

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2025  
Hanoi, March 18, 2025

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

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

1. Tên CTQLQ: Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (“TCC”)/ *Name of FMC: Techcom Capital JSC*  
Tên Quỹ niêm yết: Quỹ đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“TCREIT”)/ *Name of listed fund: Techcom Vietnam REIT Fund (“TCREIT”)*  
Mã chứng khoán/ *Stock Code: FUCVREIT*

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội/ *Address: 20th Floor, Techcombank Tower, No.06 Quang Trung Street, Tran Hung Dao Ward, Hoan Kiem District, Hanoi.*

Email: [IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn](mailto:IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn)

Website: <https://www.techcomcapital.com.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố/ *Content of disclosure information:*  
Báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT)/ *Audited financial statements for the financial year ended 31 December 2024 of Techcom Vietnam REIT Fund.*
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 18/03/2025 tại đường dẫn: <http://www.techcomcapital.com.vn/> *This information was published on the company's/fund's website on March 18, 2025 at: http://www.techcomcapital.com.vn*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024.

*Audited financial statements for the financial year ended 31 December 2024*

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG**  
**Techcom Capital JSC**

Người được ủy quyền CBTT

*Authorised Representative to disclose information*



**Phí Tuấn Thành**  
**Tổng Giám Đốc/ General Director**

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ	3
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	4 - 20
Báo cáo của Ngân hàng Giám sát	21
Báo cáo kiểm toán độc lập	22 - 23
Bảng cân đối kế toán	24
Báo cáo kết quả hoạt động	25
Báo cáo tài sản	26
Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng	27
Báo cáo danh mục đầu tư	28
Thuyết minh báo cáo tài chính	29 - 58

118  
CÔNG  
THIỆM  
T &  
Ệ T N  
P. H

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## THÔNG TIN CHUNG

### QUỸ

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

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành Chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.

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

### CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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

<u>Giấy phép điều chỉnh số</u>	<u>Ngày ban hành</u>
Giấy phép điều chỉnh số 07/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh trụ sở chính	Ngày 24 tháng 1 năm 2025
Giấy phép điều chỉnh số 114/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh vốn điều lệ lên 669.662.910.000 đồng	Ngày 18 tháng 11 năm 2022
Giấy phép điều chỉnh số 87/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Xuân Minh – Chủ tịch Hội đồng quản trị	Ngày 6 tháng 9 năm 2022

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

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

Công ty có Trụ sở chính tại Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Ông Phí Tuấn Thành được ủy quyền ký kết các giấy tờ và tài liệu liên quan đến hoạt động điều hành Công ty Quản lý Quỹ, trong đó có báo cáo tài chính kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Giấy ủy quyền số 020703/23/UQ-CTHQQT ngày 7 tháng 3 năm 2023.

22  
TY  
HUU  
OI  
AA  
50

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

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

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

## BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

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

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

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

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

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



# Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương (“Công ty Quản lý Quỹ”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Quý cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán thích hợp được thiết lập và lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Quý, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Quý 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 Quý là đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 kèm theo.

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

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, tình hình tài sản và danh mục đầu tư của Quý tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng, giao dịch chứng chỉ quỹ của Quý cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ đầu tư chứng khoán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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



Ông Phí Tuấn Thành  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2025

# 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 tháng 6 năm 2016.

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.





# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Căn cứ:

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

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2023 của Quỹ ngày 22/04/2024 đã thông qua việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ như sau:

#### 1. Cập nhật tên của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán

Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam

#### 2. Sửa đổi và bổ sung khoản 4 Điều 20. Đại hội Nhà Đầu tư

20.4. Đại Hội Nhà Đầu Tư thường niên được tổ chức trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Theo đề nghị của Ban Đại diện quỹ, cuộc họp Đại hội nhà đầu tư thường niên có thể gia hạn nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính và phải thông báo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Đại hội nhà đầu tư thường niên có thể được tổ chức dưới hình thức họp trực tiếp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản.

#### 3. Sửa đổi và bổ sung khoản 7 Điều 22. Điều kiện, thể thức tiến hành họp và quyết định của Đại Hội Nhà Đầu Tư

22.7. Công ty quản lý quỹ được lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này. Trong trường hợp này, công ty quản lý quỹ phải tuân thủ thời hạn gửi phiếu và tài liệu họp cho nhà đầu tư như trường hợp mời họp Đại hội nhà đầu tư. Nguyên tắc, nội dung, trình tự, thủ tục lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản như sau:

- (i) Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo quyết định của Đại hội Nhà Đầu tư;



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

#### 3. Sửa đổi và bổ sung khoản 7 Điều 22. Điều kiện, thể thức tiến hành họp và quyết định của Đại Hội Nhà Đầu Tư (tiếp theo)

- (ii) Phiếu lấy ý kiến phải bao gồm có nội dung chủ yếu sau đây:
- Tên, địa chỉ, thông tin giấy phép của Quỹ;
  - Thông tin của Nhà Đầu tư, tổng số chứng chỉ quỹ đang nắm giữ và số phiếu biểu quyết của Nhà Đầu tư;
  - Vấn đề cần lấy ý kiến và ý kiến trả lời tương ứng theo thứ tự nhất trí, không nhất trí và không có ý kiến;
  - Thời hạn cuối cùng phải gửi phiếu lấy ý kiến của Công ty quản lý quỹ;
  - Họ tên và chữ ký của người đại diện theo pháp luật của công ty quản lý quỹ.
- (iii) Phiếu lấy ý kiến gửi cho Nhà Đầu tư theo một trong các hình thức sau gửi bằng thư đảm bảo tới địa chỉ thường trú của từng Nhà Đầu tư, thư điện tử (đính kèm bản scan phiếu lấy ý kiến có chữ ký của Nhà Đầu tư), platform bỏ phiếu điện tử (e-voting) hoặc các hình thức điện tử khác tới địa chỉ Nhà Đầu tư đăng ký.
- (iv) Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty quản lý quỹ theo một trong các hình thức sau gửi bằng chuyển phát, thư điện tử (đính kèm bản scan phiếu lấy ý kiến có chữ ký của Nhà Đầu tư), platform bỏ phiếu điện tử (e-voting) hoặc các hình thức điện tử khác từ địa chỉ Nhà Đầu tư đăng ký. Phiếu lấy ý kiến gửi bằng chuyển phát phải đựng trong phong bì dán kín. Phiếu lấy ý kiến gửi bằng thư điện tử phải được bảo mật cho đến khi kiểm phiếu. Trong trường hợp gửi phiếu lấy ý kiến bằng thư điện tử thì Công ty Quản lý quỹ phải ghi rõ địa chỉ thư điện tử nhận phiếu lấy ý kiến, và nhà đầu tư phải gửi bằng thư điện tử đã đăng ký tại Sở đăng ký Nhà đầu tư.
- (v) Phiếu lấy ý kiến có nội dung đầy đủ, có chữ ký của nhà đầu tư cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư tổ chức và được gửi về Công ty quản lý quỹ trong thời hạn quy định được coi là hợp lệ
- (vi) Công ty quản lý quỹ thành lập ban kiểm phiếu, tổ chức việc kiểm phiếu, lập biên bản kiểm phiếu và thông báo kết quả kiểm phiếu, nghị quyết, quyết định được thông qua đến các nhà đầu tư trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn mà nhà đầu tư phải gửi ý kiến t Công ty quản lý quỹ. Biên bản kiểm phiếu có giá trị tương đương biên bản họp Đại hội Nhà Đầu tư và phải bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:
- Tên, địa chỉ, thông tin giấy phép của Quỹ
  - Tổng số phiếu lấy ý kiến hợp lệ, không hợp lệ, không nhận được; tổng số phiếu lấy ý kiến hợp lệ nhất trí, không nhất trí, không có ý kiến đối với từng vấn đề biểu quyết
  - Nghị quyết, quyết định được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết tương ứng
  - Họ tên và chữ ký của trưởng ban kiểm phiếu, chủ tịch Ban Đại diện Quỹ hoặc người được chủ tịch Ban Đại diện Quỹ ủy quyền và người đại diện theo pháp luật của Công ty quản lý quỹ hoặc người được người đại diện theo pháp luật của Công ty quản lý quỹ ủy quyền.
- (vii) Ban kiểm phiếu, thành viên Ban Đại diện quỹ chịu trách nhiệm liên đới về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của nội dung biên bản kiểm phiếu, liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

81  
ÔN  
NH  
ST  
IET  
TP

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

#### 3. Sửa đổi và bổ sung khoản 7 Điều 22. Điều kiện, thể thức tiến hành họp và quyết định của Đại Hội Nhà Đầu Tư (tiếp theo)

(viii) Biên bản kiểm phiếu phải được công bố trên cổng thông tin của Công ty quản lý quỹ và UBCKNN trong vòng 24h kể từ khi kết thúc kiểm phiếu.

(ix) Phiếu lấy ý kiến thu về, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết, quyết định được thông qua và các tài liệu khác có liên quan được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty quản lý quỹ.

#### 4. Bổ sung khoản 4 Điều 30 Cuộc họp Ban Đại diện Quỹ

30.4. Quyết định của Ban Đại Diện Quỹ sẽ được thông qua bằng biểu quyết tại cuộc họp, họp thông qua điện thoại, internet, thư điện tử (email) và các phương tiện truyền tin, nghe, nhìn; hoặc dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản hoặc bỏ phiếu điện tử (e-voting) tuân thủ theo các quy định hiện hành. Việc lấy ý kiến bằng văn bản có thể được thực hiện trên giấy, bỏ phiếu điện tử hoặc bằng bất kỳ hình thức hợp pháp khác. Mỗi thành viên của Ban Đại Diện Quỹ có một phiếu bầu. Thành viên không thể tham gia cuộc họp có thể chuyển phiếu biểu quyết theo bất cứ hình thức nào đã được nhất trí từ trước cho Chủ tịch trước hoặc vào thời điểm đang diễn ra cuộc họp.

#### 5. Sửa đổi và bổ sung Điều 46. Công ty kiểm toán

Hàng năm, Công ty Quản lý Quỹ sẽ đề xuất công ty kiểm toán để trình Đại hội Nhà Đầu tư lựa chọn. Trường hợp, Đại hội Nhà Đầu tư ủy quyền cho Ban Đại diện, Ban Đại diện Quỹ thực hiện lựa chọn Công ty kiểm toán để tiến hành kiểm toán cho Quỹ. Công ty kiểm toán được lựa chọn phải thỏa mãn các điều kiện sau:

- Có giấy phép được cung cấp dịch vụ kiểm toán do Bộ Tài chính cấp;
- Có đầy đủ khả năng cung cấp dịch vụ kiểm toán;
- Được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cho phép kiểm toán Quỹ Đầu tư;
- Không phải là người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ hoặc Ngân hàng giám sát.

#### 6. Sửa đổi mục 4 của Phụ lục 3 CAM KẾT CHUNG CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ VÀ CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

4. Cùng cam kết không nhận bất kỳ một khoản thù lao, lợi nhuận hay lợi ích nào từ việc thực hiện các giao dịch tài sản Quỹ hoặc giao dịch các tài sản khác không được quy định rõ trong Điều lệ Quỹ hoặc Bản cáo bạch.

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

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2023 tổ chức ngày 22/04/2024 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 31/12/2023 của Quỹ nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

#### Điều 2:

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

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

#### **Điều 3:**

Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Quỹ được đăng tại website của Công ty Quản lý Quỹ và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

#### **Điều 4:**

Thông qua Báo cáo ngân hàng giám sát của Quỹ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đính kèm cùng báo cáo tài chính đã kiểm toán đăng tại website của Công ty Quản lý Quỹ, nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

#### **Điều 5:**

Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Đại diện quỹ năm 2023 nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

#### **Điều 6:**

Thông qua phương án KHÔNG phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư năm tài chính 2023 của Quỹ nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

#### **Điều 7:**

Thông qua Kế hoạch hoạt động của Ban Đại diện Quỹ năm 2024 nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

#### **Điều 8:**

Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán là **Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam** thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính của Quỹ cho năm tài chính kết thúc 31/12/2024.

#### **Điều 9:**

Đại hội Nhà đầu tư thường niên năm tài chính 2023 thông qua nội dung ủy quyền cho Ban Đại diện Quỹ quyết định:

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

#### **Điều 10:**

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

#### **Điều 11:**

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 tại đường link sau đây: <https://www.techcomcapital.com.vn>

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

### 2.1 Danh mục đầu tư của Quỹ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Danh mục chứng khoán cơ cấu	96,62%	95,46%	79,62%
Tiền gửi ngân hàng các khoản tương đương tiền	3,38%	4,53%	20,17%
Tài sản khác	0%	0,01%	0,21%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 31/12/2024, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

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

	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022
<b>A. Xác định KQHĐ đã thực hiện</b>			
<b>I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện</b>	<b>2.781.573.869</b>	<b>(206.186.877)</b>	<b>(2.849.620.769)</b>
1. Cổ tức được nhận	129.310.860	168.458.000	591.197.828
2. Lãi trái phiếu được nhận		539.695.395	799.268.625
3. Lãi tiền gửi	7.464.644	10.711.672	136.290.069
4. Thu nhập bán chứng khoán	2.644.798.365	(925.051.944)	(4.376.377.291)
5. Thu nhập khác	-	-	-
<b>II. Chi phí</b>	<b>1.689.410.855</b>	<b>1.807.093.927</b>	<b>1.558.266.386</b>
1. Giá dịch vụ quản lý quỹ	696.924.613	685.905.783	821.773.914
2. Giá dịch vụ giám sát, quản lý tài sản quỹ	129.692.420	131.562.099	129.174.711
3. Chi phí kiểm toán	111.862.072	101.692.800	92.504.000
4. Phí và chi phí khác	750.931.750	887.933.245	514.813.761
<b>III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ</b>	<b>1.092.163.014</b>	<b>(2.013.280.804)</b>	<b>(4.407.887.155)</b>
<b>B. Xác định kết quả chưa thực hiện</b>			
<b>I. Thu nhập</b>	<b>13.711.092.602</b>	<b>22.637.384.281</b>	<b>19.945.104.839</b>
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	13.711.092.602	22.637.384.281	19.945.104.839
2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ	-	-	-
<b>II. Chi phí</b>	<b>17.417.036.367</b>	<b>17.833.029.884</b>	<b>46.872.283.132</b>
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	17.417.036.367	17.833.029.884	46.872.283.132
2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ	-	-	-
<b>III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ</b>	<b>(3.705.943.765)</b>	<b>4.804.354.397</b>	<b>(26.927.178.293)</b>

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

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

### 2.4 Các thông tin khác của Quỹ

#### Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	44.065.788.584	46.679.569.335	43.888.495.742
Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Giá trị tài sản ròng của một đơn vị chứng chỉ quỹ (CCQ)	8.813,15	9.335,91	8.777,69
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	10.102,46	10.416,25	15.377,04
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	8.592,20	8.291,00	8.341,33
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	5.670,00	7.240,00	6.430
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	7.770,00	8.980,00	11.850
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	5.310,00	6.240,00	5.630
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	-5,60%	6,36%	-41,66%
- Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	-7,94%	10,95%	-35,80%
- Tăng trưởng thu nhập (%)/1 đơn vị CCQ (Tinh trên thu nhập đã thực hiện)	2,34%	-4,59%	-5,86%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Ngày chốt quyền	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	3,64%	3,95%	2,85%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	272,60%	460,12%	190,18%

#### Tăng trưởng qua các thời kỳ

Giai đoạn	Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ	Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm
1 năm đến thời điểm báo cáo	-5,60%	-5,60%
3 năm đến thời điểm báo cáo	-41,42%	-16,33%
5 năm đến thời điểm báo cáo	-21,43%*	-4,71%
Từ khi thành lập	13,92%*	1,54%

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

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

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

#### Tăng trưởng hàng năm

Thời kỳ	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2022
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	-5,60%	6,36%	-41,66%

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

### 3.1 Mục tiêu

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

### 3.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính Quỹ kết thúc ngày 31/12/2024 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 5,6% so với giá trị tài sản ròng của Quỹ tại ngày 31/12/2023.

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

*Chiến lược đầu tư bất động sản:*

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

*Chiến lược đầu tư chứng khoán:*

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

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Trong bối cảnh tốc độ đô thị hóa và phát triển kinh tế tiếp tục tăng trưởng tích cực, đi kèm với nguồn cung bất động sản được cải thiện cả về số lượng và chất lượng, nhu cầu mua bất động sản với mục đích cả để ở và đầu tư ngày càng tăng. Nhìn chung, thị trường bất động sản trong năm 2024 đã có nhiều kết quả hồi phục tích cực nhờ những bước tiến lớn trong việc hoàn thiện các chính sách quản lý kinh tế - xã hội cùng sự chỉ đạo quyết liệt của Đảng, Nhà nước, Chính phủ.

#### **Thị trường bất động sản vượt qua giai đoạn khó khăn nhất**

Nhờ những nỗ lực từ Chính phủ trong việc thúc đẩy chính sách và hỗ trợ pháp lý, thị trường đã vượt qua giai đoạn khó khăn nhất. Thị trường bất động sản trong nửa cuối năm cho thấy sự phục hồi rõ rệt khi nguồn cung và giao dịch tăng lên so với giai đoạn trước. Mức độ quan tâm của nhà đầu tư tăng cao, đặc biệt là ở các phân khúc có tiềm năng hồi phục như căn hộ trung cấp và đất nền. Các chính sách hỗ trợ tài chính và tín dụng từ ngân hàng giúp giảm áp lực chi phí cho người mua và nhà đầu tư, mở đường cho giai đoạn tăng trưởng mới.

Trong năm 2024, số lượng sản phẩm chào bán trên thị trường đạt gần 81.000, tăng hơn 40% so với năm 2023. Riêng quý 4/2024, thị trường đã ghi nhận 28.000 sản phẩm chào bán mới, tăng gấp 2 lần so với quý trước và gấp 4 lần so với cùng kỳ năm 2023. Toàn thị trường đồng thời ghi nhận hơn 47.000 giao dịch thành công, tương đương với tỷ lệ hấp thụ đạt 72%. Nhiều dự án mới có tỷ lệ hấp thụ rất cao, lên tới trên 90% ngay thời điểm chính thức mở bán.

#### **Giá căn hộ chung cư tăng mạnh**

Thị trường căn hộ chung cư tại các thành phố lớn tiếp tục ghi nhận xu hướng tăng giá trong bối cảnh nhu cầu ở thực và đầu tư vẫn cao. Ở Hà Nội, khu vực phía Tây với cơ sở hạ tầng phát triển đã thu hút nhà đầu tư, trong khi TP.HCM dù nguồn cung hạn chế nhưng vẫn giữ mặt bằng giá cao nhờ vị trí chiến lược. Yếu tố lãi suất ổn định cùng các chính sách hỗ trợ tài chính cho vay mua nhà đã góp phần giữ thanh khoản ổn định trong phân khúc này.

#### **Phân khúc bất động sản khu công nghiệp duy trì sức hút**

Phân khúc bất động sản khu công nghiệp trong quý 4 năm 2024 duy trì đà tăng trưởng ổn định, dù chịu tác động lớn từ các biến số vĩ mô toàn cầu. Việc Tổng thống Mỹ Donald Trump tái đắc cử đã tạo ra những biến động trong chính sách thương mại quốc tế, đặc biệt là trong quan hệ thương mại Mỹ - Trung. Các biện pháp thắt chặt thương mại giữa hai nền kinh tế lớn nhất thế giới dự kiến sẽ thúc đẩy xu hướng Trung Quốc +1 - làn sóng dịch chuyển chuỗi cung ứng từ Trung Quốc sang các quốc gia châu Á khác, trong đó Việt Nam có thể là một điểm đến lý tưởng nhờ chi phí cạnh tranh và vị trí địa lý thuận lợi.

Ngoài ra, sự ổn định trong các chính sách kinh tế của Việt Nam và các cam kết về việc thu hút đầu tư nước ngoài đã củng cố niềm tin của các nhà đầu tư quốc tế. Các hiệp định thương mại tự do như CPTPP và EVFTA tiếp tục là nền tảng vững chắc giúp Việt Nam mở rộng cơ hội xuất khẩu và thu hút các tập đoàn toàn cầu lớn trong chuỗi cung ứng. Điều này không chỉ làm tăng nhu cầu về nhà xưởng, kho bãi mà còn góp phần thúc đẩy đầu tư vào hạ tầng khu công nghiệp ở các tỉnh trọng điểm như Bắc Ninh, Bình Dương, và Đồng Nai...



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

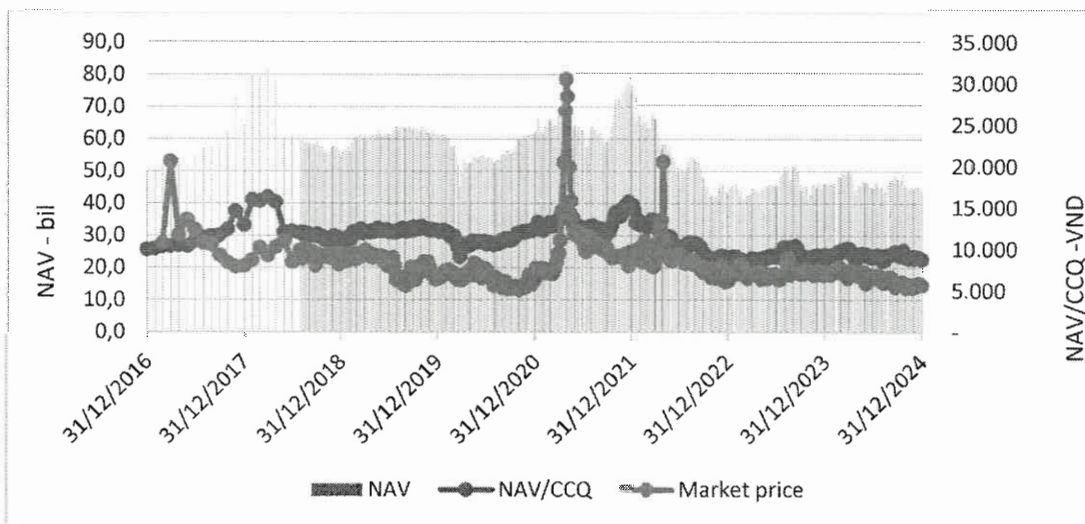
	1 năm đến thời điểm báo cáo (%)	3 năm đến thời điểm báo cáo (%)	5 năm đến thời điểm báo cáo (%)	Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	2,34%	-8,08%	-10,97%	31,33%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	-7,94%	-34,42%	-10,08%	-3,26%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	-5,60%	-41,42%	-21,43%*	13,92%*
Tăng trưởng hàng năm (%)/1 đơn vị CCQ	-5,60%	-16,33%	-4,71%	1,54%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	-4,35%	-42,41%	-15,19%	Không áp dụng
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	-21,69%	-50,26%	-12,77%	Không áp dụng

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

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

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

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới Ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Quỹ:



### Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	44.065.788.584	46.679.569.335	-5,60%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	8.813,15	9.335,91	-5,60%

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

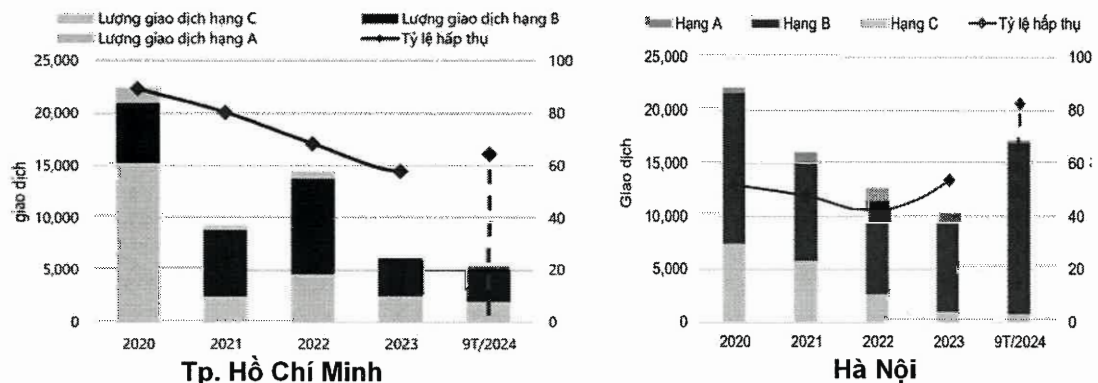
<i>Quy mô nắm giữ (đơn vị)</i>	<i>Số lượng Nhà đầu tư nắm giữ</i>	<i>Số lượng đơn vị Chứng chỉ Quỹ nắm giữ</i>	<i>Tỷ lệ nắm giữ</i>
Dưới 5.000	336	247.859	4,96%
Từ 5.000 đến 10.000	17	120.600	2,41%
Từ 10.000 đến 500.000	15	390.991	7,82%
Trên 500.000	1	4.240.550	84,81%
	<b>369</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100%</b>

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

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

Trong TP. Hồ Chí Minh, nguồn cung sơ cấp trong Q3/2024 chỉ đạt 4.871 căn, giảm 13% so với quý trước và giảm 36% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, căn hộ hạng B chiếm 60% thị phần, tiếp theo là hạng C (38% thị phần) và hạng A (2% thị phần). Tình hình giao dịch tại TP. Hồ Chí Minh có dấu hiệu chững lại khi tỷ lệ hấp thụ đạt 39%, giảm 2 điểm phần trăm so với quý trước. Tại Hà Nội, nguồn cung sơ cấp trong Q3/2024 đạt 10.497 căn, tăng 2% so với quý trước nhưng giảm 47% so với cùng kỳ năm trước. Nguồn cung mới tại Hà Nội trong Q3/2024 với 5.256 căn, ghi nhận mức tăng vượt trội 95% so với quý trước và 178% so với cùng kỳ năm trước. Nguồn cung mới ghi nhận tình hình giao dịch tốt với tỷ lệ hấp thụ 85%.

#### Tình hình hoạt động BĐS Chung Cư



Nguồn: Savills, Q3/2024

Dự báo đến cuối năm 2027, số lượng dự kiến mở bán tại TP. Hồ Chí Minh đạt 50.000 căn hộ từ 76 dự án, trong đó TP Thủ Đức chiếm 49%, Quận 7 chiếm 12% và Bình Tân chiếm 9% nguồn cung. Tại Hà Nội, dự kiến sẽ có khoảng 110.000 căn hộ từ 106 dự án sẽ được tung ra thị trường từ 2025.

#### 5.2. *Triển vọng thị trường BĐS gắn liền với đất*

Thị trường TP. Hồ Chí Minh chứng kiến nguồn cung mới phục hồi chậm. Nguồn cung mới Q3/2024 đạt 145 căn mới, tăng hơn 14 lần so với mức cung mới của Q2/2024. Số lượng giao dịch đạt 174 căn, tăng 140% so với quý trước và tăng 170% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ hấp thụ tăng lên 23% so với mức 11% của Q2/2024 và 9% của Q3/2023. Sản phẩm của các dự án mới đều được thị trường đón nhận, đóng góp 70% tổng lượng giao dịch và đạt tỷ lệ hấp thụ lên đến 90%. Lý do chính là do các dự án này có chủ đầu tư uy tín, tình trạng pháp lý rõ ràng, chất lượng tốt và giá cạnh tranh.

# Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

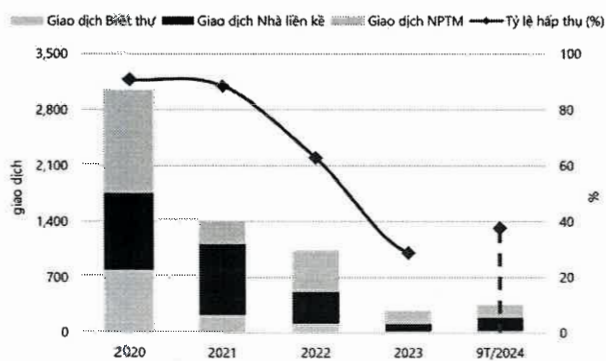
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ (tiếp theo)

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

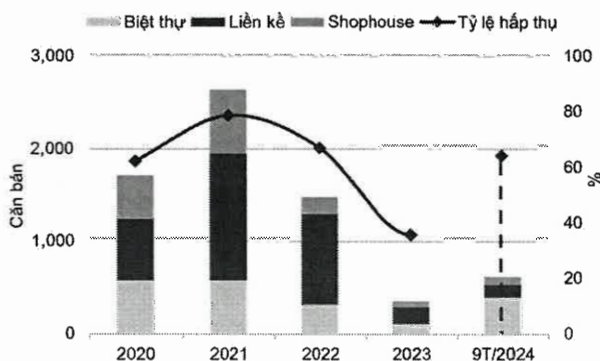
### 5.2. Triển vọng thị trường BĐS gắn liền với đất (tiếp theo)

Trong Q3/2024, thị trường Hà Nội ghi nhận các nguồn cung mới đạt 176 căn cho phân khúc BĐS biệt thự/ liên kề, tăng 38% so với quý trước. Nguồn cung mới đến từ ba dự án: Thanh Lâm Đại Thịnh (Mê Linh), Solasta Mansion (Hà Đông) và Him Lam Thường Tín (Thường Tín). Nguồn cung sơ cấp đạt 673 căn, tăng 11% so với quý trước nhưng giảm 7% so với cùng kỳ năm trước. Hoạt động giao dịch trong Q3/2024 tại Hà Nội cũng có những cải thiện khi đạt 326 căn, tăng 194% so với quý trước và tăng 223% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ hấp thụ trong Q3/2024 đạt 48%, tăng 30 điểm phần trăm so với quý trước. Các khu vực ngoại thành Hà Nội có nguồn cầu lớn và chiếm tỉ trọng lớn trong lượng giao dịch sơ cấp bao gồm Mê Linh (37%), Hà Đông (33%) và Thường Tín (12%).

Tình hình hoạt động BĐS gắn liền với đất tại Tp. Hồ Chí Minh



Tình hình hoạt động BĐS gắn liền với đất tại Hà Nội



Nguồn: Savills, Q3/2024

Theo báo cáo của Savills, đến năm 2027, nguồn cung dự kiến tại TP. Hồ Chí Minh đạt 5.182 căn trong đó khu vực ngoại thành (Bình Chánh, Nhà Bè, Củ Chi, Cần Giờ) sẽ chiếm 59%, TP. Thủ Đức chiếm 28%, Bình Tân chiếm 12% và còn lại là khu vực Quận 8. Tại Hà Nội, nguồn cung tương lai dự kiến sẽ tập trung ở các vùng ngoại thành như huyện Đông Anh (19%), huyện Mê Linh (16%) và quận Hà Đông (15%).

### 5.3. Triển vọng bất động sản bán lẻ

Tại TP. Hồ Chí Minh, tổng diện tích cho thuê trong Q3/2024 đạt 1,6 triệu m<sup>2</sup>, tăng 3% so với quý trước và tăng 5% so với cùng kỳ năm trước. Công suất cho thuê duy trì ở mức cao 94%, tăng 0,5 điểm phần trăm so với quý trước và 4 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm ngoái. Các khách thuê lớn như Mr.DIY, Uniqlo và Muji tăng cường mở rộng hệ thống tại các khu vực ngoài trung tâm, tạo động lực tăng cường công suất trong quý này. Lượng tiêu thụ ghi nhận dấu hiệu tích cực với lĩnh vực F&B chiếm tỷ trọng lớn (25% thị phần), tiếp theo là lĩnh vực giải trí (24% thị phần) và lĩnh vực thời trang (18% thị phần).

Tại Hà Nội, nguồn cung tăng 2% so với quý trước và 2% so với cùng kỳ năm trước nhờ sự có mặt của một trung tâm thương mại (Diamond Park Plaza) và hai khối để bán lẻ. Trong đó, trung tâm thương mại chiếm tỷ trọng lớn với 63%, khối để bán lẻ chiếm 17% và trung tâm bách hóa chỉ chiếm 3% nguồn cung. Công suất thuê Q3/2024 đạt 85%, ổn định so với quý trước nhưng giảm 1 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Đối với phân khúc bán lẻ phục vụ dân cư, diện tích cho thuê thêm tăng 26.550 m<sup>2</sup>, trong đó khối để bán lẻ có mức tăng đáng kể 24.520 m<sup>2</sup>.

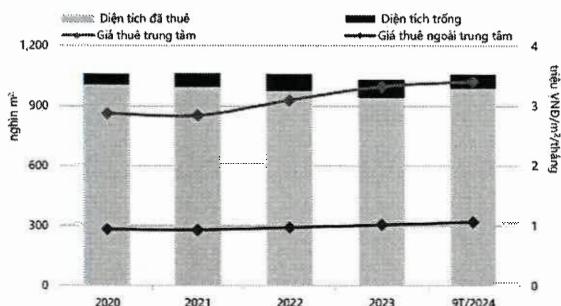
# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

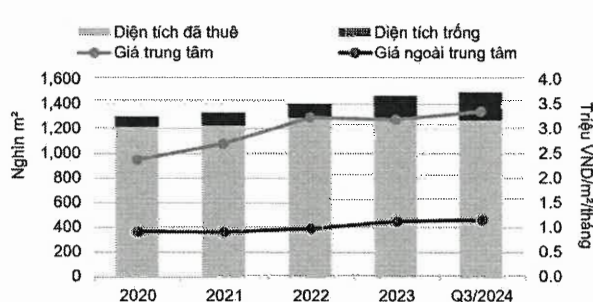
### 5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG (tiếp theo)

#### 5.3. Triển vọng bất động sản bán lẻ (tiếp theo)

Tình hình hoạt động BĐS bán lẻ tại Tp. HCM



Tình hình hoạt động BĐS Bán lẻ Hà Nội



Nguồn: Savills, Q3/2024

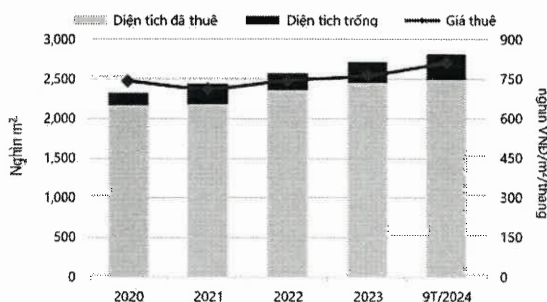
Tại TP. Hồ Chí Minh, tình hình thị trường vẫn duy trì tốt do nguồn cung mới khá hạn chế mà sức tiêu dùng mạnh mẽ. Đến năm 2027, nguồn cung tại TP. Hồ Chí Minh dự kiến đạt hơn 163.100 m<sup>2</sup> trong đó khu vực ngoài trung tâm chiếm 55%. Đối với thị trường Hà Nội, từ năm 2024 đến năm 2026, nguồn cung mới đạt 257.280 m<sup>2</sup> từ năm trung tâm thương mại và chín khối để bán hàng.

#### 5.4. Triển vọng thị trường phân khúc bất động sản văn phòng

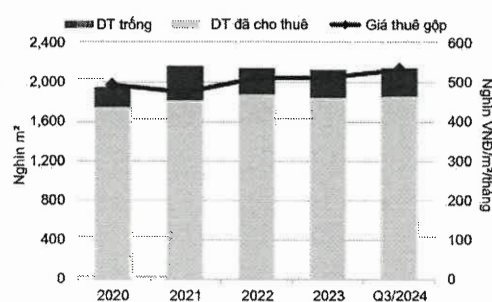
Trong Q3/2024, tổng nguồn cung phân khúc văn phòng tại TP. Hồ Chí Minh có mức tăng khiêm tốn, diện tích cho thuê thuần (NLA) đạt 2,8 triệu m<sup>2</sup>, tăng 1% so với quý trước và 7% so với cùng kỳ năm trước. Thị trường trong quý này ghi nhận chỉ có dự án Hạng B và C mới gia nhập, không có dự án Hạng A. Công suất đạt 88%, giảm 1 điểm phần trăm so với quý trước và cùng kỳ năm trước, chủ yếu do công suất tại các dự án Hạng B và C mới vận hành còn thấp. Giá thuê trung bình tăng lên 812.000 VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng, vẫn ổn định so với quý trước nhưng tăng 6% so với cùng kỳ năm trước.

Tại Hà Nội, nguồn cung trong Q3/2024 đạt 2,14 triệu m<sup>2</sup> sàn, tăng 4% so với quý trước và cùng kỳ năm trước, trong đó sản phẩm Hạng B chiếm thị phần lớn nhất (48%). Thị trường Q3/2024 có dấu hiệu chứng lại để chờ các nguồn cung mới sẽ được tung ra vào cuối năm nay. Công suất duy trì ở mức 87%, ổn định so với cùng kỳ năm trước. Hạng C có công suất thuê cao nhất với 91%, tiếp đến là hạng A với 86% và Hạng B chỉ đạt được công suất 84%.

Tình hình hoạt động BĐS Văn phòng tại Tp. Hồ Chí Minh



Tình hình hoạt động BĐS Văn phòng tại Hà Nội



Nguồn: Savills, Q3/2024

# Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

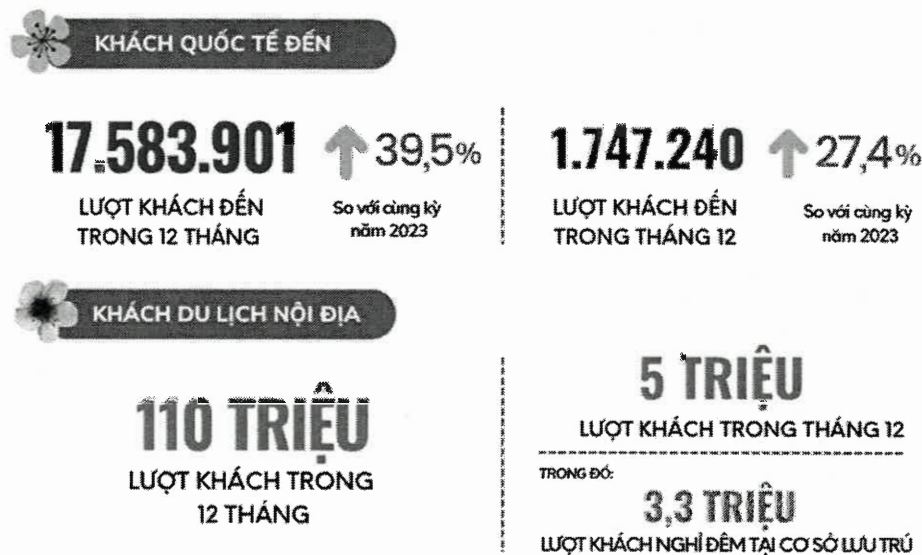
### 5.4. Triển vọng thị trường phân khúc bất động sản văn phòng (tiếp theo)

Đến năm 2027, thị trường TP. HCM dự kiến có thêm 196.412 m2 NLA được đưa vào hoạt động. Trong khi đó, thị trường Hà Nội có nhiều triển vọng hơn khi dự kiến đến năm 2027, 462.000 m<sup>2</sup> từ 18 dự án sẽ được tung ra thị trường, trong đó dự án Hạng A chiếm 78% và dự án Hạng B chiếm 22%.

### 5.5. Triển vọng thị trường phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng

Du lịch tiếp tục là động lực chính thúc đẩy phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng tại Việt Nam, khi lượng khách quốc tế và nội địa tăng mạnh sau đại dịch. Năm 2024, Việt Nam đón gần 17,6 triệu lượt khách quốc tế, tăng 39,5% so với năm 2023 và đạt 97,6% mức trước dịch vào năm 2019. Riêng trong tháng 12/2024, lượng khách quốc tế đạt 1,75 triệu lượt, tăng 27,4% so với cùng kỳ năm trước. Sự gia tăng lượng khách đã tạo áp lực tích cực lên nhu cầu phát triển các khu nghỉ dưỡng, khách sạn cao cấp, và cơ sở lưu trú đạt chuẩn quốc tế tại các địa điểm du lịch nổi tiếng như Hà Nội, TP.HCM, Đà Nẵng, Nha Trang và Phú Quốc. Điều này không chỉ mở ra cơ hội tăng trưởng dài hạn cho bất động sản nghỉ dưỡng mà còn thúc đẩy đầu tư hạ tầng và nâng cao chất lượng dịch vụ, biến Việt Nam trở thành một điểm đến hàng đầu trên bản đồ du lịch khu vực.

### Số lượt khách du lịch trong năm 2024 của Việt Nam



Nguồn: Tổng cục thống kê

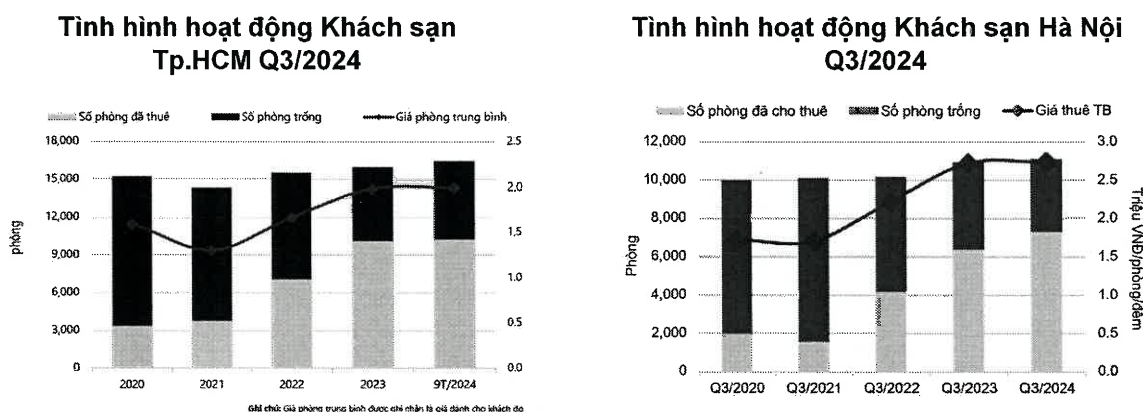
Trong Q3/2024, nguồn cung tại thị trường TP. Hồ Chí Minh đạt 16.443 phòng, tăng 5% so với cùng kỳ năm trước nhưng giảm 1% so với quý trước. Lý do chính của sự sụt giảm nguồn cung theo quý là vì trong Q3 không có dự án khách sạn mới và một khách sạn 4 sao đóng cửa, tuy nhiên có sự hoạt động trở lại của chín dự án 3 và 4 sao cùng ba dự án 4 và 5 sao mới trong chín tháng đầu năm. Dù Q3 là mùa thấp điểm, công suất đạt 61%, tăng 1 điểm phần trăm so với quý trước và 3 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Trong khi đó, thị trường TP. Hà Nội ghi nhận tình hình hoạt động ổn định, không có nhiều biến động. Công suất thuê Q3/2024 đạt 67%, ổn theo quý và tăng 3 điểm % so với cùng kỳ năm trước. Giá thuê trung bình tại thị trường này cũng ghi nhận mức giảm 2% so với cùng kỳ năm trước.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

### 5.5. Triển vọng thị trường phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng (tiếp theo)



Nguồn: Savills, Q3/2024

TP. Hồ Chí Minh tiếp tục triển khai các chương trình kích thích du lịch để tăng cường hoạt động của các khách sạn trong Q4/2024. Tuy vậy, dự kiến nguồn cung tương lai tại thị trường này vẫn khá khan hiếm khi đến 2027 chỉ có thêm ba dự án mới tham gia thị trường. Triển vọng tại Hà Nội khả quan hơn khi dự kiến có 3.035 phòng từ 12 dự án sẽ được cung cấp ra thị trường trong năm 2025-2026.

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

Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam ghi nhận các diễn biến khả quan trong năm 2024. Theo Tổng cục Thống kê, giá trị tăng thêm toàn ngành công nghiệp năm 2024 tăng 8,32% so với năm trước, đóng góp 2,70 điểm phần trăm vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế. Đáng chú ý, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 9,83%, đóng góp 2,49 điểm phần trăm. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) thực hiện tại Việt Nam trong năm 2024 ước đạt 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm 2023. Sự hồi phục của lĩnh vực công nghiệp và sự gia tăng các dự án FDI tại Việt Nam sẽ thúc đẩy nhu cầu và sự phát triển của bất động sản công nghiệp.

Thị trường bất động sản công nghiệp miền Bắc vẫn duy trì mức hoạt động ổn định với diện tích hấp thụ trong 9 tháng đầu năm 2024 đạt 330 ha và tỷ lệ lấp đầy trung bình tại các tỉnh trọng điểm đạt 80%. Giá thuê trung bình tại Q3/2024 đạt 137 USD/m<sup>2</sup>/ kỳ hạn còn lại, tăng 2,2% so với quý trước và 4,6% so với cùng kỳ năm trước. Ở khu vực phía Nam, thị trường bất động sản công nghiệp cũng bắt đầu ghi nhận các dấu hiệu phục hồi sau thời gian trầm lắng, tuy nhiên nguồn cầu vẫn chưa thực sự mạnh mẽ.

Đối với thị trường kho xưởng xây sẵn, trong Q3/2024 miền Bắc chào đón 100.000 m<sup>2</sup> nguồn cung mới đi vào hoạt động, tổng diện tích kho xưởng mới hoàn thiện trong chín tháng đầu năm đạt hơn 347.000 m<sup>2</sup>. Tỷ lệ lấp đầy đến hết Q3/2024 của nhà xưởng xây sẵn tại các tỉnh thành cấp 1 và của nhà kho xây sẵn lần lượt là 91% và 80%. Nhu cầu kho xưởng xây sẵn ổn định cũng thúc đẩy giá thuê tăng lên. Giá thuê trung bình của nhà xưởng xây sẵn đạt 4,9 USD/m<sup>2</sup>/ tháng (tăng 1,9% so với cùng kỳ năm trước) và của nhà kho xây sẵn đạt 4,6 USD/m<sup>2</sup>/tháng (tăng 0,2% so với cùng kỳ năm trước). Thị trường kho xây sẵn miền Nam chào đón hơn 103.000 m<sup>2</sup> diện tích mới trong Q3/2024 với mức hấp thụ ròng đạt 160.000 m<sup>2</sup>. Thị trường bất động sản công nghiệp miền Nam tiếp tục ghi nhận xu hướng chuyển đổi công năng tài sản trong Q3/2024 với hơn 18.000 m<sup>2</sup> nhà kho xây sẵn chuyển thành nhà xưởng xây sẵn tại tỉnh Bình Dương. Tính đến hết Q3/2024, thị trường miền Nam có 2 triệu m<sup>2</sup> nguồn cung nhà kho xây sẵn, tăng 4% so với quý trước và khoảng 15% so với cùng kỳ năm trước.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

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

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

Theo đánh giá của CBRE, giá thuê đất công nghiệp tại miền Bắc trong ba năm tới dự kiến sẽ tăng 4-8% mỗi năm, trong đó giá thuê kho xưởng xây sẵn tăng nhẹ từ 1-4% mỗi năm. Nhu cầu đầu tư phát triển nhóm cảnh điện tử, công nghiệp bán dẫn, phụ tùng, ô tô sẽ là động lực quan trọng cho tăng trưởng của bất động sản công nghiệp ở miền Bắc.

## 6. THÔNG TIN KHÁC

### Ban Đại diện Quỹ

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

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

#### **Bà Phùng Thị Minh**

##### **Chủ tịch**

##### **Bổ nhiệm**

ngày 21 tháng 04 năm 2023

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

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

#### **Ông Đặng Thế Đức**

##### **Thành viên**

##### **Bổ nhiệm**

ngày 29 tháng 06 năm 2016

Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội

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

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

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

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

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

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

## 6. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

### **Ban Đại diện Quỹ** (tiếp theo)

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

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

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

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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2025



## BÁO CÁO CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Chúng tôi là Ngân hàng giám sát Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (Sau đây gọi là "Quỹ") tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024. Với sự hiểu biết của chúng tôi thì trong giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã hoạt động và được quản lý với các nội dung dưới đây:

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

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2025

**ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG GIÁM SÁT**



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

**NHÂN VIÊN GIÁM SÁT**

A blue ink signature of Vũ Minh Hồng.

**Vũ Minh Hồng**



Số tham chiếu: 11801895/E-68562942

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quỹ”) được lập ngày 18 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 24 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán, báo cáo tài sản và báo cáo danh mục đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động, báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

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

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

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

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

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

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

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

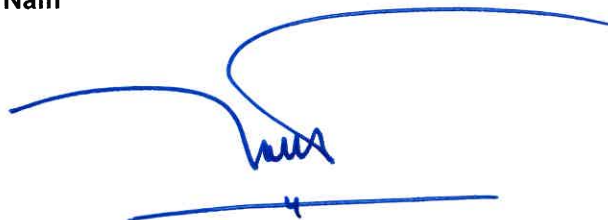
### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính, tình hình tài sản và danh mục đầu tư của Quý tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng của Quý cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ đầu tư chứng khoán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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



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



Nguyễn Văn Trung  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3847-2021-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND
	<b>A. TÀI SẢN</b>			
110	1. Tiền gửi ngân hàng	5	1.491.808.515	2.125.973.327
120	2. Đầu tư chứng khoán	6	42.814.914.000	44.761.948.500
130	3. Phải thu hoạt động đầu tư	7	-	900.000
<b>200</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>44.306.722.515</b>	<b>46.888.821.827</b>
	<b>B. NGUỒN VỐN</b>			
	<b>I. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>240.933.931</b>	<b>209.252.492</b>
314	1. Phải trả phụ cấp Ban Đại diện Quỹ	8	45.000.000	45.000.000
315	2. Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	8	84.071.859	113.406.092
318	3. Phải trả khác	9	111.862.072	50.846.400
	<b>II. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>44.065.788.584</b>	<b>46.679.569.335</b>
410	1. Vốn góp của các Nhà Đầu tư	10	50.000.000.000	50.000.000.000
411	1.1. Vốn góp		50.000.000.000	50.000.000.000
420	2. Kết quả hoạt động chưa phân phối		(5.934.211.416)	(3.320.430.665)
<b>430</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>44.306.722.515</b>	<b>46.888.821.827</b>

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND
Chứng khoán theo mệnh giá		12.090.400.000	14.240.900.000

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 18 tháng 3 năm 2025

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

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



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

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

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

Người phê duyệt:  
Ông Phí Tuấn Thành  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
	<b>A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐÃ THỰC HIỆN</b>			
<b>10</b>	<b>I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện</b>		<b>2.781.573.869</b>	<b>(206.186.877)</b>
11	1. Cổ tức được nhận		129.310.860	168.458.000
12	2. Lãi trái phiếu được nhận		-	539.695.395
13	3. Lãi tiền gửi ngân hàng	15	7.464.644	10.711.672
14	4. Lãi/(Lỗ) bán chứng khoán	11	2.644.798.365	(925.051.944)
<b>30</b>	<b>II. Chi phí</b>		<b>1.689.410.855</b>	<b>1.807.093.927</b>
31	1. Giá dịch vụ quản lý Quỹ	15	696.924.613	685.905.783
32	2. Giá dịch vụ giám sát và lưu ký tài sản Quỹ	15	129.692.420	131.562.099
34	3. Chi phí kiểm toán		111.862.072	101.692.800
38	4. Phí và chi phí khác	12	750.931.750	887.933.245
<b>50</b>	<b>III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong năm</b>		<b>1.092.163.014</b>	<b>(2.013.280.804)</b>
	<b>IV. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>V. Lãi/(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>1.092.163.014</b>	<b>(2.013.280.804)</b>
	<b>B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CHƯA THỰC HIỆN</b>			
<b>60</b>	<b>I. Thu nhập</b>		<b>13.711.092.602</b>	<b>22.637.384.281</b>
61	1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán		13.711.092.602	22.637.384.281
<b>70</b>	<b>II. Chi phí</b>		<b>17.417.036.367</b>	<b>17.833.029.884</b>
71	1. Chênh lệch lỗ do đánh giá các khoản đầu tư		17.417.036.367	17.833.029.884
<b>80</b>	<b>III. Kết quả hoạt động ròng chưa thực hiện trong năm</b>	<b>6</b>	<b>(3.705.943.765)</b>	<b>4.804.354.397</b>
	<b>(LỖ)/LỢI NHUẬN THUẦN TRONG NĂM</b>		<b>(2.613.780.751)</b>	<b>2.791.073.593</b>

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 18 tháng 3 năm 2025

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

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



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

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

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

Người phê duyệt:  
Ông Phí Tuấn Thành  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO TÀI SẢN  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

STT	CHỈ TIÊU	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND
<b>1</b>	<b>Tiền</b>	<b>1.491.808.515</b>	<b>2.125.973.327</b>
1.1	Tiền gửi không kỳ hạn	1.491.808.515	2.125.973.327
<b>2</b>	<b>Các khoản đầu tư</b>	<b>42.814.914.000</b>	<b>44.761.948.500</b>
2.1	Cổ phiếu	42.814.914.000	44.761.948.500
2.1.1	Cổ phiếu niêm yết	42.814.914.000	44.556.148.500
2.1.2	Quyền mua	-	205.800.000
<b>3</b>	<b>Phải thu hoạt động đầu tư</b>	<b>-</b>	<b>900.000</b>
	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>44.306.722.515</b>	<b>46.888.821.827</b>
<b>4</b>	<b>Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát</b>	<b>129.071.859</b>	<b>158.406.092</b>
<b>5</b>	<b>Phải trả khác</b>	<b>111.862.072</b>	<b>50.846.400</b>
	<b>TỔNG NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>240.933.931</b>	<b>209.252.492</b>
	<b>GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG CỦA QUỸ</b>	<b>44.065.788.584</b>	<b>46.679.569.335</b>
<b>6</b>	<b>Tổng số đơn vị quỹ</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
<b>7</b>	<b>Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị Quỹ</b>	<b>8.813,15</b>	<b>9.335,91</b>

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 18 tháng 3 năm 2025

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

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



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

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

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

Người phê duyệt:  
Ông Phí Tuấn Thành  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO THAY ĐỔI GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
I	<b>Giá trị tài sản ròng đầu năm</b>	<b>46.679.569.335</b>	<b>43.888.495.742</b>
II	<b>Thay đổi giá trị tài sản ròng trong năm</b>	<b>(2.613.780.751)</b>	<b>2.791.073.593</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 năm	(2.613.780.751)	2.791.073.593
2	Thay đổi giá trị tài sản ròng do việc phân phối thu nhập của Quỹ cho các Nhà Đầu tư trong năm	-	-
III	<b>Giá trị tài sản ròng cuối năm</b>	<b>44.065.788.584</b>	<b>46.679.569.335</b>

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 18 tháng 3 năm 2025

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

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



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

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

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

Người phê duyệt:  
Ông Phí Tuấn Thành  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

STT	CHỈ TIÊU	Số lượng	Giá thị trường VND	Tổng giá trị VND	Tỷ lệ trên tổng giá trị tài sản %
<b>I</b>	<b>CỔ PHIẾU NIÊM YẾT</b>				
1	HDG CTCP Tập đoàn Hà Đô	71.100	28.500	2.026.350.000	4,57%
2	KBC Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP	322.400	27.200	8.769.280.000	19,79%
3	KDH CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền	154.440	36.100	5.575.284.000	12,58%
4	VHM CTCP Vinhomes	661.100	40.000	26.444.000.000	59,68%
	<b>Tổng</b>	<b>1.209.040</b>		<b>42.814.914.000</b>	<b>96,62%</b>
<b>II</b>	<b>CÁC TÀI SẢN KHÁC</b>			-	<b>0,00%</b>
1	Phải thu bán chứng khoán			-	0,00%
2	Phải thu cổ tức			-	0,00%
3	Phải thu khác			-	0,00%
<b>III</b>	<b>Tiền gửi ngân hàng</b>			<b>1.491.808.515</b>	<b>3,38%</b>
1	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn			1.491.808.515	3,38%
<b>IV</b>	<b>TỔNG GIÁ TRỊ DANH MỤC</b>			<b>44.306.722.515</b>	<b>100,00%</b>

Hà Nội, Việt Nam  
 Ngày 18 tháng 3 năm 2025

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

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



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

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

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

Người phê duyệt:  
 Ông Phí Tuấn Thành  
 Tổng Giám đốc





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ**

**1.1 Thông tin về Quỹ**

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

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành Chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 Chứng chỉ Quỹ.

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

**Công ty Quản lý Quỹ**

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

<u>Giấy phép điều chỉnh số</u>	<u>Ngày ban hành</u>
Giấy phép điều chỉnh số 07/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh trụ sở chính	Ngày 24 tháng 1 năm 2025
Giấy phép điều chỉnh số 114/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh vốn điều lệ lên 669.662.910.000 đồng	Ngày 18 tháng 11 năm 2022
Giấy phép điều chỉnh số 87/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Xuân Minh – Chủ tịch Hội đồng quản trị	Ngày 6 tháng 9 năm 2022

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

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

Công ty có Trụ sở chính tại Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Ông Phí Tuấn Thành được ủy quyền ký kết các giấy tờ và tài liệu liên quan đến hoạt động điều hành Công ty Quản lý Quỹ, trong đó có báo cáo tài chính kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Giấy ủy quyền số 020703/23/UQ-CTHĐQT ngày 7 tháng 3 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

**Ngân hàng Giám sát**

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

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

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

*Chiến lược đầu tư bất động sản*

Thời hạn đầu tư: dài hạn.

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

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

*Chiến lược đầu tư chứng khoán*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

*Ngày định giá*

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

*Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ*

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

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

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

**Danh mục đầu tư**

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

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

300  
 C  
 ÍCH  
 IN  
 V  
 /  
 7.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

**Danh mục đầu tư (tiếp theo)**

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

**Cơ cấu danh mục đầu tư**

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

118  
 ĐỒNG  
 NHIỆM  
 T &  
 ET  
 TP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

**Hạn chế đầu tư**

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

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

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

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

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

**2.1 Kỳ kế toán năm**

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

**2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

12/12/2024  
 TỶ  
 HỮU  
 Y  
 A  
 10/11

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính 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 của Quỹ được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC (“Quyết định 63”) ngày 14 tháng 9 năm 2005 về việc ban hành chế độ kế toán đối với Quỹ Đầu tư chứng khoán, Thông tư số 98/2020/TT-BTC (“Thông tư 98”) ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và tuân thủ các quy định có liên quan.

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

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

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

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

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

#### 3.3 *Ước tính kế toán*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

##### 4.2 Các khoản đầu tư

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

###### *Ghi nhận ban đầu*

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

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

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

###### *Ghi nhận tiếp theo*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

► **Cổ phiếu:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

##### 4.2 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

► *Chứng khoán phái sinh:*

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

► *Bất động sản:*

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

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

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

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

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

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

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

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

##### 4.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

**4.4 Các khoản phải trả**

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

**4.5 Vốn chủ sở hữu**

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

**4.6 Ghi nhận doanh thu**

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Lãi từ kinh doanh chứng khoán*

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

008  
 CÔNG TY QUẢN LÝ  
 ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN  
 VIỆT NAM  
 1-T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**4.7 Chi phí**

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

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

*Giá dịch vụ quản lý Quỹ*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**4.7 Chi phí (tiếp theo)**

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

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

*Chi phí khác*

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

*Thưởng hoạt động*

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

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

**4.8 Thuế**

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

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

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

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

2-C  
 TỶ  
 ƯU  
 ƯU  
 AM  
 30

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**4.8 Thuế (tiếp theo)**

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

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

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

*Nhận cổ tức*

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

*Chuyển nhượng Chứng chỉ quỹ*

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**4.10 Các bên liên quan**

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

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

**4.11 Số dư bằng không**

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

**5. TIỀN GỬI NGÂN HÀNG**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Tiền gửi không kỳ hạn	1.491.808.515	2.125.973.327
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành</i>	<i>1.491.808.515</i>	<i>2.125.973.327</i>
	<b><u>1.491.808.515</u></b>	<b><u>2.125.973.327</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN** (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư chứng khoán của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND	Chênh lệch điều chỉnh cho năm 2023 VND
<b>Cổ phiếu</b>	<b>41.100.387.370</b>	<b>44.556.148.500</b>	<b>3.455.761.130</b>	<b>(1.118.051.227)</b>	<b>4.573.812.357</b>
BCM Tổng Công ty Đầu tư và phát triển Công nghiệp – Công ty Cổ Phần	3.305.910.000	3.585.300.000	279.390.000	-	279.390.000
CEO Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O	1.971.000.000	2.179.200.000	208.200.000	-	208.200.000
DRI Công ty Cổ phần Đầu tư Cao su Đák Lắc	24.900.000	22.800.000	(2.100.000)	-	(2.100.000)
DXG Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất xanh	3.014.900.000	3.250.800.000	235.900.000	-	235.900.000
HDC Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu	998.685.930	1.118.262.500	119.576.570	-	119.576.570
KBC Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc	2.547.448.440	2.825.750.000	278.301.560	-	278.301.560
KDH Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền	3.997.708.268	4.499.620.000	501.911.732	(9.404.333)	511.316.065
NLG Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	1.721.480.555	1.797.316.000	75.835.445	138.199.230	(62.363.785)
PDR Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt	3.574.517.881	4.344.600.000	770.082.119	-	770.082.119
PVS Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam	16.611.966	19.000.000	2.388.034	-	2.388.034
VCI Công ty Cổ phần Chứng khoán VIETCAP	1.199.880.000	1.282.500.000	82.620.000	-	82.620.000
VHM Công ty Cổ phần Vinhomes	9.672.675.000	10.497.600.000	824.925.000	(1.206.781.124)	2.031.706.124
VIC Tập đoàn Vingroup – Công ty cổ phần	2.029.750.000	2.007.000.000	(22.750.000)	-	(22.750.000)
VND Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	1.909.294.330	2.047.000.000	137.705.670	-	137.705.670
VRE Công ty Cổ phần Vincom Retail	5.115.625.000	5.079.400.000	(36.225.000)	(2.935.000)	(33.290.000)
ACB Ngân hàng TMCP Á Châu	-	-	-	(14.980.000)	14.980.000
FPT Công ty Cổ phần FPT	-	-	-	(20.200.000)	20.200.000
MSN Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan	-	-	-	(7.200.000)	7.200.000
POW Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam	-	-	-	5.250.000	(5.250.000)
<b>Quyền mua cổ phiếu</b>	-	<b>205.800.000</b>	<b>205.800.000</b>	-	<b>205.800.000</b>
Quyền mua cổ phiếu	-	205.800.000	205.800.000	-	205.800.000
<b>Trái phiếu niêm yết</b>	-	-	-	<b>(24.742.040)</b>	<b>24.742.040</b>
Trái phiếu doanh nghiệp - VHM121024	-	-	-	(24.742.040)	24.742.040
	<b>41.100.387.370</b>	<b>44.761.948.500</b>	<b>3.661.561.130</b>	<b>(1.142.793.267)</b>	<b>4.804.354.397</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ VÀ PHẢI THU KHÁC**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND
Phải thu tiền cổ tức	-	900.000
	<b>-</b>	<b>900.000</b>

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND
<b>Phải trả Ban Đại diện Quỹ</b>	<b>45.000.000</b>	<b>45.000.000</b>
<b>Phải trả Công ty Quản lý Quỹ</b>	<b>56.853.962</b>	<b>58.627.660</b>
Giá dịch vụ quản lý Quỹ	56.853.962	58.627.660
<b>Phải trả Ngân hàng giám sát</b>	<b>27.217.897</b>	<b>54.778.432</b>
Giá dịch vụ giám sát	379.026	760.714
Giá dịch vụ lưu ký	10.338.871	21.017.718
Giá dịch vụ quản trị Quỹ	16.500.000	33.000.000
	<b>129.071.859</b>	<b>158.406.092</b>

**9. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND
Phí kiểm toán	111.862.072	50.846.400
	<b>111.862.072</b>	<b>50.846.400</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. VỐN GÓP CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND
<b>Vốn góp đầu năm</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
<b>Vốn góp cuối năm</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>

Chi tiết vốn góp, số đơn vị Quỹ và tỷ lệ góp vốn của các thành viên góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

<u>Thành viên góp vốn</u>	<u>Vốn góp VND</u>	<u>Số đơn vị Quỹ năm giữ</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu</u>
Cá nhân trong nước	6.775.200.000	677.520	13,55%
Cá nhân nước ngoài	807.300.000	80.730	1,61%
Tổ chức trong nước	42.409.600.000	4.240.960	84,82%
Tổ chức nước ngoài	7.900.000	790	0,02%
	<b>50.000.000.000</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100,00%</b>

11/7/2024  
 RN  
 ACE

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. LÃI/(LỖ) BÁN CHỨNG KHOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Tổng giá trị bán</i>	<i>Giá vốn bình quân gia quyền</i>	<i>Lãi bán chứng khoán cho</i>	<i>Lãi/(lỗ) bán chứng khoán cho</i>
	<i>[1]</i>	<i>tính đến ngày giao dịch</i>	<i>năm tài chính kết thúc</i>	<i>năm tài chính kết thúc</i>
		<i>[2]</i>	<i>ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
			<i>[3] = [1] - [2]</i>	<i>[4]</i>
Cổ phiếu niêm yết	127.045.751.600	124.400.953.235	2.644.798.365	(1.442.650.858)
Trái phiếu niêm yết	-	-	-	(26.607.519)
Trái phiếu chưa niêm yết	-	-	-	544.206.433
<b>Tổng cộng</b>	<b>127.045.751.600</b>	<b>124.400.953.235</b>	<b>2.644.798.365</b>	<b>(925.051.944)</b>

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Tổng giá trị bán</i>	<i>Giá vốn bình quân gia quyền</i>	<i>Lãi/(lỗ) bán chứng khoán cho</i>	<i>Lỗ bán chứng khoán cho</i>
	<i>[1]</i>	<i>tính đến ngày giao dịch</i>	<i>năm tài chính kết thúc</i>	<i>năm tài chính kết thúc</i>
		<i>[2]</i>	<i>ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
			<i>[3] = [1] - [2]</i>	<i>[4]</i>
Cổ phiếu niêm yết	196.714.975.000	198.157.625.858	(1.442.650.858)	(4.175.124.256)
Trái phiếu niêm yết	2.770.271.440	2.796.878.959	(26.607.519)	(43.414.191)
Trái phiếu chưa niêm yết	8.625.633.708	8.081.427.275	544.206.433	(157.838.844)
<b>Tổng cộng</b>	<b>208.110.880.148</b>	<b>209.035.932.092</b>	<b>(925.051.944)</b>	<b>(4.376.377.291)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. PHÍ VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Năm 2024</i> VND	<i>Năm 2023</i> VND
Phí niêm yết trả cho Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	15.000.000	15.000.000
Phí xử lý hồ sơ giao dịch mua/bán chứng khoán	75.934.744	123.544.445
Phí môi giới, giao dịch chứng khoán	280.068.705	425.170.505
Phí trả Ban Đại diện Quỹ	180.000.000	125.000.000
Phí chuyển tiền	928.301	218.295
Giá dịch vụ quản trị Quỹ trả cho Ngân hàng		
Giám sát ( <i>Thuyết minh 15</i> )	198.000.000	198.000.000
Thuế, phí khác	1.000.000	1.000.000
	<b>750.931.750</b>	<b>887.933.245</b>

80  
G T  
M HI  
& Y  
i NA  
HC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. GIÁ TRỊ GIAO DỊCH VÀ GIÁ DỊCH VỤ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN**

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

STT	Các Công ty chứng khoán có giao dịch với Quỹ trong năm	Quan hệ với Công ty Quản lý Quỹ	Tỷ lệ giao dịch của Quỹ tại từng công ty chứng khoán		Tỷ lệ giao dịch của Quỹ tại Công ty chứng khoán trong năm	Giá dịch vụ giao dịch bình quân	Giá dịch vụ giao dịch bình quân trên thị trường
			Giá trị giao dịch trong năm của Quỹ VND	Tổng giá trị giao dịch trong năm của Quỹ VND			
<b>I</b>	<b>Giao dịch chứng khoán thông qua công ty môi giới</b>						
1	Công ty Cổ phần chứng khoán MB ("MBS")	Không liên quan	65.732.440.500	253.205.614.100	25,96%	0,08%	0,15%
2	Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Chứng khoán Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam ("VCBS")	Không liên quan	42.966.136.000	253.205.614.100	16,97%	0,15%	0,15%
3	Công ty Cổ phần chứng khoán Kỹ Thương ("TCBS")	Cùng chủ sở hữu là Ngân hàng mẹ	17.753.490.100	253.205.614.100	7,01%	0,03%	0,15%
4	Công ty TNHH Một thành viên Chứng khoán Maybank Kim Eng	Không liên quan	63.837.485.500	253.205.614.100	25,21%	0,10%	0,15%
5	Công ty Cổ phần chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HSC")	Không liên quan	4.925.235.000	253.205.614.100	1,95%	0,15%	0,15%
6	Công ty Cổ phần Chứng khoán VietCap ("VCI")	Không liên quan	57.654.827.000	253.205.614.100	22,77%	0,15%	0,15%
			<b>252.869.614.100</b>		<b>99,87%</b>		
<b>II</b>	<b>Giao dịch chứng khoán không thông qua công ty môi giới</b>						
1	Thực hiện quyền mua cổ phiếu		336.000.000	253.205.614.100	0,13%		
			<b>336.000.000</b>		<b>0,13%</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện trong năm	1.092.163.014	(2.013.280.804)
Điều chỉnh:		
<i>Trừ: Thu nhập từ lợi tức được miễn thuế trong năm</i>	(129.310.860)	(168.458.000)
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>962.852.154</b>	-
Lỗi Kết chuyển sang từ các năm trước	(962.852.154)	-
<b>Thu nhập tính thuế TNDN trong năm</b>	-	-
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN phát sinh trong năm	-	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Lỗi chuyển sang từ năm trước:**

Quỹ được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Quỹ có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 10.829.499.348 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.829.499.348 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế phát sinh trong năm VND	Đã chuyển lỗ trong năm VND	Không được chuyển lỗ VND	Số còn được chuyển lỗ tính đến cuối năm VND
2019	2024	640.082.585	(640.082.585)	-	-
2020	2025	184.185.705	(184.185.705)	-	-
2021	2026	2.824.407.271	(138.583.864)	-	2.685.823.407
2022	2027	4.999.084.983	-	-	7.684.908.390
2023	2028	2.181.738.804	-	-	9.866.647.194
		<b>10.829.499.348</b>	<b>(962.852.154)</b>	<b>-</b>	<b>9.866.647.194</b>

(\*) Quỹ chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 9.866.647.194 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>Năm 2024 VND</i>	<i>Năm 2023 VND</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành	Ngân hàng Giám sát	Thu nhập lãi tiền gửi	7.464.644	10.711.672
		Giá dịch vụ giám sát, lưu ký và xử lý hồ sơ Quỹ	129.692.420	131.562.099
		Giá dịch vụ quản trị Quỹ	198.000.000	198.000.000
Ban Đại diện Quỹ	Ban Đại diện Quỹ	Thù lao Ban Đại diện Quỹ	180.000.000	180.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương	Công ty Quản lý Quỹ	Giá dịch vụ quản lý Quỹ	696.924.613	685.905.783



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN VÀ HỢP ĐỒNG THEN CHÓT KHÁC (tiếp theo)**

**15.2 Số dư trọng yếu với các bên liên quan**

Số dư trọng yếu với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày dưới đây:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND</i>	<i>Tăng trong năm VND</i>	<i>Giảm trong năm VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND</i>
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương	Công ty Quản lý Quỹ	Phải trả giá dịch vụ quản lý Quỹ	58.627.660	696.924.613	(698.698.311)	56.853.962
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành	Ngân hàng Giám sát	Tiền gửi thanh toán Phải trả giá dịch vụ giám sát, lưu ký và xử lý hồ sơ	2.125.973.327	253.526.222.636	(254.160.387.448)	1.491.808.515
		Phải trả giá dịch vụ quản trị Quỹ	20.760.714	200.580.908	(210.962.596)	10.379.026
			33.000.000	198.000.000	(214.500.000)	16.500.000
Ban Đại diện Quỹ	Ban Đại diện Quỹ	Thù lao Ban Đại diện Quỹ	45.000.000	180.000.000	(180.000.000)	45.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và Đầu tư Gia Sản WealthTech	Nhà đầu tư lớn	Giá trị Chứng chỉ Quỹ theo mệnh giá	42.405.500.000	-	-	42.405.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 16. 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 phiếu. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản tiền gửi và các khoản chứng khoán đầu tư.

### ***Rủi ro lãi suất***

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của 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 năm do Quý không thực hiện các giao dịch bằng ngoại tệ.

### ***Rủi ro về giá cổ phiếu***

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

### ***Rủi ro về giá hàng hóa***

Quý không có rủi ro về giá hàng hóa.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Rủi ro tín dụng***

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

***Tiền gửi ngân hàng***

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

***Các công cụ tài chính khác***

Công ty Quản lý Quỹ đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt vào ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

	<i>Chưa quá hạn và chưa bị suy giảm VND</i>	<i>Đã quá hạn và chưa bị suy giảm VND</i>	<i>Đã quá hạn và đã trích lập dự phòng VND</i>	<i>Tổng VND</i>
Tiền gửi ngân hàng	1.491.808.515	-	-	1.491.808.515
	<b>1.491.808.515</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.491.808.515</b>

***Rủi ro thanh khoản***

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

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

81  
ÔN  
NHIỆ  
T  
ỆT  
P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

*Rủi ro thanh khoản* (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của các tài sản và khoản nợ phải trả tài chính của Quỹ dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	Không kỳ hạn VND	Dưới 3 tháng VND	Từ 3 đến 12 tháng VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng cộng VND
<b>Tài sản</b>						
Tiền gửi ngân hàng	1.491.808.515	-	-	-	-	1.491.808.515
Đầu tư chứng khoán	42.814.914.000	-	-	-	-	42.814.914.000
- Cổ phiếu	42.814.914.000	-	-	-	-	42.814.914.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>44.306.722.515</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44.306.722.515</b>
<b>Nợ phải trả</b>						
Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	-	84.071.859	-	-	-	84.071.859
Phải trả phụ cấp Ban Đại diện Quỹ	-	45.000.000	-	-	-	45.000.000
Phải trả khác	-	111.862.072	-	-	-	111.862.072
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>240.933.931</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>240.933.931</b>
<b>Mức chênh lệch thanh khoản ròng</b>	<b>44.306.722.515</b>	<b>(240.933.931)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44.065.788.584</b>

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

*Tài sản đảm bảo*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2024	Năm 2023
<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	96,62%	95,46%
2	Tỷ lệ các loại cổ phiếu/Tổng giá trị tài sản	96,62%	95,03%
2.1	Tỷ lệ các loại cổ phiếu niêm yết/Tổng giá trị tài sản	96,62%	95,03%
3	Tỷ lệ các loại trái phiếu/Tổng giá trị tài sản	0,00%	0,00%
4	Tỷ lệ tiền gửi ngân hàng/Tổng giá trị tài sản	3,38%	4,53%
5	Tỷ lệ thu nhập bình quân/Tổng giá trị tài sản	-2,09%	9,81%
6	Tỷ lệ chi phí bình quân/Tổng giá trị tài sản	3,81%	3,85%
<b>II</b>	<b>Các chỉ số thị trường</b>		
1	Tổng số Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành cuối năm	5.000.000	5.000.000
2	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của các nhân viên Công ty Quản lý Quỹ và những người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ	0,420%	0,040%
3	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của 10 Nhà Đầu tư lớn nhất cuối năm	90,98%	90,80%
4	Tỷ lệ nắm giữ Chứng chỉ Quỹ của Nhà Đầu tư nước ngoài	1,63%	2,25%
5	Tỷ lệ giá trị giao dịch Chứng chỉ Quỹ so với tổng số chứng chỉ Quỹ trong năm	64,34%	77,55%
6	Giá trị đơn vị quỹ cuối năm (VND/đơn vị)	8.813,15	9.335,91

10/11  
 M  
 U  
 S  
 Y  
 /  
 C  
 H  
 I  
 N  
 H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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


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


Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 18 tháng 3 năm 2025


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

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương



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

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

  
\_\_\_\_\_  
Người phê duyệt:  
Ông Phí Tuấn Thành  
Tổng Giám đốc

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



## **EY | Building a better working world**

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

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

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

**All in to shape the future with confidence.**

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

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

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

# Techcom Vietnam REIT Fund

Financial statements

For the year ended 31 December 2024





# Techcom Vietnam REIT Fund

Financial statements

For the year ended 31 December 2024



# Techcom Vietnam REIT Fund

## CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of the Board of Management of the Fund Management Company	3
Report of the Fund Management Company	4 - 20
Report of Supervisory Bank	21
Independent auditors' report	22 - 23
Balance sheet	24
Income statement	25
Asset report	26
Report on change of net asset value	27
Portfolio report	28
Notes to the financial statements	29 - 58



# Techcom Vietnam REIT Fund

## GENERAL INFORMATION

### THE FUND

Techcom Vietnam REIT Fund (“the Fund”) was established as a closed-end fund in accordance with Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly on 17 June 2020 and documents guiding the implementation of the Enterprise Law; Law in Securities No. 54/2019/QH14 dated 26 November 2019; The Government's Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020, detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Securities; The Ministry of Finance's Circular 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020, providing guidelines on disclosure of information on securities market; The Ministry of Finance's Circular 98/2020/TT-BTC dated 16 November 2020, providing guidance on operation and management of securities investment funds; The Ministry of Finance's Circular 99/2020/TT-BTC dated 16 November 2020, providing guidance on operation of securities investment fund management companies and other relevant legal documents. The Fund was granted Establishment License No. 22/GCN-UBCK on 29 June 2016 by the State Securities Commission (“the SSC”). The Fund's operation duration is unlimited since the date of the License.

The Fund's charter capital mobilized through its initial public offering of Fund certificates was VND 50,000,000,000, equivalent to 5,000,000 Fund Units. As at 31 December 2024, the contributed capital of the Fund's investors is VND 50,000,000,000 at par value, equivalent to 5,000,000 Fund Units.

The Fund's objective is to achieve long-term profitability for Fund's investors through fixed and stable income from real estate and long-term growth of real estate value based on flexible and efficient real estate management strategy and investing in potential real estate in the future. In specific situations, investing decisions will be reviewed and decided by General Meetings of Investors or by the Fund's Board of Representatives, in accordance with the authorized levels granted within the Fund's Charter.

### THE FUND MANAGEMENT COMPANY

Techcom Capital Management Joint Stock Company (“the Company”) is a joint stock company that has converted its ownership form from Techcom Capital Management Limited Liability Company under the Establishment and Operation License No. 57/GP-UBCK dated 30 January 2019 granted by the State Securities Commission. The Company's Adjustment License after the conversion of its ownership form is presented in the table below:

<i>Adjustment License No.</i>	<i>Date of issue</i>
Adjustment License No. 07/GPDC-UBCK granted by the State Securities Commission for the Company to adjust its head office	24 January 2025
Adjustment License No. 114/GPĐC-UBCK granted by the State Securities Commission for the Company to adjust its charter capital to VND 669,662,910,000	18 October 2022
Adjustment License No. 87/GPĐC-UBCK granted by the State Securities Commission for the Company to change the Company's legal representative to Mr. Nguyen Xuan Minh - Chairman of the Board of Directors	6 September 2022

The Company is 88.99956% owned by Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank (“the Parent bank”), a joint stock commercial bank established in Vietnam.

The Company's licensed activities are to manage the securities investment funds, manage securities investment portfolios and provide securities investment consulting services in accordance with prevailing regulations.

The Head Office of the Company is located at the 20<sup>th</sup> Floor, Techcombank Building, No. 6 Quang Trung Street, Tran Hung Dao Ward, Hoan Kiem District, Hanoi City.

Mr. Phi Tuan Thanh is authorized to sign documents and papers related to the Fund Management Company's operations, including the accompanying financial statements for the year ended 31 December 2024 under Authorization letter 020703/23/UQ-CTHDQT-TCC dated 07 March 2023.

# Techcom Vietnam REIT Fund

GENERAL INFORMATION (continued)

## THE SUPERVISORY BANK

Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Ha Thanh Branch is the Supervisory Bank of the Fund.

Functions of the Supervisory Bank include monitoring and depositing the Fund's assets, monitoring the Fund's asset management activities and assuring, being responsible for full compensation for the Fund; handling securities transactions, payment for fair and legitimate expenses; payment for investors; reconciliation of the Fund's assets with those of the Fund Management Company. The rights and obligations of the Supervisory Bank are defined in the Fund's Charter.

## BOARD OF REPRESENTATIVES

The members of the Fund's Board of Representatives during the year and at the date of the financial statements are:

<u>Name</u>	<u>Position</u>	<u>Date of appointment</u>
Ms. Phung Thi Minh	Chairman	Appointed on 21 April 2023
Mr. Dang The Duc	Member	Appointed on 29 June 2016
Ms. Nguyen Phuong Lan	Member	Appointed on 21 April 2023

At the Annual General Meeting of Investors for the fiscal year 2020 on 27 April 2021, the Fund's Board of Representatives was approved by the General Meeting of Investors to adjust the term of the current Board of Representatives from 2020 - 2022 to 2020 - 2024.

At the Annual General Meeting of Investors for the fiscal year 2022 on 21 April 2023, the Fund's Board of Representatives was approved by the General Meeting of Investors to adjust the term of the current Board of Representatives from 2020 - 2024 to 2023 - 2027.

## AUDITORS

The auditor of the Fund is Ernst & Young Vietnam Limited.

# Techcom Vietnam REIT Fund

## REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY

Techcom Vietnam REIT Fund's Board of Management of the Fund Management Company is pleased to present this report and the financial statements of the Fund for the year ended 31 December 2024.

### THE BOARD OF MANAGEMENT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY'S RESPONSIBILITY FOR THE FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Management of the Fund Management Company is responsible for the financial statements of each financial year which give a true and fair view of the financial position, the asset position, the investment portfolio, the results of operations and changes in net asset value of the Fund for the year. In preparing those financial statements, the Fund Management Company is required to:

- ▶ select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- ▶ make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- ▶ state whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements; and
- ▶ prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Fund will continue its business.

The Board of Management of the Fund Management Company is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Fund and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Fund and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of Management of the Fund Management Company confirms with the Fund's Board of Representatives that it has complied with the above requirements in preparing the accompanying financial statements.

### STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY

The Board of Management of the Fund Management Company does hereby state that, in its opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position, the asset position and the investment portfolio of the Fund as at 31 December 2024, and of its results of operations and changes in net asset value, transactions in fund certificates for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Accounting Regime applicable to securities investment funds and other statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements.

On behalf of the Board of Management of the Fund Management Company:



Mr. Phan Tuan Thanh  
General Director

Hanoi, Vietnam

18 March 2025

C. T. Y. N. QUỸ. ING. T. PH. H. 81180. ÔNG T. NHIỆM VỤ. ST & YC. I.ỆT N. A. T. P. H. O.

# Techcom Vietnam REIT Fund

## REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY

### 1. GENERAL INFORMATION

#### 1.1 **Name of fund:** Techcom Vietnam REIT Fund.

The Fund is established as closed-ended fund in accordance with laws.

#### 1.2 **Establishment Registration Certificate of Closed-ended Fund:** No.22/GCN-UBCK dated 29 June 2016 issued by the State Securities Commission of Vietnam.

#### 1.3 **Operating duration of the Fund:** indefinite term

#### 1.4 **Profit distribution policy:**

- ▶ The Fund must set aside at least 90% of its profits earned within a tax year to distribute to investors.
- ▶ Distributed profits may be paid in cash or by giving additionally issued stock certificates. Within fifteen (15) days before income distribution, the fund management company must inform its investors by a method that ensures reaching the registered contact address or email. The notice must include at least the contents according to the form prescribed in Appendix VII issued with Circular No. 98/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Minister of Finance.
- ▶ Profit distribution of fund must follow the principles:
  - a) The profit distribution is made after fulfilling tax and other financial obligations under prevailing regulations and full appropriation to reserves as stipulated in the Fund's Charter (if any);
  - b) Amount of profit distribution is decided by General Meeting of Investors, in accordance with investment objectives and regulations on profit distribution of the Fund; and
  - c) After distribution, the Fund must maintain sufficient capital to pay all debts and other due obligations and assure net asset value of the Fund not less than fifty billion dong (VND 50,000,000,000);
  - d) In the case of profit distribution in form of Fund Units, the Fund must retain sufficient funds from retained profit based on the most recent audited or reviewed financial statements.
- ▶ Information on the fund's profit distribution activities must be updated in the revised Prospectus.

#### 1.5 **Number of Fund Units in circulation:**

As at 31 December 2024, the Fund's contributed capital is VND 50,000,000,000 at par value, equivalent to 5,000,000 fund units.

# Techcom Vietnam REIT Fund

## REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

### 1. GENERAL INFORMATION (continued)

#### 1.6 Changes in the Fund's Charter during the period:

Base on:

- ▶ Enterprise Law No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly on June 17, 2020 and effective from January 1, 2021 and documents guiding the implementation of the Enterprise Law;
- ▶ Securities Law No. 54/2019/QH14 was passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 26, 2019 and takes effect on January 1, 2021;
- ▶ Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020 of the Government detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Securities Law, effective from January 1, 2021;
- ▶ Circular 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance on Guidelines for information disclosure on the stock market, effective from January 1, 2021;
- ▶ Circular No. 98/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance on Guidelines for operations and management of securities investment funds, effective from January 1, 2021;
- ▶ Circular No. 99/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance on Instructions on operations of securities investment fund management companies, effective from January 1, 2021;
- ▶ Other related legal documents.

The annual General Meeting of Investors of 2023 which was held on 22 April 2024 ratified the amendments of and supplements to the Fund's Charter as follows:

#### 1. Update the name of the Securities Depository Center

Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation

#### 2. Amend and supplement Clause 4, Article 20. General Meeting of Investors

20.4. The annual General Meeting of Investors shall be convened within 04 months from the end of the fiscal year. At the request of the fund's representative board, the time limit for convening the annual General Meeting of Investors may be extended by up to 06 months from the end of the fiscal year and such extension must be notified to SSC. The annual General Meeting of Investors can be conducted in the form of a physical meeting or by collecting written opinions.

#### 3. Amend and supplement Clause 7, Article 22. Conditions and procedures for conducting meetings and decisions of the Investor General Meeting

22.7. The fund management company gets investors' opinions in writing, except for the cases specified in Clause 5 of this Article. In this case, the fund management company must comply with the deadline for sending voting paper and meeting documents to investors as in the case of inviting a meeting of the Investor General Meeting. The principles, content, order, and procedures for getting investors' opinions in writing are as follows:

- (i) The fund management company is responsible for preparing the voting paper and the draft decision of the Investor General Meeting;

# Techcom Vietnam REIT Fund

## REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

### 1. GENERAL INFORMATION (continued)

#### 1.6 Changes in the Fund's Charter during the period: (continued)

#### 3. Amend and supplement Clause 7, Article 22. Conditions and procedures for conducting meetings and decisions of the Investor General Meeting (continued)

- (ii) The voting paper must include the following main contents:
  - Name, address, and license information of the Fund;
  - Information of the Investor, total number of fund certificates held, and the number of votes of the Investor;
  - Voting issues and corresponding responses in the order of agree, disagree, and no comment;
  - The deadline for sending the voting paper to the fund management company;
  - Full name and signature of the legal representative of the fund management company.
- (iii) The voting paper sent to the Investor must be in one of the following forms: sent by registered mail to the permanent address of each Investor, email (attached with a scanned copy of the voting paper signed by the Investor), electronic voting platform (e-voting), or other electronic forms to the registered address of the Investor.
- (iv) The voting paper sent to the fund management company must be in one of the following forms: sent by courier, email (attached with a scanned copy of the voting paper signed by the Investor), electronic voting platform (e-voting), or other electronic forms from the registered address of the Investor. The voting paper sent by courier must be enclosed in a sealed envelope. The voting paper sent by email must be kept confidential until the vote counting. In the case of sending the voting paper by email, the fund management company must specify the email address for receiving the voting paper, and the investor must send it from the email registered in the Investor Register.
- (v) The voting paper with complete content, signed by individual investors, authorized representatives, or legal representatives of institutional investors, and sent to the fund management company within the mentioned deadline is considered valid.
- (vi) The fund management company establishes the vote counting committee, organizes the vote counting, prepares the vote counting minutes, and notifies the results of the vote counting, resolutions, and approval decisions to the investors within 05 working days from the end of the deadline for investors to send their opinions to the fund management company. The vote counting minutes have the same validity as the minutes of the Investor General Meeting and must include the following main contents:
  - Name, address, and license information of the Fund;
  - Total number of valid, invalid, and unreceived voting paper; total number of valid voting paper in agreement, disagreement, and no comment for each voting issue;
  - Resolutions, approval decisions, and corresponding voting ratios;
  - Full name and signature of the head of the ballot counting committee, the chairman of the Fund's Representative Board, or the person authorized by the chairman of the Fund's Representative Board, and the legal representative of the fund management company or the person authorized by the legal representative of the fund management company.



# Techcom Vietnam REIT Fund

## REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

### 1. GENERAL INFORMATION (continued)

#### 1.6 Changes in the Fund's Charter during the period: (continued)

#### 3. Amend and supplement Clause 7, Article 22. Conditions and procedures for conducting meetings and decisions of the Investor General Meeting (continued)

- (vii) The vote counting committee and members of the Fund's Representative Board are jointly responsible for the completeness, accuracy, and truthfulness of the content of the vote counting minutes, and are jointly liable for any damages arising from approval decisions due to untruthful or inaccurate vote counting.
- (viii) The vote counting minutes must be published on the website of the fund management company and the State Securities Commission within 24 hours from the end of the vote counting.
- (ix) The collected voting paper, vote counting minutes, resolutions, approval decisions, and other related documents must be kept at the headquarters of the fund management company.

#### 4. Supplement Clause 4, Article 30 Meeting of the Fund's Representative Board

- 30.4. Decisions of the Fund's Representative Board will be approved by voting at the meeting, via telephone, internet, *email*, and other communication means, audio, and visual; or in the form of getting opinions in writing or electronic voting (e-voting) in accordance with current regulations. The collection of opinions in writing may be conducted on paper, electronic voting, or any other legal form. Each member of the Fund's Representative Board has one vote. Members unable to attend the meeting may transfer their voting paper in any form previously agreed upon to the Chairman before or during the meeting.

#### 5. Amend and supplement Article 46. Audit Company

Annually, the Fund Management Company will propose an audit company for the Investor General Meeting to select. In cases where the Investor General Meeting authorizes the Representative Board, the Fund's Representative Board will select the audit company to conduct the audit for the Fund. The selected audit company must meet the following conditions:

- a) Have a license to provide audit services issued by the Ministry of Finance;
- b) Have full capability to provide audit services;
- c) Be permitted by the State Securities Commission to audit the Investment Fund;
- d) Not be a related person of the Fund Management Company or the supervisory bank.

#### 6. Amend Item 4 of Appendix 3 GENERAL COMMITMENT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY AND THE SUPERVISORY BANK

4. Both parties commit not to receive any remuneration, profit, or benefits from conducting transactions of the Fund's assets or transactions of other assets not explicitly stated in the Fund's Charter or the Prospectus.

#### 1.7 Contents of General Meeting of Investors' Resolution:

*The annual General Meeting of Investors of 2023 which was held on 22 April 2024 ratified the following contents (\*):*

##### **Clause 1:**

Approval of the Fund's operating result report for the year ended 31 December 2023 as presented at the General Meeting of Investors.

# Techcom Vietnam REIT Fund

## REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

### 1. GENERAL INFORMATION (continued)

#### 1.7 Contents of General Meeting of Investors' Resolution: (continued)

##### **Clause 2:**

Approval of the Fund's operating plan for 2024 as presented at the General Meeting of Investors.

##### **Clause 3:**

Approval of the audited financial statements for the year ended 31 December 2023 posted on the Fund Management Company's website and presented at the General Meeting of Investors.

##### **Clause 4:**

Approval of the Report of the Supervising Bank for the year ended 31 December 2023 as presented at the General Meeting of Investors and accompanying the Fund's audited financial statements..

##### **Clause 5:**

Approve the Report on activities of the Fund Representative Board in 2023 stated in meeting documents and presented at the General Meeting of Investors.

##### **Clause 6:**

Approval of the plan of NO distribution of profits for 2023.

##### **Clause 7:**

Approve the Fund Representative Board's 2024 Operation Plan stated in meeting documents and presented at the General Meeting of Investors.

##### **Clause 8:**

Approving the selection of the auditing company Ernst & Young Vietnam Co., Ltd. to audit the Fund's financial statements for the year ending December 31, 2024.

##### **Clause 9:**

The Annual General Meeting of Investors of 2023 approved the authorization for the Fund Representative Board to decide:

- Decide on a maximum Management Service Price of 1.5%/NAV/year.
- The effect of adjusting the Management Service Price after approval by the Fund Representative Board will be announced by the Fund Management Company on the website.
- In case of changing the Management Service Price beyond the above maximum level, it will have to be approved by the General Meeting of Investors

##### **Clause 10:**

Approve the amendments and supplements to the Fund's Charter stated in the meeting documents and presented at the General Meeting of Investors..

##### **Clause 11:**

The General Meeting's Resolution takes effect from the date of signing.

(\*) Detailed information has been announced on the website of Techcom Capital Management Joint Stock Company at <https://www.techcomcapital.com.vn>.

# Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

## 2. PERFORMANCE DATA

### 2.1 Fund's assets structure

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Structured investment portfolio	96.62%	95.46%	79.62%
Cash in banks and cash equivalents	3.38%	4.53%	20.17%
Other assets	0%	0.01%	0.21%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

As at 31 December 2024, the Fund has not made investments in investment properties.

### 2.2 Results of the Fund's business operations

	Form 01/01/2024 to 31/12/2024	From 01/01/2023 to 31/12/2023	From 01/01/2022 to 31/12/2022
<b>A. Realized business results</b>			
<b>I. Income from investment activities</b>	<b>2,781,573,869</b>	<b>(206,186,877)</b>	<b>(2,849,620,769)</b>
1. Dividend	129,310,860	168,458,000	591,197,828
2. Bond interest	-	539,695,395	799,268,625
3. Deposit interest	7,464,644	10,711,672	136,290,069
4. Income from selling shares	2,644,798,365	(925,051,944)	(4,376,377,291)
5. Other income	-	-	-
<b>II. Expenses</b>	<b>1,689,410,855</b>	<b>1,807,093,927</b>	<b>1,558,266,386</b>
1. Management fee	696,924,613	685,905,783	821,773,914
2. Supervising fee	129,692,420	131,562,099	129,174,711
3. Audit fee	111,862,072	101,692,800	92,504,000
4. Other expenses	750,931,750	887,933,245	514,813,761
<b>III. Distributed net results during the period</b>	<b>1,092,163,014</b>	<b>(2,013,280,804)</b>	<b>(4,407,887,155)</b>
<b>B. Unsettle results</b>			
<b>I. Income</b>	<b>13,711,092,602</b>	<b>22,637,384,281</b>	<b>19,945,104,839</b>
1. Income from stock investment evaluations	13,711,092,602	22,637,384,281	19,945,104,839
2. Realized foreign currencies gain/loss	-	-	-
<b>II. Expenses</b>	<b>17,417,036,367</b>	<b>17,833,029,884</b>	<b>46,872,283,132</b>
1. Investment evaluations	17,417,036,367	17,833,029,884	46,872,283,132
2. Gain/(Loss) from foreign currencies in ending balance	-	-	-
<b>III. Unrealized results in ending balance</b>	<b>(3,705,943,765)</b>	<b>4,804,354,397</b>	<b>(26,927,178,293)</b>

# Techcom Vietnam REIT Fund

## REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

### 2. PERFORMANCE DATA (continued)

#### 2.3 Actual profit distribution per fund unit

During the year, the Fund did not distribute profit to investors.

#### 2.4 Other informations of The Fund

##### Detailed performance indicators

	31/12/2024 (VND)	31/12/2023 (VND)	31/12/2022 (VND)
Net asset value	44,065,788,584	46,679,569,335	43,888,495,742
Total Fund units in circulation	5,000,000	5,000,000	5,000,000
Net asset value per Fund unit	8,813.15	9,335.91	8,777.69
The highest net asset value per Fund unit during the reporting period	10,102.46	10,416.25	15,377.05
The lowest net asset value per Fund unit during the reporting period	8,592.20	8,291	8,341.33
The lowest net asset value per Fund unit during the reporting period	5,670	7,240	6,430
The highest closing price of Fund unit during the reporting period	7,770	8,980	11,850
The lowest closing price of Fund unit during the reporting period	5,310	6,240	5,630
Total growth rate per Fund unit	-5.60%	6.36%	-41.66%
- Capital growth rate per Fund unit (%) (Change due to price fluctuation)	-7.94%	10.95%	-35.80%
- Income growth rate per Fund unit (%) (Based on realised profits)	2.34%	-4.59%	-5.86%
Gross distribution per Fund unit	Undistributed	Undistributed	Undistributed
Net distribution per Fund unit	Undistributed	Undistributed	Undistributed
Ex-date of distribution	Undistributed	Undistributed	Undistributed
Operation expenses/ Average NAV during the period (%)	3.64%	3.95%	2.85%
Turnover of investment portfolio (%)	272.60%	460.12%	190.18%

##### Growth rate over time

Period	Total growth rate of NAV per Fund unit	Annual growth rate of NAV per Fund unit
1 year up to reporting date	-5.60%	-5.60%
3 years up to reporting date	-41.42%	-16.33%
5 years up to reporting date	-21.43%*	-4.71%
From establishment date	13.92%*	1.54%

\*) Total growth per unit of fund certificate before the Fund pays dividends: - 1st dividend payment: ex-date 21/05/2018; payout ratio 20% equivalent to 2,000 VND/1CCQ  
- 2nd dividend payment: ex-date 25/05/2021; payout ratio 14% equivalent to 1,400 VND/1CCQ

# Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

## 2. PERFORMANCE DATA (continued)

### 2.4 Other informations of The Fund (continued)

#### Annual growth rate

Period	2024	2023	2022
Growth rate of NAV per Fund unit/year	-5.60%	6.36%	-41.66%

## 3. FUND OPERATIONS REPORT

### 3.1 Objectives

The Fund's investment objective is to achieve long-term profitability through fixed and stable income from real estate and long-term growth of real estate value based on flexible and efficient real estate management strategy and also investing in potential real estate in the future.

### 3.2 Performance of the Fund

According to the financial statements for the quarter ended 31 December 2024, at the end of the reporting period, changes in net asset value (NAV) of the Fund was -5.6% compare with NAV as at 31 December 2023.

### 3.3 The Fund's investment policies and strategies

#### Strategies for real estate investment:

- ▶ Investment term: long-term
- ▶ Types of real estate: The Fund focuses on rental properties to collect stable and steady cash flows such as office buildings, commercial centers, hotels. In addition, the Fund also considers housing estates, projects, apartment buildings, etc. which are invested and constructed by reputable institutions and have trends to raise prices to gain profit from real estate price appreciation.
- ▶ Location of real estate: For offices and commercial centers, the Fund focuses on real estate in the center of big cities (Hanoi, Ho Chi Minh, Da Nang, etc.) which have convenient location and transportation, locating on large main roads or in large and modern urban areas. For hotels, resorts, the Fund focuses on real estate in major tourist cities which attract a lot of tourists and have great potential development (Nha Trang, Quang Ninh, Phu Quoc, Da Nang, etc.).

#### Strategies for securities investment:

- ▶ In addition to real estate, the Fund's securities investment portfolio (if any) includes blue chips listed on Ho Chi Minh Stock Exchange (HSX), Hanoi Stock Exchange (HNX); shares of companies with potential growth and high proportion in the shares index of two stock exchanges. The Fund can also invest in shares of unlisted companies which have plan to IPO in the stock exchange within one year.
- ▶ The Fund can invest in fixed-income assets with good credit quality (if any), including bank deposits, Vietnamese Government bonds, municipal bonds, Government guaranteed bonds, corporate bonds. Institutions selected are businesses with attractive pricing, high growth rates in terms of both medium and long term revenue and profit.
- ▶ In specific situations, investing decisions will be reviewed and decided by General Meetings of Investors or by the Fund's Board of Representatives, in accordance with the authorised levels granted in the Fund's Charter.

# Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

## 3. FUND OPERATIONS REPORT (continued)

### 3.3 *The Fund's investment policies and strategies* (continued)

- ▶ The fund's investment portfolio must be consistent with the investment objectives and policies specified in the Fund's Charter and announced in the Prospectus.
- ▶ The Fund's investment portfolio must be consistent with the investment objectives and policies specified in the Fund's Charter and announced in the Prospectus.

### 3.4. *Market Description during the period*

In the context of rapid urbanization and continuous economic growth, along with the improvement in terms of both quantity and quality of real estate supply, the demand for real estate for both residential and investment purposes is rising. In general, the real estate market in 2024 has demonstrated signs of recovery, driven by the Government's strong leadership and its substantial effort in advancing socio-economic management policies.

#### **The real estate market has overcome its most challenging phase**

Thanks to the Government's efforts in promoting policies and legal support, the market has overcome its most challenging phase. In the latter half of 2024, the real estate market showed obvious signs of recovery, with supply and transactions increasing compared to the previous phase. Investor interest has risen significantly, especially in segments with reasonable recovery potential, such as mid-range apartments and land. Financial and credit support policies from banks helped ease cost pressures for buyers and investors, paving the way for a new phase of growth.

In 2024, the number of products offered on the market reached nearly 81,000, an increase of over 40% compared to 2023. In the fourth quarter of 2024 alone, the market recorded offerings of 28,000 new products, 2 times higher than the previous quarter and 4 times higher than the same period in 2023. The entire market also recorded more than 47,000 successful transactions, equivalent to an absorption rate of 72%. Many new projects have remarkably high absorption rates, up to over 90% at the time of official launch.

#### **Apartment prices increased sharply**

The apartment market in major cities continues to experience a rising price trend amid both end-user demand and investment interest remain high. In Hanoi, the city's western areas with developed infrastructure have attracted investors, while Ho Chi Minh City, despite limited supply, retains a high price level due to its strategic location. Stable interest rates and financial support policies for home loans have contributed to maintaining stable liquidity in this segment.

#### **Industrial real estate segment maintains its appeal**

The industrial real estate segment in the fourth quarter of 2024 maintains its stable growth despite being greatly influenced by global macroeconomic factors. The re-election of U.S. President Donald Trump brought about fluctuations in international trade policies, especially in US-China trade relations. The tightening of trade measures between the world's two largest economies is forecasted to promote the China Plus One strategy, which generates a wave of supply chain shifts from China to other Asian countries, in which Vietnam has emerged as an ideal destination thanks to its competitive costs and favorable geographical location.

Additionally, the stability of Vietnam's economic policies and commitments to attracting foreign investment have reinforced international investors' trust and confidence. Free trade agreements such as CPTPP and EVFTA remain a solid foundation for Vietnam to expand its export opportunities and attract large corporations in the supply chain. This not only increases the demand for factories and warehouses but also contributes to promoting investment in industrial zones in key provinces such as Bac Ninh, Binh Duong, and Dong Nai.

# Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

## 4. DETAILS OF FUND'S OPERATING INDICATORS

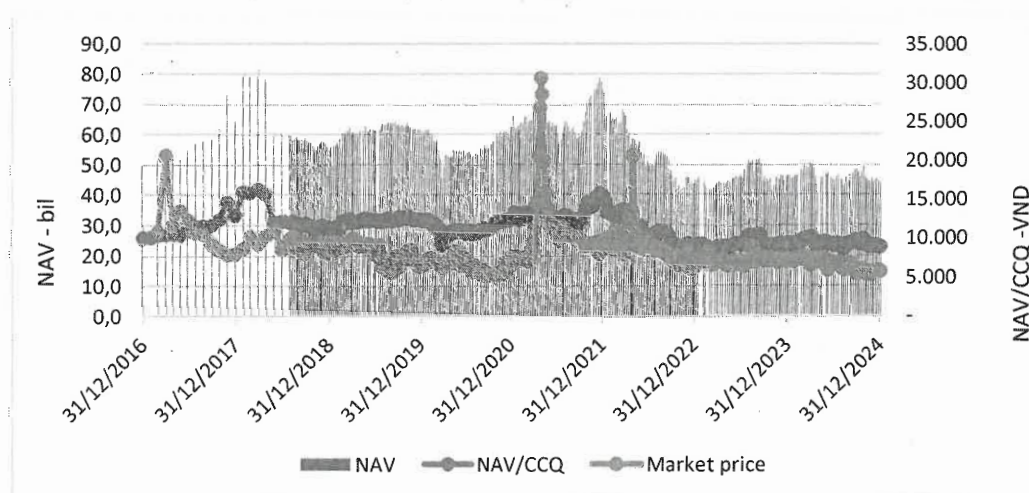
### 4.1 Fund's detailed operating figures

	1 year up to the reporting date (%)	3 years up to the reporting date (%)	5 years up to the reporting date (%)	Since establishment date to the reporting date (%)
Income growth rate per one fund unit	2,34%	-8,08%	-10,97%	31,33%
Capital growth rate per one fund unit	-7,94%	-34,42%	-10,08%	-3,26%
Total growth rate per one fund unit	-5,60%	-41,42%	-21,43%*	13,92%*
Annual growth rate per one fund unit	-5,60%	-16,33%	-4,71%	1,54%
Growth rate of structured portfolio	-4,35%	-42,41%	-15,19%	Do not apply
Change in market price of one fund unit	-21,69%	-50,26%	-12,77%	Do not apply

\*) Total growth per unit of fund certificate before the Fund pays dividends:

- 1st dividend payment: ex-date 21/05/2018; payout ratio 20% equivalent to 2,000 VND/1CCQ  
 - 2nd dividend payment: ex-date 25/05/2021; payout ratio 14% equivalent to 1,400 VND/1CCQ

Chart of the Fund's monthly growth rate from the establishment date to 31 December 2024:



### Changes in NAV

	31/12/2024 (VND)	31/12/2023 (VND)	Percentage of changes
NAV of the Fund	44.065.788.584	46.679.569.335	-5,60%
NAV per one fund unit	8.813,15	9.335,91	-5,60%

# Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

## 4. DETAILS OF FUND'S OPERATING INDICATORS (continued)

### 4.2 Statistics on investors holding fund units at the reporting date:

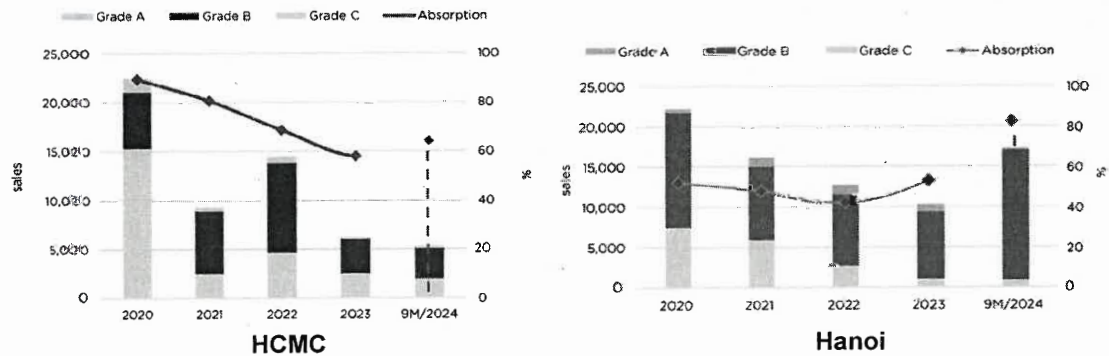
Holding scale (units)	Number of investors	Number of holding fund units	Holding proportion
Less than 5,000	336	247,859	4.96%
From 5,000 to 10,000	17	120,600	2.41%
From 10,000 to 500,000	15	390,991	7.82%
More than 500,000	1	4,240,550	84.81%
	<b>369</b>	<b>5,000,000</b>	<b>100%</b>

## 5. INFORMATION ABOUT MARKET PROSPECTS

### 5.1. Prospects of the Apartment Segment

In Ho Chi Minh City, primary supply in Q3/2024 reached only 4,871 units, a decrease of 13% compared to the previous quarter and 36% compared to the same period in the previous year. Among these, Class B apartments accounted for 60% of the market share, followed by Class C (38%) and Class A (2%). Transaction activity in Ho Chi Minh City showed signs of slowing down when the absorption rate reached 39%, down by 2 percentage points from the previous quarter. In Hanoi, primary supply in Q3/2024 reached 10,497 units, up 2% quarter-on-quarter but down 47% year-on-year. New supply in Hanoi during Q3/2024 amounted to 5,256 units, marking a significant increase of 95% quarter-on-quarter and 178% year-on-year. The new supply experienced robust transaction activity, achieving an absorption rate of 85%.

#### Apartment Segment Performance



Source: Savills, Q3/2024

Forecasts suggest that until the end of 2027, the expected number of apartments for sale in Ho Chi Minh City will reach 50,000 apartments from 76 projects, of which Thu Duc City accounts for 49%, District 7 accounts for 12%, and Binh Tan accounts for 9% of the supply. In Hanoi, about 110,000 apartments from 106 projects are expected to be launched from 2025 onwards.



# Techcom Vietnam REIT Fund

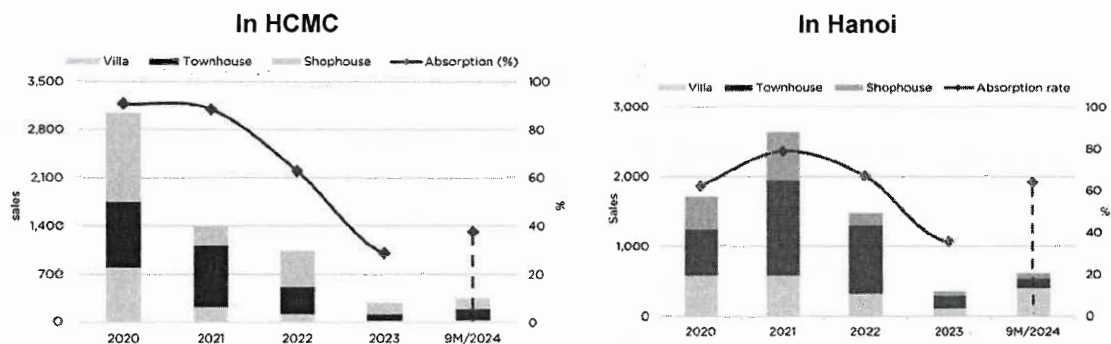
## REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

### 5. INFORMATION ABOUT MARKET PROSPECTS (continued)

#### 5.2. Prospects of the Villa/Townhouse Segment

The Ho Chi Minh City market witnessed a slow recovery in new supply. New supply in Q3/2024 reached 145 new units, an increase of more than 14 times compared to the new supply in Q2/2024. The number of transactions reached 174 units, an increase of 140% compared to the previous quarter and an increase of 170% compared to the same period last year. The absorption rate increased to 23% compared to 11% in Q2/2024 and 9% in Q3/2023. Products from new projects were well received by the market, contributing 70% of total transactions and achieving an absorption rate of up to 90%. This impressive absorption rate is mainly due to these projects' reputable investors, clear legal status, superior quality, and competitive prices.

In Q3/2024, the Hanoi market recorded new supply of 176 units for the villa/townhouse real estate segment, an increase of 38% compared to the previous quarter. The new supply came from three projects: Thanh Lam Dai Thinh (Me Linh), Solasta Mansion (Ha Dong) and Him Lam Thuong Tin (Thuong Tin). Primary supply reached 673 units, up 11% QoQ but down 7% YoY. Transactions in Q3/2024 in Hanoi also improved, reaching 326 units, up 194% QoQ and 223% YoY. The absorption rate in Q3/2024 reached 48%, up 30 percentage points QoQ. Suburban areas of Hanoi, which are of high demand and account for a large proportion of primary transactions, include Me Linh (37%), Ha Dong (33%) and Thuong Tin (12%).



Source: Savills, Q3/2024

According to Savills' report, by 2027, the supply in Ho Chi Minh City is expected to reach 5,182 units, of which the suburban areas (Binh Chanh, Nha Be, Cu Chi, Can Gio) will account for 59%, Thu Duc City will account for 28%, Binh Tan will account for 12%, and the remaining will be in District 8. In Hanoi, future supply is expected to be concentrated in suburban areas such as Dong Anh District (19%), Me Linh District (16%) and Ha Dong District (15%).

#### 5.3. Prospects of the Retail Segment

In Ho Chi Minh City, total leasable area in Q3/2024 reached 1.6 million m<sup>2</sup>, up 3% QoQ and 5% YoY. The leasing occupancy rate remained high at 94%, up 0.5 percentage points QoQ and 4 percentage points YoY. Major tenants such as Mr.DIY, Uniqlo, and Muji expanded their networks in suburban areas, driving the increase in capacity of this quarter. Consumption showed positive signs, with the F&B sector holding a large market share (25%), followed by the entertainment sector (24%), and the fashion sector (18%).

In Hanoi, supply grew by 2% from the previous quarter and 2% from the same period last year, driven by the presence of a shopping mall (Diamond Park Plaza) and two retail podiums. Among the supply, the shopping mall accounts for a large share of 63%, retail podiums account for 17%, and department stores account for only 3%. The leasing occupancy rate in Q3/2024 reached 85%, which is considered stable compared to the previous quarter, but is down by 1.1 percentage points compared to the same period last year. For the residential retail segment, the leasable area increased by 26,550 m<sup>2</sup>, of which the retail podium had a significant increase of 24,520 m<sup>2</sup>.

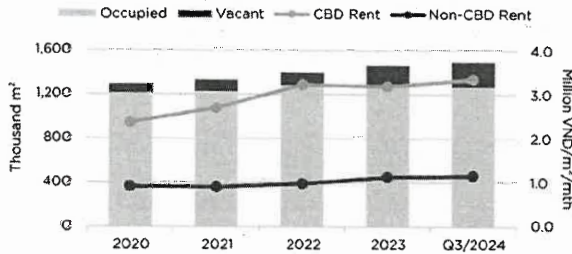
# Techcom Vietnam REIT Fund

## REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

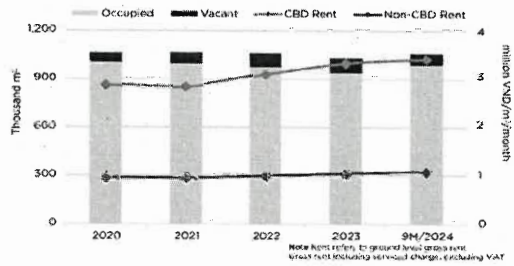
### 5. INFORMATION ABOUT MARKET PROSPECTS (continued)

#### 5.3. Prospects of the Retail Segment (continued)

**Performance of Retail Segment in HCMC**



**Performance of Retail Segment in Hanoi**



Source: Savills, Q3/2024

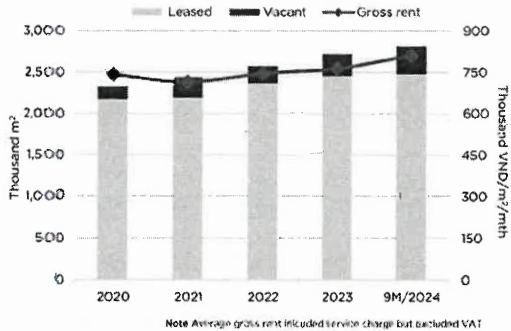
In Ho Chi Minh City, the market situation remains favorable due to limited new supply and strong consumption. By 2027, the supply in Ho Chi Minh City will reach more than 163,100 m<sup>2</sup>, of which the non-central area accounts for 55%. Regarding Hanoi market, from 2024 to 2026, the new supply will reach 257,280 m<sup>2</sup> from five shopping malls and nine retail podiums.

#### 5.4. Prospects of the Office Segment

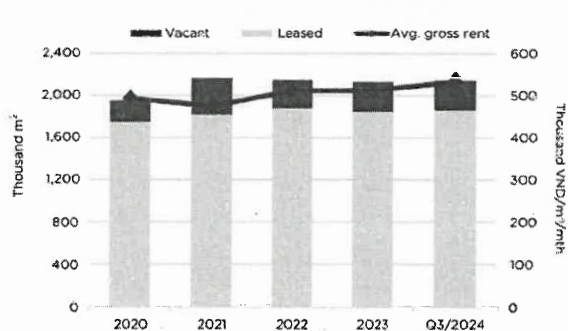
In Q3/2024, the total supply of Office segment in Ho Chi Minh City increased modestly, with net leasable area (NLA) reaching 2.8 million m<sup>2</sup>, up 1% QoQ and 7% YoY. The market in this quarter saw the addition of only Grade B and C projects, with no new no Grade A projects. Occupancy reached 88%, down 1 percentage point QoQ and YoY, mainly due to low occupancy rates in newly launched Grade B and C projects. The average rent increased to VND812,000/m<sup>2</sup>/month, remaining stable QoQ but up 6% YoY.

In Hanoi, the supply in Q3/2024 reached 2.14 million m<sup>2</sup>, up 4% QoQ and YoY, of which Grade B products accounted for the largest market share (48%). The Q3/2024 market showed signs of slowing down as a new supply is expected to be launched later this year. The occupancy rate remained steady at 87%, unchanged from the same period last year. Grade C had the highest occupancy rate at 91%, followed by Grade A at 86%, and Grade B at 84%.

**Performance of Office Segment in HCMC**



**Performance of Office Segment in Hanoi**



By 2027, the market in Ho Chi Minh City will have an additional 196,412 m<sup>2</sup> of NLA put into operation. Meanwhile, the Hanoi market demonstrates greater potential, with 462,000 m<sup>2</sup> across 18 projects anticipated to be launched by 2027, comprising 78% Grade A and 22% Grade B developments.

# Techcom Vietnam REIT Fund

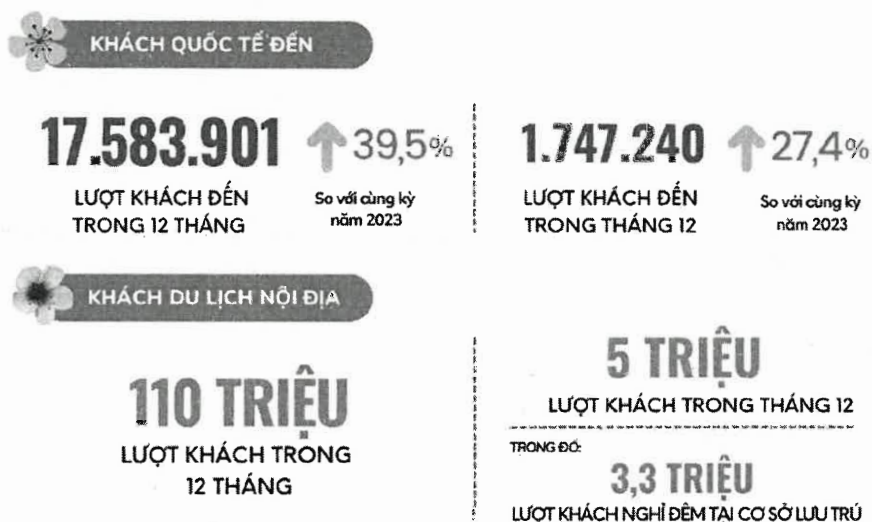
REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

## 5. INFORMATION ABOUT MARKET PROSPECTS (continued)

### 5.5. Prospects for the Hotel Segment

Tourism continues to be the main driver of the resort real estate segment in Vietnam, as the number of international and domestic visitors has surged after the pandemic. In 2024, Vietnam welcomed nearly 17.6 million international visitors, an increase of 39.5% compared to 2023, reaching 97.6% of the pre-pandemic level in 2019. In December 2024 alone, the number of international visitors reached 1.75 million, up 27.4% compared to the same period last year. The rise in tourist numbers has positively pressure the demand for developing resorts, luxury hotels, and international-standard accommodations in popular tourist destinations such as Hanoi, Ho Chi Minh City, Da Nang, Nha Trang, and Phu Quoc. This not only opens up long-term growth opportunities for the resort real estate sector but also promotes infrastructure investment and enhances service quality, positioning Vietnam as a top destination on the regional tourism map.

#### Number of tourist arrivals in 2024 in Vietnam



Source: General Statistics Office of Vietnam

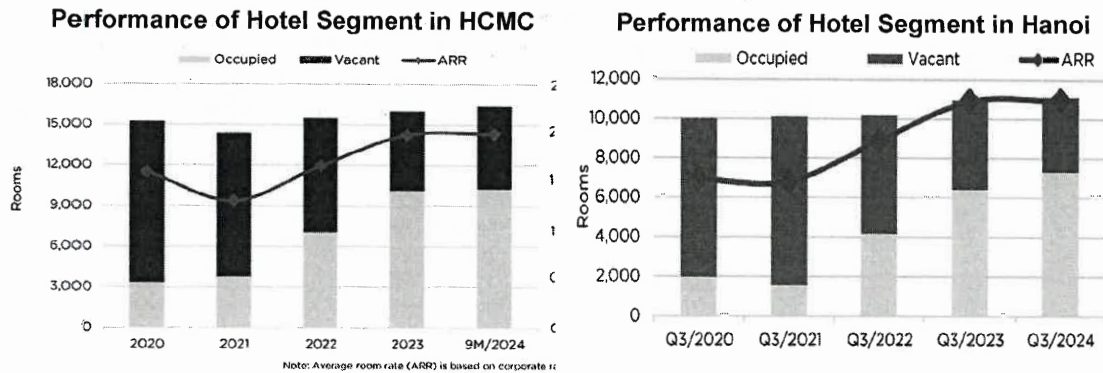
In Q3/2024, the supply in Ho Chi Minh City's market reached 16,443 rooms, up 5% year-on-year but down 1% quarter-on-quarter. The main reason for the quarter-on-quarter decrease in supply was the absence of new hotel projects and the closure of a 4-star hotel; however, there were nine 3- and 4-star projects reopening and three new 4- and 5-star projects launched in the first nine months of the year. Despite Q3 being a low season, occupancy rate reached 61%, up 1 percentage point quarter-on-quarter and 3 percentage points year-on-year. Meanwhile, Hanoi's market recorded stable performance with little fluctuation. Occupancy rate in Q3/2024 reached 67%, stable quarter-on-quarter and up 3 percentage points year-on-year. The average rents in this market also recorded a 2% decrease compared to the same period last year.

# Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

## 5. INFORMATION ABOUT MARKET PROSPECTS (continued)

### 5.5. Prospects for the Hotel Segment (continued)



Source: Savills, Q3/2024

Ho Chi Minh City continues to implement tourism promotion programs to boost hotel operations in Q4/2024. However, future supply in this market is expected to remain limited, with only three new projects anticipated to enter the market by 2027. The outlook of Hanoi's market is more positive, as it is expected that 3,035 rooms from 12 projects will be added to the market in 2025-2026.

### 5.6. Prospects for Industrial Real Estate Segment

Vietnam's industrial real estate market experienced positive developments in 2024. According to the General Statistics Office, the added value of the entire industrial sector in 2024 increased by 8.32% compared to the previous year, contributing 2.70 percentage points to the growth rate of the total added value of the entire economy. Notably, the processing and manufacturing industry increased by 9.83%, contributing 2.49 percentage points. Foreign direct investment (FDI) implemented in Vietnam in 2024 is estimated at 25.35 billion USD, up 9.4% from 2023. The recovery of the industrial sector and the increase in FDI projects in Vietnam will boost the demand and development of industrial real estate.

The Northern industrial real estate market still maintains a stable level of activity with the absorbed area in the first 9 months of 2024 reaching 330 hectares and the average occupancy rate in key provinces reaching 80%. The average rental price in Q3/2024 reached 137 USD/m<sup>2</sup>/remaining term, up 2.2% compared to the previous quarter and 4.6% compared to the same period last year. In the Southern region, the industrial real estate market has also begun to record signs of recovery after a period of stagnation, but demand is still not really strong.

For the ready-built warehouse market, in Q3/2024, the Northern region welcomed 100,000 m<sup>2</sup> of new supply coming into operation, with the total area of newly completed warehouses in the first nine months of the year reaching over 347,000 m<sup>2</sup>. The occupancy rate by the end of Q3/2024 of ready-built factories in tier 1 provinces and cities and of ready-built warehouses was 91% and 80%, respectively. Stable demand for ready-built warehouses has also driven an increase in rental prices. The average rental price for ready-built factories reached 4.9 USD/m<sup>2</sup>/month (a 1.9% increase compared to the same period last year), and for ready-built warehouses, it reached 4.6 USD/m<sup>2</sup>/month (a 0.2% increase compared to the same period last year). The ready-built warehouse market in the Southern region welcomed more than 103,000 m<sup>2</sup> of new area in Q3/2024 with a net absorption of 160,000 m<sup>2</sup>. The Southern industrial real estate market continued to record a trend of asset conversion in Q3/2024 with more than 18,000 m<sup>2</sup> of ready-built warehouses converted into ready-built factories in Binh Duong province. By the end of Q3/2024, the Southern market had 2 million m<sup>2</sup> of ready-built warehouse supply, an increase of 4% compared to the previous quarter and about 15% compared to the same period last year.

# Techcom Vietnam REIT Fund

## REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

### 5. INFORMATION ABOUT MARKET PROSPECTS (continued)

#### 5.6. Prospects for Industrial Real Estate Segment (continued)

According to CBRE, industrial land rental prices in Northern regions are expected to increase by 4-8% per year in the next three years, with ready-built warehouse rental prices increasing slightly by 1-4% per year. Investment demand for the development of electronics, semiconductor, spare parts, and automobile industries will be a key driver for the growth of industrial real estate in the North.

### 6. OTHER INFORMATION

#### *The Fund's Board of Representatives*

*At the Annual General Meeting of Investors of 2020 which was held on April 27, 2021, the Fund Representative Board was approved by the General Meeting of Investors to adjust the term of the Board of Representatives for the 2020-2022 term to the 2020-2024 term.*

*At the Annual General Meeting of Investors of 2022 which was held on April 21, 2023, the Fund Representative Board was approved by the General Meeting of Investors to adjust the term of the Board of Representatives for the 2020-2024 term to the 2023-2027 term.*

**Ms. Phung Thi Minh**  
**Chairman**  
*Appointed*  
*April 21, 2023*

Ms. Minh graduated with a bachelor's degree in Finance and Banking from National Economics University. She was granted National Auditor Certificate in April 2010. With more than 15 years working in accounting and auditing at investment companies such as INB Investment Joint Stock Company, Dai Hung Tinh Investment Joint Stock Company, Construction Investment Joint Stock Company No. 9 Hanoi and Truth Home Investment Joint Stock Company. From 2015 to present: experience in managing and operating real estate investment and trading enterprises with sales scale of up to 8,000 billion VND/year. She is currently holding the position of General Director of Truth Home Investment Joint Stock Company.

**Mr. Dang The Duc**  
**Member**  
*Appointed*  
*June 29, 2016*

Bachelor of Laws, Vietnam National University, Hanoi Postgraduate Certificate, School of Law of England and Wales (UK)  
Over 22 years of experience practicing business law in Vietnam, focusing on domestic investment, corporate transactions, private equity, M&A, securities, capital market transactions and project finance.  
Mr. Duc has advised a number of large foreign and local investment funds and fund managers on business structures and M&A transactions in Vietnam.  
He has 5 years of practicing law at InvestConsult Group (Investment Consulting & Technology Transfer Company Limited), in charge of Consulting and Industrial Property; 7 years of practicing law and holding the position of Branch Director of Vision and Associates Company Limited; 4 years as Director of Oriental Consulting Law Firm I.C.  
Since 2010, he has been Managing Partner at Indochine Counsel Law Consulting Company; a regular journalist for leading business magazines in Vietnam (Saigon Economics, Investment Bridge, Securities Investment).

# Techcom Vietnam REIT Fund

REPORT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY (continued)

## 6. OTHER INFORMATION (continued)

### *The Fund's Board of Representatives* (continued)

**Ms. Nguyen Phuong Lan**  
**Member**  
*Appointed*  
*April 21, 2023*

Master of Finance from Budapest University of Economic and Administrative Sciences; Certified Public Accountant (ACCA) from the Association of Chartered Certified Accountants; Certified Auditor and Certified Fund Manager.

Ms. Lan has more than 20 years of experience working in the financial sector, holding senior management positions at large organizations such as Deputy Director of Financial Consulting at PwC Vietnam, Deputy Director of Investment at Techcom Capital Fund Management Company, Head of Finance Department of Vinpearl Joint Stock Company... Ms. Lan has also worked in many countries around the world such as at PwC Hungary, PwC Panama in the role of Auditor, Senior Expert in Corporate Finance Consulting.

Ms. Lan is currently the Chief Financial Officer of Golden Gate Trading and Service Joint Stock Company.



Mr. Phi Tuan Thanh  
General Director  
Techcom Capital Joint Stock Company

Hanoi, Vietnam

18 March 2025

## REPORT OF THE SUPERVISORY BANK

We, appointed as the Supervisory Bank of Techcom VietNam Reit Fund ("The Fund") dated 31 December 2024 for the financial period from 1st January 2024 to 31st December 2024, acknowledge that in the supervising period The Fund operated under management with the following matters:

- a) The Fund's asset custody complied with current securities laws and relevant legal documents, Fund Charter and Prospectus.
- b) Techcom Capital Joint Stock Company complied with regulations of current securities legal documents real estate investment fund, the Fund's Prospectus and applicable legal documents.
- c) The Fund's valuation and Net Asset Value assessment was conducted in conformity with the Fund's Charters, the Fund's Prospectus and applicable legal documents.
- d) The subscription and redemption of Fund units was made in conformity with the Fund's Charters, the Fund's Prospectus and applicable legal documents.
- e) During the reporting period, no profit distribution was recorded.

Ha noi, dated 18 month 03 year 2025

REPRESENTATIVE OF THE SUPERVISORY BANK

SUPERVISOR



Mr Nguyen Manh Cuong  
Deputy Director

Ms Vu Minh Hong

Reference: 11801895/E-68562942

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

**To: The Investors of Techcom Vietnam REIT fund**

We have audited the accompanying financial statements of Techcom Vietnam REIT Fund ("the Fund") as prepared on 18 March 2025 and set out on pages 24 to 58, which comprise the balance sheet, the asset report and the portfolio report as at 31 December 2024, the income statement and the report on change of net asset value for the year then ended and the notes thereto.

### ***The responsibility of the Board of Management of the Fund Management Company and the Supervisory Bank***

The Board of Management of Techcom Capital Joint Stock Company as the Fund Management Company is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Accounting Regime applicable to securities investment funds and other statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements, and for such internal control as the Board of Management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

The financial statements have also been confirmed by Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Ha Thanh Branch as the Supervisory Bank in accordance with prevailing laws and regulations, as clearly prescribed in Contract of Supervision dated 24 August 2016 with the Fund Management Company and disclosed in the Prospectus of the Fund.

### ***Auditors' responsibility***

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements, plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the Fund Management Company's true and fair preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Fund Management Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies applied and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Management of the Fund Management Company, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.





**Opinion**

In our opinion, the financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position, the asset position, the investment portfolio of the Fund as at 31 December 2024, and of its results of operations and changes in net asset value for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Accounting Regime applicable to securities investment funds and other statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements.

**Ernst & Young Vietnam Limited**



---

Nguyen Phuong Nga  
Deputy General Director  
Audit Practicing Registration  
Certificate No: 0763-2024-004-01

---

Nguyen Van Trung  
Auditor  
Audit Practicing Registration  
Certificate No: 3847-2021-004-1

Hanoi, Vietnam

18 March 2025



Techcom Vietnam REIT Fund

B01-QĐT

BALANCE SHEET  
as at 31 December 2024

No.	ITEMS	Notes	31 Dec 2024 VND	31 Dec 2023 VND
	<b>A. ASSETS</b>			
110	1. Bank deposit	5	1,491,808,515	2,125,973,327
120	2. Securities investment	6	42,814,914,000	44,761,948,500
130	3. Receivables from investment activities	7	-	900,000
<b>200</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>44,306,722,515</b>	<b>46,888,821,827</b>
	<b>B. EQUITY</b>			
<b>300</b>	<b>I. LIABILITY</b>		<b>240,933,931</b>	<b>209,252,492</b>
314	1. Payable for allowance of the Fund's Representative Board	8	45,000,000	45,000,000
315	2. Payable to the Fund Management Company and Supervisory Bank	8	84,071,859	113,406,092
318	3. Other payables	9	111,862,072	50,846,400
<b>400</b>	<b>II. OWNERS' EQUITY</b>		<b>44,065,788,584</b>	<b>46,679,569,335</b>
410	1. Paid-in capital of the investor	10	50,000,000,000	50,000,000,000
411	1.1 Paid-in capital		50,000,000,000	50,000,000,000
420	2. Undistributed income		(5,934,211,416)	(3,320,430,665)
<b>430</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>		<b>44,306,722,515</b>	<b>46,888,821,827</b>

OFF-BALANCE SHEET ITEMS

ITEMS	Notes	31 Dec 2024 VND	31 Dec 2023 VND
Securities classified by face value		12,090,400,000	14,240,900,000

Hanoi, Vietnam  
18 March 2025

JSC Bank for Investment and Development of Vietnam - Ha Thanh Branch



Techcom Capital Management Joint Stock Company



Prepared by:  
Ms. Vu Thanh Hang  
Fund Management Officer

Reviewed by:  
Ms. Phan Thi Thu Hang  
Chief Accountant

Approved by:  
Mr. Phi Tuan Thanh  
General Director

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

INCOME STATEMENT  
for the year ended 31 December 2024

No.	ITEMS	Note	2024 VND	2023 VND
	<b>A. REALIZED OPERATING INCOME</b>			
10	<b>I. Realized income from investing activities</b>		<b>2,781,573,869</b>	<b>(206,186,877)</b>
11	1. Gained dividends		129,310,860	168,458,000
12	2. Gained bond interest		-	539,695,395
13	3. Deposit interest	15	7,464,644	10,711,672
14	4. Gain/(Loss) from the sale of securities	11	2,644,798,365	(925,051,944)
30	<b>II. Expense</b>		<b>1,689,410,855</b>	<b>1,807,093,927</b>
31	1. Fund management fee	15	696,924,613	685,905,783
32	2. Fee of supervision and management of the Fund's assets	15	129,692,420	131,562,099
34	3. Auditing expense		111,862,072	101,692,800
38	4. Other fees and expenses	12	750,931,750	887,933,245
50	<b>III. Realized net income/(expense) distributed for the year</b>		<b>1,092,163,014</b>	<b>(2,013,280,804)</b>
	<b>IV. Corporate income tax expense</b>	14	-	-
	<b>V. Net profit/(loss) after tax</b>		<b>1,092,163,014</b>	<b>(2,013,280,804)</b>
	<b>B. UNREALIZED OPERATING INCOME</b>			
60	<b>I. Income</b>		<b>13,711,092,602</b>	<b>22,637,384,281</b>
61	1. Income gained from the valuation of securities investments		13,711,092,602	22,637,384,281
70	<b>II. Expense</b>		<b>17,417,036,367</b>	<b>17,833,029,884</b>
71	1. Negative variance in the revaluation of investments		17,417,036,367	17,833,029,884
80	<b>III. Unrealized net operating (loss)/gain for the year</b>	6	<b>(3,705,943,765)</b>	<b>4,804,354,397</b>
	<b>NET (LOSS)/GAIN FOR THE YEAR</b>		<b>(2,613,780,751)</b>	<b>2,791,073,593</b>

Hanoi, Vietnam  
18 March 2025

JSC Bank for Investment and Development of Vietnam - Ha Thanh Branch

Techcom Capital Management  
Joint Stock Company



PHÓ GIÁM ĐỐC

*Nguyễn Mạnh Cường*

Prepared by:  
Ms. Vu Thanh Hang  
Fund Management Officer

Reviewed by:  
Ms. Phan Thi Thu Hang  
Chief Accountant

Approved by:  
Mr. Phi Tuan Thanh  
General Director

ASSET REPORT  
as at 31 December 2024

No.	ITEMS	31 Dec 2024 VND	31 Dec 2023 VND
<b>1</b>	<b>Cash</b>	<b>1,491,808,515</b>	<b>2,125,973,327</b>
1.1	Demand deposits	1,491,808,515	2,125,973,327
<b>2</b>	<b>Investments</b>	<b>42,814,914,000</b>	<b>44,761,948,500</b>
2.1	Stocks	42,814,914,000	44,761,948,500
2.1.1	Listed stocks	42,814,914,000	44,556,148,500
2.1.2	Unlisted stocks	-	205,800,000
<b>3</b>	<b>Receivables from investment activities</b>	<b>-</b>	<b>900,000</b>
	<b>Total assets</b>	<b>44,306,722,515</b>	<b>46,888,821,827</b>
<b>4</b>	<b>Payables to the Fund Management Company and Supervisory Bank</b>	<b>129,071,859</b>	<b>158,406,092</b>
<b>5</b>	<b>Other payables</b>	<b>111,862,072</b>	<b>50,846,400</b>
	<b>Total liabilities</b>	<b>240,933,931</b>	<b>209,252,492</b>
	<b>NET ASSET VALUE OF THE FUND</b>	<b>44,065,788,584</b>	<b>46,679,569,335</b>
<b>6</b>	<b>Total fund units</b>	<b>5,000,000</b>	<b>5,000,000</b>
<b>7</b>	<b>Net asset value per a fund unit</b>	<b>8,813.15</b>	<b>9,335.91</b>

Hanoi, Vietnam  
18 March 2025JSC Bank for  
Investment and  
Development of  
Vietnam - Ha Thanh  
BranchTechcom Capital Management  
Joint Stock CompanyPrepared by:  
Ms. Vu Thanh Hang  
Fund Management OfficerReviewed by:  
Ms. Phan Thi Thu Hang  
Chief AccountantApproved by:  
Mr. Phi Tuan Thanh  
General DirectorPHÓ GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Mạnh Cường*

REPORT ON CHANGE OF NET ASSET VALUE  
for the year ended 31 December 2024

No.	ITEMS	2024 VND	2023 VND
I	<b>Net asset value at the beginning of the year</b>	<b>46,679,569,335</b>	<b>43,888,495,742</b>
II	<b>Changes of net asset value for the year</b>	<b>(2,613,780,751)</b>	<b>2,791,073,593</b>
	<i>In which:</i>		
1	Changes of net asset value caused by the fund's investment activities for the year	(2,613,780,751)	2,791,073,593
2	Changes of net asset value caused by the fund's distribution of earnings to investors for the year	-	-
III	<b>Net asset value at the end of year</b>	<b>44,065,788,584</b>	<b>46,679,569,335</b>

Hanoi, Vietnam  
18 March 2025

JSC Bank for  
Investment and  
Development of  
Vietnam - Ha Thanh



PHÓ GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Mạnh Cường*

Techcom Capital Management  
Joint Stock Company



Prepared by:  
Ms. Vu Thanh Hang  
Fund Management Officer

Reviewed by:  
Ms. Phan Thi Thu Hang  
Chief Accountant

Approved by:  
Mr. Phi Tuan Thanh  
General Director

PORTFOLIO REPORT  
as at 31 December 2024

No.	ITEMS	Quantity	Market value (VND)	Total value (VND)	Proportion of the Fund's total asset (%)
<b>I</b>	<b>Listed stocks</b>				
1	HDG Ha Do Group JSC	71,100	28,500	2,026,350,000	4.57%
2	KBC Kinh Bac City Development Holding Corporation	322,400	27,200	8,769,280,000	19.79%
3	KDH Khang Dien House Trading and Investment JSC	154,440	36,100	5,575,284,000	12.58%
4	VHM Vinhomes JSC	661,100	40,000	26,444,000,000	59.68%
	<b>Total</b>	<b>1,209,040</b>		<b>42,814,914,000</b>	<b>96.62%</b>
<b>II</b>	<b>Other assets</b>			-	<b>0.00%</b>
1	Interest receivable from bonds			-	0.00%
2	Dividends receivable			-	0.00%
3	Other receivables			-	0.00%
<b>III</b>	<b>Cash at banks</b>			<b>1,491,808,515</b>	<b>3.38%</b>
1	Demand deposits			1,491,808,515	3.38%
<b>IV</b>	<b>Total portfolio value</b>			<b>44,306,722,515</b>	<b>100.00%</b>

Hanoi, Vietnam  
18 March 2025

JSC Bank for Investment and Development of Vietnam – Ha Thanh Branch

Techcom Capital Management Joint Stock Company



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

Prepared by:  
Ms. Vu Thanh Hang  
Fund Management Officer

Reviewed by:  
Ms. Phan Thi Thu Hang  
Chief Accountant

Approved by:  
Mr. Phi Tuan Thanh  
General Director

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 1. THE FUND'S OPERATIONAL CHARACTERISTICS

### 1.1 *The Fund's information*

Techcom Vietnam REIT Fund ("the Fund") was established as a closed-end fund in accordance with Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly on 17 June 2020 and documents guiding the implementation of the Enterprise Law; Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26 November 2019; The Government's Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020, detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Securities; The Ministry of Finance's Circular 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020, providing guidelines on disclosure of information on securities market; The Ministry of Finance's Circular 98/2020/TT-BTC dated 16 November 2020, providing guidance on operation and management of securities investment funds; The Ministry of Finance's Circular 99/2020/TT-BTC dated 16 November 2020, providing guidance on operation of securities investment fund management companies and other relevant legal documents. The Fund was granted Establishment License No. 22/GCN-UBCK on 29 June 2016 by the State Securities Commission ("the SSC"). The Fund's operation duration is unlimited since the date of the License.

The Fund's charter capital mobilized through its initial public offering of Fund certificates was VND 50,000,000,000, equivalent to 5,000,000 Fund Units. As at 31 December 2024, the contributed capital of the Fund's investors is VND 50,000,000,000 at par value, equivalent to 5,000,000 Fund Units.

The Fund's objective is to achieve long-term profitability for Fund's investors through fixed and stable income from real estate and long-term growth of real estate value based on flexible and efficient real estate management strategy and investing in potential real estate in the future.

#### **The Fund Management Company**

Techcom Capital Management Joint Stock Company ("the Company") is a joint stock company that has converted its ownership form from Techcom Capital Management Limited Liability Company under the Establishment and Operation License No. 57/GP-UBCK dated 30 January 2019 granted by the State Securities Commission. The Company's Adjustment License after the conversion of its ownership form is presented in the table below:

<i>Adjustment License No.</i>	<i>Date of issue</i>
Adjustment License No. 07/GPDC-UBCK granted by the State Securities Commission for the Company to adjust its head office	24 January 2025
Adjustment License No. 114/GPĐC-UBCK granted by the State Securities Commission for the Company to adjust its charter capital to VND 669,662,910,000	18 October 2022
Adjustment License No. 87/GPĐC-UBCK granted by the State Securities Commission for the Company to change the Company's legal representative to Mr. Nguyen Xuan Minh - Chairman of the Board of Directors	6 September 2022

The Company is 88.99956% owned by Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank ("the Parent bank"), a joint stock commercial bank established in Vietnam.

The Company's licensed activities are to manage the securities investment funds, manage securities investment portfolios and provide securities investment consulting services in accordance with prevailing regulations.

The Head Office of the Company is located at the 20<sup>th</sup> Floor, Techcombank Building, No. 6 Quang Trung Street, Tran Hung Dao Ward, Hoan Kiem District, Hanoi City.

Mr. Phi Tuan Thanh is authorized to sign documents and papers related to the Fund Management Company's operations, including the accompanying financial statements for the year ended 31 December 2024 under Authorization letter 020703/23/UQ-CTHĐQT-TCC dated 07 March 2023.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**1. THE FUND'S OPERATIONAL CHARACTERISTICS (continued)**

**1.2 The Fund's main operation information**

**The Supervisory Bank**

Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Ha Thanh Branch is the Supervisory Bank of the Fund.

Functions of the Supervisory Bank include monitoring and depositing the Fund's assets, monitoring the Fund's asset management and assuring, being responsible for full compensation for the Fund; handling securities transactions, payment for fair and legitimate expenses; payment for Investors; reconciliation of the Fund's assets with those of the Fund Management Company. The rights and obligations of the Supervisory Bank are defined in the Fund's Charter.

**The Fund's investment policies and strategies**

*Real estate investment strategy*

Investment term: long-term

Types of real estate: The Fund focuses on rental properties to collect stable and steady cash flows such as office buildings, commercial centers, hotels. In addition, the Fund also considers housing estates, projects, apartment buildings, etc. invested and constructed by reputable institutions that have trends to raise prices to gain profit from real estate price growth.

Location of real estate: For offices and commercial centers, the Fund focuses on real estate in the center of big cities (Hanoi, Ho Chi Minh, Da Nang, etc.) which have convenient location and transportation, locating on large main roads or in large and modern urban areas. For hotels, resorts, the Fund focuses on real estate in major tourist cities which attract many tourists and have great potential development (Nha Trang, Quang Ninh, Phu Quoc, Da Nang, etc.).

*Securities investment strategy*

In addition to real estate, the Fund's securities investment portfolio (if any) includes blue chips listed on Ho Chi Minh Stock Exchange (HSX), Hanoi Stock Exchange (HNX); shares of companies with potential growth and high proportion in the shares index of two stock exchanges. The Fund can also invest in shares of unlisted companies which have plan to list in the stock exchange within one year.

The Fund can invest in fixed-income assets with good credit quality (if any), including bank deposits, Vietnamese Government bonds, municipal bonds, Government guaranteed bonds, corporate bonds. Institutions selected are businesses with attractive pricing, high growth rates in terms of both medium and long term revenue and profit.

In specific situations, investing decisions will be reviewed and decided by General Meetings of Investors or by the Fund's Board of Representatives, in accordance with the authorized levels.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**1. THE FUND'S OPERATIONAL CHARACTERISTICS (continued)**

**1.2 The Fund's main operation information (continued)**

**Determination of net asset value ("NAV") of the Fund**

*Valuation date*

Valuation date is the date that the Fund's NAV is determined. The Fund's NAV is calculated on every Wednesday for weekly valuation period and on the first day of the following month for monthly, quarterly, annual valuation in accordance with law.

*Determination of the Fund's NAV*

NAV per one fund unit equals the net asset value of the Fund divided by the total number of fund units outstanding in the most recent trading day preceding to the valuation date.

NAV is the total latest market value of assets and investments owned by the Fund minus the liabilities of the Fund on the date preceding to the date of valuation.

NAV is calculated for each Fund's trading day and will be rounded down to two (2) decimal numbers.

**Investment Portfolio**

Investment portfolio of the Fund must be consistent with the objectives and investment policies be regulated in Fund's Charter and be announced in the Prospectus. Investment portfolio of the Fund includes the following assets in Vietnam:

- ▶ Deposits at commercial banks in accordance with regulations of banking sector;
- ▶ Currency market instruments including valuable papers, transferrable instruments according to regulations in banking sector;
- ▶ Government bonds, Government guaranteed bonds, municipal bonds;
- ▶ Listed shares, registered shares for subscription, listed bonds on Stock Exchanges in Vietnam, public fund certificates;
- ▶ Unlisted bonds of organizations operating in accordance with Vietnamese law; shares of joint-stock companies, contributed capital in limited liability companies;
- ▶ Rights occurred attached to the securities that the Fund is holding;
- ▶ Securities and other assets in accordance with law and guidelines of the Ministry of Finance;
- ▶ Real estates with the following conditions:
  - \* Real estate allowed to trade according to the law on real estate business; Investment property must be in Vietnam for the purpose of renting or for exploitation for the purpose of earning stable income. The type of investment property must be consistent with the investment policies and objectives specified in the Fund's Charter and the Prospectus;
  - \* Houses, constructions which are completed according to regulations of the law on construction.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**1. THE FUND'S OPERATIONAL CHARACTERISTICS (continued)**

**1.2 The Fund's main operation information (continued)**

**Investment Portfolio (continued)**

- ▶ In case, real estate in process of construction is invested only when the following conditions are met:
  - It is not land without construction in accordance with real estate business law and Land Law;
  - Construction project is implemented in line with schedule at the time the Fund invests in;
  - There are contracts with potential customers, assuring real estate to be sold or used, hired after completion;
  - Total value of real estate projects in construction process does not exceed 10% of total asset value of the Fund.

**Investment Portfolio Structure**

- ▶ At least 65% of net asset value of the Fund are invested into: real estate in Vietnam with the aim to hire or to exploit to gain stable income according to regulations; securities of issuers which are real estate business enterprise with revenue from real estate owning, commercializing accounting for 65% of total revenue recorded in the most recent year's financial statements. In case of investing only in securities of real estate trading organizations, Techcom Vietnam REIT Fund must invest in securities of at least three (3) issuers.
- ▶ Maximum 35% of net asset value of the Fund is invested in the assets specified in the list of assets the Fund is allowed to invest in, excluding investments in real estate and securities of real estate trading organizations. Investments in these assets must meet the following restrictions:
  - The Fund is not permitted to invest into more than 10% of total outstanding shares of an issuer, total outstanding fund certificates of a public fund managed by another company, except for Government debt instruments;
  - The Fund is not permitted to invest more than 5% of total asset value of the Fund into securities and the following assets (if any) of an issuer, fund certificates of a public fund managed by another company, except for Government debt instruments: Deposits at commercial banks in accordance with the banking law; Monetary market instruments include valuable papers and negotiable instruments as prescribed by law;
  - The Fund is not permitted to invest more than 10% of total asset value of the Fund into securities issued by a group of companies which has relationship with parent company, subsidiary company; companies owning more than 35% of each other's shares and capital contributions; group of subsidiaries with the same parent;
  - The Fund is not permitted to invest more than 10% of the total asset value of the Fund into public fund certificates, shares of public securities investment companies;
  - The Fund is not permitted to invest more than 5% of total net asset value of the Fund into these assets: Unlisted bonds of issuers operating under Vietnamese law; shares of joint-stock companies, capital contributions in limited liability companies;
  - The Fund is not permitted to invest in its Fund Certificates;
  - Investment portfolio structure must comply regulations in Fund's Charter and current legal regulations.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**1. THE FUND'S OPERATIONAL CHARACTERISTICS (continued)**

**1.2 The Fund's main operation information (continued)**

**Investment restrictions**

The structure of the Fund's investment portfolio may have certain deviations but should not exceed the investment restrictions for the following reasons:

- ▶ Fluctuations in the market price of the assets in the Fund's investment portfolio;
- ▶ Legitimate payments of the Fund;
- ▶ Consolidation, merger, purchase of treasury shares, public offerings of securities of issuance institutions;
- ▶ New fund established by new establishment license or splitting, consolidation, merger with operation period of six (6) months or less from the license date or effective date of amendment license;
- ▶ The Fund is in liquidation process.

In case of deviations of the investment restrictions, the Fund Management Company must adjust the investment portfolio to ensure compliance with regulations according to the following principles:

- ▶ Within 3 months from the date of occurring deviation of securities portfolio;
- ▶ Within 1 year from the date of occurring deviation for the real estate portfolio;
- ▶ Where deviation is due to the Fund Management Company does not comply with the investment restrictions as prescribed by law or the Fund's Charter, the Fund Management Company needs to adjust the portfolio in accordance with law. In this case, the Fund Management Company will compensate the Fund for the loss (if any) and bear all expenses incurred in relation to readjust investment portfolio. If there is profit, the Fund Management Company must recognize all such profit in the period.
- ▶ Within five (5) days from the date of completing investment portfolio adjustment, the Fund Management Company is required to announce information as prescribed by the law and report to the State Securities Commission about the deviation in the structure of investment portfolio, together with the reason, time of arising or detecting, loss for the Fund (if any) or profit for the Fund (if any), recovery measurement, action plan duration and result.

**2. FINANCIAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY**

**2.1 Financial year**

The financial year of the Fund starts on 1 January and ends on 31 December.

**2.2 Accounting currency**

Currency used in the accounting and presentation of financial statements is Vietnam dong ("VND").

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### **3. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM**

#### **3.1 Accounting standards and system**

The financial statements of the Fund have been prepared in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Decision No. 63/2005/QĐ-BTC ("Decision 63") dated 14 September 2005 regulating the accounting regime applicable to Securities Investment Funds, Circular No. 98/2020/TT-BTC ("Circular 98") dated 16 November 2020 issued by the Ministry of Finance on providing guidance on operation and management of securities investment funds and compliance with relevant regulations.

According to Decision No.63/2005/QĐ-BTC ("Decision 63") dated 14 September 2005 by Ministry of Finance, financial statements of the Fund include the following reports:

1. Balance sheet
2. Income statement
3. Asset report
4. Report on change of net asset value
5. Portfolio report
6. Notes to the financial statements.

The accompanying balance sheet, income statement, asset report, report on change of net asset value, portfolio report and notes to the financial statements including their utilization are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices, and furthermore are not intended to present the financial position, the results of operations, the asset position and the changes in net asset of the Fund in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

#### **3.2 Accounting documentation system**

The registered accounting documentation system is the General Journal system.

#### **3.3 Accounting estimates**

The preparation of the financial statements require the Board of Management of the Fund Management Company to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities and disclosures of contingent assets and liabilities as at the date of the financial statements as well as the reported amount of revenues and expenses during the reporting period. Though these accounting estimates are based on the best knowledge of the Board of Management of the Fund Management Company, the actual results may differ.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

#### 4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

##### 4.1 *Cash and cash equivalents*

Cash and cash equivalents comprise cash at banks for the Fund's operation, term deposits at banks and short-term investments with an original maturity of three months or less that are highly liquid, easily converted into known amounts of cash and subject to an insignificant risk of change in value.

##### 4.2 *Investments*

The Fund's investments include investments in real estate, listed shares, unlisted shares, bonds, deposit at banks with maturity of more than three (3) months, derivatives and other assets.

###### *Initial recognition*

The Fund records its investments at the acquisition date which include purchase cost and other relevant direct expenses to acquire the investments.

For investments in bonds and deposits at banks, the purchase price excluding the accrued interest is recognized in the item "Securities investments" and "Cash at banks", the accrued interest not yet received up to the acquisition date is recorded in "Receivables from investments" and "Other receivables" in the balance sheet.

Bonus shares and dividends received in kind of shares are recorded into investments with nil value and revalued according to the value of the shares at the date of financial statements.

###### *Subsequent measurement*

Investments and bank deposits recorded in "Securities investments" and "Cash at banks" on the balance sheet is recorded based on the following principles:

- ▶ Demand deposits are measured at fair value;
- ▶ Term deposits are measured at fair value excluding accrued interest receivables;
- ▶ Treasury bills, bank drafts, commercial papers, transferable certificates of deposits, listed bonds, unlisted bonds and other debt instruments are measured at fair value excluding accrued interest receivables;
- ▶ Listed and unlisted shares are measured at fair value;
- ▶ Real estate investments are measured at fair value.

Net profit gained from investments after date of acquisition is recorded in the income statement.

Accumulated accrued interest of deposits, treasury bills, bank drafts, commercial bills, transferable certificates of deposit, bonds and other debt instruments are recognized in "Other receivables" on the balance sheet.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

#### 4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

##### 4.2 *Investments* (continued)

###### *Revaluation for the calculation of the Fund's NAV*

Investments are revaluated monthly at fair value. Gain or loss from revaluation of investment is recognized in the income statement as prescribed in Decision 63. Investment revaluation method is prescribed in accordance with Circular 98 on providing guidance on operation and management of securities investment funds. In detail:

- ▶ *Cash (VND)*: is balance at the date preceding to the valuation date;
- ▶ *Foreign currency*: is converted into VND at the exchange rate announced by Joint stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam on the preceding date to the valuation date;
- ▶ *Term deposits*: is principal balances plus accrued interest receivables as at the preceding date to the valuation date;
- ▶ *Treasury bills, transferable certificates of deposits, bonds and other money market instruments*: is determined as the purchase price plus accumulated interest as of the day before the valuation date;
- ▶ *Instruments that do not pay interest include bills, bonds, and valuable papers and other non-interest instruments*: is the price listed on the trading system of the Stock Exchange; in the absence of a listed price, the price shall be determined according to either the cash flow discount model based on the bid winning interest rate or another interest rate prescribed by the Fund's Representative Board and the time of holding the instrument.
- ▶ *Bonds*
  - i. Listed bonds: Values of listed bonds are closing prices on Stock Exchange of the most recent trading day preceding to the valuation date plus accrued interest receivables.

Where there are no transactions for more than fifteen (15) days preceding to the valuation date, bonds are measured in priority order as follows:

- ✓ Purchasing price plus accumulated interest; or
  - ✓ Par value plus accumulated interest; or
  - ✓ Determined price using the method approved by the Board of Representatives.
- ii. Unlisted bonds:
    - ✓ Market price (if available) on the quotation systems plus accumulated interest at the date preceding to the valuation date; or
    - ✓ Purchasing price plus accumulated interest; or
    - ✓ Par value plus accumulated interest; or
    - ✓ Determined price using the method approved by the Board of Representatives.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** (continued)

**4.2 Investment** (continued)

*Revaluation for calculation of the Fund's NAV* (continued)

▶ *Shares*

- i. Shares listed on Ho Chi Minh Stock Exchange and Hanoi Stock Exchange are determined at closing prices on the most recent trading day preceding to the valuation date.

In case there are no transactions for more than fifteen (15) days preceding the valuation date, one of the following prices will be applied:

- ✓ Book value; or
- ✓ Purchasing price; or
- ✓ Price determined using the method approved by the Board of Representatives.

- ii. Shares of public companies registered for trading on the UpCom system are valued using the closing prices of the most recent trading day prior to the valuation date.

In case there are no transactions for more than fifteen (15) days preceding the valuation date, one of the following prices will be applied:

- ✓ Book value; or
- ✓ Purchasing price; or
- ✓ Price determined using the method approved by the Board of Representatives.

- iii. Shares that have been suspended, delisted or unsubscribed are determined at one of the followings:

- ✓ Book value; or
- ✓ Par value; or
- ✓ Price determined using the method approved by the Board of Representatives.

- iv. Shares of organizations that are under dissolution or bankruptcy are determined at one of the followings:

- ✓ 80% of the disposal value of such shares at the balance sheet date preceding to the valuation date; or
- ✓ Price determined using the method approved by the Board of Representatives.

- v. Shares and other contributed capital are determined at one of the followings:

- ✓ Book value; or
- ✓ Purchasing price/contributed capital value; or
- ✓ Price determined using the method approved by the Board of Representatives.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

#### 4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

##### 4.2 *Investments* (continued)

*Revaluation for calculation of the Fund's NAV* (continued)

▶ *Derivative securities*

- ✓ Price of listed derivative securities is the closing price on the most recent trading date preceding to the valuation date;
- ✓ In case there is no transaction of listed derivatives securities within two (02) weeks or more, the price will be determined by the method approved by the Board of Representatives.

▶ *Real estate*: Price is determined using the Valuation Organization at the most recent date.

Determination of real estate price is based on the following measures:

*Directly comparison method* is the measurement to determine price based on the price of similar transferred real estate on the market under the normal conditions as regulated in the Land Law.

*Income method* is only applied to determine the price of real estate from which income can be identified.

*Extract method* is used to determine the price of land and assets attached to land by extracting the value of assets attached to land from the total value of real estate (including the value of land and value of assets attached to land).

*Surplus method*: is used to determine the value of potential land to develop as planned or to change the using target by extracting the estimated expenses for developing from the total assumed development value of real estate.

Other methods suitable for specific real estate are accepted by Board of Representatives.

- ▶ *Other investable assets*: The market price is the average price of completed transactions made at the last trading day - before the valuation date provided by the quote institutions. In the absence of quotations, the price shall be determined using the method approved by the Board of Representatives.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

#### 4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

##### 4.3 Receivables

Receivables are presented on the balance sheet at the book value of receivables from securities trading activities, dividends, bond interest, bank deposit interest and other receivables. Receivables are recognized at cost less provision for doubtful debts.

Receivables are subject to review for impairment based on their overdue status or estimated loss arising from undue debts of corporate debtors who are going bankruptcy or are under liquidation; or of individual debtors who are missing, have fled, are prosecuted, detained or tried by law enforcement bodies, are serving sentences or have deceased.

Provision expenses incurred during the year are recognized in the income statement.

The provision rates for overdue receivables and financial handling of irrecoverable receivables is implemented at the following rates:

<u>Overdue period</u>	<u>Provision rate</u>
From over six (6) months up to under one (1) year	30%
From one (1) year up to under two (2) years	50%
From two (2) years up to under three (3) years	70%
From three (3) years and above	100%

##### 4.4 Payables

Payables are presented in the balance sheet at cost of payables for redemption of Fund Units, payables for securities trading, payable for the Fund's Board of Representatives, payable to the Fund Management Company and the Supervisory Bank and other payables.

##### 4.5 Owners' equity

Owners' equity is recognized based on the amount of contributed capital by the owners. The Fund could increase or decrease its Charter capital to meet the regulations of the law approved by the Investors' General Meeting of Investors and reported to the State Securities Commission.

##### 4.6 Revenue recognition

Revenue of the Fund consists of dividend, bond interest, deposit interest, gain from investment activities of the Fund and other revenue. Revenue is recognized to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Fund and the revenue can be reliably measured. In detail:

###### *Interest*

Interest income from deposits and bonds is recognized in the statement of income based on an accrual basis unless collectability is in doubt.

###### *Dividend*

Dividend and profit are recognized when shareholders are entitled to receive dividend or capital contributors are entitled to receive capital gain.

###### *Gain from securities trading activities*

Gain from securities trading activities is recognized by the difference between selling price and cost price of securities. Cost price of securities is determined by weighted average method.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

#### 4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

##### 4.7 Expenses

The expenses are recognized on an accrual basis. Expenses are recorded into the income statement, except for accrued expenses from investments which are capitalized into the purchasing cost. Accrued expenses from sales of investments are recognized as brokerage and trading securities expenses, which are extracted from income of investment selling. Expenses of the Fund are prescribed clearly in the Fund's Charter, including:

- ▶ Fund management fee and bonus (if any) for the Fund Management Company;
- ▶ Fee paid for supervising and guaranteeing the Fund's assets services by the Supervisory Bank;
- ▶ Fees and charges to pay as prescribed by the law;
- ▶ Fees relating to the Fund's auditing;
- ▶ Fees relating to hiring independent organizations to provide services of assets valuation consultant and legal consultant for protecting investors' interests;
- ▶ Fees relating to organizing, convening annual meeting for the General Meeting of Investors and Board of Representatives;
- ▶ Other fees as prescribed in the Fund's Charter.

##### *Fund management fee*

Management fee is recognized at each valuation period based on net asset value at the preceding date to the valuation date and paid monthly to the Fund Management Company. Total monthly fee paid is the sum of fee calculated (recorded) at each valuation period within the month.

Management fee equals to 1.5% of NAV per year and may be changed if approved by General Meeting of Investors. The effect of the adjustment of Fund Management Fee after the Fund's Board of Representatives' approval will be announced on the website. In case the change of Fund Management Fee leads to the service fee exceeding the above maximum level, it must be approved by the General Meeting of Investors.

##### *Supervisory, custody and transaction fees*

Supervisory, custody fees are paid to the Supervisory Bank to provide supervisory, custody banking services to the Fund. The fees are recognized in valuation period based on net asset value on the date preceding to the valuation date and paid monthly. Monthly fee is total calculated expenses (recorded) at each calculation period within the month.

Supervisory fee is 0.01% of NAV per year and no requirement on minimum fee.

Custody fee is 0.04% of NAV per year and the minimum fee is VND 10,000,000/month, excluding VAT.

Such fees do not include additional fees such as the payment for Vietnam Securities Depository ("VSD"), legal fees, postage costs, etc.

Securities trading fee is 0.03% of trading value, minimum VND 100,000/trading day and maximum VND 10,000,000/trading day for listed/registered shares trading and VND 100,000/time for unlisted/unregistered shares and other assets.

Such fees do not include VAT (if any).

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

#### 4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

##### 4.7 Expenses (continued)

###### *Fees paid for Real estate Management Organization*

Fees paid for Real estate Management Organization depend on the result of selection and negotiation with Real estate Management Organization and is prescribed in contract of real estate management service.

###### *Other expenses*

Other expenses include audit fee, allowance to Board of Representatives and other expenses.

###### *Performance bonus*

Bonus is calculated based on surplus profit over the expected return. Performance bonus is extracted from actual income of the Fund and paid to the Fund Management Company annually. Profit of the Fund to calculate bonus includes the increase of net asset value at end of the year in comparison with beginning of the year. Bonus could be deducted and not paid if investment activities of previous years caused lost which has not been recovered.

Bonus is paid after paying other expenses. Bonus is determined based on the audited annual financial statements.

##### 4.8 Tax

The Fund has real estate transferring activities or real estate leasing activities, which generates income that is subject to corporate income tax as stipulated in Article 16, Article 17 of Circular No. 78/2014/TT-BTC ("Circular 78") dated 18 June 2014 by the Ministry of Finance guiding on implementation of Decree No. 218/2013/ND-CP dated 26 December 2013 by Government and implementation of Corporate Income Tax Law and relevant legal documents.

The Fund is subject to corporate income tax ("CIT") of 20% on income from difference (selling price - par value on dividends received - transferring expenses) of share transferring. Dividends in kind of cash from securities investment activities and dividends in kind of shares of real estate trading companies are exempt from CIT. Other taxable income and other CIT deductible expenses shall be determined in accordance with Circular 78.

The Fund Management Company is responsible for withholding taxes on individuals and organizations participating in the following transactions, except the case when the investor is domestic organization subject to CIT for transactions of capital contribution by real estate and transferring of Fund Units.

The Fund's tax reports will be subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations to different types of transactions can be explained in different ways, the amount of tax presented in the financial statements may be subject to change at the final decision of tax authorities.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

#### 4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

##### 4.8 Tax (continued)

###### *Contribution of capital to the Fund by real estate*

Investors immediately fulfil their tax obligations for certificate of capital contribution by real estate.

- ▶ Investors are business organizations in Vietnam: subject to CIT as for real estate transferring transactions;
- ▶ Investors are foreign organizations running business in Vietnam not under Investment Law, Enterprise Law (foreign organizations): comply with the regulations of the Real estate Business Law No. 66/2014/QH13 dated 25 November 2014 and other relevant legal documents;
- ▶ Individual investors: subject to personal income tax as for income from transferring of real estate.

###### *Receipt of dividends*

- ▶ When the Fund pays dividends to institutional investors (regardless of domestic or foreign institutional investors), this is the income from the after-tax profit and institutional investors do not need to declare and pay CIT.
- ▶ When the Fund pays dividends to individuals, this income is subject to personal income tax on income from capital investment. The Fund Management Company is responsible for declaring, withholding and paying taxes for individuals at the rate of 5% for income from capital investment.

###### *Transfer of Fund Unit*

- ▶ Individual investors are subject to pay personal income tax at the rate of 0.1% on transferring price each time;
- ▶ Investors which are organizations operating in Vietnam under Investment Law, Enterprises Law (domestic investors) are subject to the tax rate of 20%;
- ▶ Investors which are foreign organizations running business in Vietnam not under Investment Law, Enterprises Law (foreign contractors) are subject to the tax rate of 0.1% on the taxable turnover for transferring activities.

##### 4.9 Net asset value of the Fund and Fund Unit value

Net asset value of the Fund is total value of assets and investments owned by the Fund deducting total liabilities at the valuation date.

At the valuation date, the Fund Management Company or authorized service provider determines the net asset value of the Fund based on above principle.

Fund unit value equals to total net asset value divided by the number of Fund Units circulating at the date of the balance sheet.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

#### 4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

##### 4.10 Related parties

Parties are considered to be related if they have the ability, directly or indirectly via one middleman or more, to control the Fund or to be controlled by the Fund or under the common control with the Fund. The joint ventures, individuals directly or indirectly hold the voting right of the Fund with significant influence on the Fund, the key management such as the General Director of the Fund Management Company, members of the Board of Representatives of the Fund, close family members of the individuals or the associated parties or companies associated with the individuals are considered related parties.

In consideration of the relationship of each related party, nature of the relationship, not only its legal form, is taken into account.

##### 4.11 Nil balance

Items or balances stipulated in Decision No. 63 on accounting regime applicable to investment funds which are not presented in the financial statements, are nil.

#### 5. BANK DEPOSIT

	31 December 2024 VND	31 December 2023 VND
Demand deposit	1,491,808,515	2,125,973,327
<i>Joint stock Commercial Bank for Investment and Development of Viet Nam – Ha Thanh Branch</i>	<i>1,491,808,515</i>	<i>2,125,973,327</i>
	<b><u>1,491,808,515</u></b>	<b><u>2,125,973,327</u></b>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 6. SECURITIES INVESTMENT

Investment Securities in 31 December 2024 were as below:

	<i>Historical cost</i>	<i>Fair value</i>	<i>Revaluation difference as at 31 December 2024</i>	<i>Revaluation difference as at 31 December 2023</i>	<i>Revaluation difference for 2024</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
<b>Shares</b>	<b>42,859,296,635</b>	<b>42,814,914,000</b>	<b>(44,382,635)</b>	<b>3,455,761,130</b>	<b>(3,500,143,765)</b>
HDG Ha Do Group JSC	2,021,353,784	2,026,350,000	4,996,216	-	4,996,216
KBC Kinh Bac City Development Holding Corporation	9,158,785,000	8,769,280,000	(389,505,000)	278,301,560	(667,806,560)
KDH Khang Dien House Trading and Investment JSC	5,364,695,000	5,575,284,000	210,589,000	501,911,732	(291,322,732)
VHM Vinhomes JSC	26,314,462,851	26,444,000,000	129,537,149	824,925,000	(695,387,851)
BCM Investment And Industrial Development Corporation	-	-	-	279,390,000	(279,390,000)
CEO C.E.O Group Joint Stock Company	-	-	-	208,200,000	(208,200,000)
DRI DakLak Rubber Investment JSC	-	-	-	(2,100,000)	2,100,000
DXG Dat Xanh Group JSC	-	-	-	235,900,000	(235,900,000)
HDC Ba Ria - Vung Tau House Development JSC	-	-	-	119,576,570	(119,576,570)
NLG Nam Long Investment Corporation	-	-	-	75,835,445	(75,835,445)
PDR Phat Dat Real Estate Development JSC	-	-	-	770,082,119	(770,082,119)
PVS PetroVietnam Technical Services Corporation	-	-	-	2,388,034	(2,388,034)
VCI Vietcap Securities Joint Stock Company	-	-	-	82,620,000	(82,620,000)
VIC Vingroup Joint Stock Company	-	-	-	(22,750,000)	22,750,000
VND VNDIRECT Securities Corporation	-	-	-	137,705,670	(137,705,670)
VRE Vincom Retail Joint Stock Company	-	-	-	(36,225,000)	36,225,000
<b>Call options for shares</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>205,800,000</b>	<b>(205,800,000)</b>
Call options for shares	-	-	-	205,800,000	(205,800,000)
	<b>42,859,296,635</b>	<b>42,814,914,000</b>	<b>(44,382,635)</b>	<b>3,661,561,130</b>	<b>(3,705,943,765)</b>

# Techcom Vietnam REIT Fund

B04-QĐT

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 6. SECURITIES INVESTMENT (continued)

Investment Securities in 31 December 2023 were as below:

	<i>Historical cost</i>	<i>Fair value</i>	<i>Revaluation difference as at 31 December 2023</i>	<i>Revaluation difference as at 31 December 2022</i>	<i>Revaluation difference for 2023</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
<b>Shares</b>	<b>41,100,387,370</b>	<b>44,556,148,500</b>	<b>3,455,761,130</b>	<b>(1,118,051,227)</b>	<b>4,573,812,357</b>
BCM Investment And Industrial Development Corporation	3,305,910,000	3,585,300,000	279,390,000	-	279,390,000
CEO C.E.O Group Joint Stock Company	1,971,000,000	2,179,200,000	208,200,000	-	208,200,000
DRI DakLak Rubber Investment JSC	24,900,000	22,800,000	(2,100,000)	-	(2,100,000)
DXG Dat Xanh Group JSC	3,014,900,000	3,250,800,000	235,900,000	-	235,900,000
HDC Ha Do Group JSC	998,685,930	1,118,262,500	119,576,570	-	119,576,570
KBC Kinh Bac City Development Holding Corporation	2,547,448,440	2,825,750,000	278,301,560	-	278,301,560
KDH Khang Dien House Trading and Investment JSC	3,997,708,268	4,499,620,000	501,911,732	(9,404,333)	511,316,065
NLG Nam Long Investment Corporation	1,721,480,555	1,797,316,000	75,835,445	138,199,230	(62,363,785)
PDR Phat Dat Real Estate Development JSC	3,574,517,881	4,344,600,000	770,082,119	-	770,082,119
PVS PetroVietnam Technical Services Corporation	16,611,966	19,000,000	2,388,034	-	2,388,034
VCI Vietcap Securities Joint Stock Company	1,199,880,000	1,282,500,000	82,620,000	-	82,620,000
VHM Vinhomes JSC	9,672,675,000	10,497,600,000	824,925,000	(1,206,781,124)	2,031,706,124
VIC Vingroup Joint Stock Company	2,029,750,000	2,007,000,000	(22,750,000)	-	(22,750,000)
VND VNDIRECT Securities Corporation	1,909,294,330	2,047,000,000	137,705,670	-	137,705,670
VRE Vincom Retail Joint Stock Company	5,115,625,000	5,079,400,000	(36,225,000)	(2,935,000)	(33,290,000)
ACB Asia Commercial Joint Stock Bank	-	-	-	(14,980,000)	14,980,000
FPT FPT Corporation	-	-	-	(20,200,000)	20,200,000
MSN Ma San Group Corporation	-	-	-	(7,200,000)	7,200,000
POW Petrovietnam Power Corporation	-	-	-	5,250,000	(5,250,000)
<b>Call options for shares</b>	-	<b>205,800,000</b>	<b>205,800,000</b>	-	<b>205,800,000</b>
Call options for shares	-	205,800,000	205,800,000	-	205,800,000
<b>Listed bonds</b>	-	-	-	<b>(24,742,040)</b>	<b>24,742,040</b>
Corporate bonds - VHM121024	-	-	-	(24,742,040)	24,742,040
	<b>41,100,387,370</b>	<b>44,761,948,500</b>	<b>3,661,561,130</b>	<b>(1,142,793,267)</b>	<b>4,804,354,397</b>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**7. RECEIVABLES FROM INVESTMENT ACTIVITIES**

	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Interest receivables from bonds	-	900,000
	<b>-</b>	<b>900,000</b>

**8. PAYABLE TO THE FUND MANAGEMENT COMPANY AND SUPERVISORY BANK**

	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
<b>Payable for allowance of the Fund's Representative Board</b>	<b>45,000,000</b>	<b>45,000,000</b>
<b>Payables to the Fund Management Company</b>	<b>56,853,962</b>	<b>58,627,660</b>
Fee payables to the Fund Management Company	56,853,962	58,627,660
<b>Payables to the Supervisory Bank</b>	<b>27,217,897</b>	<b>54,778,432</b>
Supervisory fees	379,026	760,714
Custody fees	10,338,871	21,017,718
Admin fee payables	16,500,000	33,000,000
	<b>129,071,859</b>	<b>158,406,092</b>

**9. OTHER PAYABLES**

	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Audit fee	111,862,072	50,846,400
	<b>111,862,072</b>	<b>50,846,400</b>



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**10. PAID-IN CAPITAL OF THE INVESTOR**

	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
As at the beginning of the year	50,000,000,000	50,000,000,000
Increase during the year	-	-
Decrease during the year	-	-
	<u><b>50,000,000,000</b></u>	<u><b>50,000,000,000</b></u>

Detail of contributed capital, number of Fund Units and contributing rate of investors as at 31 December 2024 was as follows:

<u>Contributors</u>	<u>Contributed capital (VND)</u>	<u>Number of holding Fund Units</u>	<u>Proportion of ownership</u>
Domestic individuals	6,775,200,000	677,520	13.55%
Foreign individuals	807,300,000	80,730	1.61%
Domestic enterprises	42,409,600,000	4,240,960	84.82%
Foreign enterprises	7,900,000	790	0.02%
	<u><b>50,000,000,000</b></u>	<u><b>5,000,000</b></u>	<u><b>100.00%</b></u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 11. GAIN/(LOSS) FROM THE SALE OF SECURITIES

For the year ended 31 December 2024:

Currency: VND

	<i>Total selling price</i> [1]	<i>Weighted average cost at the end of transaction date</i> [2]	<i>Gain from the sale of securities for the year ended 31 December 2024</i> [3] = [1] – [2]	<i>Gain/(Loss) from the sale of securities for the year ended 31 December 2023</i> [4]
Listed shares	127,045,751,600	124,400,953,235	2,644,798,365	(1,442,650,858)
Listed bonds	-	-	-	(26,607,519)
Unlisted bonds	-	-	-	544,206,433
<b>Total</b>	<b>127,045,751,600</b>	<b>124,400,953,235</b>	<b>2,644,798,365</b>	<b>(925,051,944)</b>

For the year ended 31 December 2023:

Currency: VND

	<i>Total selling price</i> [1]	<i>Weighted average cost at the end of transaction date</i> [2]	<i>Gain from the sale of securities for the year ended 31 December 2023</i> [3] = [1] – [2]	<i>Gain/(Loss) from the sale of securities for the year ended 31 December 2022</i> [4]
Listed shares	196,714,975,000	198,157,625,858	(1,442,650,858)	(4,175,124,256)
Listed bonds	2,770,271,440	2,796,878,959	(26,607,519)	(43,414,191)
Unlisted bonds	8,625,633,708	8,081,427,275	544,206,433	(157,838,844)
<b>Total</b>	<b>208,110,880,148</b>	<b>209,035,932,092</b>	<b>(925,051,944)</b>	<b>(4,376,377,291)</b>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**12. OTHER FEES AND EXPENSES**

	2024 VND	2023 VND
Custody fee to HSX	15,000,000	15,000,000
Processing fee (for selling investment)	75,934,744	123,544,445
Securities brokerage, trading fees	280,068,705	425,170,505
Fee to Board of Representatives	180,000,000	125,000,000
Transaction fees	928,301	218,295
Admin fee to the Supervisory Bank (Note 15)	198,000,000	198,000,000
Other taxes and fees	1,000,000	1,000,000
	<b>750,931,750</b>	<b>887,933,245</b>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 13. VALUE OF TRADING AND FEE OF SECURITIES TRADING SERVICES

Details of trading value and fee of securities trading services during the year are as follows:

No	Securities companies that have transactions with Fund during the year	Relationship with Fund Management Company	Fund's trading ratio at each securities company			Average transaction service price	Average transaction service price on the market
			Trading value of Fund during the year VND	Total value of transactions during the year of Fund VND	Fund's trading ratio at securities companies during the year		
<b>I</b>	<b>Securities trading through brokerage companies</b>						
1	MB Securities JSC ("MBS")	Not related	65,732,440,500	253,205,614,100	25.96%	0.08%	0.15%
2	Vietcombank Securities Co., Ltd ("VCBS")	Not related	42,966,136,000	253,205,614,100	16.97%	0.15%	0.15%
3	Techcom Securities Joint Stock Company ("TCBS")	Same owner as Parent bank	17,753,490,100	253,205,614,100	7.01%	0.03%	0.15%
4	Maybank Kim Eng Securities Limited	Not related	63,837,485,500	253,205,614,100	25.21%	0.10%	0.15%
5	Ho Chi Minh City Securities Corporation ("HSC")	Not related	4,925,235,000	253,205,614,100	1.95%	0.15%	0.15%
6	Vietcap Securities Joint Stock Company ("VCI")	Not related	57,654,827,000	253,205,614,100	22.77%	0.15%	0.15%
			<b>252,869,614,100</b>		<b>99.87%</b>		
<b>II</b>	<b>Securities trading not through brokerage companies</b>						
1	Exercise the call options for shares		336,000,000	253,205,614,100	0.13%		
			<b>336,000,000</b>		<b>0.13%</b>		

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

#### 14. CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

	2024 VND	2023 VND
Realized net operating income	1,092,163,014	(2,013,280,804)
Adjustment:		
<i>Minus: Income from tax-exempt dividends</i>	<i>(129,310,860)</i>	<i>(168,458,000)</i>
<b>Corporate income taxable income</b>	<b>962,852,154</b>	-
Loss carried forward from prior years	(962,852,154)	-
<b>Corporate income taxable income in the year</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Tax rate	20%	20%
Corporate income tax expense in the year	-	-
<b>Corporate income tax expense</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Loss carried forward from prior years:

The Fund is allowed to carry forward losses to the following year to offset profits earned within 5 years from the year in which the loss occurred. At the end of the annual accounting period, the Fund has accumulated losses with a total value of VND 10,829,499,348 (31 December 2023: VND 10,829,499,348) that can be used to offset future profits. Details are as follows:

Year incurred	Loss carried forward to year	Taxable loss incurred during the year VND	Carried forward loss during the year VND	Loss not carried forward VND	The remaining balance at the end of the year VND
2019	2024	640,082,585	(640,082,585)	-	-
2020	2025	184,185,705	(184,185,705)	-	-
2021	2026	2,824,407,271	(138,583,864)	-	2,685,823,407
2022	2027	4,999,084,983	-	-	7,684,908,390
2023	2028	2,181,738,804	-	-	9,866,647,194
		<b>10,829,499,348</b>	<b>(962,852,154)</b>	<b>-</b>	<b>9,866,647,194</b>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 15. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES AND OTHER KEY CONTRACTS

### 15.1 Significant transactions and key contracts with related parties

Entities are related parties when one entity has the ability to control other in making financial and operating decisions,

Significant transactions between the Fund and related parties in the year were as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>2024 VND</i>	<i>2023 VND</i>
Joint Stock Bank for Investment and Development of Vietnam	Supervisory Bank	Deposit interest Fee of supervision and management of the Fund's assets Admin fee	7,464,644 129,692,420 198,000,000	10,711,672 131,562,099 198,000,000
Board of Representatives	Board of Representatives	Fee to Board of Representatives	180,000,000	180,000,000
Techcom Capital Management Joint Stock Company	Fund Management Company	Fund management fee	696,924,613	685,905,783

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**15. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES AND OTHER KEY CONTRACTS (continued)**

**15.2 Significant balance with related parties**

As at 31 December 2024, significant balance with related parties were as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transaction</i>	<i>31 December 2023 VND</i>	<i>Increase in the year VND</i>	<i>Decrease in the year VND</i>	<i>31 December 2024 VND</i>
Techcom Capital Management Joint Stock Company	Fund Management Company	Fund management fee payables	58,627,660	696,924,613	(698,698,311)	56,853,962
Joint Stock Bank for Investment and Development of Vietnam	Supervisory Bank	Demand deposit	2,125,973,327	253,526,222,636	(254,160,387,448)	1,491,808,515
		Supervisory and custody fees payables	20,760,714	200,580,908	(210,962,596)	10,379,026
		Admin fee payables	33,000,000	198,000,000	(214,500,000)	16,500,000
Board of Representatives	Board of Representatives	Payable for allowance of the Fund's Representative Board	45,000,000	180,000,000	(180,000,000)	45,000,000
WealthTech Wealth Management and Investment Services Joint Stock Company	Key investor	Fund Units par value	42,405,500,000	-	-	42,405,500,000

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 16. FINANCIAL RISK MANAGEMENT POLICIES

The Fund has receivables, cash and short-term deposits directly incurred from its operation. Financial payables of the Fund mainly include payables to the Fund Management Company, the Supervisory Bank and other payables. The Fund does not hold or issue any financial derivative instrument.

The Fund has market risk, credit risk and liquidity risk.

Risk management is integral in the Fund's operation. The Fund Management Company has established a control system to ensure a reasonable balance between risk expense and risk management expense. The Board of Management of the Fund Management Company continuously supervises the process of risk management of the Fund to ensure the appropriate balance between risk and risk management.

### **Market risk**

The Board of Management of the Fund Management Company considers and agrees to apply risk management policies as follow:

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. Market risk comprises four types of risk: interest rate risk, currency risk, commodity price risk and other price risk, such as shares price risk. Financial instruments affected by market risk include deposits and securities investments.

#### *Interest rate risk*

Interest rate risk is the risk that the fair value of future cash flow of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Fund's exposure to market risk for changes in interest rate relates primarily to the Fund's cash on hand and cash at banks. These assets are highly liquid in nature and they are not held for speculative purposes.

The Fund Management Company manages interest rate risk by analysis of the competitive structure of the market to obtain rates which are favorable for its purposes within its risk management limits.

#### *Currency risk*

The Fund was not exposed to currency risk in the year as it did not have any transactions in foreign currencies.

#### *Share price risk*

Listed and unlisted shares held by the Fund are susceptible to market price risk arising from uncertainty about future value of investment shares. The Fund Management Company manages shares price risk by placing a limit on shares investment, The Board of Representatives reviews and approves all shares investment decisions.

#### *Commodity price risk*

The Fund was not exposed to commodity price risk.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 16. FINANCIAL RISK MANAGEMENT POLICIES (continued)

### *Credit risk*

Credit risk is the risk that counterparty does not meet its obligations under a financial instrument or customer contract, leading to a financial loss. The Fund is exposed to credit risk from its trading activities (mainly to receivables from customers) and from financial investing activities, including deposits with banks and other financial instruments.

#### *Deposits at banks*

The Fund mainly maintains deposit balance at a number of prestigious Vietnamese banks. Credit risk of deposit balances with banks is managed in accordance with the Fund policies. Maximum credit risks of the Fund as to the items in the balance sheet for each reporting period is book value of these items. The Fund Management Company realizes that credit risk concentration in deposits at banks is low.

#### *Other financial instruments*

The Fund Management Company determines that all financial assets are not overdue and not impaired as those financial assets relate to prestigious counterparties with good payment adequacy as at 31 December 2024.

The maximum exposures to credit of each asset group, which are equivalent to their carrying value (excluding provision) in the balance sheet, are listed below:

	<i>Undue and unimpaired VND</i>	<i>Overdue but unimpaired VND</i>	<i>Overdue and made provision VND</i>	<i>Total VND</i>
Cash at bank	1,491,808,515	-	-	1,491,808,515
	<b>1,491,808,515</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,491,808,515</b>

### *Liquidity risk*

The liquidity risk is the risk that the Fund will encounter difficulty in meeting financial obligations due to shortage of funds. The Fund's exposure to liquidity risk arises primarily from mismatches of maturities of financial assets and liabilities.

The Fund Management Company monitors liquidity risk by maintaining sufficient amount of cash and cash equivalents for the Fund's operation and to mitigate the effect of fluctuations in cash flows.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

16. FINANCIAL RISK MANAGEMENT POLICIES (continued)

*Liquidity risk* (continued)

The table below summarizes the maturity of the Fund's financial assets and liabilities as at 31 December 2024 based on expected contractual payments on an undiscounted basis:

	On demand VND	Less than 3 months VND	3 to 12 months VND	1 to 5 years VND	Above 5 years VND	Total VND
<b>Assets</b>						
Cash at bank	1,491,808,515	-	-	-	-	1,491,808,515
Securities investment	42,814,914,000	-	-	-	-	42,814,914,000
- Shares	42,814,914,000	-	-	-	-	42,814,914,000
<b>Total</b>	<b>44,306,722,515</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44,306,722,515</b>
<b>Payables</b>						
Payables to the Fund Management Company and Supervisory Bank	-	84,071,859	-	-	-	84,071,859
Payable for allowance of the Fund's Representative Board	-	45,000,000	-	-	-	45,000,000
Other payables	-	111,862,072	-	-	-	111,862,072
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>240,933,931</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>240,933,931</b>
<b>Net liquidity gap</b>	<b>44,306,722,515</b>	<b>(240,933,931)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44,065,788,584</b>

The Fund Management Company assesses that the concentration of liquidity risk is considered as low. Sources of funding are deemed to be sufficiently available to meet the Fund's current obligations.

*Collaterals*

In the year, the Fund does not have borrowings and loans, thus the Fund does not have collaterals.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

17. PERFORMANCE INDICIES

No	ITEMS	2024	2023
<b>I</b>	<b>Investment indices</b>		
1	Total securities/Total assets	96.62%	95.46%
2	Total shares/Total assets	96.62%	95.03%
2.1	Listed shares/Total assets	96.62%	95.03%
3	Total bonds/Total assets	0.00%	0.00%
4	Cash at banks/Total assets	3.38%	4.53%
5	Average income/Total assets	-2.09%	9.81%
6	Average expenses/Total assets	3.81%	3.85%
<b>II</b>	<b>Market indices</b>		
1	Total outstanding Fund Units in circulation at year end	5,000,000	5,000,000
2	Fund Unit holding ratio of employees and related parties of the Fund Management Company	0.420%	0.040%
3	Fund Unit holding ratio of top 10 investors at year end	90.98%	90.80%
4	Foreign investors' Fund Unit holding ratio	1.63%	2.25%
5	Fund Unit transaction ratio out of NAV at year end	64.34%	77.55%
6	Fund Unit value at year end (VND/Fund Unit)	8,813.15	9,335.91

// 01 / JHA UN M JH //

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**18. EVENTS AFTER THE REPORTING DATE**

There has not been any matter or circumstance that has arisen since the reporting date which is required to be adjusted or disclosed in the financial statements of the Fund.

Hanoi, Vietnam  
18 March 2025


JSC Bank for  
Investment and  
Development of  
Vietnam - Ha Thanh  
Branch




Techcom Capital Management  
Joint Stock Company



  
Prepared by:  
Ms. Vu Thanh Hang  
Fund Management Officer

  
Reviewed by:  
Ms. Phan Thi Thu Hang  
Chief Accountant

  
Approved by:  
Mr. Phi Tuan Thanh  
General Director

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