82	3,02
5	20/11/2022	49.989.522.542	5.000.815,80	9.996,27	0,45
6	21/11/2022	49.986.557.790	5.000.837,80	9.995,63	(0,64)
7	22/11/2022	49.874.639.851	5.000.871,80	9.973,18	(22,45)
8	23/11/2022	49.746.076.042	5.000.868,10	9.947,48	(25,70)
9	24/11/2022	49.636.459.410	5.000.999,77	9.925,30	(22,18)
10	27/11/2022	49.568.557.563	5.000.967,36	9.911,79	(13,51)
11	28/11/2022	49.596.707.200	5.002.029,77	9.915,31	3,52
12	29/11/2022	49.821.208.046	5.002.274,80	9.959,71	44,40
13	30/11/2022	50.259.360.806	5.002.275,80	10.047,29	87,58
14	01/12/2022	50.114.103.488	5.002.426,06	10.017,95	(29,34)
15	04/12/2022	51.195.044.184	5.007.567,82	10.223,53	205,58
16	05/12/2022	51.353.737.540	5.007.768,31	10.254,81	31,28
17	06/12/2022	50.149.307.972	5.008.239,23	10.013,36	(241,45)
18	07/12/2022	49.719.961.108	5.008.362,29	9.927,38	(85,98)
19	08/12/2022	50.402.243.996	5.008.383,43	10.063,57	136,19
20	11/12/2022	50.911.213.771	5.008.417,89	10.165,12	101,55
21	12/12/2022	50.619.913.568	5.008.435,58	10.106,93	(58,19)
22	13/12/2022	50.992.804.865	5.008.575,06	10.181,10	74,17
23	14/12/2022	51.008.264.894	5.008.781,60	10.183,76	2,66
24	15/12/2022	50.872.469.480	5.009.057,50	10.156,09	(27,67)
25	18/12/2022	50.898.198.577	5.009.118,53	10.161,10	5,01
26	19/12/2022	50.197.401.616	5.009.120,49	10.021,20	(139,90)
27	20/12/2022	49.647.349.564	5.009.901,77	9.909,84	(111,36)
28	21/12/2022	49.359.780.795	5.009.954,21	9.852,34	(57,50)
29	22/12/2022	49.349.056.026	5.010.000,78	9.850,10	(2,24)
30	25/12/2022	49.352.626.525	5.010.278,11	9.850,27	0,17
31	26/12/2022	48.256.445.966	5.010.429,15	9.631,20	(219,07)
32	27/12/2022	48.859.378.072	5.010.492,47	9.751,41	120,21
33	28/12/2022	48.940.158.808	5.010.548,04	9.767,42	16,01
34	29/12/2022	48.846.416.864	5.010.674,36	9.748,47	(18,95)
35	31/12/2022	48.955.073.609	5.012.609,25	9.766,38	17,91
36	01/01/2023	48.954.870.752	5.012.609,25	9.766,34	(0,04)
37	02/01/2023	48.954.667.908	5.012.609,25	9.766,30	(0,04)
38	03/01/2023	49.871.774.463	5.012.643,98	9.949,19	182,89
39	04/01/2023	49.758.200.950	5.012.853,48	9.926,12	(23,07)
40	05/01/2023	49.908.074.580	5.013.056,96	9.955,61	29,49
41	08/01/2023	49.610.625.808	5.013.279,92	9.895,84	(59,77)
42	09/01/2023	49.377.870.169	5.013.309,72	9.849,35	(46,49)
43	10/01/2023	49.430.691.529	5.013.460,62	9.859,59	10,24
44	11/01/2023	49.767.591.752	5.013.461,63	9.926,79	67,20
45	12/01/2023	49.684.659.753	5.013.472,69	9.910,22	(16,57)
46	15/01/2023	49.577.214.918	5.014.036,95	9.887,68	(22,54)
47	16/01/2023	49.557.342.241	5.014.334,87	9.883,13	(4,55)
48	17/01/2023	50.670.461.247	5.014.425,38	10.104,93	221,80
49	18/01/2023	51.095.042.923	5.014.426,36	10.189,60	84,67
50	22/01/2023	51.215.584.810	5.013.609,87	10.215,31	25,71

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

16. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

Giá trị tài sản ròng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

*Cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023*

STT	Ngày NAV (*)	Giá trị tài sản ròng VND	Số lượng chứng chỉ Quỹ	Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ VND	Tăng/(giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ VND
51	26/01/2023	51.205.626.237	5.013.609,87	10.213,32	(1,99)
52	29/01/2023	52.028.245.093	5.014.699,05	10.375,14	161,82
53	30/01/2023	51.470.749.084	5.015.317,16	10.262,71	(112,43)
54	31/01/2023	51.940.723.913	5.016.509,21	10.353,95	91,24
55	01/02/2023	49.926.634.385	5.016.666,36	9.952,15	(401,80)
56	02/02/2023	49.882.564.231	5.016.668,36	9.943,36	(8,79)
57	05/02/2023	49.970.164.056	5.016.758,11	9.960,64	17,28
58	06/02/2023	49.938.531.949	5.017.153,96	9.953,55	(7,09)
59	07/02/2023	49.069.626.501	5.018.215,48	9.778,30	(175,25)
60	08/02/2023	49.171.381.754	5.023.234,87	9.788,78	10,48
61	09/02/2023	48.975.674.638	5.023.299,92	9.749,70	(39,08)
62	12/02/2023	48.882.863.298	5.023.798,60	9.730,25	(19,45)
63	13/02/2023	48.039.708.802	5.024.777,48	9.560,56	(169,69)
64	14/02/2023	48.069.784.975	5.025.148,70	9.565,84	5,28
65	15/02/2023	48.488.112.563	5.025.253,22	9.648,88	83,04
66	16/02/2023	48.825.714.126	5.025.374,45	9.715,83	66,95
67	19/02/2023	48.765.691.882	5.025.545,74	9.703,56	(12,27)
68	20/02/2023	49.742.414.556	5.025.736,68	9.897,53	193,97
69	21/02/2023	49.472.872.535	5.025.793,66	9.843,79	(53,74)
70	22/02/2023	48.024.080.704	5.025.866,89	9.555,38	(288,41)
71	23/02/2023	47.870.337.594	5.025.879,65	9.524,76	(30,62)
72	26/02/2023	47.377.658.968	5.031.184,72	9.416,79	(107,97)
73	27/02/2023	46.783.856.691	5.031.321,14	9.298,52	(118,27)
74	28/02/2023	46.943.396.592	5.031.737,27	9.329,46	30,94
75	01/03/2023	47.460.195.934	5.031.957,07	9.431,75	102,29
76	02/03/2023	47.309.017.612	5.039.046,75	9.388,48	(43,27)
77	05/03/2023	47.147.600.576	5.039.107,65	9.356,33	(32,15)
78	06/03/2023	47.276.090.170	5.039.187,67	9.381,68	25,35
79	07/03/2023	47.562.151.036	5.040.788,15	9.435,45	53,77
80	08/03/2023	47.864.976.590	5.041.076,93	9.494,99	59,54
81	09/03/2023	48.068.393.160	5.041.222,25	9.535,06	40,07
82	12/03/2023	48.012.770.101	5.041.666,55	9.523,19	(11,87)
83	13/03/2023	47.894.001.758	5.043.320,11	9.496,52	(26,67)
84	14/03/2023	47.030.867.370	5.043.684,43	9.324,70	(171,82)
85	15/03/2023	48.031.156.939	5.043.869,92	9.522,67	197,97
86	16/03/2023	47.497.242.975	5.044.143,61	9.416,31	(106,36)
87	19/03/2023	47.478.786.348	5.042.481,64	9.415,75	(0,56)
88	20/03/2023	46.657.297.550	5.037.971,76	9.261,12	(154,63)
89	21/03/2023	47.104.674.042	5.038.174,68	9.349,55	88,43
90	22/03/2023	47.103.554.110	5.038.604,61	9.348,53	(1,02)
91	23/03/2023	47.185.262.965	5.038.698,68	9.364,57	16,04
92	26/03/2023	47.366.870.581	5.038.585,93	9.400,82	36,25
93	27/03/2023	47.732.702.967	5.039.791,84	9.471,16	70,34
94	28/03/2023	47.616.129.191	5.040.303,32	9.447,07	(24,09)
95	29/03/2023	47.788.786.730	5.040.316,01	9.481,30	34,23
96	30/03/2023	47.777.936.224	5.028.319,91	9.501,76	20,46
97	31/03/2023	48.294.865.167	5.029.407,06	9.602,49	100,73
98	02/04/2023	48.289.256.165	5.029.407,06	9.601,38	(1,11)
99	03/04/2023	49.080.208.657	5.029.605,84	9.758,26	156,88
100	04/04/2023	49.070.049.056	5.028.423,37	9.758,53	0,27
101	05/04/2023	49.522.969.892	5.028.543,21	9.848,37	89,84

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

16. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

Giá trị tài sản ròng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

<i>Cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>					
STT	Ngày NAV (*)	Giá trị tài sản ròng VND	Số lượng chứng chỉ Quỹ	Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ VND	Tăng/(giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ VND
102	06/04/2023	48.646.716.609	5.028.871,38	9.673,48	(174,89)
103	09/04/2023	48.558.942.451	5.029.122,08	9.655,55	(17,93)
104	10/04/2023	48.580.263.481	5.029.244,76	9.659,55	4,00
105	11/04/2023	48.822.976.858	5.029.612,20	9.707,10	47,55
106	12/04/2023	49.202.529.079	5.029.534,42	9.782,72	75,62
107	13/04/2023	48.909.592.934	5.031.789,39	9.720,11	(62,61)
108	16/04/2023	47.697.649.322	5.031.877,58	9.479,09	(241,02)
109	17/04/2023	48.068.376.374	5.032.398,87	9.551,78	72,69
110	18/04/2023	48.232.334.549	5.032.514,90	9.584,14	32,36
111	19/04/2023	47.583.664.088	5.032.579,56	9.455,12	(129,02)
112	20/04/2023	47.750.954.994	5.032.708,92	9.488,12	33,00
113	23/04/2023	47.590.252.475	5.033.328,59	9.455,02	(33,10)
114	24/04/2023	47.652.893.105	5.033.542,19	9.467,06	12,04
115	25/04/2023	47.799.405.358	5.034.056,07	9.495,20	28,14
116	26/04/2023	48.118.160.653	5.034.393,05	9.557,88	62,68
117	27/04/2023	48.350.529.345	5.034.563,55	9.603,71	45,83
118	30/04/2023	49.101.069.776	5.034.649,93	9.752,62	148,91
119	03/05/2023	49.092.515.540	5.034.649,93	9.750,92	(1,70)
120	04/05/2023	49.068.077.558	5.034.742,19	9.745,89	(5,03)
121	07/05/2023	48.829.697.912	5.034.795,53	9.698,44	(47,45)
122	08/05/2023	49.086.506.893	5.034.848,11	9.749,35	50,91
123	09/05/2023	49.321.179.918	5.034.938,98	9.795,78	46,43
124	10/05/2023	49.905.097.486	5.035.018,58	9.911,60	115,82
125	11/05/2023	49.925.668.879	5.035.084,10	9.915,55	3,95
126	14/05/2023	50.304.481.586	5.037.543,48	9.985,91	70,36
127	15/05/2023	49.836.171.120	5.048.590,00	9.871,30	(114,61)
128	16/05/2023	49.763.019.162	5.048.616,58	9.856,76	(14,54)
129	17/05/2023	49.095.394.065	5.048.898,18	9.723,98	(132,78)
130	18/05/2023	48.983.276.623	5.048.739,09	9.702,08	(21,90)
131	21/05/2023	49.287.497.805	5.049.240,44	9.761,36	59,28
132	22/05/2023	49.722.918.291	5.049.512,88	9.847,07	85,71
133	23/05/2023	49.586.645.713	5.050.320,29	9.818,51	(28,56)
134	24/05/2023	49.508.601.073	5.050.485,25	9.802,74	(15,77)
135	25/05/2023	49.820.691.905	5.050.147,95	9.865,19	62,45
136	28/05/2023	50.127.132.093	5.050.241,95	9.925,68	60,49
137	29/05/2023	50.768.915.231	5.050.390,01	10.052,47	126,79
138	30/05/2023	51.115.201.613	5.050.397,26	10.121,02	68,55
139	31/05/2023	51.257.188.986	5.050.445,85	10.149,04	28,02
140	01/06/2023	51.505.638.688	5.050.599,34	10.197,92	48,88
141	04/06/2023	51.492.498.965	5.050.710,27	10.195,10	(2,82)
142	05/06/2023	50.900.436.292	5.050.710,57	10.077,87	(117,23)
143	06/06/2023	51.353.134.068	5.051.347,57	10.166,22	88,35
144	07/06/2023	52.211.794.386	5.052.148,20	10.334,57	168,35
145	08/06/2023	51.173.015.436	5.053.347,62	10.126,55	(208,02)
146	11/06/2023	51.363.931.050	5.054.410,53	10.162,20	35,65
147	12/06/2023	51.592.205.147	5.055.307,06	10.205,55	43,35
148	13/06/2023	51.857.504.457	5.061.029,49	10.246,43	40,88
149	14/06/2023	51.226.394.850	5.061.548,65	10.120,69	(125,74)
150	15/06/2023	51.359.906.714	5.062.344,58	10.145,47	24,78
151	18/06/2023	51.088.104.140	5.062.568,28	10.091,34	(54,13)
152	19/06/2023	50.677.932.970	5.062.964,61	10.009,53	(81,81)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

16. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

Giá trị tài sản ròng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

STT	Ngày NAV (*)	Giá trị tài sản ròng VND	Số lượng chứng chỉ Quỹ	Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ VND	Tăng/(giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ VND
153	20/06/2023	51.832.757.671	5.068.210,63	10.227,03	217,50
154	21/06/2023	52.471.879.348	5.069.196,20	10.351,12	124,09
155	22/06/2023	52.924.870.753	5.069.754,22	10.439,33	88,21
156	25/06/2023	52.676.028.069	5.070.790,62	10.388,12	(51,21)
157	26/06/2023	52.770.169.230	5.086.094,89	10.375,38	(12,74)
158	27/06/2023	53.002.226.177	5.086.807,70	10.419,54	44,16
159	28/06/2023	52.809.974.203	5.087.654,18	10.380,02	(39,52)
160	29/06/2023	51.793.293.351	5.089.305,39	10.176,88	(203,14)
161	30/06/2023	51.866.070.508	5.090.763,56	10.188,26	11,38
162	02/07/2023	51.858.086.568	5.090.763,56	10.186,70	(1,56)
163	03/07/2023	52.141.145.738	5.092.061,30	10.239,69	52,99
164	04/07/2023	52.665.815.092	5.089.569,56	10.347,79	108,10
165	05/07/2023	52.918.049.976	5.097.328,80	10.381,52	33,73
166	06/07/2023	52.767.349.288	5.135.237,08	10.275,54	(105,98)
167	09/07/2023	53.404.527.872	5.135.916,64	10.398,24	122,70
168	10/07/2023	53.807.624.450	5.135.461,15	10.477,66	79,42
169	11/07/2023	53.669.317.077	5.148.690,53	10.423,87	(53,79)
170	12/07/2023	53.913.642.985	5.149.875,12	10.468,92	45,05
171	13/07/2023	54.663.925.339	5.150.548,88	10.613,22	144,30
172	16/07/2023	55.001.807.552	5.150.098,19	10.679,75	66,53
173	17/07/2023	55.758.387.867	5.152.042,92	10.822,57	142,82
174	18/07/2023	55.886.222.321	5.153.320,40	10.844,70	22,13
175	19/07/2023	55.253.110.443	5.152.823,44	10.722,88	(121,82)
176	20/07/2023	55.804.234.156	5.153.246,80	10.828,94	106,06
177	23/07/2023	57.147.730.865	5.191.101,99	11.008,78	179,84
178	24/07/2023	57.939.996.759	5.197.044,40	11.148,64	139,86
179	25/07/2023	57.617.934.454	5.207.337,79	11.064,75	(83,89)
180	26/07/2023	58.196.305.638	5.212.793,71	11.164,12	99,37
181	27/07/2023	58.659.233.203	5.216.877,54	11.244,12	80,00
182	30/07/2023	59.134.967.185	5.220.036,99	11.328,45	84,33
183	31/07/2023	59.151.427.580	5.225.038,23	11.320,76	(7,69)
184	01/08/2023	61.273.998.424	5.490.220,30	11.160,57	(160,19)
185	02/08/2023	61.626.689.212	5.496.932,68	11.211,10	50,53
186	03/08/2023	61.336.810.251	5.504.552,86	11.142,92	(68,18)
187	06/08/2023	62.402.540.419	5.504.878,61	11.335,86	192,94
188	07/08/2023	62.536.646.311	5.505.507,30	11.358,92	23,06
189	08/08/2023	61.966.190.006	5.506.650,39	11.252,97	(105,95)
190	09/08/2023	61.869.084.563	5.508.909,61	11.230,73	(22,24)
191	10/08/2023	61.236.767.778	5.512.183,09	11.109,34	(121,39)
192	13/08/2023	61.875.494.801	5.516.969,07	11.215,48	106,14
193	14/08/2023	62.794.815.560	5.518.024,56	11.379,94	164,46
194	15/08/2023	62.689.762.490	5.533.068,91	11.330,01	(49,93)
195	16/08/2023	62.873.862.679	5.533.389,47	11.362,63	32,62
196	17/08/2023	62.228.524.050	5.537.211,33	11.238,24	(124,39)
197	20/08/2023	60.047.117.527	5.716.858,20	10.503,51	(734,73)
198	21/08/2023	59.750.808.132	5.726.851,78	10.433,44	(70,07)
199	22/08/2023	60.684.539.274	5.756.597,32	10.541,73	108,29
200	23/08/2023	60.385.816.808	5.767.777,13	10.469,51	(72,22)
201	24/08/2023	62.446.077.161	5.773.001,20	10.816,91	347,40
202	27/08/2023	62.731.104.464	5.782.834,83	10.847,81	30,90
203	28/08/2023	63.868.243.038	5.784.208,20	11.041,82	194,01

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

16. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

Giá trị tài sản ròng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

STT	Ngày NAV (*)	Giá trị tài sản ròng VND	Số lượng chứng chỉ Quỹ	Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ VND	Tăng/(giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ VND
204	29/08/2023	64.373.410.701	5.787.447,36	11.122,93	81,11
205	30/08/2023	65.126.154.062	5.800.081,74	11.228,48	105,55
206	31/08/2023	66.005.668.168	5.805.145,60	11.370,20	141,72
207	03/09/2023	65.991.496.367	5.805.145,60	11.367,75	(2,45)
208	04/09/2023	65.986.772.823	5.805.145,60	11.366,94	(0,81)
209	05/09/2023	66.461.576.765	5.810.438,57	11.438,30	71,36
210	06/09/2023	67.218.208.524	5.815.455,86	11.558,54	120,24
211	07/09/2023	67.715.040.282	5.813.287,15	11.648,32	89,78
212	10/09/2023	67.908.690.153	5.823.774,63	11.660,59	12,27
213	11/09/2023	65.506.467.265	5.829.015,94	11.237,99	(422,60)
214	12/09/2023	67.136.194.130	5.831.899,86	11.511,89	273,90
215	13/09/2023	67.356.055.988	5.864.620,32	11.485,15	(26,74)
216	14/09/2023	65.934.693.953	5.868.935,45	11.234,52	(250,63)
217	17/09/2023	66.605.838.600	5.880.420,65	11.326,71	92,19
218	18/09/2023	66.379.956.975	5.867.408,65	11.313,33	(13,38)
219	19/09/2023	66.364.795.416	5.865.701,67	11.314,04	0,71
220	20/09/2023	68.268.462.062	5.868.518,39	11.632,99	318,95
221	21/09/2023	67.426.509.546	5.869.734,35	11.487,14	(145,85)
222	24/09/2023	64.190.505.018	5.872.176,14	10.931,29	(555,85)
223	25/09/2023	61.204.394.234	5.893.937,93	10.384,29	(547,00)
224	26/09/2023	60.119.219.187	5.893.724,97	10.200,54	(183,75)
225	27/09/2023	61.719.098.281	5.900.054,04	10.460,76	260,22
226	28/09/2023	61.811.734.772	5.905.688,73	10.466,47	5,71
227	30/09/2023	61.900.228.309	5.924.078,76	10.448,92	(17,55)
228	01/10/2023	61.895.714.757	5.924.078,76	10.448,15	(0,77)
229	02/10/2023	62.345.234.426	5.926.106,85	10.520,43	72,28
230	03/10/2023	60.808.311.147	5.940.447,92	10.236,31	(284,12)
231	04/10/2023	61.361.672.718	5.943.908,15	10.323,45	87,14
232	05/10/2023	60.904.192.490	5.944.830,89	10.244,89	(78,56)
233	08/10/2023	61.491.465.935	5.946.846,67	10.340,18	95,29
234	09/10/2023	61.925.284.811	5.947.915,24	10.411,25	71,07
235	10/10/2023	61.800.102.570	5.947.174,99	10.391,50	(19,75)
236	11/10/2023	62.550.849.579	5.947.938,06	10.516,39	124,89
237	12/10/2023	62.946.577.848	5.948.869,17	10.581,26	64,87
238	15/10/2023	63.829.491.103	5.948.224,71	10.730,84	149,58
239	16/10/2023	63.282.522.963	5.975.715,62	10.589,94	(140,90)
240	17/10/2023	61.607.597.075	6.007.110,07	10.255,77	(334,17)
241	18/10/2023	61.136.546.527	6.008.764,16	10.174,56	(81,21)
242	19/10/2023	60.301.713.147	6.008.061,27	10.036,80	(137,76)
243	22/10/2023	61.097.673.176	6.014.840,07	10.157,82	121,02
244	23/10/2023	60.783.944.939	6.016.707,96	10.102,52	(55,30)
245	24/10/2023	61.503.137.574	6.020.016,23	10.216,44	113,92
246	25/10/2023	61.308.896.683	6.020.630,98	10.183,13	(33,31)
247	26/10/2023	59.748.891.823	6.020.011,15	9.925,04	(258,09)
248	29/10/2023	60.037.784.387	6.023.468,65	9.967,31	42,27
249	30/10/2023	58.933.344.535	6.027.200,51	9.777,89	(189,42)
250	31/10/2023	58.406.594.901	6.044.605,21	9.662,59	(115,30)
251	01/11/2023	58.741.064.710	6.040.072,50	9.725,22	62,63
252	02/11/2023	59.753.272.339	6.042.409,63	9.888,98	163,76
253	05/11/2023	59.751.591.072	6.046.654,88	9.881,75	(7,23)
254	06/11/2023	60.096.400.990	6.046.272,39	9.939,41	57,66

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

B06-QM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

16. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

Giá trị tài sản ròng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

STT	Ngày NAV (*)	Giá trị tài sản ròng VND	Số lượng chứng chỉ Quỹ	Giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ VND	Tăng/(giảm) giá trị tài sản ròng/1 chứng chỉ Quỹ VND
255	07/11/2023	59.671.937.603	6.047.282,78	9.867,56	(71,85)
256	08/11/2023	61.602.327.336	6.047.683,99	10.186,10	318,54
257	09/11/2023	62.267.861.131	6.048.864,93	10.294,13	108,03
258	12/11/2023	61.929.921.578	6.051.500,60	10.233,81	(60,32)
259	13/11/2023	62.030.565.410	6.055.111,53	10.244,33	10,52
260	14/11/2023	62.108.208.053	6.055.459,68	10.256,56	12,23
261	15/11/2023	61.889.946.556	6.046.535,12	10.235,60	(20,96)
262	16/11/2023	62.683.023.732	6.047.728,22	10.364,72	129,12
263	19/11/2023	61.454.281.055	6.048.948,70	10.159,49	(205,23)
264	20/11/2023	62.381.560.429	6.081.009,83	10.258,42	98,93
265	21/11/2023	62.964.212.016	6.083.434,51	10.350,10	91,68
266	22/11/2023	63.422.351.101	6.083.502,64	10.425,30	75,20
267	23/11/2023	60.665.362.931	6.085.180,67	9.969,36	(455,94)
268	26/11/2023	61.611.655.115	6.085.336,32	10.124,60	155,24
269	27/11/2023	61.232.200.468	6.089.664,43	10.055,10	(69,50)
270	28/11/2023	62.002.469.850	6.102.521,29	10.160,13	105,03
271	29/11/2023	62.682.217.025	6.132.710,54	10.220,96	60,83
272	30/11/2023	62.334.725.126	6.132.889,15	10.164,00	(56,96)
273	03/12/2023	62.561.817.117	6.132.617,38	10.201,48	37,48
274	04/12/2023	64.151.377.405	6.130.734,45	10.463,89	262,41
275	05/12/2023	63.845.382.574	6.133.509,04	10.409,27	(54,62)
276	06/12/2023	64.352.856.654	6.132.786,85	10.493,24	83,97
277	07/12/2023	63.784.043.953	6.150.739,97	10.370,14	(123,10)
278	10/12/2023	63.731.339.830	6.153.875,79	10.356,29	(13,85)
279	11/12/2023	63.933.613.950	6.154.429,73	10.388,22	31,93
280	12/12/2023	64.239.915.581	6.164.730,32	10.420,55	32,33
281	13/12/2023	63.232.677.087	6.165.596,56	10.255,72	(164,83)
282	14/12/2023	62.764.637.892	6.166.216,31	10.178,79	(76,93)
283	17/12/2023	62.554.589.033	6.166.089,09	10.144,93	(33,86)
284	18/12/2023	62.387.681.595	6.172.232,18	10.107,79	(37,14)
285	19/12/2023	62.807.315.562	6.173.087,33	10.174,37	66,58
286	20/12/2023	63.169.868.867	6.188.962,79	10.206,85	32,48
287	21/12/2023	63.240.996.421	6.189.299,91	10.217,79	10,94
288	24/12/2023	63.515.132.937	6.196.257,84	10.250,56	32,77
289	25/12/2023	64.379.869.482	6.190.062,69	10.400,51	149,95
290	26/12/2023	64.951.321.847	6.189.579,48	10.493,65	93,14
291	27/12/2023	64.689.185.188	6.189.900,65	10.450,76	(42,89)
292	28/12/2023	65.064.516.995	6.190.603,50	10.510,20	59,44
293	31/12/2023	65.257.390.753	6.191.595,36	10.539,67	29,47

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

16. GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG (tiếp theo)

*Cho giai đoạn tài chính từ ngày
25 tháng 10 năm 2022 (ngày
thành lập Quỹ) đến ngày 31
tháng 12 năm 2023*

Giá trị tài sản ròng bình quân trong năm:	54.903.099.561
- Giá trị tài sản ròng cao nhất/chứng chỉ Quỹ	11.660,59
- Giá trị tài sản ròng thấp nhất/chứng chỉ Quỹ	9.261,12
Biến động Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị chứng chỉ Quỹ trong năm:	
- Mức cao nhất trong năm (VND)	734,73
- Mức thấp nhất trong năm (VND)	0,04

(*) Ngày NAV là ngày xác định giá trị tài sản ròng cho ngày định giá liền sau đó.

17. SỐ LƯỢNG CHỨNG CHỈ QUỸ ĐANG LƯU HÀNH

*Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chứng chỉ Quỹ*

Số lượng chứng chỉ Quỹ đang lưu hành	6.191.595,36
--------------------------------------	--------------

18. CÁC BÊN LIÊN QUAN VÀ HỢP ĐỒNG THEN CHỐT KHÁC

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

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan và hợp đồng then chốt khác trong năm được trình bày như sau:

*Cho giai đoạn tài chính
từ ngày 25 tháng 10 năm
2022 (ngày thành lập
Quỹ) đến ngày 31 tháng
12 năm 2023
VND*

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>VND</i>
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương	Công ty Quản lý Quỹ	Giá dịch vụ quản lý Quỹ mở	766.931.037
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") – Chi nhánh Hà Thành	Ngân hàng Giám sát	Giá dịch vụ giám sát Giá dịch vụ lưu ký – bảo quản tài sản Giá dịch vụ lưu ký xử lý hồ sơ	77.000.000 280.000.000 155.807.748
		Giá dịch vụ quản trị Quỹ mở	231.000.000
		Phí ngân hàng	1.738.871
Ban Đại diện Quỹ		Thù lao Ban Đại diện Quỹ	213.387.096

Quý Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

B06-QM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quý) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

18. CÁC BÊN LIÊN QUAN VÀ HỢP ĐỒNG THEN CHỐT KHÁC (tiếp theo)

18.2 Số dư trọng yếu với các bên liên quan và hợp đồng then chốt khác

Các số dư trọng yếu với các bên liên quan và hợp đồng then chốt khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và trong năm được trình bày như sau:

Đối tượng	Quan hệ	Nội dung giao dịch	Ngày 25 tháng 10 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
			VND	Phát sinh tăng VND	Phát sinh giảm VND	VND
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương	Công ty Quản lý Quỹ	Giá dịch vụ quản lý Quỹ mở phải trả	-	766.931.037	(702.030.230)	64.900.807
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") – Chi nhánh Hà Thành	Ngân hàng Giám sát	Tiền gửi ngân hàng Giá dịch vụ lưu ký – bảo quản tài sản phải trả Giá dịch vụ giám sát phải trả Giá dịch vụ quản trị Quỹ phải trả	-	456.758.148.260	(452.625.687.076)	4.132.461.184
Ban Đại diện Quý		Thù lao Ban Đại diện Quý	-	231.000.000	(214.500.000)	16.500.000
			-	213.387.096	(168.387.096)	45.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

19. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Quỹ có các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết, 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, phải trả nhà cung cấp dịch vụ, phải trả cho Nhà Đầu tư và phải trả dịch vụ quản lý Quỹ. 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.

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.

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

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

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của 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.

Quỹ không áp dụng phương pháp phân tích độ nhạy đối với lãi suất do Quỹ có rủi ro lãi suất rất nhỏ tại ngày lập báo cáo tài chính.

Rủi ro tiền tệ

Quỹ không có rủi ro tiền tệ do trong giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 30 tháng 6 năm 2023, Quỹ không thực hiện các giao dịch bằng ngoại tệ.

Rủi ro về giá cổ phiếu niêm yết

Các cổ phiếu đã 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 giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Quỹ là 61.118.991.650 đồng Việt Nam. Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì kết quả hoạt động của Quỹ sẽ giảm 6.111.899.165 đồng Việt Nam, phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, kết quả hoạt động của Quỹ sẽ tăng lên 6.111.899.165 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

19. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng

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

Tiền gửi ngân hàng

Quỹ chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng có uy tín ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý theo chính sách của Quỹ. Rủi ro tín dụng tối đa của Quỹ đối với các khoản mục của báo cáo tình hình tài chính 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 2023.

Quý Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

B06-QM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quý) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

19. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

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 báo cáo tình hình tài chính được trình bày như sau:

Đối tượng	Chưa quá hạn và chưa bị giảm giá VND	Chưa quá hạn và đã bị giảm giá VND	Đã quá hạn và chưa bị giảm giá VND	Đã quá hạn và đã bị giảm giá VND	Tổng VND
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	4.132.461.184	-	-	-	4.132.461.184
- Tiền gửi ngân hàng cho hoạt động của Quý mở	4.047.301.069	-	-	-	4.047.301.069
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	-	-	-	-
- Tiền gửi của Nhà Đầu tư về mua và mua lại chứng chỉ Quý	85.160.115	-	-	-	85.160.115
Các khoản đầu tư thuần	169.050.000	-	-	-	169.050.000
Các khoản phải thu	123.600.000	-	-	-	123.600.000
- Phải thu về bán các khoản đầu tư	123.600.000	-	-	-	123.600.000
- Dự thu tiền lãi chưa đến ngày nhận	-	-	-	-	-
Tổng	4.425.111.184	-	-	-	4.425.111.184

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

19. MỤC ĐÍCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

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

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.

Quý Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

B06-QM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

19. MỤC ĐÍCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

	Không kỳ hạn VND	Dưới 3 tháng VND	Từ 3 đến 12 tháng VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023						
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	4.132.461.184	-	-	-	-	4.132.461.184
- Tiền gửi ngân hàng cho hoạt động của Quỹ mở	4.047.301.069	-	-	-	-	4.047.301.069
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	-	-	-	-	-
- Tiền gửi của Nhà Đầu tư về mua và mua lại chứng chỉ Quỹ	85.160.115	-	-	-	-	85.160.115
Các khoản đầu tư thuần	61.118.991.650	169.050.000	-	-	-	61.288.041.650
- Cổ phiếu	61.118.991.650	-	-	-	-	61.118.991.650
- Quyền mua cổ phiếu	-	169.050.000	-	-	-	169.050.000
Các khoản phải thu	-	123.600.000	-	-	-	123.600.000
- Phải thu về bán các khoản đầu tư	-	123.600.000	-	-	-	123.600.000
- Dự thu tiền lãi chưa đến ngày nhận	-	-	-	-	-	-
TỔNG TÀI SẢN	65.251.452.834	292.650.000	-	-	-	65.544.102.834
Phải trả về mua các khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-
Phải trả cho các Đại lý phân phối chứng chỉ Quỹ	-	1.824.196	-	-	-	1.824.196
Chi phí phải trả	-	88.587.880	-	-	-	88.587.880
Phải trả cho Nhà Đầu tư về mua chứng chỉ Quỹ	-	63.663.115	-	-	-	63.663.115
Phải trả cho Nhà Đầu tư về mua lại chứng chỉ Quỹ	-	11.844.224	-	-	-	11.844.224
Phải trả dịch vụ quản lý Quỹ mở	-	120.608.457	-	-	-	120.608.457
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	-	184.209	-	-	-	184.209
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ	-	286.712.081	-	-	-	286.712.081
MỨC CHÉNH LỆCH THANH KHOẢN RÒNG	65.251.452.834	5.937.919	-	-	-	65.257.390.753

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ)
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

20. MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT

STT	Chỉ tiêu	Cho giai đoạn tài chính từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023
I	Các chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động	
1	Tỷ lệ chi phí hoạt động/Giá trị tài sản ròng bình quân trong năm	3,91%
2	Tốc độ vòng quay danh mục trong năm = (Tổng giá trị danh mục mua vào + Tổng giá trị danh mục bán ra)/2/Giá trị tài sản ròng bình quân trong năm	398,15%

21. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

Người lập:

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Người phê duyệt:

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Người phê duyệt:



Ông Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2024