

Quỹ đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam  
Được quản lý bởi  
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương  
*Techcom Vietnam REIT Fund*  
Managed by  
*Techcom Capital JSC*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
*THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*  
*Independence – Freedom – Happiness*

Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2025

Hanoi, day 13 month 08 year 2025

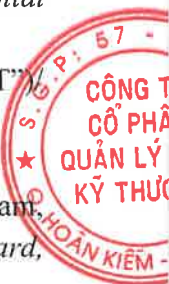
**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**  
**PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*  
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Ho Chi Minh City Stock Exchange*

- Tên CTQLQ/ *Name of FMC* : Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (“TCC”)/*Techcom Capital Joint Stock Company*
  - Tên Quỹ niêm yết/ *Name of listed fund*: Quỹ đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“TCREIT”)/*Techcom Vietnam REIT Fund (“TCREIT”)*
  - Mã chứng khoán/ *Stock Code*: FUCVREIT
  - Địa chỉ/ *Address*: Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, Số 6 Phố Quang Trung, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội/ *20th Floor, Techcombank Building, No. 6 Quang Trung Street, Cua Nam Ward, Hanoi City.*
  - Email: [IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn](mailto:IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn) Website: <https://www.techcomcapital.com.vn/>
- Nội dung thông tin công bố/ *Content of disclosure information*:  
Báo cáo tài chính đã soát xét giữa niên độ cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 của quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT)/ *Reviewed financial statements for the six-month period ended June 30, 2025 of Techcom Vietnam REIT Fund.*
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 13./08/2025 tại đường dẫn: <http://www.techcomcapital.com.vn/> This information was published on the company's/fund's website on August 13., 2025 at: [http://www.techcomcapital.com.vn](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./ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Trân trọng/*Sincerely./*.



***Tài liệu đính kèm/Attached documents:***

- Báo cáo tài chính đã soát xét giữa niên độ cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.  
*Reviewed financial statements for the six-month period ended June 30, 2025.*

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THUẬT  
TECHCOM CAPITAL JOINT STOCK COMPANY**

*Người được ủy quyền CBTT*

*Person authorized to disclose information* 



**Phí Tuấn Thành**

**Tổng Giám Đốc/ Chief Executive Officer**



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

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



**Shape the future  
with confidence**



## Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## 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 - 17       |
| Báo cáo của Ngân hàng Giám sát                     | 18           |
| Báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ    | 19 - 20      |
| Bảng cân đối kế toán giữa niên độ                  | 21           |
| Báo cáo kết quả hoạt động giữa niên độ             | 22           |
| Báo cáo tài sản giữa niên độ                       | 23           |
| Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ | 24           |
| Báo cáo danh mục đầu tư giữa niên độ               | 25           |
| Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ         | 26 - 54      |

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## THÔNG TIN CHUNG

### QUỸ

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

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành Chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.

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

### CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương ("Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi hình thức sở hữu từ Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Quản lý Quỹ Kỹ thương theo Giấy phép thành lập và hoạt động số 57/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30 tháng 01 năm 2019. Giấy phép điều chỉnh của Công ty sau khi chuyển đổi hình thức sở hữu được trình bày trong bảng dưới đây:

| <i>Giấy phép điều chỉnh số</i>                                                                                                                                                                         | <i>Ngày ban hành</i>      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Giấy phép điều chỉnh số 07/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh trụ sở chính                                                                                 | Ngày 24 tháng 1 năm 2025  |
| Giấy phép điều chỉnh số 114/GPĐC-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 |
| Giấy phép điều chỉnh số 87/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Xuân Minh – Chủ tịch Hội đồng quản trị | Ngày 6 tháng 9 năm 2022   |

Công ty được sở hữu 88,99956% bởi Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("Ngân hàng mẹ"), một ngân hàng thương mại cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

Các hoạt động được cấp phép của Công ty là quản lý Quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán và tư vấn đầu tư chứng khoán theo các quy định của pháp luật.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

Công ty có Trụ sở chính tại Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội.

Ông Phí Tuấn Thành được Ông Nguyễn Xuân Minh ủy quyền ký kết các giấy tờ và tài liệu liên quan đến hoạt động điều hành Công ty, trong đó có báo cáo tài chính kèm theo cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 theo giấy ủy quyền 020703/23/UQ-CTHQQT-TCC Ngày 7 tháng 3 năm 2023.

## NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

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

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

## BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

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

| Họ tên               | Chức vụ    | Ngày bổ nhiệm                     |
|----------------------|------------|-----------------------------------|
| Bà Phùng Thị Minh    | Chủ tịch   | Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023 |
| Ông Đặng Thế Đức     | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2016 |
| Bà Nguyễn Phương Lan | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023 |

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 ngày 27 tháng 4 năm 2021, Ban Đại diện Quỹ được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban Đại diện nhiệm kỳ 2020 - 2022 thành nhiệm kỳ 2020-2024.

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2022 ngày 21 tháng 4 năm 2023, Ban Đại diện Quỹ được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban Đại diện nhiệm kỳ 2020-2024 thành nhiệm kỳ 2023-2027.

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA BAN 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 giữa niên độ của Quỹ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ cam kết với Ban Đại diện Quỹ là đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, tình hình tài sản và danh mục đầu tư của Quỹ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ quỹ giữa niên độ của Quỹ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán áp dụng đối với quỹ đầu tư chứng khoán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

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



Ông Phí Tuấn Thành  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2025

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

#### 1.1 Tên Quỹ: Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam.

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

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

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

#### 1.4 Chính sách phân chia lợi nhuận:

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Căn cứ:

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

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2024 của Quỹ ngày 29/04/2025 đã thông qua việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ như sau:

#### 1. Cập nhật địa chỉ của Công ty Quản lý Quỹ

Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. (\*)

(\*) Ngày 17/07/2025, Quỹ đã thực hiện công bố thông tin về việc thay đổi địa chỉ Công ty quản lý quỹ theo Nghị quyết số 1656/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thông qua ngày 16/04/2025 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hà Nội năm 2025 như sau:

Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội.

#### 2. Cập nhật nội dung nêu tại phần CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật số 03/2022/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đầu tư công, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật đầu tư, Luật nhà ở, Luật đấu thầu, Luật điện lực, Luật doanh nghiệp, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật thi hành án dân sự có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 3 năm 2022.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

### 1.6 Nội dung thay đổi tại Điều lệ Quỹ trong kỳ báo cáo: (tiếp theo)

#### 2. Cập nhật nội dung nêu tại phần CƠ SỞ PHÁP LÝ (tiếp theo)

- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Luật số 56/2024/QH15 do Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ Quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Nghị định số 156/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Thông tư số 83/2024/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2024 hướng dẫn cơ chế, chính sách về giá dịch vụ trong lĩnh vực chứng khoán do nhà nước định giá áp dụng tại Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và các công ty con, Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam
- Thông tư số 102/2021/TT-BTC ngày 17 tháng 11 năm 2021 của Bộ Tài chính quy định giá dịch vụ trong lĩnh vực chứng khoán áp dụng tại các tổ chức kinh doanh chứng khoán, ngân hàng thương mại tham gia vào thị trường chứng khoán Việt Nam;
- Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài Chính về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 9 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và 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, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Thông tư số 119/2020/TT-BTC quy định hoạt động đăng ký, lưu ký, bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán;

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

#### 1.6 Nội dung thay đổi tại Điều lệ Quỹ trong kỳ báo cáo: (tiếp theo)

#### 2. Cập nhật nội dung nêu tại phần CƠ SỞ PHÁP LÝ (tiếp theo)

- Thông tư số 120/2020/TT-BTC quy định giao dịch cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch và chứng chỉ quỹ, trái phiếu doanh nghiệp, chứng quyền có bảo đảm niêm yết trên hệ thống giao dịch chứng khoán;
- Thông tư 51/2021/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam;
- Thông tư 198/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Bộ Tài chính về Chế độ kế toán áp dụng cho Quỹ mở;
- Thông tư số 197/2015/TT-BTC ngày 03 tháng 12 năm 2015 của Bộ Tài chính ban hành Quy định về hành nghề chứng khoán;
- Thông tư 91/2019/TT-BTC sửa đổi Thông tư quy định về chế độ báo cáo và thủ tục hành chính áp dụng với công ty quản lý quỹ, quỹ đầu tư chứng khoán và công ty đầu tư chứng khoán do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành;
- Thông tư số 125/2011/TT-BTC của Bộ Tài chính về Hướng dẫn chế độ kế toán áp dụng cho Công ty Quản Lý Quỹ ngày 5 tháng 9 năm 2011;
- Thông tư 181/2015/TT-BTC Chế độ kế toán áp dụng đối với Quỹ Hoán đổi danh mục do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành;

Các văn bản pháp lý liên quan khác.

#### 3. Bổ sung nội dung nêu tại phần CÁC ĐỊNH NGHĨA VÀ NGUYÊN TẮC GIẢI THÍCH

" 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 và Điều lệ Quỹ. Đối với kỳ định giá hàng tháng, ngày định giá là ngày đầu tiên của tháng tiếp theo.

#### 4. Bổ sung tại Điều 54. Phân phối lợi nhuận

##### 54.5 Giải pháp cho vấn đề thua lỗ của Quỹ

Lỗ năm trước sẽ được xử lý trong năm kế tiếp khi năm kế tiếp đó Quỹ kinh doanh có lãi và theo quyết định của đại hội nhà đầu tư.

Trong trường hợp Quỹ bị thua lỗ, Nhà Đầu tư có thể thực hiện bán lại Chứng chỉ Quỹ trên sàn giao dịch chứng khoán mà Chứng chỉ Quỹ được niêm yết..

#### 5. Bổ sung tại Khoản 1 Điều 62. Giá dịch lưu ký, giám sát và giao dịch

62.1 Giá dịch vụ lưu ký là 0,04%/NAV/năm và thấp nhất là mười triệu (10.000.000) đồng/tháng. Giá dịch vụ lưu ký trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

#### 5. Bổ sung tại Khoản 1 Điều 62. Giá dịch lưu ký, giám sát và giao dịch (tiếp theo)

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

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

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2024 của Quỹ ngày 29/04/2025 đã nhất trí thông qua Nghị quyết với các nội dung sau:

##### Điều 1:

Thông qua Báo cáo tình hình hoạt động năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025 của Quỹ nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

##### Điều 2:

Thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính 2024 của Quỹ được đăng tại website của Công ty Quản lý Quỹ và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

##### Điều 3:

Thông qua phương án KHÔNG phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư năm tài chính 2024 của Quỹ nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

##### Điều 4:

Thông qua Dự toán Ngân sách hoạt động của Ban đại diện quỹ năm 2025 nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư như sau:

| STT | Loại chi phí                                                | Ngân sách năm 2025<br>(VNĐ) |
|-----|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| I   | <b>Thù lao Ban Đại diện</b>                                 | <b>180.000.000</b>          |
| II  | <b>Chi phí đi lại và khách sạn</b>                          | <b>58.276.000</b>           |
| 1   | <i>Chi phí vé máy bay</i>                                   | 5.000.000                   |
| 2   | <i>Chi phí khách sạn</i>                                    | 34.776.000                  |
| 3   | <i>Chi phí phòng họp</i>                                    | 18.500.000                  |
| III | <b>Các chi phí khác liên quan đến cuộc họp Ban Đại diện</b> | <b>5.000.000</b>            |
|     | <b>Tổng cộng</b>                                            | <b>243.276.000</b>          |

##### Điều 5:

Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán là Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Quỹ.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

##### Điều 6:

Thông qua nội dung ủy quyền cho Ban Đại diện Quỹ quyết định:

- Quyết định mức Giá dịch vụ Quản lý trong mức tối đa là 1,5%/NAV/năm.
- Hiệu lực của việc điều chỉnh Giá dịch vụ Quản lý sau khi Ban Đại Diện Quỹ phê duyệt sẽ được Công ty quản lý Quỹ công bố trên trang website.
- Trường hợp thay đổi Giá dịch vụ Quản lý vượt mức tối đa nêu trên sẽ phải được Đại Hội Nhà Đầu Tư phê duyệt

##### Điều 7:

Thông qua các nội dung sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

##### Điều 8:

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.

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

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

#### 2.1 Danh mục đầu tư của Quỹ

|                                               | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2025 | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2024 | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2023 |
|-----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Danh mục chứng khoán cơ cấu                   | 87,37%                       | 88,91%                       | 89,10%                       |
| Tiền gửi ngân hàng các khoản tương đương tiền | 12,63%                       | 10,07%                       | 3,65%                        |
| Tài sản khác                                  | 0,00%                        | 1,02%                        | 7,25%                        |
|                                               | <b>100%</b>                  | <b>100%</b>                  | <b>100%</b>                  |

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 30/6/2025, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

|                                                                         | <i>Từ ngày<br/>01/01/2025<br/>đến 30/06/2025</i> | <i>Từ ngày<br/>01/01/2024<br/>đến 30/06/2024</i> | <i>Từ ngày<br/>01/01/2023 đến<br/>30/06/2023</i> |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>A. Xác định KQHĐ đã thực hiện</b>                                    |                                                  |                                                  |                                                  |
| <b>I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện</b>                     | <b>4.801.038.798</b>                             | <b>2.773.637.044</b>                             | <b>(247.254.046)</b>                             |
| 1. Cổ tức được nhận                                                     | 137.868.000                                      | 129.310.860                                      | 120.708.000                                      |
| 2. Lãi trái phiếu được nhận                                             | -                                                | -                                                | 539.695.395                                      |
| 3. Lãi tiền gửi                                                         | 3.059.558                                        | 4.996.663                                        | 4.563.000                                        |
| 4. Thu nhập bán chứng khoán                                             | 4.660.111.240                                    | 2.639.329.521                                    | (912.220.441)                                    |
| 5. Thu nhập khác                                                        | -                                                | -                                                | -                                                |
| <b>II. Chi phí</b>                                                      | <b>772.670.821</b>                               | <b>928.391.787</b>                               | <b>900.689.439</b>                               |
| 1. Giá dịch vụ quản lý quỹ                                              | 361.568.774                                      | 350.859.656                                      | 329.771.937                                      |
| 2. Giá dịch vụ giám sát, quản lý tài sản quỹ                            | 64.697.877                                       | 65.278.570                                       | 65.183.796                                       |
| 3. Chi phí kiểm toán                                                    | -                                                | 55.931.040                                       | 50.428.484                                       |
| 4. Phí và chi phí khác                                                  | 346.404.170                                      | 456.322.521                                      | 455.305.222                                      |
| <b>III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ</b> | <b>4.028.367.977</b>                             | <b>1.845.245.257</b>                             | <b>(1.147.943.485)</b>                           |
| <b>B. Xác định kết quả chưa thực hiện</b>                               |                                                  |                                                  |                                                  |
| <b>I. Thu nhập</b>                                                      | <b>18.587.749.945</b>                            | <b>7.354.257.602</b>                             | <b>8.264.236.220</b>                             |
| 1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán                       | 18.587.749.945                                   | 7.354.257.602                                    | 8.264.236.220                                    |
| 2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ             | -                                                | -                                                | -                                                |
| <b>II. Chi phí</b>                                                      | <b>8.092.529.185</b>                             | <b>10.990.129.523</b>                            | <b>5.694.549.826</b>                             |
| 1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư                              | 8.092.529.185                                    | 10.990.129.523                                   | 5.694.549.826                                    |
| 2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ                   | -                                                | -                                                | -                                                |
| <b>III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ</b>                    | <b>10.495.220.760</b>                            | <b>(3.635.871.921)</b>                           | <b>2.569.686.394</b>                             |

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận trong kỳ báo cáo.

### 2.4 Các thông tin khác của Quỹ

#### Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

|                                                                             | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2025 | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Giá trị tài sản ròng của Quỹ                                                | 58.589.377.321              | 44.888.942.671              | 45.310.238.651              |
| Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành                                         | 5.000.000                   | 5.000.000                   | 5.000.000                   |
| Giá trị tài sản ròng của một đơn vị chứng chỉ quỹ (CCQ)                     | 11.717,87                   | 8.977,78                    | 9.062,04                    |
| Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ                     | 11.717,87                   | 10.102,46                   | 9.264,35                    |
| Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ                    | 8.471,65                    | 8.755,14                    | 8.306,15                    |
| Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo                             | 5.200                       | 6.800                       | 6.940                       |
| Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo                    | 5.690                       | 7.770                       | 8.200                       |
| Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo                   | 4.800                       | 5.850                       | 6.150                       |
| Tổng tăng trưởng (%) / 1 đơn vị CCQ                                         | 32,96%                      | -3,84%                      | 3,24%                       |
| - Tăng trưởng vốn (%) / 1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)            | 23,82%                      | -7,79%                      | 5,86%                       |
| - Tăng trưởng thu nhập (%) / 1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện) | 9,14%                       | 3,95%                       | -2,62%                      |
| Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ                                             | Chưa phân phối              | Chưa phân phối              | Chưa phân phối              |
| Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ                                            | Chưa phân phối              | Chưa phân phối              | Chưa phân phối              |
| Ngày chốt quyền                                                             | Chưa phân phối              | Chưa phân phối              | Chưa phân phối              |
| Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)                                         | 3,21%                       | 3,97%                       | 4,10%                       |
| Tốc độ vòng quay danh mục (%)                                               | 173,62%                     | 372,07%                     | 502,75%                     |

#### Tăng trưởng qua các thời kỳ

| Giai đoạn                   | Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ | Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 1 năm đến thời điểm báo cáo | 30,52%                       | 30,52%                       |
| 3 năm đến thời điểm báo cáo | 16,99%                       | 5,37%                        |
| 5 năm đến thời điểm báo cáo | 22,39% (*)                   | 4,12% (*)                    |
| Từ khi thành lập            | 52,23% (*)                   | 3,62% (*)                    |

(\*) Tổng tăng trưởng trên 01 đơn vị chứng chỉ quỹ trước khi Quỹ thực hiện chi trả cổ tức:

- Chi trả cổ tức lần 1: Ngày chốt quyền 21/05/2018; tỷ lệ chi trả 20% tương ứng 2.000 VNĐ/1CCQ

- Chi trả cổ tức lần 2: Ngày chốt quyền 25/05/2021; tỷ lệ chi trả 14% tương ứng 1.400 VNĐ/1 CCQ

#### Tăng trưởng hàng năm

| Thời kỳ                                  | Năm 2025 | Năm 2024 | Năm 2023 |
|------------------------------------------|----------|----------|----------|
| Tỷ lệ tăng trưởng (%) / 1 đơn vị CCQ/năm | 30,52%   | -0,93%   | -9,53%   |

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

#### 3.1 Mục tiêu

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

#### 3.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính Quỹ kết thúc ngày 30/06/2025 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 30,52% so với giá trị tài sản ròng của Quỹ tại ngày 30/06/2024.

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

*Chiến lược đầu tư bất động sản:*

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

*Chiến lược đầu tư chứng khoán:*

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

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Quý II/2025 ghi nhận bước chuyển mình tích cực của thị trường bất động sản Việt Nam, thể hiện rõ ở sự phục hồi nguồn cung và cải thiện tỷ lệ hấp thụ trên diện rộng. Các thị trường trọng điểm như TP.HCM và Hà Nội cho thấy sức bật mạnh nhờ hàng loạt dự án mới ra mắt, giá sơ cấp duy trì ở mức cao, phản ánh kỳ vọng tăng giá trong trung và dài hạn từ cả phía chủ đầu tư lẫn người mua. Các biện pháp tháo gỡ vướng mắc pháp lý, rút gọn thủ tục cấp phép và đẩy mạnh đầu tư phát triển hạ tầng giúp nguồn cung bất động sản ra thị trường nhanh hơn, cải thiện môi trường đầu tư. Đặc biệt, thị trường cũng thể hiện khả năng thích ứng tốt trước rủi ro vĩ mô và tác động từ chính sách thuế quan mới của chính quyền Trump, qua đó giữ ổn định tâm lý nhà đầu tư và thu hút dòng vốn FDI.

#### **Nguồn cung sơ cấp tăng gấp đôi so với Quý I/2025**

Quý II/2025 đánh dấu sự phục hồi mạnh mẽ của thị trường bất động sản căn hộ trên cả nước, với nguồn cung tăng vọt tại cả hai miền. Đáng chú ý, khu vực phía Nam ghi nhận mức tăng gấp đôi tại TP.HCM, Long An và Bình Dương, đưa tổng nguồn cung căn hộ tại TP.HCM và vùng lân cận lên gần 13.000 căn - tăng 56% so với cùng kỳ, trong đó phân khúc cao cấp chiếm tỷ trọng lớn. Hà Nội cũng nổi bật với mức tăng nguồn cung mới gần 70%, tập trung chủ yếu ở các khu vực phát triển hạ tầng như Long Biên, Gia Lâm, Hưng Yên, cùng cơ cấu sản phẩm đa dạng từ nhà ở xã hội tới cao cấp. Giá sơ cấp căn hộ tiếp tục xu hướng tăng, dao động quanh 75–79 triệu đồng/m<sup>2</sup> tại Hà Nội, 77–90 triệu đồng/m<sup>2</sup> tại TP.HCM, với các dự án trung tâm có thể đạt 100–150 triệu đồng/m<sup>2</sup>, trong khi Bình Dương giữ mức 55–60 triệu đồng/m<sup>2</sup> và các dự án hạng sang khu Đông TP.HCM vượt ngưỡng 130 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Thanh khoản thị trường duy trì tích cực, tỷ lệ hấp thụ phổ biến 35–40% trên toàn thị trường và dao động 41–56% tại các vùng trọng điểm như TP.HCM – Bình Dương và miền Bắc. Sự phục hồi của thị trường chủ yếu được thúc đẩy bởi xu hướng trẻ hóa rõ rệt trong cơ cấu người mua nhà, với nhóm khách hàng 18–34 tuổi hiện chiếm tới 27% tổng nhu cầu. Đối tượng này có xu hướng ưu tiên căn hộ hiện đại, đa tiện ích và thuận tiện kết nối, đồng thời sẵn sàng chi trả cao hơn khi được hỗ trợ các chính sách tài chính phù hợp. Chính sự thay đổi về thị hiếu và khả năng tài chính của khách hàng trẻ đã trở thành động lực quan trọng, thúc đẩy nguồn cung cũng như đa dạng hóa sản phẩm, góp phần tạo đà phục hồi cho thị trường bất động sản trong giai đoạn này.

#### **Thị trường ghi nhận nhiều tín hiệu khởi sắc từ dòng vốn FDI sau chính sách thuế quan của Tổng thống Trump**

Thị trường bất động sản Việt Nam quý II/2025 vẫn ghi nhận những tín hiệu tích cực từ dòng vốn FDI nhờ nền tảng kinh tế vĩ mô ổn định, chính sách pháp lý cải thiện và hạ tầng giao thông phát triển. Vốn FDI vào bất động sản tiếp tục tăng mạnh, chiếm 25,9% tổng vốn đăng ký, cùng với hàng loạt dự án quy mô lớn được phê duyệt như Aqua City, phân khu C4 Đồng Nai và nhiều dự án mới tại Hà Nội. Tuy nhiên, đối với phân khúc bất động sản khu công nghiệp, tâm lý nhà đầu tư vẫn thận trọng trong bối cảnh chờ đợi kết quả đàm phán thương mại Việt – Mỹ, thể hiện qua việc vốn FDI đăng ký mới giảm 13,2% dù tổng vốn FDI vào Việt Nam vẫn tăng hơn 51%. Lợi nhuận quý II của phần lớn doanh nghiệp khu công nghiệp dự báo đi ngang, ngoại trừ một số trường hợp ghi nhận hợp đồng lớn.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

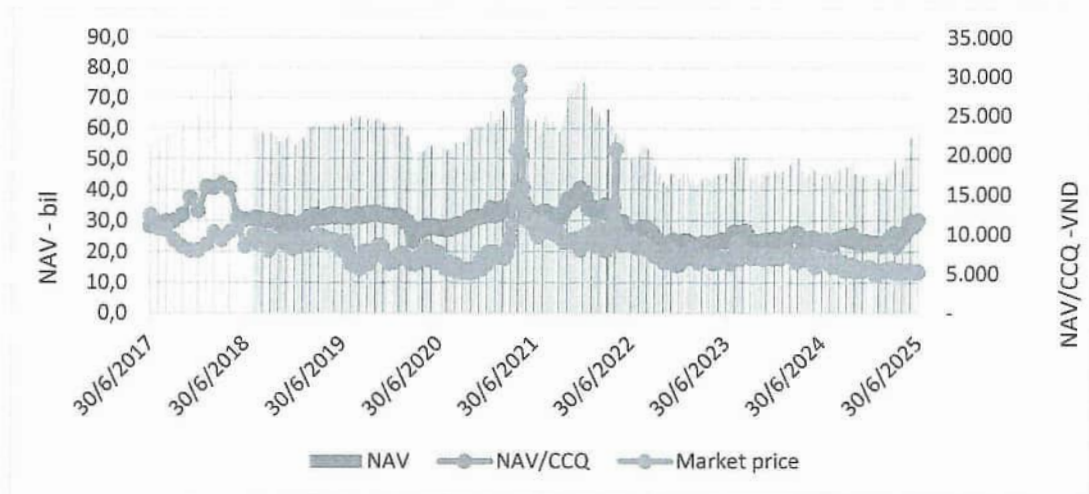
|                                                 | 1 năm đến<br>thời điểm<br>báo cáo (%) | 3 năm đến<br>thời điểm<br>báo cáo (%) | 5 năm đến<br>thời điểm<br>báo cáo (%) | Từ khi thành lập<br>đến thời điểm<br>báo cáo (%) |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị<br>CCQ            | 7,30%                                 | 11,05%                                | -3,55%                                | 39,33%                                           |
| Tăng trưởng vốn/1 đơn vị<br>CCQ                 | 23,22%                                | 6,47%                                 | 29,87%                                | 18,21%                                           |
| Tổng tăng trưởng/1 đơn vị<br>CCQ                | 30,52%                                | 16,99%                                | 22,39%(*)                             | 52,23%(*)                                        |
| Tăng trưởng hàng năm (%) /1<br>đơn vị CCQ       | 30,52%                                | 5,37%                                 | 4,12%(*)                              | 3,62%(*)                                         |
| Tăng trưởng của danh mục cơ<br>cấu              | 19,30%                                | 23,31%                                | 15,45%                                | 2,58%                                            |
| Thay đổi giá trị thị trường của<br>1 đơn vị CCQ | -23,53%                               | -44,56%                               | -32,03%                               | -48,00%                                          |

\*) Tổng tăng trưởng trên 01 đơn vị chứng chỉ quỹ trước khi Quỹ thực hiện chi trả cổ tức:

- Chi trả cổ tức lần 1: Ngày chốt quyền 21/05/2018; tỷ lệ chi trả 20% tương ứng 2.000 VNĐ/1CCQ

- Chi trả cổ tức lần 2: Ngày chốt quyền 25/05/2021; tỷ lệ chi trả 14% tương ứng 1.400 VNĐ/1 CCQ

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới Ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Quỹ:



### Thay đổi giá trị tài sản ròng

|                                              | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2025 | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2024 | Tỷ lệ<br>thay đổi |
|----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ           | 58.589.377.321               | 44.888.942.671               | 30,52%            |
| Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ | 11.717,87                    | 8.977,78                     | 30,52%            |

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

| Quy mô nắm giữ<br>(đơn vị) | Số lượng Nhà<br>đầu tư nắm giữ | Số lượng đơn vị Chứng chỉ<br>Quỹ nắm giữ | Tỷ lệ nắm giữ |
|----------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|---------------|
| Dưới 5.000                 | 351                            | 249.764                                  | 5,00%         |
| Từ 5.000 đến 10.000        | 18                             | 130.795                                  | 2,62%         |
| Từ 10.000 đến 500.000      | 14                             | 378.891                                  | 7,58%         |
| Trên 500.000               | 1                              | 4.240.550                                | 84,81%        |
|                            | <b>384</b>                     | <b>5.000.000</b>                         | <b>100%</b>   |

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

#### 5.1. Triển vọng thị trường Chung cư

Trong bối cảnh quý II/2025, đa số các phân khúc bất động sản vẫn duy trì trạng thái ổn định. Tuy nhiên, phân khúc thị trường chung cư và bất động sản khu công nghiệp nổi bật lên là hai điểm sáng rõ nét nhờ nền tảng nhu cầu thực lớn, sức hấp dẫn đối với dòng vốn FDI và sự hỗ trợ từ phát triển hạ tầng.

#### 5.1. Triển vọng phân khúc BĐS khu chung cư

Triển vọng thị trường chung cư được củng cố do chính sách sáp nhập tỉnh thành góp phần thúc đẩy hạ tầng giao thông và gia tăng giá trị bất động sản. Trong quý II/2025, khu vực Thủ Thiêm (TP.HCM) và phía Tây Hà Nội đã ghi nhận mức tăng giá bất động sản vượt trội nhờ sự cộng hưởng giữa chính sách phát triển hạ tầng giao thông và dòng vốn đầu tư lớn. Tại Thủ Thiêm, việc vận hành tuyến Metro số 1, triển khai Metro số 2 cùng hàng loạt dự án cầu, đường bộ đã gia tăng mạnh tính kết nối, kéo theo giá trị các dự án căn hộ, văn phòng và thương mại tăng rõ rệt, đặc biệt quanh các trục giao thông lớn như ga Ba Son. Tương tự, khu Tây Hà Nội nổi bật với các dự án Vành đai 4, tuyến Metro số 3, cùng nhiều hạ tầng mới đã thúc đẩy giao dịch tăng hơn 30% và giá đất quanh các trục hạ tầng tăng 15–25%.

Đồng thời, các chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội, ưu đãi tín dụng và nới lỏng quy trình pháp lý dự kiến sẽ giúp duy trì nguồn cầu ổn định, đặc biệt ở phân khúc khách hàng trẻ và người mua nhà lần đầu. Xu hướng kiểm soát chặt chẽ hoạt động đầu cơ và minh bạch hóa thị trường sẽ góp phần ổn định giá cả, giảm thiểu biến động ngắn hạn. Nhìn chung, sự cộng hưởng của các chính sách công sẽ tiếp tục tạo động lực tăng trưởng bền vững cho thị trường căn hộ, với kỳ vọng thanh khoản và giá trị tài sản tiếp tục cải thiện trong các quý tới.

#### 5.2. Triển vọng phân khúc BĐS khu công nghiệp

Thị trường bất động sản khu công nghiệp tại cả hai miền tiếp tục duy trì trạng thái ổn định về nguồn cung, với tổng diện tích khoảng 16.800ha ở miền Bắc và 28.500ha ở miền Nam. Ở phía Bắc, Bắc Ninh và Hải Phòng đóng vai trò chủ lực về nguồn cung, trong khi phía Nam là Bình Dương và Đồng Nai. Quý II/2025 ghi nhận mức hấp thụ rủng rỉnh mạnh tại miền Bắc, nổi bật là Bắc Ninh chiếm hơn 50% lượng hấp thụ, chủ yếu nhờ nhu cầu thuê từ các doanh nghiệp sản xuất linh kiện điện tử và máy móc, được thúc đẩy bởi dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

### 5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG (tiếp theo)

#### 5.2. Triển vọng phân khúc BĐS khu công nghiệp (tiếp theo)

Giá thuê đất khu công nghiệp tại Hà Nội tăng nhẹ so với cùng kỳ, đạt khoảng 132 USD/m<sup>2</sup>, trong khi tại TP.HCM và các tỉnh phụ cận, giá thuê đạt khoảng 177 USD/m<sup>2</sup> với tỷ lệ lấp đầy cao. Thị trường vẫn duy trì sức hút đối với FDI, đặc biệt ở các khu vực có hạ tầng kết nối tốt như Long An. Tuy nhiên, các doanh nghiệp vẫn giữ tâm lý thận trọng trước biến động thương mại và chính sách quốc tế. Triển vọng trung – dài hạn được củng cố bởi kế hoạch bổ sung hàng nghìn hecta khu công nghiệp chất lượng cao tại cả hai miền, cùng các dự án hạ tầng lớn như Vành đai 3, Vành đai 4 và cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu. Nếu cải cách thủ tục hành chính và tiêu chí xanh tiếp tục được đẩy mạnh, bất động sản khu công nghiệp Việt Nam sẽ duy trì sức cạnh tranh vững chắc trong khu vực.

### 6. THÔNG TIN KHÁC

#### Ban Đại diện Quỹ

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 ngày 27 tháng 4 năm 2021, Ban Đại diện Quỹ được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban Đại diện nhiệm kỳ 2020-2022 thành nhiệm kỳ 2020-2024.

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2022 ngày 21 tháng 4 năm 2023, Ban Đại diện Quỹ được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban Đại diện nhiệm kỳ 2020-2024 thành nhiệm kỳ 2023-2027.

#### **Bà Phùng Thị Minh**

##### **Chủ tịch**

##### **Bổ nhiệm**

ngày 21 tháng 04 năm 2023

Bà Minh tốt nghiệp cử nhân ngành Tài chính – Ngân hàng của Trường Đại học Kinh tế Quốc Dân. Bà được cấp Chứng chỉ Kiểm toán viên Quốc gia vào tháng 4/2010.

Với hơn 15 năm làm việc trong mảng kế toán và kiểm toán tại các công ty đầu tư như Công ty Cổ phần Đầu tư INB, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Hùng Tỉnh, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 9 Hà Nội và Công ty Cổ Phần Đầu tư Truth Home. Từ 2015 đến nay: kinh nghiệm quản lý điều hành doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh bất động sản quy mô doanh số lên đến 8000 tỷ đồng/năm. Hiện bà đang là Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Đầu tư Truth Home.

#### **Ông Đặng Thế Đức**

##### **Thành viên**

##### **Bổ nhiệm**

ngày 29 tháng 06 năm 2016

Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội

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

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

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

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

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

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

## 6. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

*Ban Đại diện Quỹ (tiếp theo)*

**Bà Nguyễn Phương Lan**  
**Thành viên**  
Bổ nhiệm  
ngày 21 tháng 04 năm  
2023

Thạc sĩ Tài chính tại Đại học Khoa học Kinh tế và Hành chính Budapest; Chứng chỉ Kế toán viên Công chứng (ACCA) của Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh Quốc; Chứng chỉ kiểm toán viên và Chứng chỉ hành nghề quản lý quỹ.

Bà Lan đã có hơn 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính, đảm nhiệm những vị trí quản lý cấp cao tại các tổ chức lớn như Phó Giám đốc tư vấn tài chính tại PwC Việt Nam, Phó Giám đốc đầu tư tại công ty Quản lý quỹ Techcom Capital, Trưởng phòng tài chính của Công ty CP Vinpearl.... Bà Lan cũng đã có thời gian công tác tại nhiều nước trên thế giới như tại PwC Hungary, PwC Panama ở vai trò phụ trách kiểm toán, chuyên gia cao cấp tư vấn tài chính doanh nghiệp.

Bà Lan hiện đang đảm nhiệm vai trò Giám đốc Tài chính của CTCP Thương mại Dịch Vụ Cổng Vàng (Golden Gate).



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2025

## BÁO CÁO CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Chúng tôi là Ngân hàng giám sát Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (Sau đây gọi là "Quỹ") tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025. Với sự hiểu biết của chúng tôi thì trong giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025, Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã hoạt động và được quản lý với các nội dung dưới đây:

a) Việc lưu ký tài sản của Quỹ đã tuân thủ theo quy định pháp luật chứng khoán hiện hành, Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật có liên quan.

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

Tại ngày định giá 21/05/2025 tỷ lệ đầu tư vào chứng khoán và các tài sản (nếu có) quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 24 Thông tư 98/2020/TT-BTC của một tổ chức phát hành (không phải tổ chức kinh doanh bất động sản), chứng chỉ quỹ của một quỹ đại chúng do công ty khác quản lý, trừ công cụ nợ của Chính phủ vượt mức tối đa 5% tổng giá trị tài sản của Quỹ theo quy định tại điểm b khoản 3 điều 51 Thông tư 98/2020/TT-BTC. Ngày 22/05/2025 và ngày 23/05/2025, công ty Quản lý Quỹ đã thực hiện bán chứng khoán để điều chỉnh cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ, khắc phục sai lệch nêu trên. Từ ngày định giá 28/05/2025, cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ đã đảm bảo tuân thủ hạn mức đầu tư theo quy định tại Thông tư 98/2020/TT-BTC và cơ cấu danh mục đầu tư của quỹ đã được điều chỉnh trong thời hạn được phép quy định tại Khoản 6 Điều 51 Thông tư 98/2020/TT-BTC.

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

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

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

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG GIÁM SÁT



NHÂN VIÊN GIÁM SÁT

Vũ Minh Hồng

PHÓ GIÁM ĐỐC

*Nguyễn Mạnh Cường*



Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward  
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Số tham chiếu: 11801895/E-69129893/LR

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam ("Quỹ") được lập ngày 12 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 21 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán giữa niên độ, báo cáo tài sản giữa niên độ và báo cáo danh mục đầu tư giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động giữa niên độ, báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

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

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

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

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

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

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



Shape the future  
with confidence

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ, tình hình tài sản giữa niên độ và danh mục đầu tư giữa niên độ của Quỹ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động giữa niên độ và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ của Quỹ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng đối với quỹ đầu tư chứng khoán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ của quỹ đầu tư chứng khoán.

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



Nguyễn Phương Nga  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0763-2024-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ  
tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

| Mã số      | CHỈ TIÊU                                                  | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2025 VND | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND |
|------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------|-------------------------------|
|            | <b>A. TÀI SẢN</b>                                         |             |                              |                               |
| 110        | 1. Tiền gửi ngân hàng                                     | 5           | 7.413.743.598                | 1.491.808.515                 |
| 120        | 2. Đầu tư chứng khoán                                     | 6           | 51.307.726.000               | 42.814.914.000                |
| <b>200</b> | <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                                       |             | <b>58.721.469.598</b>        | <b>44.306.722.515</b>         |
|            | <b>B. NGUỒN VỐN</b>                                       |             |                              |                               |
|            | <b>I. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                     |             | <b>132.092.277</b>           | <b>240.933.931</b>            |
| 314        | 1. Phải trả phụ cấp Ban Đại diện Quỹ                      | 7           | 45.000.000                   | 45.000.000                    |
| 315        | 2. Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát | 7           | 87.092.277                   | 84.071.859                    |
| 318        | 3. Phải trả khác                                          |             | -                            | 111.862.072                   |
| <b>400</b> | <b>II. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                           |             | <b>58.589.377.321</b>        | <b>44.065.788.584</b>         |
| 410        | 1. Vốn góp của các Nhà Đầu tư                             | 8           | 50.000.000.000               | 50.000.000.000                |
| 411        | 1.1. Vốn góp                                              |             | 50.000.000.000               | 50.000.000.000                |
| 420        | 2. Kết quả hoạt động chưa phân phối                       |             | 8.589.377.321                | (5.934.211.416)               |
| <b>430</b> | <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                                     |             | <b>58.721.469.598</b>        | <b>44.306.722.515</b>         |

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| CHỈ TIÊU                  | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2025 VND | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND |
|---------------------------|-------------|------------------------------|-------------------------------|
| Chứng khoán theo mệnh giá |             | 14.064.400.000               | 12.090.400.000                |

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 12 tháng 8 năm 2025

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương



PHÓ GIÁM ĐỐC

*Nguyễn Mạnh Cường*

Người lập:  
Bà Vũ Thanh Hằng  
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Người kiểm soát:  
Bà Phan Thị Thu Hằng  
Kế toán trưởng

Người phê duyệt:  
Ông Phí Tuấn Thành  
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                                | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VND | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VND |
|-------|-------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|       | <b>A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐÃ THỰC HIỆN</b>                                |             |                                                                         |                                                                         |
| 10    | <b>I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện</b>                     |             | <b>4.801.038.798</b>                                                    | <b>2.773.637.044</b>                                                    |
| 11    | 1. Cổ tức được nhận                                                     |             | 137.868.000                                                             | 129.310.860                                                             |
| 13    | 2. Lãi tiền gửi ngân hàng                                               | 12          | 3.059.558                                                               | 4.996.663                                                               |
| 14    | 3. Lãi bán chứng khoán                                                  | 9           | 4.660.111.240                                                           | 2.639.329.521                                                           |
| 30    | <b>II. Chi phí</b>                                                      |             | <b>772.670.821</b>                                                      | <b>928.391.787</b>                                                      |
| 31    | 1. Giá dịch vụ quản lý Quỹ                                              | 12          | 361.568.774                                                             | 350.859.656                                                             |
| 32    | 2. Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ                           | 12          | 64.697.877                                                              | 65.278.570                                                              |
| 34    | 3. Chi phí kiểm toán                                                    |             | -                                                                       | 55.931.040                                                              |
| 38    | 4. Phí và chi phí khác                                                  | 10          | 346.404.170                                                             | 456.322.521                                                             |
| 50    | <b>III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ</b> |             | <b>4.028.367.977</b>                                                    | <b>1.845.245.257</b>                                                    |
|       | <b>IV. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>                           | 11          | -                                                                       | -                                                                       |
|       | <b>V. Lãi sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>                            |             | <b>4.028.367.977</b>                                                    | <b>1.845.245.257</b>                                                    |
|       | <b>B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CHƯA THỰC HIỆN</b>                              |             |                                                                         |                                                                         |
| 60    | <b>I. Thu nhập</b>                                                      |             | <b>18.587.749.945</b>                                                   | <b>7.354.257.602</b>                                                    |
| 61    | 1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán                       |             | 18.587.749.945                                                          | 7.354.257.602                                                           |
| 70    | <b>II. Chi phí</b>                                                      |             | <b>8.092.529.185</b>                                                    | <b>10.990.129.523</b>                                                   |
| 71    | 1. Chênh lệch lỗ do đánh giá các khoản đầu tư                           |             | 8.092.529.185                                                           | 10.990.129.523                                                          |
| 80    | <b>III. Kết quả hoạt động ròng chưa thực hiện trong kỳ</b>              | 6           | <b>10.495.220.760</b>                                                   | <b>(3.635.871.921)</b>                                                  |
|       | <b>LỢI NHUẬN/(LỖ) THUẦN TRONG KỲ</b>                                    |             | <b>14.523.588.737</b>                                                   | <b>(1.790.626.664)</b>                                                  |

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 12 tháng 8 năm 2025

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Mạnh Cường*  
Người lập:  
Bà Vũ Thanh Hằng  
Chuyên viên Quản lý Quỹ



Người kiểm soát:  
Bà Phan Thị Thu Hằng  
Kế toán trưởng

Người phê duyệt:  
Ông Phí Tuấn Thành  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO TÀI SẢN GIỮA NIÊN ĐỘ  
tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

| STT   | CHỈ TIÊU                                               | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2025<br>VND | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024<br>VND |
|-------|--------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 1     | Tiền                                                   | 7.413.743.598                      | 1.491.808.515                       |
| 1.1   | Tiền gửi không kỳ hạn                                  | 7.413.743.598                      | 1.491.808.515                       |
| 2     | Các khoản đầu tư                                       | 51.307.726.000                     | 42.814.914.000                      |
| 2.1   | Cổ phiếu                                               | 51.307.726.000                     | 42.814.914.000                      |
| 2.1.1 | Cổ phiếu niêm yết                                      | 51.307.726.000                     | 42.814.914.000                      |
| 3     | Phải thu hoạt động đầu tư                              | -                                  | -                                   |
|       | <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                                    | <b>58.721.469.598</b>              | <b>44.306.722.515</b>               |
| 4     | Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát | 132.092.277                        | 129.071.859                         |
| 5     | Phải trả khác                                          | -                                  | 111.862.072                         |
|       | <b>TỔNG NỢ PHẢI TRẢ</b>                                | <b>132.092.277</b>                 | <b>240.933.931</b>                  |
|       | <b>GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG CỦA QUỸ</b>                    | <b>58.589.377.321</b>              | <b>44.065.788.584</b>               |
| 6     | Tổng số đơn vị quỹ                                     | 5.000.000                          | 5.000.000                           |
| 7     | Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị Quỹ               | 11.717,87                          | 8.813,15                            |

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 12 tháng 8 năm 2025

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



PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Mạnh Cường

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



Người lập:  
Bà Vũ Thanh Hằng  
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Người kiểm soát:  
Bà Phan Thị Thu Hằng  
Kế toán trưởng

Người phê duyệt:  
Ông Phí Tuấn Thành  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO THAY ĐỔI GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

| STT | CHỈ TIÊU                                                                                           | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng 6<br>năm 2025<br>VND | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng 6<br>năm 2024<br>VND |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| I   | <b>Giá trị tài sản ròng đầu kỳ</b>                                                                 | <b>44.065.788.584</b>                                                               | <b>46.679.569.335</b>                                                               |
| II  | <b>Thay đổi giá trị tài sản ròng trong kỳ</b>                                                      | <b>14.523.588.737</b>                                                               | <b>(1.790.626.664)</b>                                                              |
|     | <i>Trong đó:</i>                                                                                   |                                                                                     |                                                                                     |
| 1   | Thay đổi giá trị tài sản ròng do các hoạt<br>động liên quan đến đầu tư của Quỹ trong<br>kỳ         | 14.523.588.737                                                                      | (1.790.626.664)                                                                     |
| 2   | Thay đổi giá trị tài sản ròng do việc phân<br>phối thu nhập của Quỹ cho các Nhà Đầu<br>tư trong kỳ | -                                                                                   | -                                                                                   |
| III | <b>Giá trị tài sản ròng cuối kỳ</b>                                                                | <b>58.589.377.321</b>                                                               | <b>44.888.942.671</b>                                                               |

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 12 tháng 8 năm 2025

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

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



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

Người lập:  
Bà Vũ Thanh Hằng  
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Người kiểm soát:  
Bà Phan Thị Thu Hằng  
Kế toán trưởng

Người phê duyệt:  
Ông Phí Tuấn Thành  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ GIỮA NIÊN ĐỘ  
tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

| STT        | CHỈ TIÊU                                                     | Số lượng         | Giá thị trường VND | Tổng giá trị VND      | Tỷ lệ trên tổng giá trị tài sản % |
|------------|--------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| <b>I</b>   | <b>CỔ PHIẾU NIÊM YẾT</b>                                     |                  |                    |                       |                                   |
| 1          | KDH CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền                 | 199.240          | 29.400             | 5.857.656.000         | 9,98%                             |
| 2          | NLG CTCP Đầu tư Nam Long                                     | 257.000          | 39.100             | 10.048.700.000        | 17,11%                            |
| 3          | VCG Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 685.800          | 22.050             | 15.121.890.000        | 25,75%                            |
| 4          | VHM CTCP Vinhomes                                            | 264.400          | 76.700             | 20.279.480.000        | 34,54%                            |
|            | <b>Tổng</b>                                                  | <b>1.406.440</b> |                    | <b>51.307.726.000</b> | <b>87,37%</b>                     |
| <b>II</b>  | <b>CÁC TÀI SẢN KHÁC</b>                                      |                  |                    | -                     | <b>0,00%</b>                      |
| 1          | Phải thu bán chứng khoán                                     |                  |                    | -                     | 0,00%                             |
| 2          | Phải thu cổ tức                                              |                  |                    | -                     | 0,00%                             |
| 3          | Phải thu khác                                                |                  |                    | -                     | 0,00%                             |
| <b>III</b> | <b>Tiền gửi ngân hàng</b>                                    |                  |                    | <b>7.413.743.598</b>  | <b>12,63%</b>                     |
| 1          | Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                              |                  |                    | 7.413.743.598         | 12,63%                            |
| <b>IV</b>  | <b>TỔNG GIÁ TRỊ DANH MỤC</b>                                 |                  |                    | <b>58.721.469.598</b> | <b>100%</b>                       |

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 12 tháng 8 năm 2025

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

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



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

Người lập:  
Bà Vũ Thanh Hằng  
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Người kiểm soát:  
Bà Phan Thị Thu Hằng  
Kế toán trưởng

Người phê duyệt:  
Ông Phí Tuấn Thành  
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ**

**1.1 Thông tin về Quỹ**

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

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành Chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.

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

**Công ty Quản lý Quỹ**

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương ("Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi hình thức sở hữu từ Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Quản lý Quỹ Kỹ thương theo Giấy phép thành lập và hoạt động số 57/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30 tháng 01 năm 2019. Giấy phép điều chỉnh của Công ty sau khi chuyển đổi hình thức sở hữu được trình bày trong bảng dưới đây:

| <u>Giấy phép điều chỉnh số</u>                                                                                                                                                                         | <u>Ngày ban hành</u>      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Giấy phép điều chỉnh số 07/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh trụ sở chính                                                                                 | Ngày 24 tháng 1 năm 2025  |
| Giấy phép điều chỉnh số 114/GPĐC-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 |
| Giấy phép điều chỉnh số 87/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Xuân Minh – Chủ tịch Hội đồng quản trị | Ngày 6 tháng 9 năm 2022   |

Công ty được sở hữu 88,99956% bởi Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Ngân hàng mẹ), một ngân hàng thương mại cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

Các hoạt động được cấp phép của Công ty là quản lý Quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán và tư vấn đầu tư chứng khoán theo các quy định của pháp luật.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**1.1 Thông tin về Quỹ (tiếp theo)**

Công ty có Trụ sở chính tại Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội.

Ông Phí Tuấn Thành được Ông Nguyễn Xuân Minh ủy quyền ký kết các giấy tờ và tài liệu liên quan đến hoạt động điều hành Công ty, trong đó có báo cáo tài chính kèm theo cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 theo giấy ủy quyền 020703/23/UQ-CTHĐQT-TCC Ngày 7 tháng 3 năm 2023.

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

**Ngân hàng Giám sát**

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

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

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

*Chiến lược đầu tư bất động sản*

Thời hạn đầu tư: dài hạn.

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

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

*Chiến lược đầu tư chứng khoán*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

*Chiến lược đầu tư chứng khoán (tiếp theo)*

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

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

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

*Ngày định giá*

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

*Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

**Danh mục đầu tư**

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

- ▶ Tiền gửi tại các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng;
- ▶ Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;
- ▶ Công cụ nợ của Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương;
- ▶ Cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán của Việt Nam, chứng chỉ quỹ đại chúng;
- ▶ Trái phiếu chưa niêm yết của các tổ chức phát hành hoạt động theo pháp luật Việt Nam; cổ phiếu của công ty cổ phần, phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn;
- ▶ Quyền phát sinh gắn liền với chứng khoán mà Quỹ đang nắm giữ;
- ▶ Các chứng khoán và tài sản khác theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Bộ Tài chính;
- ▶ Bất động sản đáp ứng các điều kiện sau:
  - Là bất động sản được phép đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản; bất động sản đầu tư phải ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc để khai thác nhằm mục đích thu lợi tức ổn định. Loại bất động sản đầu tư phải phù hợp với chính sách và mục tiêu đầu tư quy định tại Điều lệ Quỹ và Bản cáo bạch;
  - Là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- ▶ Trường hợp bất động sản đang trong quá trình xây dựng, chỉ được đầu tư khi bảo đảm đáp ứng các điều kiện sau:
  - Không phải là đất chưa có công trình xây dựng theo quy định về kinh doanh bất động sản và Luật đất đai;
  - Dự án xây dựng đã được thực hiện đúng tiến độ tính đến thời điểm Quỹ tham gia góp vốn;
  - Đã có hợp đồng giao dịch với các khách hàng tiềm năng, bảo đảm bất động sản có thể bán được hoặc có thể sử dụng, cho thuê ngay sau khi hoàn tất;
  - Tổng giá trị các dự án bất động sản trong quá trình xây dựng không được vượt quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

**Cơ cấu danh mục đầu tư**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

**Hạn chế đầu tư**

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

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

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

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

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

**2.1 Kỳ kế toán**

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

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

**2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập và trình bày theo đơn vị tiền tệ trong kế toán của Quỹ là đồng Việt Nam ("VND").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.3 *Ước tính kế toán*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

##### 4.2 *Các khoản đầu tư*

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

###### *Ghi nhận ban đầu*

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

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

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

###### *Ghi nhận tiếp theo*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**4.2 Các khoản đầu tư** (tiếp theo)

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

► **Cổ phiếu:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

► *Chứng khoán phái sinh:*

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

► *Bất động sản:*

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.3 Các khoản phải thu**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi phí dự phòng phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm.

Mức trích lập dự phòng đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán và xử lý tài chính các khoản nợ phải thu không có khả năng thu hồi được thực hiện theo tỷ lệ như sau:

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

**4.4 Các khoản phải trả**

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

**4.5 Vốn chủ sở hữu**

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

**4.6 Ghi nhận doanh thu**

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

*Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

*Cổ tức*

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

*Lãi từ kinh doanh chứng khoán*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**4.7 Chi phí**

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

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

*Giá dịch vụ quản lý Quỹ*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**4.7 Chi phí (tiếp theo)**

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

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

*Chi phí khác*

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

*Thưởng hoạt động*

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

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

**4.8 Thuế**

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

##### 4.8 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

*Nhận cổ tức*

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

*Chuyển nhượng Chứng chỉ quỹ*

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**4.10 Các bên liên quan**

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

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

**4.11 Số dư bằng không**

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

**5. TIỀN GỬI NGÂN HÀNG**

|                                                                      | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2025<br>VND | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024<br>VND |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Tiền gửi không kỳ hạn                                                | 7.413.743.598                      | 1.491.808.515                       |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam<br>– Chi nhánh Hà Thành | 7.413.743.598                      | 1.491.808.515                       |
|                                                                      | <b>7.413.743.598</b>               | <b>1.491.808.515</b>                |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN

Chi tiết các khoản đầu tư chứng khoán của Quý tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

|                                                                 | Giá gốc<br>VND        | Giá trị hợp lý<br>VND | Chênh lệch đánh<br>giá lại tại ngày 30<br>tháng 6 năm<br>2025<br>VND | Chênh lệch đánh<br>giá lại tại ngày 31<br>tháng 12 năm<br>2024<br>VND | Chênh lệch điều<br>chỉnh cho giai đoạn<br>tài chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2025<br>VND |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cổ phiếu</b>                                                 | <b>40.856.887.875</b> | <b>51.307.726.000</b> | <b>10.450.838.125</b>                                                | <b>(44.382.635)</b>                                                   | <b>10.495.220.760</b>                                                                                        |
| KDH CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền                    | 6.597.716.563         | 5.857.656.000         | (740.060.563)                                                        | 210.589.000                                                           | (950.649.563)                                                                                                |
| NLG CTCP Đầu tư Nam Long                                        | 9.302.450.000         | 10.048.700.000        | 746.250.000                                                          | -                                                                     | 746.250.000                                                                                                  |
| VCG Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây<br>dựng Việt Nam | 14.000.000.000        | 15.121.890.000        | 1.121.890.000                                                        | -                                                                     | 1.121.890.000                                                                                                |
| VHM CTCP Vinhomes                                               | 10.956.721.312        | 20.279.480.000        | 9.322.758.688                                                        | 129.537.149                                                           | 9.193.221.539                                                                                                |
| HDG CTCP Tập đoàn Hà Đô                                         | -                     | -                     | -                                                                    | 4.996.216                                                             | (4.996.216)                                                                                                  |
| KBC Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc                     | -                     | -                     | -                                                                    | (389.505.000)                                                         | 389.505.000                                                                                                  |
|                                                                 | <b>40.856.887.875</b> | <b>51.307.726.000</b> | <b>10.450.838.125</b>                                                | <b>(44.382.635)</b>                                                   | <b>10.495.220.760</b>                                                                                        |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư chứng khoán của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

|                                                                     | Giá gốc<br>VND        | Giá trị hợp lý<br>VND | Chênh lệch đánh<br>giá lại tại ngày 31<br>tháng 12 năm<br>2024<br>VND | Chênh lệch đánh<br>giá lại tại ngày 31<br>tháng 12 năm<br>2023<br>VND | Chênh lệch điều<br>chỉnh cho năm<br>2024<br>VND |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Cổ phiếu</b>                                                     | <b>42.859.296.635</b> | <b>42.814.914.000</b> | <b>(44.382.635)</b>                                                   | <b>3.455.761.130</b>                                                  | <b>(3.500.143.765)</b>                          |
| HĐG CTCP Tập đoàn Hà Đô                                             | 2.021.353.784         | 2.026.350.000         | 4.996.216                                                             | -                                                                     | 4.996.216                                       |
| KBC Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP                  | 9.158.785.000         | 8.769.280.000         | (389.505.000)                                                         | 278.301.560                                                           | (667.806.560)                                   |
| KDH CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền                        | 5.364.695.000         | 5.575.284.000         | 210.589.000                                                           | 501.911.732                                                           | (291.322.732)                                   |
| VHM CTCP Vinhomes                                                   | 26.314.462.851        | 26.444.000.000        | 129.537.149                                                           | 824.925.000                                                           | (695.387.851)                                   |
| BCM Tổng Công ty Đầu tư và phát triển Công nghiệp - Công ty Cổ Phần | -                     | -                     | -                                                                     | 279.390.000                                                           | (279.390.000)                                   |
| CEO Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O                                  | -                     | -                     | -                                                                     | 208.200.000                                                           | (208.200.000)                                   |
| DRI Công ty Cổ phần Đầu tư Cao su Đắk Lắk                           | -                     | -                     | -                                                                     | (2.100.000)                                                           | 2.100.000                                       |
| DXG Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất xanh                               | -                     | -                     | -                                                                     | 235.900.000                                                           | (235.900.000)                                   |
| HDC Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu                | -                     | -                     | -                                                                     | 119.576.570                                                           | (119.576.570)                                   |
| NLG Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long                                 | -                     | -                     | -                                                                     | 75.835.445                                                            | (75.835.445)                                    |
| PDR Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt                | -                     | -                     | -                                                                     | 770.082.119                                                           | (770.082.119)                                   |
| PVS Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam          | -                     | -                     | -                                                                     | 2.388.034                                                             | (2.388.034)                                     |
| VCI Công ty Cổ phần Chứng khoán VIETCAP                             | -                     | -                     | -                                                                     | 82.620.000                                                            | (82.620.000)                                    |
| VIC Tập đoàn Vingroup – Công ty cổ phần                             | -                     | -                     | -                                                                     | (22.750.000)                                                          | 22.750.000                                      |
| VND Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT                            | -                     | -                     | -                                                                     | 137.705.670                                                           | (137.705.670)                                   |
| VRE Công ty Cổ phần Vincom Retail                                   | -                     | -                     | -                                                                     | (36.225.000)                                                          | 36.225.000                                      |
| <b>Quyền mua cổ phiếu</b>                                           | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>                                                              | <b>205.800.000</b>                                                    | <b>(205.800.000)</b>                            |
| Quyền mua cổ phiếu                                                  | -                     | -                     | -                                                                     | 205.800.000                                                           | (205.800.000)                                   |
|                                                                     | <b>42.859.296.635</b> | <b>42.814.914.000</b> | <b>(44.382.635)</b>                                                   | <b>3.661.561.130</b>                                                  | <b>(3.705.943.765)</b>                          |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

|                                          | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2025<br>VND | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024<br>VND |
|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Phải trả phụ cấp Ban Đại diện Quỹ</b> | <b>45.000.000</b>                  | <b>45.000.000</b>                   |
| <b>Phải trả Công ty Quản lý Quỹ</b>      | <b>70.124.779</b>                  | <b>56.853.962</b>                   |
| Giá dịch vụ quản lý Quỹ                  | 70.124.779                         | 56.853.962                          |
| <b>Phải trả Ngân hàng giám sát</b>       | <b>16.967.498</b>                  | <b>27.217.897</b>                   |
| Giá dịch vụ giám sát                     | 467.498                            | 379.026                             |
| Giá dịch vụ lưu ký                       | -                                  | 10.338.871                          |
| Giá dịch vụ quản trị Quỹ                 | 16.500.000                         | 16.500.000                          |
|                                          | <b>132.092.277</b>                 | <b>129.071.859</b>                  |

**8. VỐN GÓP CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ**

|                        | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2025<br>VND | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024<br>VND |
|------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Vốn góp đầu kỳ</b>  | <b>50.000.000.000</b>              | <b>50.000.000.000</b>               |
| Vốn góp tăng trong kỳ  | -                                  | -                                   |
| Vốn góp giảm trong kỳ  | -                                  | -                                   |
| <b>Vốn góp cuối kỳ</b> | <b>50.000.000.000</b>              | <b>50.000.000.000</b>               |

Chi tiết vốn góp, số đơn vị Quỹ và tỷ lệ góp vốn của các thành viên góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

| Thành viên góp vốn | Vốn góp<br>VND        | Số đơn vị Quỹ<br>năm giữ | Tỷ lệ<br>sở hữu |
|--------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|
| Cá nhân trong nước | 6.836.300.000         | 683.630                  | 13,67%          |
| Cá nhân nước ngoài | 730.200.000           | 73.020                   | 1,46%           |
| Tổ chức trong nước | 42.405.600.000        | 4.240.560                | 84,81%          |
| Tổ chức nước ngoài | 27.900.000            | 2.790                    | 0,06%           |
|                    | <b>50.000.000.000</b> | <b>5.000.000</b>         | <b>100%</b>     |

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

B04g-QĐT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. LÃI BÁN CHỨNG KHOÁN

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025:

|                   | Tổng giá trị bán<br>[1] | Giá vốn bình quân<br>gia quyền tính đến ngày giao<br>dịch<br>[2] | Lãi bán chứng khoán cho giai<br>đoạn tài chính sau tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025<br>[3] = [1] - [2] | Lãi/(lỗ) bán chứng khoán cho<br>năm tài chính kết thúc ngày 31<br>tháng 12 năm 2024<br>[4] | Đơn vị tính: VND |
|-------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Cổ phiếu niêm yết | 45.166.185.000          | 40.506.073.760                                                   | 4.660.111.240                                                                                                    | 2.644.798.365                                                                              |                  |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>45.166.185.000</b>   | <b>40.506.073.760</b>                                            | <b>4.660.111.240</b>                                                                                             | <b>2.644.798.365</b>                                                                       |                  |

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024:

|                             | Tổng giá trị bán<br>[1] | Giá vốn bình quân<br>gia quyền tính đến ngày giao<br>dịch<br>[2] | Lãi bán chứng khoán cho giai<br>đoạn tài chính sau tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng 6 năm<br>2024<br>[3] = [1] - [2] | Lãi/(lỗ) bán chứng khoán cho<br>năm tài chính kết thúc ngày 31<br>tháng 12 năm 2023<br>[4] | Đơn vị tính: VND |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Cổ phiếu niêm yết           | 87.373.627.600          | 84.734.298.079                                                   | 2.639.329.521                                                                                                       | (1.442.650.858)                                                                            |                  |
| Trái phiếu niêm yết         | -                       | -                                                                | -                                                                                                                   | (26.607.519)                                                                               |                  |
| Trái phiếu chưa niêm<br>yết | -                       | -                                                                | -                                                                                                                   | 544.206.433                                                                                |                  |
| <b>Tổng cộng</b>            | <b>87.373.627.600</b>   | <b>84.734.298.079</b>                                            | <b>2.639.329.521</b>                                                                                                | <b>(925.051.944)</b>                                                                       |                  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. PHÍ VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                                                                        | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng kết<br/>thúc ngày 30 tháng<br/>6 năm 2025<br/>VND</i> | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng kết<br/>thúc ngày 30 tháng<br/>6 năm 2024<br/>VND</i> |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Phí niêm yết trả cho Sở Giao dịch Chứng khoán<br>Thành phố Hồ Chí Minh | 15.000.000                                                                                     | 15.000.000                                                                                     |
| Phí xử lý hồ sơ giao dịch mua/bán chứng khoán                          | 25.126.650                                                                                     | 52.095.498                                                                                     |
| Phí môi giới, giao dịch chứng khoán                                    | 116.130.084                                                                                    | 199.091.919                                                                                    |
| Phí trả Ban Đại diện Quỹ                                               | 90.000.000                                                                                     | 90.000.000                                                                                     |
| Phí chuyển tiền                                                        | 147.436                                                                                        | 135.104                                                                                        |
| Giá dịch vụ quản trị Quỹ trả cho Ngân hàng                             | 99.000.000                                                                                     | 99.000.000                                                                                     |
| Giám sát ( <i>Thuyết minh 12</i> )                                     | 1.000.000                                                                                      | 1.000.000                                                                                      |
| Thuế, phí khác                                                         |                                                                                                |                                                                                                |
|                                                                        | <b>346.404.170</b>                                                                             | <b>456.322.521</b>                                                                             |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

|                                                         | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2025<br>VND | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2024<br>VND |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện trong kỳ            | <b>4.028.367.977</b>                                                                | <b>1.845.245.257</b>                                                                |
| Điều chỉnh:                                             |                                                                                     |                                                                                     |
| <i>Trừ: Thu nhập từ lợi tức được miễn thuế trong kỳ</i> | <i>(137.868.000)</i>                                                                | <i>(129.310.860)</i>                                                                |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>                               | <b>3.890.499.977</b>                                                                | <b>1.715.934.397</b>                                                                |
| Lỗi Kết chuyển sang từ các năm trước                    | <i>(3.890.499.977)</i>                                                              | <i>(1.715.934.397)</i>                                                              |
| <b>Thu nhập tính thuế TNDN trong kỳ</b>                 | -                                                                                   | -                                                                                   |
| Thuế suất                                               | 20%                                                                                 | 20%                                                                                 |
| Chi phí thuế TNDN phát sinh trong kỳ                    | -                                                                                   | -                                                                                   |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                                | -                                                                                   | -                                                                                   |

**Lỗi chuyển sang từ năm trước:**

Quỹ được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 2024, Quỹ có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 10.189.416.763 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| Năm phát<br>sinh | Có thể<br>chuyển lỗ<br>đến năm | Lỗ tính thuế<br>phát sinh<br>trong năm<br>VND | Đã chuyển lỗ<br>trong kỳ<br>VND | Không được<br>chuyển lỗ<br>VND | Số còn được<br>chuyển lỗ tính<br>đến cuối kỳ<br>VND |
|------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 2020             | 2025                           | 184.185.705                                   | (184.185.705)                   | -                              | -                                                   |
| 2021             | 2026                           | 2.824.407.271                                 | (2.824.407.271)                 | -                              | -                                                   |
| 2022             | 2027                           | 4.999.084.983                                 | (881.907.001)                   | -                              | 4.117.177.982                                       |
| 2023             | 2028                           | 2.181.738.804                                 | -                               | -                              | 6.298.916.786                                       |
|                  |                                | <b>10.189.416.763</b>                         | <b>(3.890.499.977)</b>          | -                              | <b>6.298.916.786</b>                                |

(\*) Quỹ chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 6.298.916.786 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

| <i>Các bên liên quan</i>                                          | <i>Quan hệ</i>      | <i>Nội dung giao dịch</i>                       | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i> |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   |                     |                                                 | <i>VND</i>                                                                 | <i>VND</i>                                                                 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành | Ngân hàng Giám sát  | Thu nhập lãi tiền gửi                           | 3.059.558                                                                  | 4.996.663                                                                  |
|                                                                   |                     | Giá dịch vụ giám sát, lưu ký và xử lý hồ sơ Quỹ | 64.697.877                                                                 | 65.278.570                                                                 |
|                                                                   |                     | Giá dịch vụ quản trị Quỹ                        | 99.000.000                                                                 | 99.000.000                                                                 |
| Ban Đại diện Quỹ                                                  | Ban Đại diện Quỹ    | Thù lao Ban Đại diện Quỹ                        | 90.000.000                                                                 | 90.000.000                                                                 |
| Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương                             | Công ty Quản lý Quỹ | Giá dịch vụ quản lý Quỹ                         | 361.568.774                                                                | 350.859.656                                                                |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

12.2 Số dư trong yếu với các bên liên quan

Số dư trong yếu với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và trong kỳ báo cáo được trình bày dưới đây:

| Các bên liên quan                                            | Quan hệ                                                           | Nội dung giao dịch                                   | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                | Ngày 30 tháng 6 năm 2025 |                |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
|                                                              |                                                                   |                                                      | VND                       | VND            | VND                      | VND            |
| Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương                        | Công ty Quản lý Quỹ                                               | Phải trả giá dịch vụ quản lý Quỹ                     | 56.853.962                | 361.568.774    | (348.297.957)            | 70.124.779     |
|                                                              | Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành | Tiền gửi thanh toán                                  | 1.491.808.515             | 83.880.095.687 | (77.958.160.604)         | 7.413.743.598  |
|                                                              |                                                                   | Phải trả giá dịch vụ giám sát, lưu ký và xử lý hồ sơ | 10.379.026                | 87.537.109     | (97.448.637)             | 467.498        |
|                                                              |                                                                   | Phải trả giá dịch vụ quản trị Quỹ                    | 16.500.000                | 99.000.000     | (99.000.000)             | 16.500.000     |
| Ban Đại diện Quỹ                                             | Ban Đại diện Quỹ                                                  | Thù lao Ban Đại diện Quỹ                             | 45.000.000                | 90.000.000     | (90.000.000)             | 45.000.000     |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và Đầu tư Gia Sản WealthTech | Nhà đầu tư lớn                                                    | Giá trị Chứng chỉ Quỹ theo mệnh giá                  | 42.405.500.000            | -              | -                        | 42.405.500.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

***Rủi ro thị trường***

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

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

***Rủi ro lãi suất***

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

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

***Rủi ro tiền tệ***

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

***Rủi ro về giá cổ phiếu***

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

***Rủi ro về giá hàng hóa***

Quỹ không có rủi ro về giá hàng hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà tổ chức phát hành không thể đáp ứng các nghĩa vụ của mình đối với phần vốn gốc và lãi khi đến hạn thanh toán. Rủi ro này chủ yếu liên quan đến các chứng khoán có thu nhập cố định như trái phiếu Chính phủ, trái phiếu doanh nghiệp, chứng chỉ tiền gửi, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty Quản lý Quỹ đánh giá rằng rủi ro tín dụng của Quỹ là không trọng yếu.

***Tiền gửi ngân hàng***

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

***Các công cụ tài chính khác***

Công ty Quản lý Quỹ đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt vào ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

|                    | <i>Chưa quá hạn và chưa bị suy giảm VND</i> | <i>Đã quá hạn và chưa bị suy giảm VND</i> | <i>Đã quá hạn và đã trích lập dự phòng VND</i> | <i>Tổng VND</i>      |
|--------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|
| Tiền gửi ngân hàng | 7.413.743.598                               | -                                         | -                                              | 7.413.743.598        |
|                    | <b>7.413.743.598</b>                        | <b>-</b>                                  | <b>-</b>                                       | <b>7.413.743.598</b> |

***Rủi ro thanh khoản***

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

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

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

B04g-QĐT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

*Rủi ro thanh khoản* (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 của các tài sản và khoản nợ phải trả tài chính của Quỹ dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

| Tài sản                                                | Không kỳ hạn<br>VND   | Dưới 3 tháng<br>VND  | Từ 3 đến<br>12 tháng<br>VND | Từ 1 đến<br>5 năm<br>VND | Trên 5 năm<br>VND | Tổng cộng<br>VND      |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| Tiền gửi ngân hàng                                     | 7.413.743.598         | -                    | -                           | -                        | -                 | 7.413.743.598         |
| Đầu tư chứng khoán                                     | 51.307.726.000        | -                    | -                           | -                        | -                 | 51.307.726.000        |
| - Cổ phiếu                                             | 51.307.726.000        | -                    | -                           | -                        | -                 | 51.307.726.000        |
| <b>Tổng cộng</b>                                       | <b>58.721.469.598</b> | -                    | -                           | -                        | -                 | <b>58.721.469.598</b> |
| <b>Nợ phải trả</b>                                     |                       |                      |                             |                          |                   |                       |
| Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát | -                     | 87.092.277           | -                           | -                        | -                 | 87.092.277            |
| Phải trả phụ cấp Ban Đại diện Quỹ                      | -                     | 45.000.000           | -                           | -                        | -                 | 45.000.000            |
| <b>Tổng cộng</b>                                       | -                     | <b>132.092.277</b>   | -                           | -                        | -                 | <b>132.092.277</b>    |
| <b>Mức chênh lệch thanh khoản ròng</b>                 | <b>58.721.469.598</b> | <b>(132.092.277)</b> | -                           | -                        | -                 | <b>58.589.377.321</b> |

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

*Tài sản đảm bảo*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

| STT       | CHỈ TIÊU                                                                                                              | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>I</b>  | <b>Các chỉ số về tình hình hoạt động đầu tư</b>                                                                       |                                                                     |                                                                     |
| 1         | Tỷ lệ các loại chứng khoán/Tổng giá trị tài sản                                                                       | 87,37%                                                              | 88,91%                                                              |
| 2         | Tỷ lệ các loại cổ phiếu/Tổng giá trị tài sản                                                                          | 87,37%                                                              | 88,91%                                                              |
| 2.1       | Tỷ lệ các loại cổ phiếu niêm yết/Tổng giá trị tài sản                                                                 | 87,37%                                                              | 88,91%                                                              |
| 3         | Tỷ lệ các loại trái phiếu/Tổng giá trị tài sản                                                                        | 0,00%                                                               | 0,00%                                                               |
| 4         | Tỷ lệ tiền gửi ngân hàng/Tổng giá trị tài sản                                                                         | 12,63%                                                              | 10,07%                                                              |
| 5         | Tỷ lệ thu nhập bình quân/Tổng giá trị tài sản                                                                         | 26,05%                                                              | -1,78%                                                              |
| 6         | Tỷ lệ chi phí bình quân/Tổng giá trị tài sản                                                                          | 1,32%                                                               | 1,92%                                                               |
| <b>II</b> | <b>Các chỉ số thị trường</b>                                                                                          |                                                                     |                                                                     |
| 1         | Tổng số Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành cuối kỳ                                                                           | 5.000.000                                                           | 5.000.000                                                           |
| 2         | Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của các nhân viên Công ty Quản lý Quỹ và những người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ | 0,04%                                                               | 0,04%                                                               |
| 3         | Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của 10 Nhà Đầu tư lớn nhất cuối kỳ                                                        | 91,04%                                                              | 90,59%                                                              |
| 4         | Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của Nhà Đầu tư nước ngoài                                                                 | 1,52%                                                               | 2,10%                                                               |
| 5         | Tỷ lệ giá trị giao dịch Chứng chỉ Quỹ so với tổng số chứng chỉ Quỹ trong kỳ                                           | 44,38%                                                              | 75,74%                                                              |
| 6         | Giá trị đơn vị quỹ cuối kỳ (VND/đơn vị)                                                                               | 11.717,87                                                           | 8.977,78                                                            |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 12 tháng 8 năm 2025

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



PHÓ GIÁM ĐỐC

*Nguyễn Mạnh Cường*

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



Người lập:  
Bà Vũ Thanh Hằng  
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Người kiểm soát:  
Bà Phan Thị Thu Hằng  
Kế toán trưởng

Người phê duyệt:  
Ông Phí Tuấn Thành  
Tổng Giám đốc

## EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn)