

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Đại diện Quỹ	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán	6
Báo cáo kết quả hoạt động	7
Báo cáo tài sản	8
Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng	9
Báo cáo danh mục đầu tư	10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 33

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

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 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.000 chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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.

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

Công ty Quản lý Quỹ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam được quản lý bởi Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương (sau đây được gọi tắt là "Công ty Quản lý Quỹ"). Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép Thành lập và Hoạt động số 40/UBCK-GP ngày 21 tháng 10 năm 2008 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp và theo các giấy phép điều chỉnh.

Công ty Quản lý Quỹ được sở hữu 100% bởi Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Ngân hàng mẹ), một ngân hàng thương mại cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Các hoạt động chính trong năm đến thời điểm hiện tại của Công ty Quản lý Quỹ là quản lý danh mục đầu tư và cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư chứng khoán theo các quy định của pháp luật. Công ty có Trụ sở chính tại tầng 10, Tòa nhà Techcombank, số 191, Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Quản lý Quỹ trong kỳ và vào ngày lập báo cáo tài chính này là Ông Hồ Hùng Anh – chức danh Chủ tịch Hội đồng Thành viên.

Ông Đặng Lưu Dũng – chức danh Giám đốc được Ông Hồ Hùng Anh ủy quyền ký báo cáo tài chính cho giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 (ngày thành lập quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo Giấy ủy quyền số 01E/2015/UQ-CT ngày 1 năm 1 năm 2015.

Ngân hàng Giám sát

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

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

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

Các thành viên Ban Đại diện Quỹ trong giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 và vào ngày lập báo cáo này gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

Ban Đại diện Quỹ trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho kỳ kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 (ngày thành lập quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2016.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Ban 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 của Quỹ, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Quỹ và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ cam kết với Ban Đại diện Quỹ là đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

Theo ý kiến của Ban Đại diện Quỹ, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ cho kỳ kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ đầu tư bất động sản và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính của quỹ đầu tư bất động sản.

Thay mặt Ban Đại diện Quỹ:



Ông Nguyễn Xuân Minh
Chủ tịch

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 03 năm 2017

Số tham chiếu: 61329829/19164903

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam ("Quý") được lập ngày 24 tháng 03 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 33, bao gồm bảng cân đối kế toán, báo cáo tài sản và báo cáo danh mục đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động, báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng cho kỳ kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 (ngày thành lập Quý) đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

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

Ban Giám đốc của Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương là Công ty Quản lý Quỹ chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Quý theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ đầu tư bất động sản và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính của quỹ đầu tư bất động sản, 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 Quý phù hợp với pháp luật và quy định hiện hành, như được quy định rõ tại Hợp đồng Giám sát vào ngày 24 tháng 08 năm 2016 với Công ty Quản lý Quỹ và được công bố tại Bản cáo bạch của Quý.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Quý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Quý. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc Công ty TNHH 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 của Quý tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động, tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng của Quý cho kỳ kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 (ngày thành lập quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam áp dụng cho quỹ đầu tư bất động sản và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính của quỹ đầu tư bất động sản.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Xuân Đại
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0452-2013-004-1



Trần Thị Thu Hiền
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2487-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 03 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND
	A. TÀI SẢN		
110	1. Tiền gửi ngân hàng	5	17.779.967.132
120	2. Đầu tư chứng khoán	6	32.124.600.000
131	3. Phải thu khác	7	24.166.667
200	TỔNG TÀI SẢN		49.928.733.799
	B. NGUỒN VỐN		
300	I. NỢ PHẢI TRẢ		32.876.811
315	1. Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	8	10.876.811
318	2. Phải trả khác		22.000.000
400	II. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		49.895.856.988
410	1. Vốn góp của các nhà đầu tư	9	50.000.000.000
411	Vốn góp của các nhà đầu tư		50.000.000.000
420	2. Kết quả hoạt động chưa phân phối Lỗ lũy kế chưa thực hiện		(104.143.012) (104.143.012)
430	TỔNG NGUỒN VỐN		49.928.733.799

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



Bà Lê Mỹ Linh
Phó Giám đốc

Công ty TNHH Quản lý Kỹ Thương



Ông Đặng Lưu Dũng
Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 03 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

cho kỳ kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND
	A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐÃ THỰC HIỆN		
10	I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện		511.924.883
11	1. Cổ tức được nhận		125.247.000
13	2. Lãi tiền gửi ngân hàng		386.677.883
30	II. Chi phí		(123.156.395)
32	1. Phí giám sát và lưu ký tài sản Quỹ		(52.174.997)
34	2. Chi phí kiểm toán		(22.000.000)
38	3. Phí và chi phí khác	10	(48.981.398)
50	III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện trong kỳ		388.768.488
	B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CHƯA THỰC HIỆN		-
60	I. Thu nhập		-
61	1. Thu nhập đánh giá lại các khoản đầu tư chứng khoán		-
70	II. Chi phí		(492.911.500)
71	1. Lỗ do đánh giá lại các khoản đầu tư		(492.911.500)
80	III. Kết quả hoạt động ròng chưa thực hiện trong kỳ		(492.911.500)
90	LỖ THUẬN TRONG KỲ		(104.143.012)

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



Bà Lê Mỹ Linh
Phó Giám đốc

Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ thương



Ông Đặng Lưu Dũng
Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 03 năm 2017

BÁO CÁO TÀI SẢN
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND
1	Tiền	17.779.967.132
1.1	Tiền gửi không kỳ hạn	379.967.132
1.2	Tiền gửi có kỳ hạn	17.400.000.000
2	Các khoản đầu tư	32.124.600.000
2.1	Cổ phiếu niêm yết	32.124.600.000
3	Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	24.166.667
	Tổng tài sản	49.928.733.799
4	Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	10.876.811
5	Phải trả khác	22.000.000
	Tổng nợ phải trả	32.876.811
	Giá trị tài sản ròng của Quỹ	49.895.856.988
	Tổng số đơn vị quỹ	5.000.000
	Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị quỹ	9.979,17

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



Bà Lê Mỹ Linh
Phó Giám đốc

Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ thương



Ông Đặng Lưu Dũng
Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 03 năm 2017

BÁO CÁO THAY ĐỔI GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG
cho kỳ kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

STT	CHỈ TIÊU	Kỳ kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND
I	Giá trị tài sản ròng tại ngày 29 tháng 6 năm 2016	50.000.000.000
II	Thay đổi giá trị tài sản ròng trong kỳ	(104.143.012)
1	Trong đó: Thay đổi giá trị tài sản ròng do các hoạt động liên quan đến đầu tư của Quỹ trong kỳ	(104.143.012)
III	Giá trị tài sản ròng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	49.895.856.988

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



Bà Lê Mỹ Linh
Phó Giám đốc

Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ thương



Ông Đặng Lưu Dũng
Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 03 năm 2017

BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

STT	CHỈ TIÊU	Số lượng cổ phần	Giá thị trường (VND)	Tổng giá trị (VND)	Tỷ lệ trên tổng giá trị tài sản (%)
I	Cổ phiếu niêm yết	1.002.000		32.124.600.000	64,34%
1	Tập đoàn Vingroup (VIC)	499.000	42.000	20.958.000.000	41,98%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)	503.000	22.200	11.166.600.000	22,37%
II	Các tài sản khác			24.166.667	0,05%
1	Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng			24.166.667	0,05%
III	Tiền gửi ngân hàng			17.779.967.132	35,61%
1	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn			379.967.132	0,76%
2	Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn			17.400.000.000	34,85%
IV	Tổng giá trị danh mục			49.928.733.799	100,00%

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



Bà Lê Mỹ Linh
Phó Giám đốc

Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ thương



Ông Đặng Lưu Đăng
Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 03 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

1.1 Thông tin về Quỹ

Quỹ

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

Công ty Quản lý Quỹ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam được quản lý bởi Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương. Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép Thành lập và Hoạt động số 40/UBCK-GP ngày 21 tháng 10 năm 2008 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp và theo các giấy phép điều chỉnh.

Công ty Quản lý Quỹ được sở hữu 100% bởi Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Ngân hàng mẹ), một ngân hàng thương mại cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Các hoạt động chính trong năm đến thời điểm hiện tại của Công ty Quản lý Quỹ là quản lý danh mục đầu tư và cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư chứng khoán theo các quy định của pháp luật. Công ty có Trụ sở chính tại tầng 10, Tòa nhà Techcombank, số 191, Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Ngân hàng Giám sát

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và kỳ kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

1.2 Các đặc điểm hoạt động chính của Quỹ

Quy mô vốn

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.000 chứng chỉ Quỹ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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.

Mục tiêu đầu tư

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

Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ

Chiến lược đầu tư bất động sản

Thời hạn đầu tư: dài hạn

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

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

Chiến lược đầu tư chứng khoán

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và kỳ kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ

Ngày định giá

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

Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ

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

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

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

Danh mục đầu tư

Danh mục đầu tư của Quỹ bao gồm các loại tài sản sau đây tại Việt Nam:

- ▶ Gửi tiền tại các ngân hàng thương mại theo quy định trong lĩnh vực ngân hàng;
- ▶ Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định trong lĩnh vực ngân hàng;
- ▶ Trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương;
- ▶ Cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán của Việt Nam;
- ▶ Cổ phiếu chưa niêm yết, cổ phiếu chưa đăng ký giao dịch của công ty đại chúng; trái phiếu chưa niêm yết của các tổ chức phát hành hoạt động theo pháp luật Việt Nam; cổ phiếu của công ty cổ phần, phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn;
- ▶ Các chứng khoán và tài sản khác theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Bộ Tài chính;
- ▶ Bất động sản đáp ứng các điều kiện sau:
 - Là bất động sản được phép đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản;
 - Là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

Trường hợp bất động sản đang trong quá trình xây dựng, chỉ được đầu tư khi bảo đảm đáp ứng các điều kiện sau:

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

Cơ cấu danh mục đầu tư

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

Cơ cấu danh mục đầu tư (tiếp theo)

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

Trường hợp sai lệch là do Công ty quản lý quỹ không tuân thủ các hạn chế đầu tư theo quy định của pháp luật hoặc Điều lệ Quỹ, Công ty Quản lý Quỹ có trách nhiệm điều chỉnh ngay danh mục đầu tư cho phù hợp với quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, Công ty Quản lý Quỹ phải bồi thường thiệt hại cho Quỹ (nếu có) và chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư. Nếu phát sinh lợi nhuận, phải hạch toán mọi khoản lợi nhuận có được cho Quỹ.

Trong thời hạn năm (05) ngày, kể từ ngày hoàn tất việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư, Công ty Quản lý Quỹ phải công bố thông tin theo quy định của pháp luật; đồng thời thông báo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về các sai lệch trong cơ cấu danh mục đầu tư, nguyên nhân, thời điểm phát sinh hoặc phát hiện ra sự việc, mức độ thiệt hại cho Quỹ (nếu có) hoặc lợi nhuận tạo cho Quỹ (nếu có), biện pháp khắc phục, thời gian thực hiện và kết quả khắc phục. Thông báo phải có ý kiến xác nhận của Ngân hàng giám sát.

Hạn chế đầu tư

- ▶ Tổng giá trị các khoản vay của Quỹ không vượt quá năm phần trăm (5%) giá trị tài sản ròng của Quỹ tại thời điểm thực hiện.
- ▶ Không được sử dụng vốn và tài sản của Quỹ để cho vay, bảo lãnh cho các khoản vay, trừ trường hợp gửi tiền tại các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng; không được sử dụng tài sản của Quỹ để thực hiện các giao dịch ký quỹ (vay mua chứng khoán), bán khống (cho vay chứng khoán để bán).
- ▶ Không đầu tư vào chính chứng chỉ của Quỹ, đầu tư vào các quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán thành lập và hoạt động ở Việt Nam.

2. KỲ KẾ TOÁN 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.

Kỳ kế toán đầu tiên của Quỹ bắt đầu từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 (ngày thành lập Quỹ) đến ngày 31 tháng 12 năm 2016.

2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và kỳ kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

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 ngày 14 tháng 9 năm 2005 về việc ban hành chế độ kế toán Quỹ Đầu tư chứng khoán, Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản và tuân thủ các quy định có liên quan.

Theo Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14 tháng 9 năm 2005 của Bộ Tài chính ban hành, báo cáo tài chính 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.

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 và tình hình thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

3.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

3.3 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban 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 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 2016 và kỳ kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Các chính sách kế toán đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 20 tháng 11 năm 2015, Quốc hội đã thông qua Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ("Luật Kế toán mới"). Luật Kế toán mới bổ sung thêm quy định về chứng từ điện tử, đồng thời đưa ra quy định về việc áp dụng nguyên tắc giá trị hợp lý đối với một số loại tài sản và nợ phải trả mà giá trị của chúng biến động thường xuyên theo giá thị trường và có thể xác định một cách đáng tin cậy. Luật Kế toán mới có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2017.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng cho hoạt động của quỹ, tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (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.

4.3 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 chứng khoán tại ngày giao dịch.

Tất cả các khoản đầu tư đều được ghi nhận ban đầu 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 "Các khoản đầu tư", phần lãi dự thu chưa được thanh toán tính đến ngày mua được ghi nhận trên khoản mục "Dự thu trái tức, tiền lãi gửi chưa đến ngày nhận" trên 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 được ghi nhận trên khoản mục "Các khoản đầu tư" 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 chưa 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 2016 và giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

4.3 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 số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14 tháng 9 năm 2005 của Bộ Tài chính. Phương pháp đánh giá lại khoản đầu tư được quy định trong Sổ tay Định giá và áp dụng phù hợp với Thông tư số 228/2012/TT-BTC ban hành ngày 27 tháng 12 năm 2012. Cụ thể như sau:

- ▶ *Tiền (VND)*: là số dư tiền gửi tại ngày trước ngày định giá;
- ▶ *Ngoại tệ*: Giá trị quy đổi ra VND theo tỷ giá mua của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương tại ngày trước ngày định giá;
- ▶ *Tiền gửi có kỳ hạn* được xác định là giá trị tiền gửi cộng lãi chưa thanh toán tính tới ngày trước ngày định giá;
- ▶ *Tín phiếu kho bạc, hối phiếu ngân hàng, thương phiếu, chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng, trái phiếu có thời hạn còn lại tới thời điểm đáo hạn dưới ba (03) tháng và các công cụ thị trường tiền tệ chiết khấu*: giá được xác định là giá mua cộng lãi lũy kế tính tới ngày trước ngày định giá.
- ▶ *Trái phiếu*
 - i. *Trái phiếu niêm yết*: Giá của trái phiếu niêm yết được xác định là giá đóng cửa trên hệ thống giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán tại ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá cộng lãi lũy kế.

Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến ngày trước ngày định giá là một trong các mức giá sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

4.3 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

▼ *Cổ phiếu*

- i. Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội: được đánh giá theo giá đóng cửa tại ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá.

Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến ngày trước ngày định giá, là một trong các mức giá sau:

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

- ii. Cổ phiếu của Công ty đại chúng đăng ký giao dịch trên hệ thống UpCom: được đánh giá theo giá cuối ngày của ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá.

Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến ngày trước ngày định giá, là một trong các mức giá sau:

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

- iii. Cổ phiếu đã đăng ký, lưu ký nhưng chưa niêm yết, chưa đăng ký giao dịch được định giá dựa trên:

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

4.3 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

vi. Cổ phần, phần vốn góp khác được định giá là một trong các mức giá sau:

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

➤ *Chứng khoán phái sinh*

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

➤ *Bất động sản*: Giá xác định bởi Tổ chức định giá tại thời điểm gần nhất.

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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.

4.5 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải trả cho hoạt động kinh doanh chứng khoán, phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ, Ngân hàng giám sát và các khoản phải trả khác.

4.6 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.

4.7 Ghi nhận doanh thu

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Lãi từ kinh doanh chứng khoán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và kỳ kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

4.8 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:

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

Phí quản lý quỹ

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

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

Phí giám sát, lưu ký và giao dịch

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

4.8 Chi phí (tiếp theo)

Phí trả cho Tổ chức quản lý bất động sản

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

Chi phí khác

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

Thường hoạt động

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

Phí thường sẽ được thanh toán sau khi thanh toán các khoản phí khác. Phí thường được xác định dựa trên báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán.

4.9 Thuế

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

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

4.10 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 2016 và giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

4.11 Các bên liên quan

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

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

5. TIỀN GỬI NGÂN HÀNG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND
Tiền gửi không kỳ hạn	379.967.132
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành	379.967.132
Tiền gửi có kỳ hạn	17.400.000.000
	17.779.967.132

Tiền gửi có kỳ hạn là khoản tiền gửi tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành có thời hạn ba (03) tháng hưởng lãi suất 5,00%/năm.

6. ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN

Chi tiết chứng khoán đầu tư tại ngày 31 tháng 12 được trình bày như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý không bao gồm lãi chưa thanh toán VND	Chênh lệch VND
Cổ phiếu niêm yết	32.617.511.500	32.124.600.000	(492.911.500)

7. PHẢI THU KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND
Lãi tiền gửi có kỳ hạn phải thu	24.166.667

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND</i>
	<hr/>
Phí quản lý phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ (*)	-
Phí giám sát, phí lưu ký phải trả cho Ngân hàng Giám sát	10.876.811
	<hr/> 10.876.811 <hr/>

(*) Căn cứ thông báo số 78/TB-SGDHCM của Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh ngày 8 tháng 2 năm 2017 về việc niêm yết và ngày giao dịch đầu tiên của Quỹ, Quỹ sẽ bắt đầu thực hiện trích lập chi phí quản lý Quỹ (thuyết minh 3.8) từ ngày 27 tháng 2 năm 2017.

9. VỐN GÓP CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

	<i>Giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND</i>
	<hr/>
Vốn góp tại ngày 29 tháng 6 năm 2016	50.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-
	<hr/> 50.000.000.000 <hr/>

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 2016 như sau:

<i>Thành viên góp vốn</i>	<i>Vốn góp (VND)</i>	<i>Số đơn vị quỹ năm giữ</i>	<i>%</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Điền	49.788.000.000	4.978.800	99,58%
Cá nhân trong nước	212.000.000	21.200	0,42%
	<hr/> 50.000.000.000 <hr/>	<hr/> 5.000.000 <hr/>	<hr/> 100,00% <hr/>

10. PHÍ VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND</i>
	<hr/>
Phí môi giới, giao dịch chứng khoán	48.926.265
Phí giao dịch tiền gửi	27.500
Chi phí khác	27.633
	<hr/> 48.981.398 <hr/>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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 các quyết định tài chính và hoạt động kinh doanh.

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

Những giao dịch trọng yếu trong kỳ được trình bày dưới đây:

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Quan hệ</u>	<u>Nội dung giao dịch</u>	<i>Giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Ngân hàng Giám sát	Phí giám sát và lưu ký tài sản Quỹ	(52.174.997)
		Thu nhập lãi tiền gửi có kỳ hạn	386.677.883

Số dư trọng yếu tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm được trình bày dưới đây:

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Quan hệ</u>	<u>Nội dung giao dịch</u>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> VND
Ngân hàng TMCP Đầu tu và Phát triển Việt Nam	Ngân hàng Giám sát	Tiền gửi thanh toán	379.967.132
		Tiền gửi cố định	17.400.000.000
		Lãi phải thu tiền gửi có kỳ hạn	24.166.667
		Phí giám sát và lưu ký phải trả	(10.876.811)

12. CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Quỹ có các khoản phải thu, tiền mặt và tiền gửi ngân hàng ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Quỹ. Nợ phải trả tài chính của Quỹ chủ yếu bao gồm các khoản phải trả hoạt động đầu tư và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Quỹ. Quỹ không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Công ty Quản lý Quỹ tin rằng rủi ro lãi suất không có ảnh hưởng đáng kể đến kết quả hoạt động của Quỹ do Quỹ không nắm giữ các chứng khoán nợ nào.

Độ nhạy đối với lãi suất

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

Rủi ro tiền tệ

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

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Quỹ nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Quỹ quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Đại diện của Quỹ xem xét và phê duyệt tất cả các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Quỹ là 32.124.600.000 đồng Việt Nam. Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì kết quả hoạt động của Quỹ sẽ giảm khoảng 3.212.460.000 đồng Việt Nam, phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, kết quả hoạt động của Quỹ sẽ tăng lên khoảng 3.212.460.000 đồng Việt Nam.

Rủi ro về giá hàng hóa

Quỹ không có rủi ro về giá hàng hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Rủi ro tín dụng

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

Tiền gửi ngân hàng

Quý 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 Quý. Rủi ro tín dụng tối đa của Quý 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 Quý 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 Quý 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 2016.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Quý gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Quý 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 Quý giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền gửi ngân hàng ở mức mà Công ty Quản lý Quý cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Quý và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

	Không kỳ hạn	Dưới 3 tháng	Từ 3 đến 12 tháng	Từ 1 đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016						
Phải trả cho Công ty Quản lý Quý và Ngân hàng Giám sát	-	10.876.811	-	-	-	10.876.811
Phải trả khác	-	22.000.000	-	-	-	22.000.000
	-	32.876.811	-	-	-	32.876.811

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

Tài sản đảm bảo

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

13. TRÌNH BÀY BỔ SUNG CÁC THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210") có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011. Thông tư 210 đã đưa ra các định nghĩa về công cụ tài chính, bao gồm tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, công cụ tài chính phái sinh và công cụ vốn chủ sở hữu cũng như quy định cách thức phân loại, trình bày và thuyết minh các loại công cụ này.

Do Thông tư 210 chỉ quy định việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính, các khái niệm về tài sản tài chính, nợ phải trả tài chính và những chỉ tiêu liên quan chỉ áp dụng cho phần thuyết minh này. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính của Quý vẫn được ghi nhận theo Hệ thống Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam quy định tại Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14 tháng 9 năm 2005, Thông tư số 228/2012/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 27 tháng 12 năm 2012 và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính của quỹ đầu tư bất động sản.

Tài sản tài chính

Các tài sản tài chính của Quý theo phạm vi của Thông tư 210 bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính, thành một trong các loại sau:

► **Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:**

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh, nếu:

- (i) Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại/ mua lại trong thời gian ngắn;
- (ii) Có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
- (iii) Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

► **Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà đơn vị có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn, ngoại trừ:**

- (i) Các tài sản tài chính mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu đã được xếp vào nhóm ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- (ii) Các tài sản tài chính đã được xếp vào nhóm sẵn sàng để bán;
- (iii) Các tài sản tài chính thỏa mãn định nghĩa về các khoản cho vay và phải thu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

13. TRÌNH BÀY BỔ SUNG CÁC THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tài sản tài chính (tiếp theo)

► ***Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường, ngoại trừ:***

- (i) Các tài sản tài chính mà đơn vị có ý định bán ngay hoặc sẽ bán trong tương lai gần được phân loại là tài sản nắm giữ vì mục đích kinh doanh, tại thời điểm ghi nhận ban đầu được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- (ii) Các tài sản tài chính được đơn vị xếp vào nhóm sẵn sàng để bán tại thời điểm ghi nhận ban đầu; hoặc
- (iii) Các tài sản tài chính mà người nắm giữ có thể không thu hồi được phần lớn giá trị đầu tư ban đầu, không phải do suy giảm chất lượng tín dụng.

► ***Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là:***

- (i) Các khoản cho vay và các khoản phải thu;
- (ii) Các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn;
- (iii) Các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Quỹ theo phạm vi của Thông tư 210 bao gồm bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Theo Thông tư 210, nợ phải trả tài chính, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành:

► ***Các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh***

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh, nếu:

- (i) Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại/ mua lại trong thời gian ngắn;
- (ii) Có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
- (iii) Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

► ***Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phi phân bổ***, bao gồm các khoản nợ phải trả tài chính không được phân loại là các khoản nợ phải trả tài chính theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bù trừ các tài sản và nợ phải trả tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán nếu, và chỉ nếu, Quỹ có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và giai đoạn kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

13. TRÌNH BÀY BỔ SUNG CÁC THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Bảng dưới đây trình bày giá gốc và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Quý:

	<i>Giá gốc VND</i>	<i>Giá trị hợp lý không bao gồm lãi chưa thanh toán VND</i>
Tài sản tài chính		
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh		
- <i>Cổ phiếu niêm yết</i>	32.617.511.500	32.124.600.000
Tiền gửi ngân hàng và các khoản phải thu		
- <i>Tiền gửi ngân hàng</i>	17.779.967.132	17.779.967.132
- <i>Phải thu lãi tiền gửi</i>	24.166.667	24.166.667
	50.421.645.299	49.928.733.799
	<i>Giá gốc VND</i>	<i>Giá trị hợp lý VND</i>
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ và Ngân hàng Giám sát	10.876.811	10.876.811
Phải trả khác	22.000.000	22.000.000
	32.876.811	32.876.811

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Quý sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả nhà cung cấp và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định theo nguyên tắc và phương pháp định giá lại được trình bày tại Thuyết minh số 4.3 – Các khoản đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và kỳ kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

14. MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2016
I	Các chỉ số về tình hình hoạt động đầu tư	
1	Tỷ lệ các loại chứng khoán/Tổng giá trị tài sản	64,34%
2	Tỷ lệ các loại cổ phiếu/Tổng giá trị tài sản	64,34%
2.1	Tỷ lệ các loại cổ phiếu niêm yết/Tổng giá trị tài sản	64,34%
2.2	Tỷ lệ các loại cổ phiếu không niêm yết/Tổng giá trị tài sản	-
3	Tỷ lệ các loại trái phiếu/Tổng giá trị tài sản	-
4	Tỷ lệ tiền gửi ngân hàng/Tổng giá trị tài sản	35,61%
5	Tỷ lệ thu nhập bình quân/ Tổng giá trị tài sản	1,03%
6	Tỷ lệ chi phí bình quân/ Tổng giá trị tài sản	0,25%
II	Các chỉ số thị trường	
1	Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành cuối năm	5.000.000
2	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của các nhân viên Công ty Quản lý Quỹ và những người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ	0,01%
3	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của 10 nhà đầu tư lớn nhất cuối năm	99,81%
4	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của nhà đầu tư nước ngoài	-
5	Tỷ lệ giá trị giao dịch chứng chỉ quỹ so với giá trị tài sản ròng cuối năm	-
6	Giá trị đơn vị quỹ cuối năm (VND/đơn vị)	9.979,17

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và kỳ kế toán từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

15. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN NĂM

Vào ngày 27 tháng 02 năm 2017, Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã chính thức niêm yết 5.000.000 chứng chỉ quỹ mã FUCVREIT trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh ("Hose").

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Quỹ và kết quả hoạt động kinh doanh của Quỹ yêu cầu phải trình bày trong báo cáo tài chính.

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



Bà Lê Mỹ Linh
Phó Giám đốc

Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ thương



Ông Đặng Lưu Dũng
Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng
Kế toán Trưởng

Bà Vũ Thanh Hằng
Chuyên viên Quản lý Quỹ

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 03 năm 2016