

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 2021



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 2021



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Đại diện Quỹ	3
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	4 - 22
Báo cáo của Ngân hàng Giám sát	23
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ	24 - 25
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	26
Báo cáo kết quả hoạt động giữa niên độ	27
Báo cáo tài sản giữa niên độ	28
Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ	29
Báo cáo danh mục đầu tư giữa niên độ	30
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	31 - 56

==
C
C
I
A
Y
7
==

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG

QUỸ

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

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành Chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.

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

CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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

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

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

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.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

Ban Đại diện Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam ("Quỹ") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính giữa niên độ của Quỹ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ cam kết với Ban Đại diện Quỹ là đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

Theo ý kiến của Ban Đại diện Quỹ, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Quỹ tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động giữa niên độ và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ của Quỹ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ đầu tư và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Ban Đại diện Quỹ:



Ông Nguyễn Xuân Minh
Chủ tịch

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2021

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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

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

Quỹ được tổ chức dưới hình thức Quỹ đóng theo quy định của Pháp Luật.

1.2 **Số giấy đăng ký thành lập Quỹ** Số 22/GCN-UBCK do Ủy Ban chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29/06/2016.

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

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

- ▶ Quỹ 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 phân chia lợi tức của 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.
- ▶ Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 tổ chức ngày 27/04/2021, Quỹ đã thực hiện chi trả lợi tức bằng tiền năm 2020 như sau:
 - Ngày đăng ký cuối cùng: 25/05/2021
 - Tỷ lệ thực hiện: 14%/01 Chứng chỉ Quỹ (01 Chứng chỉ Quỹ được nhận 1.400 đồng)
 - Ngày thanh toán: 15/06/2021

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Căn cứ:

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

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

1.7 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư:

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 tổ chức ngày 27/04/2021 đã nhất trí thông qua Nghị quyết với các nội dung sau: (*)

Điều 1:

Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Quỹ.

Điều 2:

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

Điều 3:

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

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Điều 4:

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

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

Phương án phân phối lợi nhuận năm 2020:

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

Điều 5:

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2021 của Quỹ.

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

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

Điều 6:

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

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Điều 7:

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

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

Điều 8:

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

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

Điều 9:

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

Điều 10:

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.

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

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

2.1 Danh mục đầu tư của Quỹ

	Ngày 30 tháng 06 năm 2021	Ngày 30 tháng 06 năm 2020	Ngày 30 tháng 06 năm 2019
Danh mục chứng khoán	97,55%	82,63%	80,23%
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	2,10%	17,01%	19,45%
Tài sản khác	0,35%	0,36%	0,32%
	100,00%	100,00%	100,00%

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 30/06/2021, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

2.2 Kết quả hoạt động kinh doanh của Quỹ

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019
A. Xác định KQHĐ đã thực hiện			
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	616.533.613	764.203.161	730.874.699
1. Cổ tức được nhận	237.912.402	237.458.023	133.747.972
2. Lãi trái phiếu được nhận	365.445.371	325.785.108	354.096.915
3. Lãi tiền gửi	41.214.388	213.053.789	274.858.062
4. Lỗ bán chứng khoán	(28.038.548)	(12.093.759)	(31.828.250)
5. Thu nhập khác	-	-	-
II. Chi phí	709.891.578	633.229.575	663.939.705
1. Phí quản lý quỹ	491.598.852	413.507.712	447.174.775
2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ	64.658.022	64.126.786	64.471.125
3. Chi phí họp, đại hội	-	-	-
4. Chi phí kiểm toán	43.638.357	43.759.560	43.638.358
5. Chi phí tư vấn định giá	-	-	-
6. Phí và chi phí khác	109.996.347	111.835.517	108.655.447
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ	(93.357.965)	130.973.586	66.934.994
B. Xác định kết quả chưa thực hiện			
I. Thu nhập	14.625.496.771	5.148.004.337	6.886.487.806
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	14.625.496.771	5.148.004.337	6.886.487.806
2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ	-	-	-
II. Chi phí	6.678.670.620	13.403.079.468	85.788.136
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	6.678.670.620	13.403.079.468	85.788.136
2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ	-	-	-
III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ	7.946.826.151	(8.255.075.131)	6.800.699.670

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

Trong Quý II năm 2021, Quỹ đã thực hiện chi trả cổ tức cho Nhà đầu tư. Thông tin đã được công bố tại Thông báo số 970/TB-SGDHCM ngày 14/05/2021 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Mức chi trả tương đương 14% mệnh giá (1.400 đồng/Chứng chỉ Quỹ). Ngày giao dịch không hưởng quyền nhận cổ tức là ngày 24 tháng 5 năm 2021, ngày đăng ký cuối cùng là 25 tháng 5 năm 2021. Cổ tức đã được thanh toán vào ngày 15 tháng 6 năm 2021.

2.4 Thông tin về chi phí của Quỹ

	<u>Ngày 30 tháng 6</u> <u>năm 2021</u>	<u>Ngày 30 tháng</u> <u>6 năm 2020</u>	<u>Ngày 30 tháng 6</u> <u>năm 2019</u>
Phí quản lý trả cho công ty Quản lý Quỹ	491.598.852	413.507.712	447.174.775
Phí dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ	64.658.022	64.126.786	64.471.125
Chi phí kiểm toán	43.638.357	43.759.560	43.638.358
Chi phí khác	109.996.347	111.835.517	108.655.447

2.5 Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	<u>Ngày 30 tháng 6</u> <u>năm 2021</u>	<u>Ngày 30 tháng 6</u> <u>năm 2020</u>	<u>Ngày 30 tháng 6</u> <u>năm 2019</u>
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	63.078.011.834	53.183.015.887	61.509.912.013
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)	12.615,60	10.636,60	12.301,98
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	14.777,94	12.311,32	12.532,43
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	12.300,00	9.099,33	10.956,86
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	11.300	7.120	8.000
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	33.500	8.900	9.900
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	6.710	6.000	8.000
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	18,61%	-13,54%	4,18%
- Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	Không áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng
- Tăng trưởng thu nhập (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	-19,32%	4,56%	-93,11%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	14%	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	1.400,00	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Ngày chốt quyền	25/5/2021	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	1,07%	1,14%	1,10%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	2,27%	5,98%	0,00%

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)

2.6 Tăng trưởng qua các thời kỳ

<i>Giai đoạn</i>	<i>Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ</i>	<i>Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm</i>
1 năm đến thời điểm báo cáo	18,61%	18,61%
3 năm đến thời điểm báo cáo	6,83%	2,23%
Từ khi thành lập	26,16%	4,76%
Tăng trưởng của chỉ số tham chiếu	Không áp dụng	Không áp dụng

2.7 Tăng trưởng hàng năm

<i>Thời kỳ</i>	<i>Năm 2021</i>	<i>Năm 2020</i>	<i>Năm 2019</i>
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	18,61%	-13,54%	4,18%

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

3.1 Mục tiêu

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

3.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính Quỹ kết thúc ngày 30/6/2021 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 18,61% so với giá trị tài sản ròng của Quỹ tại ngày 30/6/2020.

3.3 Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ

Chiến lược đầu tư bất động sản:

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

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Chiến lược đầu tư chứng khoán:

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

3.4. Mô tả thị trường trong kỳ

() Tổng hợp từ báo cáo tổng kết thị trường bất động sản 2021H1VN tại Thành phố Hồ Chí Minh (TP. HCM) và Hà Nội do Công ty TNHH Savills Việt Nam công bố.*

Thị trường mặt bằng bán lẻ

(i) Tại Hà Nội:

Nguồn cung không đổi

Nguồn cung tăng trưởng trung bình 5%/năm trong 5 năm qua. Mặc dù vậy, do không có nguồn cung mới, tổng nguồn cung đạt khoảng 1,6 triệu m², ổn định theo quý và tăng 2% theo năm. Khu vực Nội thành với thị phần 42% ghi nhận mật độ bán lẻ cao nhất là 0,48 m²/người.

Trong khi Trung tâm mua sắm vẫn duy trì nguồn cung cao nhất ở mức 914.000 m², tốc độ tăng trưởng nguồn cung của Trung tâm bách hóa (10%) và Khối đế bán lẻ (9%) vượt xa Trung tâm mua sắm trong 5 năm vừa qua.

Triển vọng

Đối mặt với làn sóng COVID-19 lần thứ 4, cái nhìn của người tiêu dùng Việt Nam về nền kinh tế trở nên âm ảm. Theo Infocus Mekong, nhận định tổng quan về tình hình chung của nền kinh tế trở nên tiêu cực, giảm xấp xỉ 50% từ đầu năm nay. Doanh thu bán lẻ tại Hà Nội giảm trong vài tháng gần đây, riêng tháng sáu giảm -9 điểm % so với năm trước. Tuy nhiên, nhờ các biện pháp kiểm soát dịch chặt chẽ trong các đợt dịch trước, Hà Nội đã đạt mức tăng 7 điểm theo năm trong nửa đầu năm 2021.

Lĩnh vực thương mại điện tử tiếp tục trở nên phổ biến hơn khi người tiêu dùng giữ sự thận trọng khi mua sắm. Theo một nghiên cứu của Google, nền kinh tế kỹ thuật số của Việt Nam được dự đoán sẽ đạt mức tăng trưởng 52 tỷ USD vào năm 2025, tăng 29% mỗi năm từ năm 2020. Euromonitor International ước tính ngành thương mại điện tử của Việt Nam chỉ chiếm 3% tổng thị trường bán lẻ vào năm ngoái, thấp nhất so với các nền kinh tế lớn khác trong khu vực Đông Nam Á. Chính phủ Việt Nam đã đặt mục tiêu nâng con số này lên mức 10% trên toàn quốc, và 50% ở Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh vào năm 2025.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

(ii) *Tại Hồ Chí Minh:*

Nguồn cung tương lai bị hoãn

Trong Quý 2 năm 2021, không có nguồn cung mới; tổng nguồn cung đạt 1,5 triệu m² diện tích sàn hiệu dụng (NLA), ổn định theo quý và tăng 1% theo năm.

Tình hình đại dịch diễn biến phức tạp có thể làm trì hoãn việc khai trương của các dự án bán lẻ. Trong nửa cuối năm 2021, nguồn cung tương lai dự kiến đạt 37.000 m² NLA từ 3 dự án hiện hữu, với 92% nguồn cung tập trung tại khu vực trung tâm. Tuy nhiên, từ năm 2022 đến năm 2024, 83% nguồn cung tương lai sẽ phân bố tại khu vực ngoài trung tâm.

Công suất duy trì ổn định

Công suất vẫn duy trì ở mức tốt, tăng 1 điểm phần trăm theo quý đạt 94%. Mức tăng nhẹ đến từ việc cải thiện 3 điểm phần trăm công suất theo quý tại các khối để bán lẻ sau khi giảm giá thuê. Việc diện tích trống tại các Trung tâm thương mại ngoài trung tâm nhanh chóng được lấp đầy đã khiến công suất thuê của phân khúc này duy trì ổn định ở mức cao 94%.

Nhiều khách thuê ngành dịch vụ phục vụ nhà hàng và ăn uống (F&B) đã trả mặt bằng, tuy nhiên các thương hiệu nổi tiếng như Manwah, Tokyo Deli và chuỗi Golden Gate vẫn tiếp tục mở rộng kinh doanh. Bất chấp COVID, các thương hiệu quốc tế vẫn duy trì tiến độ gia nhập thị trường, nhiều nhãn hàng hợp tác với đối tác trong nước để tiến hành phân phối sản phẩm.

Triển vọng

Từ 2022 đến 2024, 83% nguồn cung tương lai sẽ tập trung tại khu vực ngoài trung tâm. Dựa vào số liệu này, nguồn cung có lẽ sẽ vượt mức cầu và khó để lấp đầy. Tuy nhiên, trong nhiều tình huống, đây có thể là một lựa chọn thay thế trong việc phân bố các dự án mới và cũng là xu hướng tất yếu của quá trình phát triển thị trường. Nguồn cung bán lẻ phát triển theo hướng dịch chuyển ra khu vực ngoài trung tâm là việc hướng sự phát triển đến các quận lân cận với các dự án tập trung nhiều thương hiệu và tiện ích theo tiêu chuẩn hiện đại. Đô thị hóa mạnh mẽ, mức độ tăng trưởng của tầng lớp giàu có và những thay đổi trong hành vi góp phần hỗ trợ cho sự dịch chuyển này.

Thị trường Văn phòng truyền thống

(i) *Tại Hà Nội:*

Nguồn cung mới ngoài trung tâm

Tổng nguồn cung đạt trên 2 triệu m² từ 187 dự án, ổn định theo quý và tăng 10% theo năm. Trong Quý 2, một dự án Hạng C gia nhập thị trường với gần 2.800 m² tại khu vực nội thành, trong khi một dự án Hạng C khác cùng khu vực với 1.800 m² tạm đóng cửa để sửa chữa. Phân khúc Hạng A tăng 24% theo năm, theo sau là phân khúc Hạng B với 9%. Tuy nhiên, Hạng B vẫn duy trì nguồn cung lớn nhất với gần 940.000 m², tương đương với 47% tổng nguồn cung thị trường.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Giá thuê tăng, công suất giảm

Giá thuê gộp thị trường đạt 21 USD/m²/tháng, ổn định theo quý nhưng tăng 6% theo năm, Hạng A đạt 33 USD/ m²/tháng. Công suất thuê đạt 90%, tăng 1 điểm % theo quý nhưng giảm -4 điểm % theo năm nhờ nguồn cung cao cấp mới có sự cải thiện lớn về công suất trong 6 tháng đầu năm 2021. Hạng C duy trì công suất cho thuê lớn nhất đạt 95%. Trong 6 tháng đầu năm 2021, diện tích cho thuê thêm đạt 60.000 m². Trong khi khách thuê nhỏ có xu hướng không dịch chuyển văn phòng, khách thuê lớn với chiến lược kinh doanh dài hạn hơn có thể sẽ lên kế hoạch mở rộng.

Triển vọng

Tới năm 2023, hơn 600.000 m² từ 22 dự án, hầu hết từ văn phòng Hạng B. Phía Tây sẽ cung cấp nguồn cung tương lai lớn nhất với 230.000 m². Các dự án đáng chú ý bao gồm, TechnoPark Tower trong năm 2021, dự án 36 Cát Linh năm 2022, dự án Lotte Mall và 27-29 Lý Thái Tổ trong năm 2023.

Bất chấp dịch bệnh COVID-19, kinh tế Hà Nội giữ vững mức tăng trưởng Tổng sản phẩm nội địa ("GDP") ở 6 tháng đầu năm 2021 là 5,9% theo năm với mục tiêu GDP cả năm 2021 là 7,5%.

Số lượng doanh nghiệp Công nghiệp thông tin và truyền thông (ICT) của Việt Nam được kỳ vọng sẽ đạt 100.000 trong năm 2025, gần gấp đôi số lượng của năm 2020. Theo nghiên cứu của Savills, tới năm 2022, các thị trường mới nổi bao gồm Việt Nam sẽ có hoạt động cho thuê phát triển mạnh nhất nhờ tăng trưởng của kinh tế tốt cộng với sức mạnh từ các ngành công nghiệp và xu hướng làm việc linh hoạt.

(ii) Tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Nguồn cung khu vực ngoài trung tâm tăng

Sự chuyển dịch nguồn cung ra ngoài khu vực trung tâm tiếp tục diễn ra khi nguồn cung ngoài trung tâm tăng 22% theo năm, trong khi nguồn cung khu vực trung tâm chỉ tăng 1% theo năm. Tổng nguồn cung đạt gần 2,4 triệu m², tăng 1% theo quý và 10% theo năm. Nguồn cung mới trong quý 2 là 19.000m² đến từ hai dự án hạng B ở Quận Bình Thạnh và Quận 7, với quy mô nhỏ, lần lượt là 8.000m² và 11.000m².

Tình hình hoạt động ổn định

Công suất cho thuê trung bình 90%, tăng 1 điểm phần trăm theo quý và giá thuê ổn định ở mức 31 USD/m²/tháng. So với cùng kỳ năm trước, công suất cho thuê trung bình giảm -4 điểm phần trăm. Đa phần chủ đầu tư giữ giá thuê không đổi nhưng ở một số dự án ngoài trung tâm áp dụng ưu đãi lên tới 2 tháng miễn tiền thuê.

Nhu cầu tốt

Lượng tiêu thụ đạt 30.600m² trong Quý 2 và đạt 68.600m² trong 6 tháng đầu năm 2021, chủ yếu đến từ các dự án Hạng B gia nhập trong thời gian gần đây. Các giao dịch trong 6 tháng năm 2021 chủ yếu đến từ các khách thuê ngành Dịch vụ phân phối chiếm 36%; Công nghệ thông tin chiếm 21%; Vận tải và Logistics chiếm 9%. Các nhóm ngành này đang tiếp tục phát triển. Theo khảo sát của Visa, thanh toán điện tử qua Internet, điện thoại di động và mã QR đã tăng 71% theo năm về số lượng và 48% theo năm về giá trị. Nhu cầu văn phòng từ các khách thuê mảng thương mại điện tử và công nghệ tài chính (Fintech) tiếp tục gia tăng.

Khoảng 70% các giao dịch thuê trong 6 tháng năm 2021 có diện tích dưới 300m², cho thấy nhu cầu cao từ các doanh nghiệp vừa và nhỏ. Số doanh nghiệp thành lập mới của Thành phố Hồ Chí Minh đạt trên 18.400, tăng 4% theo năm, vốn đăng ký bình quân đạt 0,7 triệu USD/doanh nghiệp, tăng 34% theo năm.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Triển vọng

Đến năm 2024, tổng nguồn cung tương lai ước đạt 456.600m², trong đó, 60% nằm ở khu vực ngoài trung tâm. Trong bối cảnh nguồn cung Hạng A khan hiếm trong ba năm qua, dự kiến đến năm 2023 thị trường sẽ có thêm 155.000m² tổng diện tích sàn xây dựng đến từ hai dự án là HVH và The Sun Tower.

Các tòa nhà Hạng B gia nhập thị trường trong vòng 1 năm qua tại khu vực ngoài trung tâm có giá thuê tương đối cạnh tranh đạt công suất trung bình khoảng 50%. Hầu hết các chủ đầu tư yêu cầu điều khoản tăng giá thuê 5%/năm và đánh giá lại thị trường theo chu kỳ 3 năm.

Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh được kỳ vọng sẽ phục hồi và phát triển tốt trong thời gian tới. Nhu cầu văn phòng về bản chất gắn liền với sự phát triển kinh tế, được kỳ vọng sẽ tiếp tục gia tăng.

Thị trường Khách sạn

(i) *Tại Hà Nội:*

Nguồn cung không đổi

Tổng nguồn cung ổn định theo quý với 10.120 phòng từ 17 khách sạn 5 sao, 17 khách sạn 4 sao và 32 khách sạn 3 sao. Khách sạn 5 sao chiếm tới 54% tổng nguồn cung. Tới cuối Quý II năm 2021, năm khách sạn 3 sao cung cấp 315 phòng đang tạm đóng cửa do COVID và để sửa chữa. Mười khách sạn 3-5 sao tại Hà Nội đã được chọn làm địa điểm cách ly.

Công suất phòng được cải thiện

Dù thị trường Hà Nội đã có sự phục hồi vào tháng 4, tuy nhiên làn sóng dịch COVID-19 lần thứ tư từ cuối tháng 4 đã đẩy công suất phòng của quý 2 xuống còn 27%. Tuy nhiên, công suất thị trường vẫn tăng 6 điểm % theo năm do giãn cách xã hội giai đoạn này được nới lỏng hơn so với cùng kỳ năm trước.

Giá phòng trung bình đạt 77 USD/phòng/đêm, tăng 1% theo quý nhưng giảm -9% theo năm. Khách sạn 5 sao dẫn đầu với doanh thu phòng trung bình đạt 28 USD/phòng/đêm nhờ nhóm khách chính là khách công tác và khách lưu trú dài ngày.

Trong 6 tháng đầu năm, công suất phòng đạt 25%, giảm -8 điểm % theo năm, giá phòng trung bình giảm -16% theo năm. Du khách tới Hà Nội trong nửa đầu năm hầu hết là khách nội địa, đạt 2,9 triệu khách, giảm -25% theo năm.

Triển vọng

Từ 6 tháng cuối năm 2021 tới 2023, gần 2.600 phòng dự kiến sẽ được đưa vào thị trường từ 14 dự án. Trong năm 2021, ba dự án 3-5 sao được dự tính sẽ cung cấp trên 500 phòng. Khu vực nội thành sẽ đóng góp lớn nhất vào nguồn cung tương lai với 1.200 phòng từ 7 khách sạn, theo sau là khu phía tây với 36% nguồn cung tương lai. Các khách sạn quốc tế sẽ cung cấp gần 1.300 phòng tương đương với 48% nguồn cung tương lai, bao gồm những thương hiệu lớn như Eastin, Grand Mercure, Fairmont, Four Seasons, Lotte, Dusit và Wink.

Việc triển khai vắc xin sẽ tăng sự tự tin cho ngành du lịch. Kế hoạch của Việt Nam sớm thí điểm sử dụng hộ chiếu vắc xin ở Phú Quốc và Quảng Ninh là một bước quan trọng để chào đón du khách quốc tế quay trở lại đất nước.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

(ii) Tại Hồ Chí Minh:

Nhu cầu khách sạn cách ly

Trước làn sóng dịch COVID lần thứ 4 bùng phát vào quý 2, các biện pháp giãn cách khiến cho nhu cầu lưu trú khách sạn sụt giảm, với 17 dự án khách sạn buộc phải tạm ngưng hoạt động. Nguồn cung giảm -11% theo quý ở cả ba phân khúc, còn 13.400 phòng với 103 khách sạn hoạt động.

Tuy nhiên, nguồn cung tăng 7% theo năm, với 28 dự án hoạt động trở lại, một nửa trong số đó được sử dụng làm cơ sở cách ly tập trung cô tính phí. Nhu cầu cách ly tập trung đến từ nguồn khách nhập cảnh, quan chức nhà nước và khách trong nước tiếp tục tăng. Trong Quý II, có 8 khách sạn cách ly mới đi vào hoạt động, nâng tổng số khách sạn làm cách ly lên 25 dự án, cung cấp hơn 3.000 phòng. Đa số các khách sạn cách ly tập trung ở Quận 1, 3, 5, 7 và Tân Bình.

Vượt qua khó khăn

Công suất Quý II đạt 18%, tăng nhẹ 1% theo quý, do nguồn cung giảm. So với thời điểm Quý 2/2020 khi dịch COVID lần đầu bùng phát, công suất quý này cao hơn 5 điểm phần trăm, với tổng số phòng được thuê tăng 53% theo năm. Công suất tăng xuất phát từ nhu cầu lưu trú dài hạn và tỷ lệ lấp đầy của khách sạn cách ly đạt trên 60%.

Từ Quý II năm 2020, giá phòng tăng trung bình 3%/quý, đạt 69USD/phòng/đêm. Theo Sở Du lịch Thành phố Hồ Chí Minh, doanh thu du lịch 6 tháng đầu năm đạt gần 1,5 tỷ USD, tăng 19% theo năm, và thành phố có hơn 7 triệu khách nội địa.

Triển vọng

Theo Tổ chức Du lịch Thế giới (UNWTO), du lịch toàn cầu có thể phục hồi hoàn toàn vào năm 2024. Trong đó miễn dịch cộng đồng là yếu tố then chốt. Việt Nam nỗ lực đạt miễn dịch cộng đồng với 70% dân số được tiêm chủng vào cuối năm 2021.

Triển vọng sau đại dịch của ngành khách sạn vẫn đầy hứa hẹn, với sự tham gia của những thương hiệu vận hành quốc tế nổi tiếng. Đến cuối năm 2023, TP.HCM sẽ có thêm 2.500 phòng khách sạn, 70% đến từ các thương hiệu tên tuổi như Fusion, Hilton và InterContinental.

Thị trường Căn hộ Dịch vụ

(i) Tại Hà Nội:

Khu vực phía tây trời mây

Tổng nguồn cung căn hộ dịch vụ tăng mạnh 20% theo năm, đạt 5.500 căn. Sau thời gian dài chờ đợi, hai dự án Hạng B tại quận Ba Đình và Đống Đa cung cấp 136 căn. Tỷ trọng các căn hạng A ổn định trong vòng 5 năm qua ở mức 53%, phần lớn được quản lý bởi Ascott và thương hiệu mới vào Oakwood.

Nguồn cung tương lai ghi nhận 2.400 căn từ 19 dự án. Các đơn vị quản lý nước ngoài sẽ nắm giữ 96% số lượng căn tương lai. CapitaLand mua lại dự án Somerset Metropolitan West Hanoi quy mô 364 căn, dự kiến sẽ khuấy động khu vực phía Tây sau thời gian dài yên ắng.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Các dự án mạnh tru vững

Giá thuê giảm -8% theo năm, xuống còn 24 USD/m²/tháng. Trong vòng 5 năm trở lại, quận Cầu Giấy duy trì mức giá thuê cao nhất, đạt 32 USD/m²/tháng trong 6 tháng đầu năm 2021. Quận Đống Đa vươn lên chiếm vị trí thứ hai, sau khi dự án Hạng A Novotel Hanoi Thái Hà đi vào hoạt động.

Công suất toàn thị trường tiếp tục vật lộn ở mức thấp tại 69%. Tuy nhiên, quận ngoại thành Gia Lâm ghi nhận mức tăng đáng kể, 32 điểm % theo quý, nhờ khả năng đáp ứng nhu cầu cao của Vinhomes Ocean Park S2.17 cho các sinh viên trường quốc tế và chuyên gia Hàn Quốc làm việc tại các khu lân cận. Sau một năm ghi nhận, khách thuê Hàn Quốc vượt qua Nhật Bản để chiếm đa số tại quận Hoàn Kiếm, Cầu Giấy và Nam Từ Liêm.

(ii) Tại Hồ Chí Minh:

Nguồn cung giảm

Nguồn cung đã có xu hướng giảm kể từ Quý 2 năm 2020 do nhu cầu thuê hạn chế trong thời kỳ dịch COVID. Trong Quý 2 năm 2021, thị trường không có thêm nguồn cung mới và ba dự án dừng hoạt động làm nguồn cung giảm -1% theo quý và giảm -3% theo năm, xuống còn hơn 6.200 căn. Tính đến năm 2023, hơn 700 căn hộ từ 8 dự án tương lai dự kiến sẽ ra mắt thị trường.

Tiếp tục thách thức

Giá thuê trung bình giảm -4% theo quý và giảm -11% theo năm xuống còn 21USD/m²/tháng. Giá thuê Hạng B giảm nhiều nhất do đối mặt với việc chấm dứt hợp đồng sớm, gần 30% dự án giảm giá tới -30% cho các hợp đồng thuê dài hạn. Nhiều ưu đãi khác được cung cấp thêm như miễn phí chỗ đậu xe ô tô, hỗ trợ tiền điện nước hoặc nâng cấp căn hộ lên diện tích thuê lớn hơn.

Công suất cho thuê trung bình đạt 64%, tăng 1 điểm phần trăm theo quý, do các dự án hoạt động kém hiệu quả đã đóng cửa. Công suất tăng 3 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước do các hợp đồng lưu trú dài hạn trở lại và các chuyên gia nước ngoài quay lại Việt Nam. Các hợp đồng thuê ngắn hạn từ khách thuê trong nước, chủ yếu là khách đi công tác, tiếp tục gặp khó khăn trong thời gian bùng phát dịch bệnh COVID.

Triển vọng dài hạn

Thị trường sẽ tiếp tục gặp nhiều thách thức bởi việc đóng cửa biên giới, các chuyến bay bị gián đoạn và hạn chế nhập cảnh. Mặc dù còn nhiều khó khăn nhưng kết quả kinh tế vĩ mô tích cực trong 6 tháng đầu năm góp phần thúc đẩy triển vọng thị trường. Theo Cục Thống kê Thành phố Hồ Chí Minh, tổng vốn Đầu tư trực tiếp nước ngoài trong 6 tháng đầu năm đạt 1,4 tỷ USD với tổng vốn đăng ký mới đạt khoảng 264 triệu USD. GDP của thành phố tăng 5,4% so với cùng kỳ năm ngoái. Thị trường được kỳ vọng sẽ phục hồi hoàn toàn từ năm 2023 trở đi, theo tiến độ tiêm chủng toàn cầu.

Thị trường Biệt thự và Nhà liền kề

(i) Tại Hà Nội:

Nguồn cung mới tăng

Nguồn cung mới đạt khoảng 905 căn, giảm -4% theo quý và tăng 15% theo năm đến từ ba dự án mới và giai đoạn mới của sáu dự án đã mở bán. Huyện Hoài Đức nắm giữ 50% thị phần, hầu hết đến từ An Lạc Green Symphony và Hinode Royal Park.

Nguồn cung sơ cấp đạt 1.950 căn, giảm -1% theo quý và tăng 5% theo năm. Huyện Hoài Đức tiếp tục chiếm tới 31% thị phần, theo sau bởi Đông Anh với 21% và Hà Đông với 17%. Khu vực phía Tây bao gồm Hà Đông, Hoài Đức và Đan Phượng sẽ mang đến nhiều nguồn cung nhất trong nửa cuối của năm.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Giao dịch tăng và tăng

Hoạt động thị trường đạt 1.087 giao dịch, tăng 16% theo quý và 131% theo năm. Hoài Đức dẫn đầu lượng giao dịch với 39% thị phần, theo sau bởi Quận Hà Đông với 19%. Tỷ lệ hấp thụ ở mức 59%, tăng 9 điểm % theo quý và 30 điểm % theo năm. Quý II năm 2021 có mức hấp thụ cao nhất kể từ Quý 2/2019, với Nhà liền kề và Nhà phố thương mại chiếm 83% lượng giao dịch. 63% lượng mở bán mới đã được hấp thụ.

Giá sơ cấp trung bình của Biệt thự đạt 4.907 USD/m², tăng 10% theo quý và 3% theo năm. Giá trung bình của Nhà liền kề là 5.173 USD/m², tăng 11% theo quý và 16% theo năm. Với Nhà phố thương mại, giá trung bình khoảng 8.135 USD/m², tăng 4% theo quý và 11% theo năm. Giá sơ cấp trung bình của các loại hình thức bất động sản đều tăng trong quý này, với mức tăng hơn 20% tại một số dự án ở Quận Hoàng Mai, Huyện Đông Anh và Hoài Đức. Trong vòng 5 năm vừa qua, giá chào bán thứ cấp của Biệt thự/Nhà liền kề đã tăng khoảng 7% mỗi năm.

Triển vọng cần trong

Trong nửa còn lại của năm, dự kiến có khoảng 2.100 căn từ 10 dự án sẽ được mở bán. Hầu hết nguồn cung tương lai đến từ giai đoạn tiếp theo của những dự án hiện có tại Huyện Hoài Đức và Đan Phượng. Quý III thường có nguồn cung thấp nhất và hoạt động thị trường giảm nhẹ.

(ii) Tại Hồ Chí Minh:

Khan hiếm nguồn cung sơ cấp

Nguồn cung mới ngày càng khan hiếm và tiếp tục tập trung tại các quận ngoại thành. Nguồn cung sơ cấp trong 6 tháng đầu năm 2021 đạt hơn 770 căn, thấp nhất trong 5 năm qua, giảm -44% theo năm. Lượng giao dịch trong 6 tháng đầu năm 2021 đạt khoảng 500 căn, giảm -51% theo năm.

Nguồn cung sơ cấp Quý 2 là 570 căn, tăng 21% theo quý nhưng giảm -30% theo năm. Nhà liền kề chiếm 49% thị phần. Nguồn cung mới trong quý đạt 300 căn từ một dự án mới ở Quận 12 và bốn dự án mở bán thêm tại TP Thủ Đức, Gò Vấp và Tân Phú.

Nguồn cung nhà phố thương mại (NPTM) tiếp tục khan hiếm. Năm 2020, NPTM chiếm 41% nguồn cung sơ cấp sau khi tăng 270% theo năm, phần lớn đến từ dự án Vinhomes Grand Park; hai phân khu The Manhattan và The Manhattan Glory bán hết trong vòng 3 quý.

Giá tăng

Nguồn cung sơ cấp hạn chế thúc đẩy giá bán trên thị trường thứ cấp tăng. Trong Quý II năm 2021, giá thứ cấp trung bình từ giỏ hàng cố định đã tăng 13% theo năm. Quận 7 có mức tăng cao nhất với 20% theo năm, tiếp theo là các quận 9, Nhà Bè, quận 2, và Gò Vấp, tăng từ 13% đến 19% theo năm.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Triển vọng

Nguồn cung tương lai đến 2023 của thị trường nhà liền thổ dự kiến đạt 9.700 căn/ ền. Thành phố Thủ Đức chiếm phần lớn với 32% thị phần, tiếp theo là Bình Chánh chiếm 24%. Giai đoạn 2021-2030, Thành phố Hồ Chí Minh dự kiến thành lập năm quận từ các huyện ngoại thành: Hóc Môn, Bình Chánh, Nhà Bè, Củ Chi và Cần Giờ. Các quận/huyện với quỹ đất trống lớn sẽ trở thành tâm điểm phát triển bất động sản nhà ở trong thời gian tới.

Quy hoạch nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh đến 2030 đang ưu tiên phát triển nhà ở cao tầng, nguồn cung nhà thấp tầng dự kiến sẽ tiếp tục khan hiếm. Thành phố Hồ Chí Minh đang ưu tiên phát triển các tuyến đường vành đai, cải thiện kết nối vùng và sân bay Long Thành tương lai. Các dự án hạ tầng đang được đẩy nhanh tiến độ với mục tiêu hoàn thành từ nay đến 2025 bao gồm:

- ▶ Hoàn thành đường Vành đai 3, có vai trò kết nối khu vực phía Đông và phía Tây thành phố, đồng thời kết nối các tuyến cao tốc khác như Hồ Chí Minh - Long Thành – Dầu Giây, Hồ Chí Minh - Trung Lương, Bến Lức - Long Thành – Dầu Giây, Hồ Chí Minh – Mộc Bài, Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một - Chơn Thành.
- ▶ Các dự án cầu đường thúc đẩy kết nối vùng như cầu Cát Lái, cầu vượt đường 25C, các tuyến đường kết nối Thành phố Hồ Chí Minh với Đồng Bằng Sông Cửu Long qua Long An, Tiền Giang, nâng cấp đường Nguyễn Văn Bứa và đầu tư cao tốc Hồ Chí Minh - Mộc Bài, Tây Ninh.

Thị trường Căn hộ

(i) *Tại Hà Nội:*

Nguồn cung mới thấp nhất trong 5 năm

Một dự án mới và giai đoạn tiếp theo của 6 dự án cung cấp khoảng 1.600 căn hộ ra thị trường, nguồn cung mới giảm -60% theo quý và -74% theo năm. Nguồn cung mới thấp nhất trong vòng 5 năm. Trong bối cảnh lo lắng gia tăng do làn sóng COVID-19 thứ 4, các chủ đầu tư giảm quy mô mở bán. Nguồn cung sơ cấp giảm -13% theo quý và -27% theo năm xuống 21.300 căn.

Nguồn cung hạn chế đẩy giá tăng

Số lượng căn bán trong quý 2 đạt khoảng 4.800, tăng 4% theo quý với tỷ lệ hấp thụ đạt 23%, tăng 4 điểm % theo quý. Số lượng giao dịch hạng B và C chiếm 94%. Nguồn cung mới trong quý đạt tỷ lệ hấp thụ 46%.

Giá chào bán sơ cấp trung bình là 1.625 USD/m² tăng 7% theo quý và 11% theo năm, các dự án hạng B tăng mạnh nhất đạt mức 13% theo năm.

Phát triển hạ tầng hỗ trợ tăng trưởng

Ngân sách 8,93 tỷ USD để đầu tư công trong giai đoạn 2021-2025 sẽ tập trung vào các dự án cơ sở hạ tầng và phát triển kinh tế - xã hội.

Năm 2021, hai tuyến đường sắt đô thị đầu tiên tại Hà Nội sẽ đi vào hoạt động. Tuyến đường sắt đô thị số 2A (Cát Linh – Hà Đông) sẽ đi vào hoạt động quý 3/2021, trong khi tuyến đường sắt đô thị số 3 (Nhổn – Ga Hà Nội) đoạn trên cao có thể sẽ đi vào hoạt động trong quý 4. Trong giai đoạn 2021-2025, bảy đường vành đai sẽ lần lượt đi vào hoạt động.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Triển vọng

Trong năm 2021, 18 dự án mới và giai đoạn tiếp theo của hai dự án sẽ cung cấp khoảng 14.300 căn hộ. Phần lớn sẽ là các dự án hạng B với 81% thị phần và nằm ở các quận Từ Liêm với 47%, Hoàng Mai với 23% và Long Biên với 11% thị phần.

Hà Nội lập Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2030. Chương trình xác định nhu cầu về nhà ở của thành phố để xây dựng các loại hình nhà ở khác nhau và mối liên hệ giữa phát triển nhà ở với yêu cầu về phát triển đô thị.

(ii) *Tại Hồ Chí Minh:*

Nguồn cung thấp nhất

Trong Quý II năm 2021, nguồn cung sơ cấp giảm -25% theo quý và -18% theo năm xuống mức thấp nhất còn gần 3.700 căn. Nguồn cung hạn chế là do lượng căn hộ mở bán mới hạn chế và lượng hàng tồn kho thấp; hơn nữa, có 10 dự án tạm dừng bán để điều chỉnh giá.

Nguồn cung mới trong Quý 2 năm 2021 từ 3 dự án mới và 6 giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu đạt hơn 1.600 căn, giảm -26% theo quý, giảm -23% theo năm và chiếm 45% nguồn cung sơ cấp trong Quý 2. Hạng A và B dẫn đầu nguồn cung mới với 76%.

Tỷ lệ hấp thụ thấp

Quý 2 năm 2021 có lượng giao dịch và tỷ lệ hấp thụ thấp nhất trong 5 năm qua. Tổng lượng giao dịch là gần 1.400 căn, giảm -35% theo quý và giảm -36% theo năm, trong khi tỷ lệ hấp thụ ở mức 37%, giảm -5 điểm phần trăm theo quý và -10 điểm phần trăm theo năm.

Hạng B dẫn đầu lượng giao dịch với 49% thị phần và đạt tỷ lệ hấp thụ cao nhất ở mức 52%. Hàng tồn còn lại tăng giá mạnh. Lượng giao dịch từ nguồn cung mới trong quý chiếm 77% tổng lượng giao dịch trong Quý II và tỷ lệ hấp thụ đạt 63%.

Giá bán sơ cấp tăng

Gần 40% dự án sơ cấp tăng giá bán lên đến 15% trong quý. Giá giai đoạn mới các dự án hiện hữu đạt mức tăng 10% so với giai đoạn trước.

Triển vọng tương lai

Đến năm 2024, sẽ có khoảng 120.000 căn hộ được tung ra thị trường. Thành phố Thủ Đức với tốc độ đô thị hóa và cơ sở hạ tầng ngày càng phát triển chiếm thị phần cao nhất với 44%. Trong nửa cuối năm 2021, dự kiến 6.800 căn từ 22 dự án sẽ được chào bán ra thị trường, chủ yếu là căn hộ Hạng C chiếm 47% thị phần.

Thông tư mới số 03/2021/TT-BXD về việc giảm diện tích căn hộ tối thiểu là 25m² sẽ mang lại lợi ích cho các chủ đầu tư dự án Hạng C và sẽ cung cấp các căn hộ giá cả vừa phải ra thị trường. Tuy nhiên, các chủ đầu tư cũng sẽ gặp thách thức trong việc cân bằng chỉ tiêu dân số được phê duyệt cho dự án.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

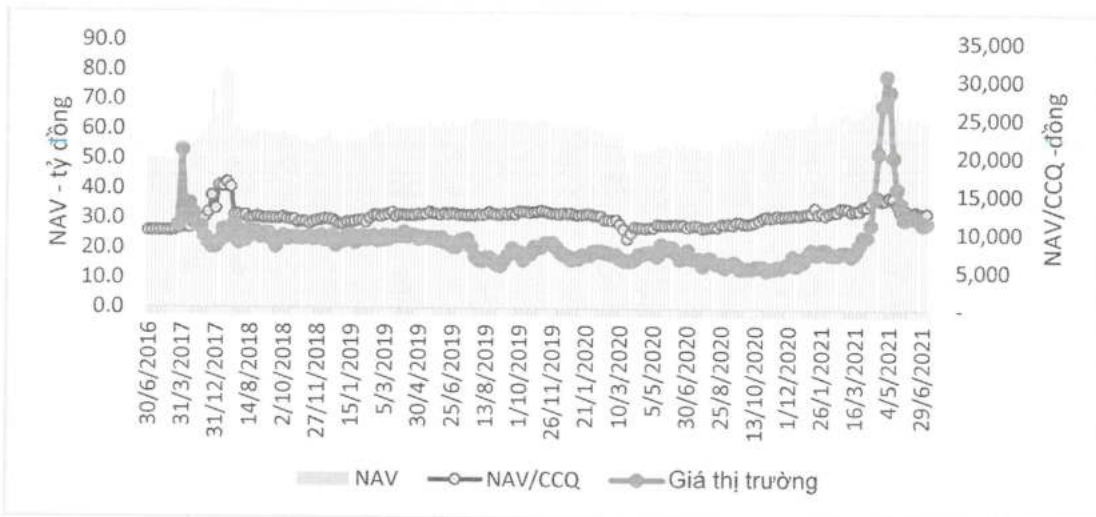
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

4.1 Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ

	1 năm đến thời điểm báo cáo (%)	3 năm đến thời điểm báo cáo (%)	Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	-19,32%	-94,19%	20,43%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	18,61%	6,83%	26,16%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	18,61%	6,83%	26,16%
Tăng trưởng hàng năm (%) / 1 đơn vị CCQ	18,61%	2,23%	4,76%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	38,97%	570,73%	23,48%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	58,71%	32,94%	13,00%

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 30 tháng 06 năm 2021 của Quỹ:



Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	63.078.011.834	53.183.015.887	18,61%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	12.615,60	10.636,60	18,61%

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

Quy mô nắm giữ (đơn vị)	Số lượng Nhà đầu tư nắm giữ	Số lượng đơn vị Chứng chỉ Quỹ nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
Dưới 5.000	463	311.790	6,24%
Từ 5.000 đến 10.000	21	138.000	2,76%
Từ 10.000 đến 500.000	13	271.560	5,43%
Trên 500.000	1	4.278.650	85,57%
	498	5.000.000	100%

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Tham khảo nội dung tại mục 3.4 nêu trên.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

6. THÔNG TIN KHÁC

Thông tin về Ban Đại diện Quỹ

Ông Nguyễn Xuân Minh	Thạc sĩ chuyên ngành Dầu khí – Liên Bang Nga
<i>Chủ tịch</i>	Thạc sĩ chuyên ngành Tài chính ứng dụng và Đầu tư – ĐH Chứng khoán Úc Chứng chỉ hành nghề quản lý Quỹ Chứng chỉ CFA (chartered holder 2003) Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán và quản lý Quỹ. Ông Minh đã giữ chức vụ trưởng đại diện Quỹ Templeton tại Việt Nam và 8 năm là Phó Chủ tịch cao cấp, quản lý 2 Quỹ châu Á và 1 Quỹ các thị trường đang phát triển trên toàn cầu của Công ty Quản lý đầu tư Franklin Templeton Investment Ltd., Singapore; 5 năm là cố vấn cao cấp của Văn phòng đại diện Công ty quản lý Quỹ Vietnam Asset Management tại Việt Nam, đồng thời là Thành viên Sáng lập Công ty quản lý Quỹ Vietnam Asset Management – VAM, giữ chức vụ Giám đốc điều hành và Chủ tịch Hội Đồng Quản trị. Hiện ông giữ nhiều trọng trách tại các công ty như: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty quản lý Quỹ VAM Việt Nam, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Tài chính TNHH MTV Kỹ Thương, Thành viên Hội đồng Quản trị Tổng công ty Hàng không Việt Nam – CTCP.
Ông Đặng Thế Đức	Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội
<i>Thành viên</i>	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)

Thông tin về Ban Đại diện Quỹ (tiếp theo)

Bà Đỗ Tú Anh

Thành viên

Cử nhân Quản trị Kinh doanh Đại học Columbia Southern.

Hơn 22 năm kinh nghiệm làm việc, trong đó có 16 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản. Bà đã giữ các vị trí chủ chốt tại các công ty như Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư INB (Dự án Thảo Điền), Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Trung tâm Quản lý Khai thác Tài sản AMC khu vực Miền Nam (quản trị danh mục tài sản, phát mãi tài sản với tổng giá trị tài sản lên tới 2000 tỷ đồng), Giám đốc Môi giới đầu tư Miền Bắc, Công ty Tư vấn Bất động Savills Việt Nam, và nhiều chức vụ chủ chốt khác.

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



Bà Nguyễn Thị Thu Hiền
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Chúng tôi là Ngân hàng giám sát Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam tại ngày 30 tháng 06 năm 2021. Với sự hiểu biết của chúng tôi thì trong giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 30 tháng 06 năm 2021, Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã hoạt động và được quản lý với các nội dung dưới đây:

- a) Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương đã tuân thủ các giới hạn về hạn mức đầu tư được quy định tại các văn bản pháp luật chứng khoán hiện hành về quỹ đầu tư bất động sản, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan.
- b) Việc định giá, đánh giá tài sản của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.
- c) Phát hành và mua lại Chứng chỉ quỹ đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.
- d) Trong kỳ, Quỹ thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền cho nhà đầu tư với tỷ lệ 14% (01 chứng chỉ quỹ được nhận 1.400 đồng), ngày đăng ký cuối cùng 25/05/2021, ngày thanh toán 15/06/2021. Hoạt động phân phối lợi tức đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.

Hà Nội, ngày tháng năm 2021

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG GIÁM SÁT



PHÓ GIÁM ĐỐC

Ngô Thị Thu Cúc

NHÂN VIÊN GIÁM SÁT

Vũ Minh Hồng

Số tham chiếu: 61329829/22651828-SX

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam ("Quỹ") được lập ngày 12 tháng 8 năm 2021 và được trình bày từ trang 26 đến trang 56, 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 2021, 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.

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương là 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, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Công ty Quản lý Quỹ xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ, tình hình tài sản giữa niên độ, danh mục đầu tư giữa niên độ của Quý tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động giữa niên độ và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ của Quý cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ đầu tư và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Quý cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác soát xét và đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính giữa niên độ đó vào ngày 13 tháng 8 năm 2020. Đồng thời, báo cáo tài chính của Quý cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng đã được doanh nghiệp kiểm toán này kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính đó vào ngày 30 tháng 3 năm 2021.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
tại ngày 30 tháng 6 năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND
	A. TÀI SẢN			
110	1. Tiền gửi ngân hàng	5	1.328.130.659	9.152.506.400
120	2. Đầu tư chứng khoán	6	61.761.208.740	53.042.418.260
130	3. Phải thu hoạt động đầu tư	7	211.791.646	189.972.879
131	4. Phải thu khác		7.561.649	-
200	TỔNG TÀI SẢN		63.308.692.694	62.384.897.539
	B. NGUỒN VỐN			
300	I. NỢ PHẢI TRẢ		230.680.860	160.353.891
315	1. Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	8	105.030.903	105.353.891
318	2. Phải trả khác	9	125.649.957	55.000.000
400	II. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		63.078.011.834	62.224.543.648
410	1. Vốn góp của các Nhà Đầu tư	10	50.000.000.000	50.000.000.000
411	Vốn góp của các Nhà Đầu tư		50.000.000.000	50.000.000.000
420	2. Kết quả hoạt động chưa phân phối		13.078.011.834	12.224.543.648
430	TỔNG NGUỒN VỐN		63.308.692.694	62.384.897.539

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

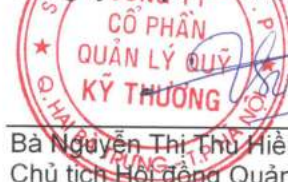
CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND
Chứng khoán theo mệnh giá		50.000.000.000	50.000.000.000

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



 TỔNG GIÁM ĐỐC
Ngô Thị Thu Cúc

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương



 Bà Nguyễn Thị Thu Hiền
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị


 Bà Phan Thị Thu Hằng
 Kế toán Trưởng


 Bà Vũ Thanh Hằng
 Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 VND
	A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐÃ THỰC HIỆN			
10	I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện		616.533.613	764.203.161
11	1. Cổ tức được nhận		237.912.402	237.458.023
12	2. Lãi trái phiếu được nhận		365.445.371	325.785.108
13	3. Lãi tiền gửi ngân hàng		41.214.388	213.053.789
14	4. Lỗ bán chứng khoán		(28.038.548)	(12.093.759)
30	II. Chi phí		709.891.578	633.229.575
31	1. Phí dịch vụ quản lý Quỹ	13	491.598.852	413.507.712
32	2. Phí dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ	13	64.658.022	64.126.786
34	3. Chi phí kiểm toán		43.638.357	43.759.560
38	4. Phí và chi phí khác	11	109.996.347	111.835.517
50	III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện trong kỳ		(93.357.965)	130.973.586
	IV. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	12	-	-
	V. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(93.357.965)	130.973.586
	B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CHƯA THỰC HIỆN			
60	I. Thu nhập		14.625.496.771	5.148.004.337
61	1. Thu nhập đánh giá lại các khoản đầu tư chứng khoán		14.625.496.771	5.148.004.337
70	II. Chi phí		6.678.670.620	13.403.079.468
71	1. Lỗ do đánh giá lại các khoản đầu tư		6.678.670.620	13.403.079.468
80	III. Kết quả hoạt động ròng chưa thực hiện trong kỳ	6	7.946.826.151	(8.255.075.131)
90	LỢI NHUẬN THUẦN TRONG KỲ		7.853.468.186	(8.124.101.545)

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



PHÓ GIÁM ĐỐC
Ngô Thị Thu Cúc

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương



Bà Nguyễn Thị Thu Hiền
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thuý
Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Thanh Hằng
Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

BÁO CÁO TÀI SẢN GIỮA NIÊN ĐỘ
tại ngày 30 tháng 6 năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND
1	Tiền	1.328.130.659	9.152.506.400
1.1	Tiền gửi không kỳ hạn	1.328.130.659	6.252.506.400
1.2	Tiền gửi có kỳ hạn	-	2.900.000.000
2	Các khoản đầu tư	61.761.208.740	53.042.418.260
2.1	Trái phiếu niêm yết	9.637.227.740	8.886.637.760
2.2	Cổ phiếu niêm yết	52.123.981.000	44.155.780.500
4	Lãi được nhận	211.791.646	189.972.879
6	Phải thu khác	7.561.649	-
	Tổng tài sản	63.308.692.694	62.384.897.539
9	Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	105.030.903	105.353.891
9	Phải trả khác	125.649.957	55.000.000
	Tổng nợ phải trả	230.680.860	160.353.891
	Giá trị tài sản ròng của Quỹ	63.078.011.834	62.224.543.648
10	Tổng số đơn vị quỹ	5.000.000	5.000.000
11	Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị quỹ	12.615,60	12.444,90

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



PHÓ GIÁM ĐỐC
Ngô Thị Thu Cúc

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương



Bà Nguyễn Thị Thu Hiền
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2021

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 2021

STT	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 VND
I	Giá trị tài sản ròng đầu kỳ	62.224.543.648	61.307.117.432
II	Thay đổi giá trị tài sản ròng trong kỳ	853.468.186	(8.124.101.545)
	Trong đó:		
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng do các hoạt động liên quan đến đầu tư của Quỹ trong kỳ	7.853.468.186	(8.124.101.545)
2	Thay đổi giá trị tài sản ròng do việc phân phối thu nhập của Quỹ cho các nhà đầu tư trong kỳ	(7.000.000.000)	-
III	Giá trị tài sản ròng cuối kỳ	63.078.011.834	53.183.015.887

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



CHỖ GIÁM ĐỐC

Ngô Thị Thu Cúc

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương



Bà Nguyễn Thị Thu Hiền
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ GIỮA NIÊN ĐỘ
tại ngày 30 tháng 6 năm 2021

STT	CHỈ TIÊU	Số lượng	Giá thị trường (VND)	Tổng giá trị (VND)	Tỷ lệ trên tổng giá trị tài sản (%)
I	Cổ phiếu niêm yết	803.179		52.123.981.000	82,33%
1	Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần (VIC)	260.000	119.000	30.940.000.000	48,87%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)	543.179	39.000	21.183.981.000	33,46%
III	Trái phiếu niêm yết	96.000		9.637.227.740	15,22%
1	Trái phiếu doanh nghiệp – VHM11801	30.000	100.112,20	3.003.366.000	4,74%
2	Trái phiếu doanh nghiệp – NPM11907	22.000	100.861,45	2.218.951.900	3,50%
3	Trái phiếu doanh nghiệp – MSR118001	22.000	100.677,37	2.214.902.140	3,50%
4	Trái phiếu doanh nghiệp – SCR11816	22.000	100.000,35	2.200.007.700	3,48%
V	Các tài sản khác			219.353.295	0,35%
1	Phải thu lãi trái phiếu			211.791.646	0,34%
2	Phải thu lãi tiền gửi			-	0,00%
3	Phải thu khác			7.561.649	0,01%
VI	Tiền gửi ngân hàng			1.328.130.659	2,10%
1	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn			1.328.130.659	2,10%
2	Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn			-	0,00%
VII	Tổng giá trị danh mục			63.308.692.694	100,00%

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



PHÓ GIÁM ĐỐC
Ngô Thị Thu Cúc

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương



Bà Nguyễn Thị Thu Hiền
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

1.1 Thông tin về Quỹ

Quỹ

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

Công ty Quản lý Quỹ

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

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

Ngân hàng Giám sát

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

1.2 Các đặc điểm hoạt động chính của Quỹ

Quy mô vốn

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành Chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.

Mục tiêu đầu tư

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

Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ

Chiến lược đầu tư bất động sản

Thời hạn đầu tư: dài hạn

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

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

Chiến lược đầu tư chứng khoán

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ

Ngày định giá

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

Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ

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

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

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

Danh mục đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Danh mục đầu tư (tiếp theo)

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

Cơ cấu danh mục đầu tư:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 (tiếp theo)

- Không đầu tư vào chính chứng chỉ của Quỹ đó;
- Cơ cấu danh mục đầu tư tuân thủ theo các quy định tại Điều lệ Quỹ và các quy định pháp luật hiện hành.

Hạn chế đầu tư

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

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

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

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

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

2.1 Kỳ kế toán

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

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

2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 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 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 ngày 14 tháng 9 năm 2005 của Bộ Tài chính ban hành, báo cáo tài chính giữa niên độ của Quỹ bao gồm:

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

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

3.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

3.3 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc của Công ty Quản lý Quỹ, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 2021 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 giữa niên độ theo quy định tại Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14 tháng 9 năm 2005 của Bộ Tài chính. Phương pháp đánh giá lại khoản đầu tư được quy định trong Sổ tay Định giá và áp dụng phù hợp với 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. 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*: 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 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 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

▶ **Cổ phiếu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

▶ *Chứng khoán phái sinh*

- ✓ Chứng khoán phái sinh niêm yết: được định giá là giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sở giao dịch chứng khoán) tại ngày giao dịch trước gần nhất trước ngày định giá.
- ✓ Chứng khoán phái sinh niêm yết không có giao dịch nhiều hơn 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 giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, cổ tức, lãi trái phiếu, lãi tiền gửi ngân hàng và các khoản phải thu khác. Các khoản phải thu được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

4.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)

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

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

4.4 Các khoản phải trả

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

4.5 Vốn chủ sở hữu

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

4.6 Ghi nhận doanh thu

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Lãi từ kinh doanh chứng khoán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 giữa niên độ 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:

- ▶ Phí dịch vụ quản lý Quỹ và thưởng (nếu có) trả cho Công ty Quản lý Quỹ;
- ▶ Phí 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.

Phí quản lý Quỹ

Phí 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.

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

Phí giám sát, lưu ký và giao dịch

Phí giám sát, lưu ký được trả cho Ngân hàng Giám sát để cung cấp dịch vụ ngân hàng giám sát, lưu ký cho Quỹ. Phí 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.

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

Phí lưu ký sẽ là 0,04% giá trị tài sản ròng một năm và thấp nhất là 10.000.000 đồng/tháng không có thuế VAT.

Mức phí 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...

Phí 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 phí 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 2021 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 trả cho Tổ chức quản lý bất động sản

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

Chi phí khác

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

Thường hoạt động

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

Phí thường sẽ được thanh toán sau khi thanh toán các khoản phí khác. Phí thường được xác định dựa trên báo cáo tài chính giữa niên độ 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 số 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 số 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 thu nhập doanh nghiệp 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 2021 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 thu nhập doanh nghiệp 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 2021 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 Quý hoặc chịu sự kiểm soát của Quý, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Quý. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Quý mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Quý, những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc của Công ty Quản lý Quý, thành viên Ban Đại diện Quý, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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

4.11 Số dư bằng không

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

5. TIỀN GỬI NGÂN HÀNG

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	1.328.130.659	6.252.506.400
Tiền gửi có kỳ hạn	-	2.900.000.000
	1.328.130.659	9.152.506.400

(i) Tiền gửi không kỳ hạn tại 30 tháng 6 năm 2021 là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV).

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

B04-QĐT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 06 năm 2021 như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	Chênh lệch điều chỉnh cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND			
Cổ phiếu	40.654.604.037	52.123.981.000	11.469.376.963	3.501.176.463	7.968.200.500
Tập đoàn Vingroup (VIC)	27.618.123.000	30.940.000.000	3.321.877.000	513.877.000	2.808.000.000
CTCP Đầu tư Nam Long (NLG)	13.036.481.037	21.183.981.000	8.147.499.963	2.987.299.463	5.160.200.500
Trái phiếu	9.624.678.136	9.637.227.740	12.549.604	33.923.953	(21.374.349)
Trái phiếu doanh nghiệp - VHM11801	3.000.002.876	3.003.366.000	3.363.124	-	3.363.124
Trái phiếu doanh nghiệp - NPM11907	2.203.878.932	2.218.951.900	15.072.968	49.376.028	(34.303.060)
Trái phiếu doanh nghiệp - MSR118001	2.205.456.301	2.214.902.140	9.445.839	24.772.579	(15.326.740)
Trái phiếu doanh nghiệp - SCR11816	2.215.340.027	2.200.007.700	(15.332.327)	(12.611.147)	(2.721.180)
Trái phiếu doanh nghiệp - VPL111810	-	-	-	(27.613.507)	27.613.507
	50.279.282.173	61.761.208.740	11.481.926.567	3.535.100.416	7.946.826.151

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

B04-QĐT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư chứng khoán của Quý tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020			Chênh lệch điều chỉnh cho năm 2020 VND
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND	
Cổ phiếu	40.654.604.037	44.155.780.500	3.501.176.463	623.013.000
CTCP Đầu tư Nam Long (NLG)	13.036.481.037	16.023.780.500	2.987.299.463	705.422.463
Tập đoàn Vingroup (VIC)	27.618.123.000	28.132.000.000	513.877.000	(82.409.463)
Trái phiếu	8.852.713.807	8.886.637.760	33.923.953	(4.919.189)
Trái phiếu doanh nghiệp - MSR118001	2.205.456.301	2.230.228.880	24.772.579	24.772.579
Trái phiếu doanh nghiệp - VHM11802	-	-	-	(25.507.140)
Trái phiếu doanh nghiệp - VPL11810	2.228.038.547	2.200.425.040	(27.613.507)	(27.613.507)
Trái phiếu doanh nghiệp - SCR11816	2.215.340.027	2.202.728.880	(12.611.147)	(12.611.147)
Trái phiếu doanh nghiệp - NPM11907	2.203.878.932	2.253.254.960	49.376.028	49.376.028
Trái phiếu doanh nghiệp - SDI11711	-	-	-	(15.567.806)
Trái phiếu doanh nghiệp - NPM11804	-	-	-	2.231.804
	49.507.317.844	53.042.418.260	3.535.100.416	618.093.811

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND
Dự thu lãi trái phiếu chưa đến ngày nhận	211.791.646	189.305.482
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	-	667.397
	211.791.646	189.972.879

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND
Phải trả Công ty Quản lý Quỹ	77.778.243	78.089.146
Phải trả giá dịch vụ quản lý Quỹ	77.778.243	78.089.146
Phải trả Ngân hàng giám sát	27.252.660	27.264.745
Phải trả giá dịch vụ giám sát	518.522	520.594
Phải trả giá dịch vụ lưu ký	10.234.138	10.244.151
Phải trả giá dịch vụ quản trị Quỹ	16.500.000	16.500.000
	105.030.903	105.353.891

9. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND
Thuế thu nhập cá nhân khấu trừ từ giao dịch trả cổ tức trong kỳ	27.011.600	-
Phí kiểm toán	98.638.357	55.000.000
	125.649.957	55.000.000

10. VỐN GÓP CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND
Vốn góp đầu kỳ	50.000.000.000	50.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	50.000.000.000	50.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Chi tiết vốn góp, số đơn vị quỹ và tỷ lệ góp vốn của các thành viên góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 như sau:

<i>Thành viên góp vốn</i>	<i>Vốn góp (VND)</i>	<i>Số đơn vị quỹ năm giữ</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>
Cá nhân trong nước	6.936.800.000	693.680	13,87%
Cá nhân nước ngoài	275.000.000	27.500	0,55%
Tổ chức trong nước	42.787.300.000	4.278.730	85,58%
Tổ chức nước ngoài	900.000	90	0,00%
	50.000.000.000	5.000.000	100,00%

11. PHÍ VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 VND</i>
Phí niêm yết trả cho Sở giao dịch Chứng khoán TP. HCM	7.438.351	7.459.010
Phí xử lý hồ sơ giao dịch mua/bán chứng khoán	919.431	2.007.647
Phí môi giới, giao dịch chứng khoán	306.477	890.264
Phí giao dịch tiền gửi	1.332.088	1.478.596
Phí quản trị Quỹ trả cho Ngân hàng Giám sát (Thuyết minh 13)	99.000.000	99.000.000
Thuế, phí khác	1.000.000	1.000.000
	109.996.347	111.835.517

12. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 VND</i>
Kết quả hoạt động ròng trong kỳ	(93.357.965)	130.973.586
Điều chỉnh: <i>Trừ: Thu nhập từ lợi tức được miễn thuế trong kỳ</i>	(237.912.402)	(237.458.023)
Thu nhập chịu thuế TNDN trong kỳ	-	-
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN phát sinh trong kỳ	-	-
Chi phí thuế TNDN	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>Cho giai đoạn tài</i>	<i>Cho giai đoạn tài</i>
			<i>chính sáu tháng</i>	<i>chính sáu tháng</i>
			<i>kết thúc ngày 30</i>	<i>kết thúc ngày 30</i>
			<i>tháng 6 năm</i>	<i>tháng 6 năm</i>
			<i>2021</i>	<i>2020</i>
			<i>VND</i>	<i>VND</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Ngân hàng Giám sát	Thu nhập lãi tiền gửi Phí dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ Phí dịch vụ quản trị Quỹ	6.346.805 64.658.022 99.000.000	4.106.743 64.126.786 99.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương	Công ty Quản lý Quỹ	Phí dịch vụ quản lý Quỹ	491.598.852	413.507.712

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

B04-QĐT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.2 Số dư trọng yếu với các bên liên quan

Các số dư trọng yếu với trong kỳ báo cáo được trình bày dưới đây:

Các bên liên quan	Quan hệ	Nội dung giao dịch	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương	Công ty Quản lý Quỹ	Phải trả phí quản lý	78.089.146	491.598.852	491.909.755	77.778.243
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Ngân hàng Giám sát	Tiền gửi thanh toán Phải trả phí dịch vụ giám sát, lưu ký và xử lý hồ sơ	6.252.506.400	5.786.420.517	10.710.796.258	1.328.130.659
Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Điền	Nhà đầu tư lớn	Phải trả phí dịch vụ quản trị Quỹ	10.764.745	64.658.022	64.670.107	10.752.660
		Giá trị Chứng chỉ Quỹ theo mệnh giá	16.500.000	99.000.000	99.000.000	16.500.000
			47.652.500.000	-	4.866.000.000	42.786.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

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

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

Quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Quỹ. Công ty Quản lý Quỹ đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro 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 phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản tiền gửi và các khoản chứng khoán đầu tư.

Rủi ro lãi suất

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

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

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 và chưa niêm yết do Quỹ nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Quỹ quản lý giá 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 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro tín dụng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Các công cụ tài chính khác

Công ty Quản lý Quỹ đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt vào ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

	<i>Chưa quá hạn và chưa bị suy giảm VND</i>	<i>Đã quá hạn và chưa bị suy giảm VND</i>	<i>Đã quá hạn và đã trích lập dự phòng VND</i>	<i>Tổng VND</i>
Tiền gửi ngân hàng	1.328.130.659	-	-	1.328.130.659
Đầu tư chứng khoán	61.761.208.740	-	-	61.761.208.740
- Cổ phiếu	52.123.981.000	-	-	52.123.981.000
- Trái phiếu	9.637.227.740	-	-	9.637.227.740
Dự thu lãi trái phiếu chưa đến ngày nhận	211.791.646	-	-	211.791.646
Phải thu khác	7.561.649	-	-	7.561.649
	63.308.692.694	-	-	63.308.692.694

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.

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

B04-QĐT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 của các tài sản và khoản nợ phải trả tài chính của Quý dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	Không kỳ hạn VND	Dưới 3 tháng VND	Từ 3 đến 12 tháng VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tài sản						
Tiền gửi Ngân hàng	1.328.130.659	-	-	-	-	1.328.130.659
Các khoản đầu tư thuần	52.123.981.000	5.218.268.140	2.200.007.700	2.218.951.900	-	61.761.208.740
- Cổ phiếu	52.123.981.000	-	-	-	-	52.123.981.000
- Trái phiếu	-	5.218.268.140	2.200.007.700	2.218.951.900	-	9.637.227.740
Dự thu lãi trái phiếu	-	172.990.274	38.801.372	-	-	211.791.646
Phải thu khác	-	7.561.649	-	-	-	7.561.649
Tổng cộng	53.452.111.659	5.398.820.063	2.238.809.072	2.218.951.900	-	63.308.692.694
Nợ phải trả						
Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	-	105.030.903	-	-	-	105.030.903
Phải trả khác	-	125.649.957	-	-	-	125.649.957
Tổng cộng	-	230.680.860	-	-	-	230.680.860
Mức chênh lệch thanh khoản ròng	53.452.111.659	5.168.139.203	2.238.809.072	2.218.951.900	-	63.078.011.834

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

Tài sản đảm bảo

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT

STT	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
I	Các chỉ số về tình hình hoạt động đầu tư		
1	Tỷ lệ các loại chứng khoán/Tổng giá trị tài sản	97,56%	82,63%
2	Tỷ lệ các loại cổ phiếu/Tổng giá trị tài sản	82,33%	65,60%
2.1	Tỷ lệ các loại cổ phiếu niêm yết/Tổng giá trị tài sản	82,33%	65,60%
3	Tỷ lệ các loại trái phiếu/Tổng giá trị tài sản	15,22%	17,02%
4	Tỷ lệ tiền gửi ngân hàng/Tổng giá trị tài sản	2,10%	17,01%
5	Tỷ lệ thu nhập bình quân/Tổng giá trị tài sản	13,53%	-13,93%
6	Tỷ lệ chi phí bình quân/Tổng giá trị tài sản	1,12%	1,18%
II	Các chỉ số thị trường		
1	Tổng số Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành cuối kỳ	5.000.000	5.000.000
2	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của các nhân viên Công ty Quản lý Quỹ và những người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ	0,01%	0,01%
3	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của 10 Nhà Đầu tư lớn nhất cuối kỳ	90,15%	97,46%
4	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của Nhà Đầu tư nước ngoài	0,55%	1,17%
5	Tỷ lệ giá trị giao dịch Chứng chỉ Quỹ so với tổng số Chứng chỉ Quỹ trong kỳ	89,57%	66,94%
6	Giá trị đơn vị quỹ cuối kỳ (VND/đơn vị)	12.615,60	10.636,60

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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



PHÓ GIÁM ĐỐC
Ngô Thị Thu Cúc

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương



Bà Nguyễn Thị Thu Hiền
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thu Hằng
Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Thanh Hằng
Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2021