

Mẫu CBTT/SGDHCM-02  
Appendix CBTT/SGDHCM-02

(Ban hành kèm theo Quyết định số 340/QĐ-SGDHCM ngày 19 tháng 08 năm 2016 của  
TGD SGDCK TPHCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDCK TPHCM)

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ  
Kỹ Thương  
Quỹ đầu tư bất động sản Techcom  
Việt Nam

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số/No.: 20200330

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ  
NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương  
Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
  - Mã chứng khoán: FUCVREIT
  - Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 10, số 191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai  
Bà Trưng, Hà Nội
  - Điện thoại: +84 4 3944 6368
  - Fax: +84 4 3944 6583
  - Người thực hiện công bố thông tin: Đặng Lưu Dũng  
Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Loại thông tin công bố:  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố (\*):**

Báo cáo tài chính đã kiểm toán Quỹ Đầu tư bất động sản Techcom cho năm tài chính 2019, báo cáo tổng kết hoạt động quản lý quỹ đầu tư bất động sản theo mẫu Phụ lục 24 ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản và báo cáo Ngân hàng giám sát đính kèm cùng Báo cáo tài chính đã kiểm toán.

**Đối với trường hợp thay đổi, thay thế thông tin đã công bố, cần nêu rõ nguyên nhân thay đổi hoặc thay thế.**

.....



Lý do: .....

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 30/03/2020 tại đường dẫn: <http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/category/cong-bo-thong-tin/>

Tôi 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./

Tài liệu đính kèm:

Báo cáo tài chính đã kiểm toán Quỹ  
Đầu tư bất động sản Techcom cho năm  
tài chính 2019, báo cáo tổng kết hoạt  
động quản lý quỹ đầu tư bất động sản  
theo mẫu Phụ lục 24 ban hành kèm theo  
Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày  
27/12/2012 hướng dẫn thành lập và  
quản lý quỹ đầu tư bất động sản và báo  
cáo ngân hàng giám sát đính kèm cùng  
Báo cáo tài chính đã kiểm toán

### Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Dặng Lưu Dũng  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ  
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2019**

(Phụ lục số 24 ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)

**1. THÔNG TIN VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN:**

- a) Tên Quỹ đầu tư bất động sản : Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản Techcom Việt Nam (TCREIT)
- b) Số giấy đăng ký thành lập quỹ : Giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ đầu tư bất động sản số 22/GCN-UBCK ngày 29/06/2016 do Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp.
- c) Thời hạn hoạt động của quỹ : Không thời hạn
- d) Chính sách phân chia lợi nhuận : Quỹ dành tối thiểu chín mươi phần trăm (90%) lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư. Phương án phân chia lợi nhuận do Đại hội nhà đầu tư gần nhất thông qua. Lợi tức chi trả cho nhà đầu tư được trích từ lợi nhuận trong kỳ, hoặc lợi nhuận lũy kế sau khi trích lập đầy đủ các quỹ (nếu có) theo quy định tại điều lệ quỹ và hoàn tất mọi nghĩa vụ thuế, tài chính (nếu có) theo quy định của pháp luật. Lợi tức Quỹ có thể dưới hình thức thanh toán bằng tiền, Chứng chỉ Quỹ phát hành thêm.
- đ) Số lượng chứng chỉ quỹ : 5.000.000 (thời điểm 31/12/2019)
- e) Nội dung thay đổi tại điều lệ quỹ trong kỳ (nếu có): Không có
- g) Nội dung Nghị quyết Đại hội nhà đầu tư:  
Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2018 tổ chức ngày 12/04/2019 đã nhất trí thông qua Nghị quyết với các nội dung sau(\*):
- Điều 1:  
Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Quỹ.
- Điều 2:  
Thông qua Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán của Quỹ.
- Điều 3:  
Thông qua Báo cáo Ngân hàng giám sát đính kèm báo cáo tài chính kiểm toán.
- Điều 4:  
Thông qua phương án phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư nêu tại Đại hội.



Điều 5:

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2019 của Quỹ.

Điều 6:

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

Điều 7:

Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính của Quỹ cho năm tài chính kết thúc 31/12/2019.

Điều 8:

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

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

Điều 9:

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.

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

h) Ý kiến nhận xét của ngân hàng giám sát về các hoạt động của Quỹ đầu tư bất động sản:

Nêu tại mục 4, báo cáo về hoạt động giám sát của Ngân hàng giám sát

## 2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN:

2.1. Thông tin về danh mục của Quỹ:

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Cổ phiếu niêm yết	70,30%	66,70%	86,13%
Trái phiếu niêm yết	11,23%	14,22%	8,33%
Tiền gửi và các khoản tương đương tiền	18,20%	18,65%	3,77%
Tài sản khác	0,27%	0,44%	1,77%
	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Tính tới ngày 31 tháng 12 năm 2019, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

2.2. Thông tin về lợi nhuận/ hiệu quả hoạt động:

Tổng lợi nhuận và cơ cấu lợi nhuận của quỹ bao gồm:

a) Danh mục bất động sản:

Tính tới ngày 31 tháng 12 năm 2019, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

b) Danh mục chứng khoán:

<b>A/ Xác định KQHĐ đã thực hiện</b>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2019</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2018</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2017</i>
<b>I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện</b>	1.552.996.050	11.336.212.262	17.531.005.764
1. Cổ tức được nhận	370.710.258	150.260.666	249.694.050
2. Lãi trái phiếu được nhận	689.025.672	672.514.083	36.042.846
3. Lãi tiền gửi	553.235.037	325.508.533	776.352.979
4. Thu nhập bán chứng khoán	(59.974.917)	10.187.928.980	16.468.915.889
5. Thu nhập khác			-
<b>II. Chi phí</b>	1.822.368.377	3.731.826.617	6.864.676.743
1. Phí quản lý quỹ	922.293.143	994.833.762	3.897.822.028
2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ	129.086.701	132.927.264	169.040.101
3. Chi phí họp, đại hội			-
4. Chi phí kiểm toán	88.000.000	88.000.000	66.000.000
5. Chi phí tư vấn định giá			-
6. Phí và chi phí khác	682.988.533	2.516.065.591	2.731.814.614
<b>III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ</b>	(269.372.327)	7.604.385.645	10.666.329.021
<b>B/ Xác định kết quả chưa thực hiện</b>			
<b>I. Thu nhập</b>	9.622.659.873	2.868.987.152	4.040.332.187
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	9.622.659.873	2.868.987.152	4.040.332.187
2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ	-		-
<b>II. Chi phí</b>	2.688.447.463	10.433.613.644	-
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	2.688.447.463	10.433.613.644	-
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>	6.934.212.410	(7.564.626.492)	4.040.332.187

2.3. Thông tin về lợi nhuận phân phối:

Trong kỳ Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận

2.4. Các thông tin khác (nếu có): Không có.

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

a. Thuyết minh về việc thay đổi Công ty Quản lý quỹ (nếu có): Không có.

b. Thuyết minh về việc Quỹ có đạt được mục tiêu đầu tư (thuyết minh này chỉ cần thiết tại báo cáo hàng năm của Quỹ): Quỹ đã đạt được mục tiêu đầu tư như nêu tại mục 1. **Thông tin về Quỹ** và theo Quy định tại Điều 64 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ, Công ty Quản lý Quỹ được thưởng hoạt động năm 2019 số tiền là 464.079.918 Việt Nam Đồng.

c. Thông tin về hiện trạng và khả năng khai thác bất động sản trong kỳ. Thông tin về các giao dịch (mua – bán) bất động sản trong kỳ: Không có.

d. Đánh giá về tổ chức quản lý bất động sản, kèm theo báo cáo về hoạt động quản lý bất động sản trong năm (theo mẫu tại phụ lục số 26): Không áp dụng.

đ. Đánh giá về tổ chức định giá, kèm theo báo cáo về hoạt động định giá, định giá lại các bất động sản đã thực hiện trong năm (theo mẫu tại phụ lục số 16): Không áp dụng.

e. Thông tin về hoạt động định giá bất động sản trong kỳ. Mô tả chênh lệch giữa giá gốc và giá trị của bất động sản được đánh giá lại trong kỳ: Không áp dụng.

g. Mô tả sự khác biệt về bất động sản trong danh mục của quỹ/ công ty đầu tư chứng khoán sơ với năm liền kề báo cáo: Quỹ chưa đầu tư bất động sản trong kỳ báo cáo.

h. Đánh giá về hoạt động đầu tư chứng khoán của Quỹ:

Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019, 100% thu nhập của Quỹ đến từ hoạt động đầu tư chứng khoán, cụ thể như nêu tại mục b) Điểm 2.2 nêu trên.

Trong năm 2019, Quỹ không thay đổi danh mục đầu tư cổ phiếu so với năm 2018.

Đối với danh mục trái phiếu, trong năm 2019, Quỹ cơ cấu lại danh mục trái phiếu do có một số mã đáo hạn.

Danh mục đầu tư chứng khoán của Quỹ tại thời điểm 31/12/2019 cụ thể như sau:

<i>STT</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá thị trường (VND)</i>	<i>Tổng giá trị (VND)</i>	<i>Tỷ lệ trên tổng giá trị tài sản (%)</i>
<b>I</b>	<b>Cổ phiếu niêm yết</b>	<b>755.737</b>		<b>43.532.767.500</b>	<b>70,30%</b>
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)	495.737	27.500	13.632.767.500	22,02%
2	Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần (VIC)	260.000	115.000	29.900.000.000	48,29%
<b>II</b>	<b>Trái phiếu niêm yết</b>	<b>69.000</b>		<b>6.950.941.010</b>	<b>11,23%</b>
1	Trái phiếu doanh nghiệp - NPM11804	19.000	100.523	1.909.942.510	3,08%
2	Trái phiếu doanh nghiệp - SDI11717	25.000	100.619	2.515.487.250	4,06%
3	Trái phiếu doanh nghiệp - VHM11802	25.000	101.020	2.525.511.250	4,08%
<b>II</b>	<b>Các tài sản khác</b>			<b>164.809.627</b>	<b>0,27%</b>
1	Phải thu lãi trái phiếu			147.001.408	0,24%
2	Phải thu lãi tiền gửi			17.808.219	0,03%
<b>III</b>	<b>Tiền gửi ngân hàng</b>			<b>11.272.659.797</b>	<b>18,20%</b>
1	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn			1.272.659.797	2,06%
2	Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn			10.000.000.000	16,15%
<b>IV</b>	<b>Tổng giá trị danh mục</b>			<b>61.921.177.934</b>	<b>100,00%</b>

g) Các thông tin khác nếu có: Không có

#### 4. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

- a. Thuyết minh về việc thay đổi Ngân hàng giám sát (nếu có): Không có.
- b. Việc lưu ký tài sản của Quỹ: Tài sản của Quỹ được lưu ký tại Ngân hàng giám sát – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Hà Thành.
- c. Việc đăng ký sở hữu tài sản: Chứng khoán (bao gồm cổ phiếu và trái phiếu niêm yết) của Quỹ đã được đăng ký sở hữu.
- d. Việc đầu tư tuân thủ các hạn chế về đầu tư, hạn chế về vay theo quy định pháp luật, quy định tại Điều lệ Quỹ:

Theo báo cáo từ Ngân hàng giám sát trong năm tài chính 2019, Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã hoạt động và được quản lý với các nội dung dưới đây:

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

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

ii) Việc định giá, đánh giá tài sản của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.

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

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



## 5. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG ỦY QUYỀN

a) Chi phí phải trả cho bên nhận ủy quyền so với tổng chi phí hoạt động, lợi nhuận, thu nhập của quỹ và danh mục ủy thác;

	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2019</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2018</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2017</i>
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành (1)	324.632.609	325.221.322	246.006.526
Tổng chi phí hoạt động (2)	1.822.368.377	3.731.826.617	6.864.676.743
% Tổng chi phí hoạt động = (1)/(2)	17,81%	8,71%	3,58%
Tổng Lợi nhuận đã thực hiện và chưa thực hiện (3)	6.664.840.083	39.759.153	14.706.661.208
% Lợi nhuận = (1)/(3)	4,87%	817,98%	1,67%
Tổng Thu nhập đã thực hiện và chưa thực hiện của Quỹ (4)	11.175.655.923	14.205.199.414	21.571.337.951
% Thu nhập của Quỹ = (1)/(4)	2,90%	2,29%	1,14%
Danh mục đầu tư của Quỹ (5)	61.921.177.934	54.868.230.669	70.481.923.128
% Danh mục đầu tư của Quỹ = (1)/(5)	0,52%	0,59%	0,35%

b) Tổng chi phí phải trả cho từng bên nhận ủy quyền, bao gồm chi phí cho hoạt động ủy quyền và chi phí phải trả các dịch vụ khác cung cấp bởi bên nhận ủy quyền; tỷ lệ tổng chi phí phải trả cho từng bên nhận ủy quyền so với tổng chi phí kinh doanh trong năm của công ty quản lý quỹ;

	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2019</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2018</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2017</i>
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành (1)	324.632.609	325.221.322	246.006.526
Phí giám sát	6.148.619	6.632.230	5.751.446
Phí lưu ký	120.000.000	120.000.000	120.000.000
Phí quản trị Quỹ	198.000.000	198.000.000	119.758.065
Phí khác (chuyển tiền,...)	483.990	589.092	497.015

c. Các ảnh hưởng (nếu có) của hoạt động ủy quyền tới lợi nhuận, mức độ rủi ro tới Quỹ: Không có.

d. Đánh giá khả năng duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro, tính bảo mật, hạ tầng cơ sở vật chất kỹ thuật, hệ thống dự phòng nóng, hệ thống dự phòng thảm họa... của bên nhận ủy quyền, bảo đảm hoạt động ủy quyền được thực hiện thông suốt, không gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư của nhà đầu tư:

Dịch vụ lưu ký, giám sát, quản trị quỹ được ủy quyền cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành.

Theo đánh giá của chúng tôi, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành là đơn vị có uy tín, kinh nghiệm trên thị trường, với đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn cao, tính chuyên nghiệp trong quá trình cung cấp dịch vụ, có hệ thống phần mềm theo chuẩn quốc tế và các phòng, bộ phận chức năng được thiết lập và hoạt động độc lập... Do đó, khả năng duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro, tính bảo mật, hạ tầng cơ sở vật chất kỹ thuật, hệ thống dự phòng nóng, hệ thống dự phòng thảm họa của các bên nhận ủy quyền cho Quỹ TCREIT được bảo đảm hoạt động thông suốt, không gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư của nhà đầu tư.

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Đặng Lưu Dũng**