

## **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 2019



# 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 - 14
Báo cáo của Ngân hàng Giám sát	15
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ	16 - 17
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	18
Báo cáo kết quả hoạt động giữa niên độ	19
Báo cáo tài sản giữa niên độ	20
Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ	21
Báo cáo danh mục đầu tư giữa niên độ	22
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	23 - 46



# 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 Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29 tháng 06 năm 2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 06 năm 2015; Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 07 năm 2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán; Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 hướng dẫn về việc thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Quỹ được cấp Giấy phép Thành lập số 22/GCN-UBCK ngày 29 tháng 06 năm 2016 do Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước (“UBCKNN”) 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 2019, 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 (trước đây là Công ty TNHH 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 29 tháng 1 năm 2019 là Ông Hồ Hùng Anh – chức danh: Chủ tịch Hội đồng Thành viên. Người đại diện theo pháp luật của Công ty Quản lý Quỹ từ ngày 30 tháng 1 năm 2019 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.

Ông Đặng Lưu Dũng – chức danh Tổng Giám đốc được Bà Nguyễn Thị Thu Hiền ủy quyền ký báo cáo tài chính cho kỳ giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2019 theo Giấy ủy quyền số 96A/2019/UQ/CT ngày 16 tháng 04 năm 2019.

### Ngân hàng Giám sát

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

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

# 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

## 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 2019.

### 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 hệ thống kế toán đã được đăng ký. 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 2019 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 2019, 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 2019

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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

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

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

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

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

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

- ▶ Quỹ dành tối thiểu chín mươi phần trăm (90%) lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư. Phương án phân chia lợi nhuận do Đại hội nhà đầu tư gần nhất thông qua. Lợi tức chi trả cho nhà đầu tư được trích từ lợi nhuận trong kỳ, hoặc lợi nhuận lũy kế sau khi trích lập đầy đủ các quỹ (nếu có) theo quy định tại điều lệ quỹ và hoàn tất mọi nghĩa vụ thuế, tài chính (nếu có) theo quy định của pháp luật.
- ▶ Lợi tức quỹ có thể dưới hình thức thanh toán bằng tiền, Chứng chỉ Quỹ phát hành thêm. Tối thiểu mười lăm (15) ngày trước khi phân phối lợi tức, Công ty Quản lý Quỹ phải thông báo đến nhà đầu tư. Thông báo phải bao gồm tối thiểu các nội dung theo quy định của pháp luật.
- ▶ Việc phân chia lợi tức của quỹ bảo đảm nguyên tắc:
  - Thực hiện sau khi quỹ đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật và trích lập đầy đủ các quỹ theo quy định tại điều lệ quỹ (nếu có);
  - Sau khi chi trả, Quỹ vẫn phải bảo đảm có nguồn vốn để thanh toán đủ các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác đến hạn và bảo đảm giá trị tài sản ròng không thấp hơn năm mươi tỷ (50.000.000.000) đồng;
  - Mức chi trả lợi tức do Đại hội nhà đầu tư quyết định, phù hợp với mục tiêu đầu tư, các quy định về phân chia lợi nhuận của Quỹ;
  - 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.

Trong kỳ Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận.

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, 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.

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

# 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:

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2018 tổ chức ngày 12/04/2019 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 31/12/2018 của Quỹ.

#### **Điều 2:**

Thông qua Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán của Quỹ.

#### **Điều 3:**

Thông qua Báo cáo Ngân hàng giám sát đính kèm báo cáo tài chính kiểm toán.

#### **Điều 4:**

Thông qua phương án phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư nêu tại Đại hội.

#### **Điều 5:**

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2019 của Quỹ.

#### **Điều 6:**

Thông qua Ngân sách hoạt động của Ban Đại diện Quỹ.

#### **Điều 7:**

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 31/12/2019.

#### **Điều 8:**

Thông qua việc cập nhật lại tên Công ty Quản lý Quỹ tại Điều lệ Quỹ là Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương.

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương sẽ có trách nhiệm điều chỉnh và bổ sung nội dung thông tin nêu trên tại Điều lệ Quỹ cũng như cập nhật trên các tài liệu khác của Quỹ.

#### **Điều 9:**

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.

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

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

### 2.1 Danh mục đầu tư của Quỹ

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 30 tháng 6 năm 2018
Danh mục chứng khoán	49.466.270.900	9.208.010.330
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	11.993.646.957	54.030.391.740
Tài sản khác	196.820.334	362.293.336
	<b>61.656.738.191</b>	<b>63.600.695.406</b>

Tính tới ngày 30 tháng 6 năm 2019, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 30 tháng 6 năm 2018
<b>A. Xác định kết quả hoạt động đã thực hiện</b>		
<b>I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện</b>	<b>730.874.699</b>	<b>10.608.614.247</b>
1. Cổ tức được nhận	133.747.972	60.026.589
2. Lãi trái phiếu được nhận	354.096.915	254.623.128
3. Lãi tiền gửi	274.858.062	82.566.494
4. (Lỗ)/Thu nhập bán chứng khoán	(31.828.250)	10.211.398.036
<b>II. Chi phí</b>	<b>(663.939.705)</b>	<b>(918.540.390)</b>
1. Giá dịch vụ quản lý Quỹ	(447.174.775)	(557.650.380)
2. Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ	(64.471.125)	(68.269.661)
3. Chi phí kiểm toán	(43.638.358)	(43.638.357)
4. Phí và chi phí khác	(108.655.447)	(248.981.992)
<b>III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ</b>	<b>66.934.994</b>	<b>9.690.073.857</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(2.030.355.423)
<b>IV. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>66.934.994</b>	<b>7.659.718.434</b>
<b>B. Xác định kết quả chưa thực hiện</b>		
<b>I. Thu nhập</b>	<b>6.886.487.806</b>	-
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	6.886.487.806	-
<b>II. Chi phí</b>	<b>(85.788.136)</b>	<b>(3.393.132.338)</b>
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	(85.788.136)	(3.393.132.338)
<b>III. Kết quả hoạt động ròng chưa thực hiện được phân phối trong kỳ</b>	<b>6.800.699.670</b>	<b>(3.393.132.338)</b>

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

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



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

#### 2.4 Thông tin về chi phí của Quỹ

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 30 tháng 6 năm 2018
Giá dịch vụ quản lý trả cho công ty Quản lý Quỹ	447.174.775	557.650.380
Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ	64.471.125	68.269.661
Chi phí kiểm toán	43.638.358	43.638.357
Chi phí khác	108.655.447	218.033.372

#### 2.5 Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 30 tháng 6 năm 2018
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	61.509.912.013	58.869.104.292
Tổng số Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành	5.000.000	5.000.000
Giá trị tài sản ròng của một đơn vị Chứng chỉ Quỹ (CCQ)	12.301,98	11.773,82
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	12.532,43	17.869,34
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	10.956,86	11.773,82
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	8.000	8.500
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	9.900	13.400
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	8.000	8.500
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	4,49%	6,92%
Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	Không áp dụng	Không áp dụng
Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	60,96%	23,52%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	20%
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	2.000
Ngày chốt quyền	Chưa phân phối	21/5/2018
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	2,21%	2,44%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	2,83%	109,27%

# 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

<u>Giai đoạn</u>	<u>Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ</u>	<u>Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm</u>
1 năm đến thời điểm báo cáo	4,49%	4,49%
2 năm đến thời điểm báo cáo	11,72%	5,70%
Từ khi thành lập	22,97%	7,14%
Tăng trưởng của chỉ số tham chiếu	Không áp dụng	Không áp dụng

### 2.7 Tăng trưởng hàng năm

<u>Thời kỳ</u>	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</u>	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</u>
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	4,49%	6,92%

## 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 30/6/2019 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 4,49% so với giá trị tài sản ròng của Quỹ tại ngày 30/6/2018.

### 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.

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

(\*) Tổng hợp từ CBRE Công bố tiêu điểm Q1, Q2/2019

#### Thị trường mặt bằng bán lẻ

(i) Tại Hà Nội:

Nửa đầu năm 2019 ghi nhận bốn dự án trung tâm thương mại (TTTM) đi vào hoạt động tại các vị trí mới ở khu ngoài trung tâm. Do đó, tổng nguồn cung thị trường bán lẻ Hà Nội tăng thêm khoảng 65.700 m<sup>2</sup> và đạt hơn 930.000 m<sup>2</sup>. Hai dự án mới đi vào hoạt động là Vincom Plaza Skylake và Vincom Center Trần Duy Hưng nằm tại khu vực tập trung nhiều dự án bán lẻ tại thị trường Hà Nội – khu phía Tây và Đống Đa – Ba Đình – chiếm khoảng hơn 60% tổng nguồn cung trên thị trường. Hai dự án còn lại, Sun Plaza Ancora và Sun Plaza Thụy Khuê, cung cấp thêm 29.900 m<sup>2</sup> NLA lần lượt vào khu vực phía Nam và phía Bắc của Hà Nội.

Giá thuê tầng trệt được ghi nhận tăng nhẹ tại khu Trung Tâm trong Q2/2019, đạt 100,7 USD/m<sup>2</sup>/tháng, tăng 1,6% theo năm và 0,7% theo quý. Giá thuê trung bình tầng trệt ở khu vực có nguồn cung lớn nhất thị trường – Đống Đa – Ba Đình và phía Tây – tăng đạt 31 USD/m<sup>2</sup>/tháng trong Q2 2019, tương đương tăng 6,2% theo năm. Tỷ lệ trống khu Đống Đa – Ba Đình và phía Tây đạt mức 8,3% trong Q2 năm nay, tương đương giảm 5,6 điểm% theo năm và 1,1 điểm% theo quý. Giá thuê tầng trệt khu vực ngoài trung tâm khác tăng 3,4% theo năm và đạt 25 USD/m<sup>2</sup>/tháng trong khi tỷ lệ trống tăng 2,7 điểm% theo năm và đạt mức 9,4% với hai dự án mới, Sun Plaza Ancora Q1 và Sun Plaza Thụy Khuê Q2.

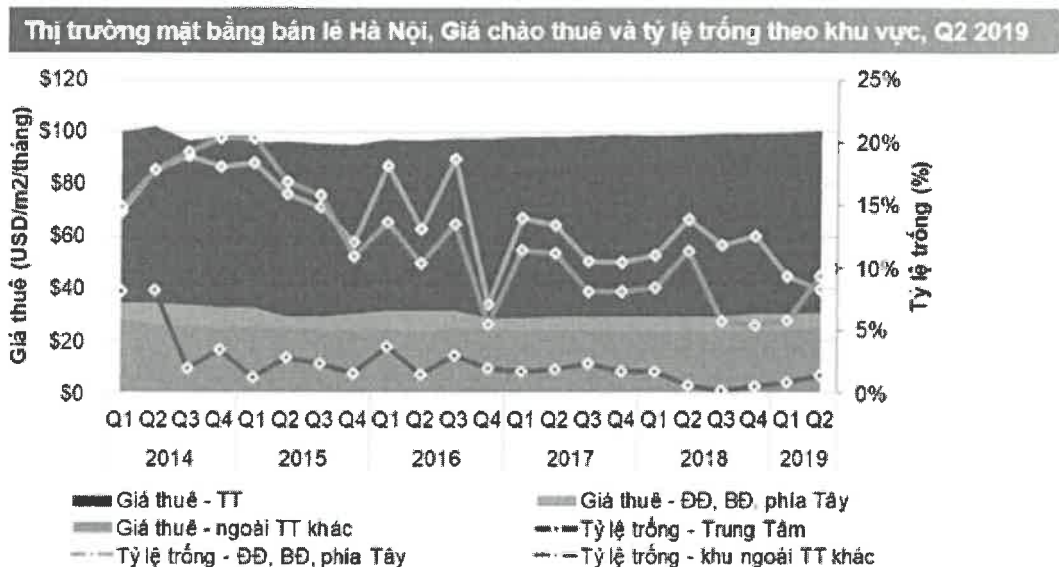
# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## 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)

(\*) Tổng hợp từ CBRE Công bố tiêu điểm Q1, Q2/2019



Chú thích: Giá thuê nơi trên có bao gồm Phí dịch vụ và không bao gồm thuế VAT.

Nguồn: CBRE Việt Nam Q2 2019

(ii) Tại Hồ Chí Minh:

TP.HCM chào đón thêm một dự án mới (TNL Plaza, Quận 4) và một dự án mở rộng (Aeon Celadon City, Quận Tân Phú), tăng tổng nguồn cung của thị trường thêm 47.179 m<sup>2</sup>. Tổng nguồn cung lũy kế tại TP.HCM hiện đạt hơn 1.050.000 m<sup>2</sup> đến từ 58 dự án bán lẻ, cao nhất Việt Nam.



# 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)

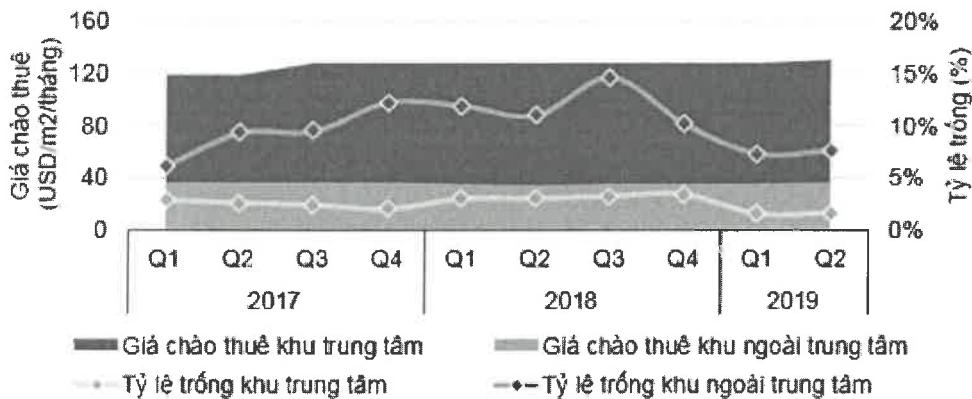
#### 3.4. Mô tả thị trường trong kỳ (\*) (tiếp theo)

Giá chào thuê trung bình khu Trung tâm tăng 1,5% so với quý trước (và 1,9% so với cùng kỳ năm trước), và đạt mức 130,6 USD/m<sup>2</sup>/tháng, tuy nhiên, khi có diện tích trống thì luôn nhanh chóng được lấp đầy. Tại khu vực ngoài Trung tâm, giá chào thuê tăng 1,2% so với quý trước (và 4,1% so với cùng kỳ năm ngoái) và đạt mức 36,1 USD/m<sup>2</sup>/tháng.

Tỷ lệ trống tại khu Trung tâm tăng nhẹ nhưng vẫn ở mức thấp là 1,6% bởi không có nguồn cung mới. Tỷ lệ trống tại khu ngoài Trung tâm đạt mức 7,7%, tăng nhẹ 0,4 điểm phần trăm so với quý trước, do dự án mới TNL Plaza mới chỉ lấp đầy 50% tính đến thời điểm quý này.

Ở những quận khác như Tân Phú, Quận 7, Bình Thạnh. mỗi quân tăng nhẹ thêm 1.000-2.500 m<sup>2</sup> diện tích trống.

**Bán lẻ TP.HCM, Hoạt động thị trường**



Giá chào thuê trung bình tăng trệt và tăng một, không bao gồm Thuế GTGT và Phí dịch vụ

Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 2/2019.

#### Thị trường Văn phòng truyền thống

##### (i) Tại Hà Nội:

Kết quả hoạt động của thị trường văn phòng Hà Nội ở cả Hạng A và B đều diễn biến tốt, thị trường Hà Nội vẫn chứng kiến nhu cầu thuê văn phòng tích cực. Giá thuê trung bình của Hạng A trong quý này tăng 5,3% so với cùng kỳ, đạt 26,4 USD/m<sup>2</sup>/tháng (chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế VAT). Tương tự, giá thuê trung bình của Hạng B tăng 4,6% theo năm, đạt 14,3 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Về tỷ lệ trống, văn phòng Hạng A giảm 1,7 điểm% về mức 8,2%. Trong khi đó, mặc dù có nguồn cung mới trong quý, tỷ lệ trống của hạng B chỉ tăng 2,6 điểm% lên mức 10,6%.

##### (ii) Tại Hồ Chí Minh:

Nhìn chung, tình hình hoạt động của thị trường văn phòng tại TP.HCM vẫn được đánh giá tốt với tỷ lệ trống của cả hai Hạng A và Hạng B thấp hơn 4% do nguồn cung hạn chế trong nửa đầu năm 2019. Tính đến Q2/2019, tỷ lệ trống Hạng A vẫn giữ ở mức 2,6%, không thay đổi so với Q1/2019 và giảm nhẹ 2 điểm% so với cùng kì năm trước. Mặt khác, tỷ lệ trống Hạng B đạt 3,4%, tăng nhẹ 0,3 điểm% q-o-q và 0,5 điểm% y-o-y do một số khách thuê tại các tòa nhà văn phòng ngoại vi di dời ra đi nơi khác.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

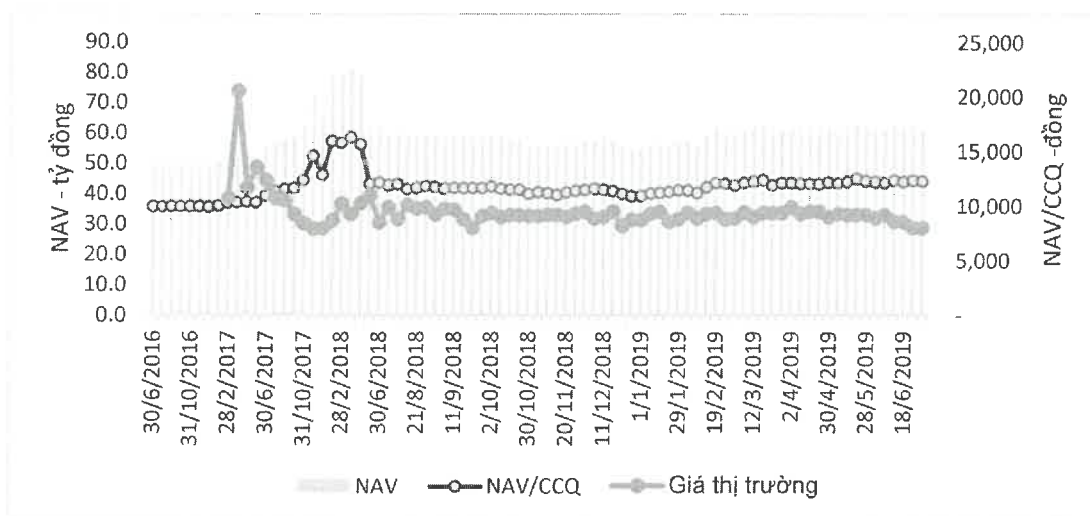
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

## 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 (%)	Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	60,96%	36209,63%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	4,49%	22,97%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	4,49%	22,97%
Tăng trưởng hàng năm (%) / 1 đơn vị CCQ	4,49%	7,14%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	437,21%	Không áp dụng
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	-5,88%	-20,00%

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 30 tháng 6 năm 2019 của Quỹ:



### Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	61.509.912.013	58.869.104.292	4,49%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	12.301,98	11.773,82	4,49%

### 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	164	95.430	1,90%
Từ 5.000 đến 10.000	10	66.840	1,34%
Từ 10.000 đến 500.000	5	72.480	1,45%
Trên 500.000	1	4.765.250	95,31%
	<b>180</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100%</b>



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

#### a. Mặt bằng bán lẻ:

Thị trường bán lẻ Việt Nam ghi nhận niềm tin tiêu dùng đạt đỉnh cùng với tác động của e-commerce và sự thay đổi hành vi mua sắm của giới trẻ được kỳ vọng sẽ thay đổi và định hình lại tương lai của ngành bán lẻ nói chung và thị trường tại Việt Nam nói riêng. Các trung tâm thương mại mới nên có thiết kế hiện đại, tập trung vào mang đến trải nghiệm cho khách hàng trong khi đó cũng nên đầu tư vào công nghệ trong dịch vụ giao hàng và các kênh online. Sự kết hợp giữa chiến lược bán lẻ trực tuyến (online) và truyền thống (offline) được dự báo sẽ tiếp tục diễn ra trong tương lai gần, góp phần làm tăng doanh thu bán lẻ cũng như thu hút khách hàng tiềm năng.

Trong nửa cuối của năm 2019, thị trường mong chờ sẽ chào đón thêm các dự án mới, làm thị trường sẽ trở nên cạnh tranh hơn, tại khu Trung tâm cũng như khu ngoài Trung tâm. Tuy nhiên, có thể có sự trì hoãn ngắn hạn tại một vài dự án đang xây dựng và vì thế, nguồn cung hoàn thành trong năm nay sẽ thấp. Tỷ lệ trống trung bình, cũng vì thế, dự đoán sẽ vẫn thấp hơn 10% (thấp hơn con số dự đoán trước đây là 15%). Giá chào thuê được kỳ vọng sẽ tăng 2-3% trong nửa sau của năm 2019.

#### b. Thị trường văn phòng cho thuê:

Trong tương lai, thị trường văn phòng sẽ chứng kiến việc tái cấu trúc nguồn cầu văn phòng. Không gian làm việc linh hoạt, các công ty Công Nghệ Thông Tin và công ty Bảo Hiểm sẽ thay thế các công ty Tài Chính/ Ngân Hàng để trở thành ba nguồn cầu chủ chốt trên thị trường văn phòng. Ngoài ra, các công ty Sản Xuất cũng có thể sẽ phục hồi vị trí khách thuê chính trong thị trường nếu không có những dấu hiệu tiêu cực nào ảnh hưởng đến kinh tế - chính trị Việt Nam trong tương lai.

Tại Hồ Chí Minh, từ nửa cuối năm 2019 đến hết năm 2021, thị trường văn phòng TP.HCM dự kiến sẽ chào đón thêm 14 tòa nhà văn phòng mới với hơn 300.000 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng. Một nửa trong số đó sẽ là phân khúc Hạng A. Với một làn sóng nguồn cung mới trong ba năm tới, thị trường được dự báo sẽ gia tăng tỷ lệ trống cho cả hai phân khúc. Tỷ lệ trống Hạng A ở các năm 2019, 2020 và 2021 dự báo sẽ đạt lần lượt là 10%, 14% và 20% mỗi năm. Trong khi đó, tỷ lệ trống Hạng B dự kiến sẽ tăng lên 6,6%, 7,4% và giảm xuống 3,9% trong cùng thời gian dự báo.

Về tỷ lệ tăng giá thuê, giá thuê Hạng A sẽ tiếp tục tăng nhẹ trong hai năm đầu (2019 và 2020) với tốc độ tăng trưởng trung bình lần lượt là 3% và 0,6%. Tuy nhiên, giá trung bình Hạng A sẽ có chiều hướng giảm nhẹ 0,6% trong năm 2021 khi tỷ lệ trống của phân khúc này chạm ngưỡng 20% trong cùng năm. Ngược lại, sở hữu giá thuê cạnh tranh và tiềm năng tăng giá còn nhiều, giá thuê trung bình Hạng B dự kiến sẽ tiếp tục tăng cao hơn trong ba năm tới mặc cho bối cảnh cạnh tranh gay gắt của thị trường. Cụ thể, từ cuối năm 2019 tới hết năm 2021, giá thuê phân khúc này sẽ tăng lần lượt là 2,3%, 1,8% và 2,6%.

Tại Hà Nội, khoảng 260.000 m<sup>2</sup> dự kiến được mở trong năm 2019 – 2020. Việc các tòa nhà văn phòng mới nằm trong các cụm văn phòng lớn ở khu vực phía Tây hoặc Ba Đình – Đống Đa và nguồn cầu tốt từ nhiều ngành khác nhau, giá thuê trung bình được dự đoán sẽ tăng cho cả hai hạng. Trước nhu cầu mạnh mẽ về mô hình xây theo yêu cầu, không gian làm việc linh hoạt được dự báo sẽ mở rộng mạnh mẽ từ nửa cuối năm 2019 và trở thành nguồn cầu chính cho không gian văn phòng truyền thống.

# 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**

*Chủ tịch*

Ông Minh có hơn 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính và quản lý quỹ. Ông 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 Đầu tư. Ông có 10 năm kinh nghiệm tại Công ty Franklin Templeton Investments (chức vụ: Trưởng đại diện tại Việt Nam; Phó Chủ tịch cao cấp tại Singapore). Ông hiện là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương.

Ông Minh có bằng Thạc sĩ chuyên ngành Dầu khí tại Liên Bang Nga và Thạc sĩ chuyên ngành Tài chính ứng dụng và Đầu tư – Học viện Chứng khoán Úc. Ông Minh có Chứng chỉ hành nghề quản lý quỹ và Chứng chỉ CFA từ năm 2003.

**Ông Đặng Thế Đức**

*Thành viên*

Ông Đức có hơn 19 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 Đức hiện là Giám đốc điều hành (Managing Partner) tại Công ty Tư vấn luật Quốc tế (Indochine Counsel); nhà phân tích 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).

**Bà Đỗ Tú Anh**


*Thành viên*

Cử nhân Quản trị Kinh doanh Đại học Columbia Southern.

Hơn 23 năm kinh nghiệm làm việc, trong đó có 17 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.

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2019



*[Signature]*

Ông Đặng Lưu Dũng  
Tổng Giám đốc

17  
CỘ  
T  
S  
T  
I  
Đ  
H  
H  
V  
K



## 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 6 năm 2019 cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2019. Với sự hiểu biết của chúng tôi thì trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019, 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 đóng, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan. Tuy nhiên, tại một số kỳ định giá danh mục của Quỹ có phát sinh sai lệch so với hạn chế đầu tư của quỹ, cụ thể:

- Tại các kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng từ ngày 01/01/2019 đến ngày 22/01/2019, từ ngày 05/02/2019 đến ngày 12/02/2019, tỷ lệ đầu tư vào chứng khoán của một tổ chức phát hành (trừ trái phiếu chính phủ, cổ phiếu của công ty bất động sản) trên tổng tài sản của quỹ vượt quá hạn mức tối đa năm phần trăm (5%) quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 9 Thông tư 228/2012/TT-BTC, Khoản 23 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 và Điểm b Khoản 10.6 Điều 10 Điều lệ Quỹ.

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 hoán đổi Chứng chỉ quỹ đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.

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

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2019

**ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG GIÁM SÁT**



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Thanh Sơn*

**NHÂN VIÊN GIÁM SÁT**

*Vũ Minh Hồng*

32-  
G T  
HH  
Y  
N  
HÁ  
N  
M-

Số tham chiếu: 61329829/21249263-SX

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quý”) được lập ngày 12 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 18 đến trang 46, 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 2019, báo cáo kết quả hoạt động giữa niên độ và 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 Quý 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 Quý 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 Quý.

### ***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.

01-02  
HUNG  
M  
NH  
T.P.HÀ

### ***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 của Quý tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động giữa niên độ và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng giữa niên độ của Quý cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ đầu tư và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

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



Đặng Phương Hà  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2400-2018-004-01

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2019



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ  
tại ngày 30 tháng 6 năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND
110	<b>A. TÀI SẢN</b>			
120	1. Tiền gửi ngân hàng	5	11.993.646.957	10.230.408.848
130	2. Đầu tư chứng khoán	6	49.466.270.900	44.397.399.480
131	3. Phải thu hoạt động đầu tư	7	189.258.686	240.422.341
	4. Phải thu khác		7.561.648	-
<b>200</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>61.656.738.191</b>	<b>54.868.230.669</b>
	<b>B. NGUỒN VỐN</b>			
<b>300</b>	<b>I. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>146.826.178</b>	<b>225.953.320</b>
315	1. Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	8	103.187.820	99.512.518
318	2. Phải trả khác	9	43.638.358	126.440.802
<b>400</b>	<b>II. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>61.509.912.013</b>	<b>54.642.277.349</b>
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		11.509.912.013	4.642.277.349
	Lãi lũy kế đã thực hiện		8.726.418.148	8.659.483.154
	Lãi/(lỗ) lũy kế chưa thực hiện	6	2.783.493.865	(4.017.205.805)
<b>430</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>61.656.738.191</b>	<b>54.868.230.669</b>

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

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Thanh Sơn*

*[Signature]*  
Ông Đặng Lưu Dũng  
Tổng Giám đốc

*[Signature]*  
Bà Phan Thị Thu Hằng  
Kế toán Trưởng

*[Signature]*  
Bà Vũ Thanh Hằng  
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 VND
	<b>A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐÃ THỰC HIỆN</b>			
10	<b>I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện</b>		<b>730.874.699</b>	<b>10.608.614.247</b>
11	1. Cổ tức được nhận		133.747.972	60.026.589
12	2. Lãi trái phiếu nhận được		354.096.915	254.623.128
13	3. Lãi tiền gửi ngân hàng		274.858.062	82.566.494
14	4. (Lỗ)/Thu nhập bán chứng khoán		(31.828.250)	10.211.398.036
30	<b>II. Chi phí</b>		<b>(663.939.705)</b>	<b>(918.540.390)</b>
31	1. Giá dịch vụ quản lý Quỹ	13	(447.174.775)	(557.650.380)
32	2. Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ	13	(64.471.125)	(99.218.281)
34	3. Chi phí kiểm toán		(43.638.358)	(43.638.357)
38	4. Phí và chi phí khác	11	(108.655.447)	(218.033.372)
50	<b>III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện trong kỳ</b>		<b>66.934.994</b>	<b>9.690.073.857</b>
	IV. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	12	-	(2.030.355.423)
	<b>V. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>66.934.994</b>	<b>7.659.718.434</b>
	<b>B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CHƯA THỰC HIỆN</b>			
60	<b>I. Thu nhập</b>		<b>6.886.487.806</b>	-
61	1. Thu nhập đánh giá lại các khoản đầu tư chứng khoán		6.886.487.806	-
70	<b>II. Chi phí</b>		<b>(85.788.136)</b>	<b>(3.393.132.338)</b>
71	1. Lỗ do đánh giá lại các khoản đầu tư	6	(85.788.136)	(3.393.132.338)
80	<b>III. Kết quả hoạt động ròng chưa thực hiện trong kỳ</b>		<b>6.800.699.670</b>	<b>(3.393.132.338)</b>
90	<b>LỢI NHUẬN THUẦN TRONG KỲ</b>		<b>6.867.634.664</b>	<b>4.266.586.096</b>

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

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



Ông Đặng Lưu Dũng  
Tổng Giám đốc

**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Thanh Sơn*

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 2019



**BÁO CÁO TÀI SẢN GIỮA NIÊN ĐỘ**  
tại ngày 30 tháng 6 năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND
<b>1</b>	<b>Tiền</b>	<b>11.993.646.957</b>	<b>10.230.408.848</b>
1.1	Tiền gửi không kỳ hạn	1.993.646.957	230.408.848
1.2	Tiền gửi có kỳ hạn	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>2</b>	<b>Các khoản đầu tư</b>	<b>49.466.270.900</b>	<b>44.397.399.480</b>
2.1	Cổ phiếu niêm yết	43.410.993.100	36.595.457.800
2.2	Trái phiếu niêm yết	6.055.277.800	7.801.941.680
<b>3</b>	<b>Phải thu hoạt động đầu tư</b>	<b>189.258.686</b>	<b>240.422.341</b>
<b>4</b>	<b>Phải thu khác</b>	<b>7.561.648</b>	<b>-</b>
	<b>Tổng tài sản</b>	<b>61.656.738.191</b>	<b>54.868.230.669</b>
<b>5</b>	<b>Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát</b>	<b>103.187.820</b>	<b>99.512.518</b>
<b>6</b>	<b>Phải trả khác</b>	<b>43.638.358</b>	<b>126.440.802</b>
	<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>146.826.178</b>	<b>225.953.320</b>
	<b>Giá trị tài sản ròng của Quỹ</b>	<b>61.509.912.013</b>	<b>54.642.277.349</b>
	<b>Tổng số đơn vị quỹ</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
	<b>Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị quỹ</b>	<b>12.301,98</b>	<b>10.928,45</b>

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

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương



Ông Đặng Lưu Dũng  
Tổng Giám đốc

**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Thanh Sơn*

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 2019

**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 2019

STT	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 VND
I	<b>Giá trị tài sản ròng đầu kỳ</b>	<b>54.642.277.349</b>	<b>64.602.518.196</b>
II	<b>Thay đổi giá trị tài sản ròng trong kỳ</b>	<b>6.867.634.664</b>	<b>(5.733.413.904)</b>
	<i>Trong đó:</i>		
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng do các hoạt động liên quan đến đầu tư của Quỹ trong kỳ	6.867.634.664	4.266.586.096
2	Thay đổi giá trị tài sản ròng do việc phân phối thu nhập của Quỹ cho các nhà đầu tư trong kỳ	-	(10.000.000.000)
III	<b>Giá trị tài sản ròng cuối kỳ</b>	<b>61.509.912.013</b>	<b>58.869.104.292</b>

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

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



Ông Đặng Lưu Dũng  
Tổng Giám đốc

**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Thanh Sơn*

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 2019

BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ GIỮA NIÊN ĐỘ  
tại ngày 30 tháng 6 năm 2019

STT	CHỈ TIÊU	Số lượng	Giá trị trường (VND)	Tổng giá trị (VND)	Tỷ lệ trên tổng giá trị tài sản (%)
<b>I</b>	<b>Cổ phiếu niêm yết</b>	<b>718.041</b>		<b>43.410.993.100</b>	<b>70,41%</b>
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)	458.041	29.100	13.328.993.100	21,62%
2	Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần (VIC)	260.000	115.700	30.082.000.000	48,79%
<b>II</b>	<b>Trái phiếu niêm yết</b>	<b>60.000</b>		<b>6.055.277.800</b>	<b>9,82%</b>
1	Trái phiếu doanh nghiệp - NVL11715	10.000	100.098,73	1.000.987.300	1,62%
2	Trái phiếu doanh nghiệp - SDI11717	25.000	100.819,37	2.520.484.250	4,09%
3	Trái phiếu doanh nghiệp - VHM11802	25.000	101.352,25	2.533.806.250	4,11%
<b>III</b>	<b>Các tài sản khác</b>			<b>189.258.686</b>	<b>0,32%</b>
1	Phải thu lãi trái phiếu			171.176.494	0,28%
2	Phải thu lãi tiền gửi			18.082.192	0,03%
3	Phải thu khác			7.561.648	0,01%
<b>IV</b>	<b>Tiền gửi ngân hàng</b>			<b>11.993.646.957</b>	<b>19,45%</b>
1	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn			1.993.646.957	3,23%
2	Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn			10.000.000.000	16,22%
	<b>Tổng giá trị danh mục</b>			<b>61.565.738.191</b>	<b>100,00%</b>

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



Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



Ông Đặng Lưu Dũng  
Tổng Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng  
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng  
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2019



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 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 ngày 29 tháng 06 năm 2016 dưới hình thức quỹ đóng theo Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29 tháng 06 năm 2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 06 năm 2015; Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 07 năm 2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán; Quyết định số 48/2015/QĐ – TTg ngày 08 tháng 10 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước trực thuộc Bộ Tài chính và Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 hướng dẫn về việc thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Quỹ được cấp Giấy phép Thành lập số 22/GCN-UBCK ngày 29 tháng 06 năm 2016 do Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước (“UBCKNN”) 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 (trước đây là Công ty TNHH 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 2019 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 2019, 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. 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.

#### 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 2019 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 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 bao gồm các loại tài sản sau đây tại Việt Nam:

- ▶ Gửi tiền tại các ngân hàng thương mại theo quy định trong lĩnh vực ngân hàng;
- ▶ Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định trong lĩnh vực ngân hàng;
- ▶ Trái phiếu 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;
- ▶ Cổ phiếu chưa niêm yết, cổ phiếu chưa đăng ký giao dịch của công ty 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;
- ▶ 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;
  - 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 2019 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 10% tổng giá trị tài sản của Quỹ;

**Hạn chế đầu tư**

Cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ phải đảm bảo:

- ▶ Tối thiểu sáu mươi lăm phần trăm (65%) và tối đa một trăm phần trăm (100%) giá trị tài sản ròng của Quỹ được đầu tư vào: Bất động sản ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc khai thác để thu lợi tức ổn định và đáp ứng các điều kiện kể trên; (ii) Cổ phiếu của tổ chức phát hành là tổ chức kinh doanh bất động sản có doanh thu hoặc thu nhập từ việc sở hữu, cho thuê và kinh doanh bất động sản đạt tối thiểu sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng doanh thu hoặc thu nhập.
- ▶ Tối đa ba mươi lăm phần trăm (35%) giá trị tài sản ròng của Quỹ được đầu tư vào tiền và các công cụ tương đương tiền, giấy tờ có giá và công cụ chuyển nhượng theo Pháp luật ngân hàng, trái phiếu Chính phủ hoặc được Chính phủ bảo lãnh, chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch, không tính phần đầu tư vào cổ phiếu của công ty bất động sản.
- ▶ Không được đầu tư quá năm phần trăm (5%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán phát hành bởi cùng một tổ chức, trừ trái phiếu Chính phủ;
- ▶ Không được đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán phát hành của một nhóm công ty có quan hệ công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết;
- ▶ Không được đầu tư vào quá 10% tổng số chứng khoán đang lưu hành của một tổ chức phát hành, ngoại trừ trái phiếu Chính phủ.
- ▶ Tổng giá trị các khoản vay của Quỹ không vượt quá năm phần trăm (5%) giá trị tài sản ròng của Quỹ tại thời điểm thực hiện.
- ▶ Không được sử dụng vốn và tài sản của Quỹ để cho vay, bảo lãnh cho các khoản vay, trừ trường hợp gửi tiền tại các ngân hàng thương mại theo quy định của Pháp luật ngân hàng; không được sử dụng tài sản của Quỹ để thực hiện các giao dịch ký quỹ (vay mua chứng khoán), bán khống (cho vay chứng khoán để bán).
- ▶ Không đầu tư vào chính chứng chỉ của Quỹ, đầu tư vào các quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán thành lập và hoạt động ở Việt Nam.

11  
 CÔNG  
 TH  
 ST  
 TÊN  
 H N  
 HÀ  
 KIẾ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

**Hạn chế đầu tư (tiếp theo)**

Tỷ lệ đầu tư của Quỹ được phép sai lệch so với các hạn chế đầu tư quy định do các nguyên nhân sau:

- ▶ Biến động giá trên thị trường của tài sản trong danh mục đầu tư của Quỹ;
- ▶ Phải thực hiện các khoản thanh toán hợp pháp của Quỹ;
- ▶ Hoạt động hợp nhất, sáp nhập, mua cổ phiếu quỹ, chào mua công khai chứng khoán của các tổ chức phát hành;
- ▶ Quỹ mới được cấp phép thành lập hoặc tách quỹ, hợp nhất quỹ, sáp nhập quỹ mà thời gian hoạt động dưới sáu (06) tháng kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ hoặc giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ điều chỉnh có hiệu lực,
- ▶ Quỹ đang trong thời gian thanh lý tài sản để giải thể.

Trong trường hợp xảy ra sai lệch so với các giới hạn đầu tư, Công ty Quản lý Quỹ sẽ điều chỉnh lại danh mục đầu tư, bảo đảm phù hợp với quy định trong vòng một (01) năm, kể từ ngày sai lệch phát sinh do một trong các nguyên nhân khách quan đầu tiên kể trên.

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 có trách nhiệm điều chỉnh ngay danh mục đầu tư cho phù hợp với quy định của Pháp luật. Trong trường hợp này, Công ty Quản lý Quỹ phải bồi thường thiệt hại cho Quỹ (nếu có) và chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư. Nếu phát sinh lợi nhuận, phải hạch toán mọi khoản lợi nhuận có được cho Quỹ.

Trong thời hạn năm (05) ngày, 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 của Pháp luật; 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. Thông báo phải có ý kiến xác nhận của Ngân hàng giám sát.

**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").

32-6  
 TỶ  
 H  
 YO  
 NAB  
 HAN  
 NỘI  
 4-T



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 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 228/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản 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 2019 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 2019 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 228/2012/TT-BTC ban hành ngày 27 tháng 12 năm 2012. Cụ thể như sau:

- ▶ *Tiền (VND)*: là số dư tiền gửi 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;
- ▶ *Tin phiếu kho bạc, hối phiếu ngân hàng, thương phiếu, chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng, trái phiếu có thời hạn còn lại tới thời điểm đáo hạn dưới ba (03) tháng và các công cụ thị trường tiền tệ chiết khấu*: giá được xác định là giá mua cộng lãi lũy kế tính tới ngày trước ngày định giá.
- ▶ *Trái phiếu*
  - i. *Trái phiếu niêm yết*: Giá của trái phiếu niêm yết được xác định là giá đóng cửa trên hệ thống giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán tại ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá cộng lãi lũy kế.  
 Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến ngày trước 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 trước 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 2019 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 tại ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá.

Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến ngày trước 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 cuối ngày của ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá.

Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến ngày trước 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 đã đăng ký, lưu ký nhưng chưa niêm yết, chưa đăng ký giao dịch được định giá dựa trên:

- ✓ Giá trung bình dựa trên báo giá (giá trung bình của các giao dịch trong kỳ) của tối thiểu ba (03) tổ chức báo giá không phải là người có liên quan tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày định giá.

- ✓ Trường hợp không có đủ báo giá tối thiểu của ba (03) tổ chức báo giá, giá xác định là một trong các mức sau:

- Giá trung bình từ hai (02) tổ chức báo giá; hoặc
- Giá của kỳ báo cáo gần nhất nhưng không quá ba (03) tháng tính đến ngày định giá;
- Giá trị sổ sách; hoặc
- Giá mua; hoặc
- Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

- iv. 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.

- v. 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.

NS  
VI  
CH  
I  
IV R

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 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)

vi. Cổ phần, phần vốn góp khác được định giá 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.

▶ *Chứng khoán phái sinh*

- ✓ Chứng khoán phái sinh niêm yết là giá đóng cửa tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày định giá.
- ✓ Chứng khoán phái sinh niêm yết không có giao dịch trong vòng hai (02) tuần trở lên giá được xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

▶ *Bất động sản*: Giá xác định 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 phần chi phí ước tính để tạo ra sự phát triển ra khỏi tổng giá trị phát triển giả định của bất động sản.

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

- ▶ *Các tài sản được phép đầu tư khác*: Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại diện Quỹ chấp thuận.

CÔNG TY TNHH & C  
 T N  
 NH.  
 Á N  
 T E M

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 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**

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.

Đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán thì mức trích lập dự phòng theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 như sau:

<i>Thời gian quá hạn</i>	<i>Mức trích dự phòng</i>
Từ trên 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. Quỹ có thể tăng hay giảm vốn điều lệ của Quỹ phù hợp với quy định của Pháp luật được Đại hội Nhà Đầu tư chấp thuận và báo cáo với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

**4.6 Ghi nhận doanh thu**

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

*Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định dựa trên thời gian và lãi suất thực tế từng 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.

QUẢN LÝ  
 QUẢN LÝ  
 NH  
 T.P.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 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:

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

*Giá dịch vụ quản lý Quỹ*

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

Giá dịch vụ quản lý là 1,5% giá trị tài sản ròng/năm và có thể thay đổi khi được Đại hội Nhà Đầu tư phê duyệt.

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

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 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)

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

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

*Chi phí khác*

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

*Thưởng hoạt động*

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

Phí thưởng sẽ được thanh toán sau khi thanh toán các khoản phí khác. Phí thưởng 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 2019 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 2019 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 Tổng 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 Thông tư 63 về chế độ kế toán áp dụng đối với quỹ đầu tư 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**

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
	VND	VND
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	1.993.646.957	230.408.848
Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	10.000.000.000	10.000.000.000
	<b>11.993.646.957</b>	<b>10.230.408.848</b>

(i) Tiền gửi không kỳ hạn tại 30 tháng 6 năm 2019 là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV).

(ii) Tiền gửi có kỳ hạn tại 30 tháng 6 năm 2019 là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) – Chi nhánh Hải Dương với kỳ hạn 1 tháng, hưởng lãi suất 5,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019				Chênh lệch điều chỉnh cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND	
<b>Cổ phiếu</b>	<b>40.654.604.037</b>	<b>43.410.993.100</b>	<b>2.756.389.063</b>	<b>(4.059.146.237)</b>	<b>6.815.535.300</b>
Tập đoàn Vingroup	27.618.123.000	30.082.000.000	2.463.877.000	(2.840.123.000)	5.304.000.000
CTCP Đầu tư Nam Long	13.036.481.037	13.328.993.100	292.512.063	(1.219.023.237)	1.511.535.300
<b>Trái phiếu</b>	<b>6.028.172.998</b>	<b>6.055.277.800</b>	<b>27.104.802</b>	<b>41.940.432</b>	<b>(14.835.630)</b>
CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	-	-	-	(22.832.020)	22.832.020
CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	1.028.171.666	1.000.987.300	(27.184.366)	(13.710.466)	(13.473.900)
CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đông	2.499.997.222	2.520.484.250	20.487.028	44.436.528	(23.949.500)
CTCP Vinhomes	2.500.004.110	2.533.806.250	33.802.140	34.046.390	(244.250)
	<b>46.682.777.035</b>	<b>49.466.270.900</b>	<b>2.783.493.865</b>	<b>(4.017.205.805)</b>	<b>6.800.699.670</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND</i>
Dự thu lãi trái phiếu chưa đến ngày nhận	171.176.494	220.833.300
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	18.082.192	19.589.041
	<b>189.258.686</b>	<b>240.422.341</b>

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND</i>
<b>Phải trả Công ty Quản lý Quỹ</b>	<b>75.954.049</b>	<b>72.218.358</b>
Giá dịch vụ quản lý phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ	75.954.049	72.218.358
<b>Phải trả ngân hàng giám sát</b>	<b>27.233.771</b>	<b>27.294.160</b>
Giá dịch vụ giám sát, lưu ký phải trả cho Ngân hàng Giám sát	10.733.771	10.794.160
Phải trả giá dịch vụ quản trị Quỹ	16.500.000	16.500.000
	<b>103.187.820</b>	<b>99.512.518</b>

**9. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND</i>
Thuế TNDN phải trả	-	38.440.802
Phải trả khác	43.638.358	88.000.000
	<b>43.638.358</b>	<b>126.440.802</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. VỐN GÓP CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND
Vốn góp đầu kỳ	50.000.000.000	50.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
	<b>50.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>

Chi tiết vốn góp, số đơn vị quỹ và tỷ lệ góp vốn của các thành viên góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 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	1.868.500.000	186.850	3,74%
Cá nhân nước ngoài	478.900.000	47.890	0,96%
Tổ chức trong nước	47.652.600.000	4.765.260	95,30%
	<b>50.000.000.000</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100,00%</b>

**11. PHÍ VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 VND</i>
Phí môi giới, giao dịch chứng khoán	-	114.449.142
Phí giao dịch tiền gửi	373.692	2.584.230
Giá dịch vụ quản trị Quỹ trả cho Ngân hàng Giám sát ( <i>Thuyết minh 13</i> )	99.000.000	99.000.000
Thuế, phí khác	9.281.755	2.000.000
	<b>108.655.447</b>	<b>218.033.372</b>

**12. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Kết quả hoạt động ròng trong kỳ	66.934.994
Điều chỉnh:	(133.747.972)
<i>Trừ: Thu nhập từ lợi tức được miễn thuế trong kỳ</i>	(133.747.972)
Thu nhập chịu thuế TNDN trong kỳ	-
Thuế suất	20%
Chi phí thuế TNDN phát sinh trong kỳ	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>-</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Quỹ có giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong kỳ như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 VND</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Ngân hàng Giám sát	Thu nhập lãi tiền gửi	2.117.718	8.586.754
		Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ	(64.471.125)	(99.218.281)
		Giá dịch vụ dịch vụ quản trị Quỹ	(99.000.000)	(99.000.000)
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương	Công ty Quản lý Quỹ	Giá dịch vụ quản lý Quỹ	(447.174.775)	(557.650.380)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 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)**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Quan hệ	Nội dung giao dịch	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Ngân hàng Giám sát	Tiền gửi thanh toán Giá dịch vụ giám sát và lưu ký phải trả Phải trả giá dịch vụ quản trị Quỹ	230.408.848 (10.794.160) (16.500.000)	62.513.776.240 (64.471.125) (99.000.000)	(60.750.538.131) 64.531.514 99.000.000	1.993.646.957 (10.733.771) (16.500.000)
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương	Công ty Quản lý Quỹ	Phải trả giá dịch vụ quản lý	(72.218.358)	(447.174.775)	443.439.084	(75.954.049)
Công ty Cổ phần Đầu tư Tháo Điện	Nhà Đầu tư lớn	Mệnh giá Chứng chỉ Quỹ	(47.652.500.000)	-	-	(47.652.500.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Quý 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 Quý. Công ty Quản lý Quý đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quý liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Quý 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 Quý 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 Quý chủ yếu liên quan đến tiền và tiền gửi ngân hàng của Quý. Những tài sản này có tính thanh khoản cao và không được Quý nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc chờ tăng giá.

Công ty Quản lý Quý 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 Quý và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

***Rủi ro tiền tệ***

Quý không có rủi ro tiền tệ trong kỳ do Quý 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 Quý 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. Quý quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Đại diện của Quý xem xét và phê duyệt tất cả các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

***Rủi ro về giá hàng hóa***

Quý không có rủi ro về giá hàng hóa.

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Quý có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động đầu tư tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 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 (tiếp theo)**

*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 2019.

**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.

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

	Không kỳ hạn	Dưới 3 tháng	Từ 3 đến 12 tháng	Từ 1 đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
<b>Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>						
Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	-	103.187.820	-	-	-	103.187.820
Phải trả khác (*)	-	43.638.358	-	-	-	43.638.358
	-	<b>146.826.178</b>	-	-	-	<b>146.826.178</b>
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>						
Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	-	99.512.518	-	-	-	99.512.518
Phải trả khác	-	88.000.000	-	-	-	88.000.000
	-	<b>187.512.518</b>	-	-	-	<b>187.512.518</b>

(\*): Không bao gồm thuế TNDN phải trả.

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

**Tài sản đảm bảo**

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

CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM  
 NGUYỄN VĂN NHẬT & CÔNG TY HỢP TƯ  
 CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM  
 NGUYỄN VĂN NHẬT & CÔNG TY HỢP TƯ  
 CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM  
 NGUYỄN VĂN NHẬT & CÔNG TY HỢP TƯ



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 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 2019
<b>I</b>	<b>Các chỉ số về tình hình hoạt động đầu tư</b>	
1	Tỷ lệ các loại chứng khoán/Tổng giá trị tài sản	80,23%
2	Tỷ lệ các loại cổ phiếu/Tổng giá trị tài sản	70,41%
2.1	Tỷ lệ các loại cổ phiếu niêm yết/Tổng giá trị tài sản	70,41%
2.2	Tỷ lệ các loại cổ phiếu không niêm yết/Tổng giá trị tài sản	0,00%
3	Tỷ lệ các loại trái phiếu/Tổng giá trị tài sản	9,82%
4	Tỷ lệ tiền gửi ngân hàng/Tổng giá trị tài sản	19,45%
5	Tỷ lệ thu nhập bình quân/Tổng giá trị tài sản	1,19%
6	Tỷ lệ chi phí bình quân/Tổng giá trị tài sản	1,08%
<b>II</b>	<b>Các chỉ số thị trường</b>	
1	Tổng số Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành cuối kỳ	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%
3	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của 10 Nhà Đầu tư lớn nhất cuối kỳ	97,42%
4	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của Nhà Đầu tư nước ngoài	0,96%
5	Tỷ lệ giá trị giao dịch Chứng chỉ Quỹ so với tổng số Chứng chỉ Quỹ trong kỳ	8.762,35
6	Giá trị đơn vị quỹ cuối kỳ (VND/đơn vị)	12.301,98

ĐO  
 M  
 CH  
 T.P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Không có các sự kiện nào 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 Quý.

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

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



*[Handwritten signature in blue ink]*

Ông Đặng Lưu Dũng  
Tổng Giám đốc

*[Handwritten signature in blue ink]*

**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Thanh Sơn*

Bà Phan Thị Thu Hằng  
Kế toán Trưởng

*[Handwritten signature in blue ink]*

Bà Vũ Thanh Hằng  
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2019

