

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ  
Thương/ Techcom Capital Joint  
Stock Company

Quỹ đầu tư bất động sản Techcom  
Việt Nam/ Techcom Vietnam  
REIT

Số/No.: 20200420

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
*Independence - Freedom - Happiness*

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2020  
Hanoi, day 20 month 04 year 2020

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON  
THE STATE SECURITIES  
COMMISSION'S PORTAL AND  
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S  
PORTAL**



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

- Tên tổ chức / *Organization name*:  
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương/ *Techcom Capital Joint Stock Company*  
Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam/ *Techcom Vietnam REIT*
  - Mã chứng khoán/ *Security Symbol*: FUCVREIT
  - Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: Tầng 10, số 191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành,  
Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
  - Điện thoại/ *Telephone*: +84 24 3944 6368
  - Fax: +84 24 3944 6583
  - Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Đặng Lưu Dũng  
Chức vụ/ *Position*: Tổng Giám Đốc/ *General Director*
- Loại thông tin công bố:  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu  
*Information disclosure type*:  *Periodic*  *Irregular*  *24 hours*  *On demand*

**Nội dung thông tin công bố (\*)/ Content of Information disclosure (\*):**

Báo cáo hoạt động đầu tư của Quỹ Quý I/2020 / *The Funds's investment activities report  
Quarter 1/2020*.....

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

*In case the company accurates or replaces information(s) that were disclosed. Company shall make a reason for the replacement or correction.*

Lý do/ Reason: .....

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 20/04/2020 tại đường dẫn: <http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/category/cong-bo-thong-tin/>

*This information was disclosed on Company/Fund's Potral on date 20/04/2020 Available at: <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./

*I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.*

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

*Legal representative/Party authorized to disclose information*

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

*(Signature, full name, position, and seal)*



Đặng Lưu Dũng  
Tổng Giám Đốc/ General Director



PHỤ LỤC SỐ 06

Mẫu báo cáo định kỳ về hoạt động đầu tư của

Mẫu Báo cáo hoạt động đầu tư của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản

(Ban hành kèm theo Thông tư số 91/2019/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2019 sửa đổi, bổ sung một số Thông tư quy định về chế độ báo cáo và thủ tục hành chính áp dụng với công ty quản lý quỹ, quỹ đầu tư chứng khoán và công ty đầu tư chứng khoán)

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ CỦA  
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN/CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN  
( Quý 1/2020 )**

1. Tên công ty quản lý quỹ: Công ty cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương
2. Tên ngân hàng giám sát: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Hà Thành
3. Tên quỹ đầu tư bất động sản: Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam
4. Ngày lập báo cáo: 15/04/2020

Đơn vị tính: VND

**I. BÁO CÁO VỀ TÀI SẢN CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN**

TT	Tài sản	Kỳ báo cáo 31/03/2020	Kỳ trước 31/12/2019	%/cùng kỳ năm trước
<b>I</b>	<b>Tài sản</b>			
I.1	Tiền và các khoản tương đương tiền	11,210,627,968	11,272,659,797	109.94%
	Tiền			
	Tiền gửi ngân hàng	1,210,627,968	1,272,659,797	614.36%
	Các khoản tương đương tiền	10,000,000,000	10,000,000,000	100.00%
I.2	Các khoản đầu tư (kê chi tiết)	38,533,538,210	50,483,708,510	78.94%
	Cổ phiếu niêm yết	31,598,740,000	43,532,767,500	73.95%
	Trái phiếu niêm yết	6,934,798,210	6,950,941,010	113.96%
I.3	Thu từ cho thuê bất động sản đầu tư			
I.4	Cổ tức, trái tức được nhận	205,055,194	164,809,627	125.94%
I.5	Phải thu lãi trái phiếu, lãi tiền gửi			
I.6	Tiền bán bất động sản chờ thu (kê chi tiết)			
I.7	Tiền bán chứng khoán chờ thu (kê chi tiết)			
I.8	Các khoản phải thu khác	11,270,495		0.62%
I.9	Các tài sản khác			
I.10	Tổng tài sản	49,960,491,867	61,921,177,934	81.92%
<b>II.</b>	<b>Nợ</b>	<b>Kỳ báo cáo 31/03/2020</b>	<b>Kỳ trước 31/12/2019</b>	<b>%/cùng kỳ năm trước</b>
II.1	Tiền phải thanh toán mua bất động sản (kê chi tiết)			
II.2	Tiền phải thanh toán mua chứng khoán (kê chi tiết)			
	Cổ phiếu niêm yết			
	Trái phiếu niêm yết			
II.3	Các khoản phải trả khác	622,159,664	614,060,502	289.76%
II.4	Tổng nợ	622,159,664	614,060,502	289.76%
	Tài sản ròng của quỹ (I.8-II.3)	49,338,332,203	61,307,117,432	81.19%
	Tổng số chứng chỉ quỹ	5,000,000	5,000,000	100.00%
	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ	9,867.66	12,261.42	81.19%

**II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

TT	Chỉ tiêu	Kỳ báo cáo (01/01/2020-31/03/2020)	Kỳ trước (01/10/2019-31/12/2019)	Lũy kế từ đầu năm
<b>I</b>	<b>Thu nhập từ hoạt động đầu tư</b>	<b>302,431,162</b>	<b>549,069,179</b>	<b>302,431,162</b>
1	Thu từ bất động sản cho thuê			

2	Thu từ chuyển nhượng bất động sản			
3	Thu nhập bán chứng khoán			
4	Cổ tức, trái tức được nhận	176,389,403	413,890,546	176,389,403
5	Lãi được nhận	126,041,759	135,178,633	126,041,759
6	Các khoản thu nhập khác			
<b>II</b>	<b>Chi phí</b>	<b>321,046,091</b>	<b>810,631,267</b>	<b>321,046,091</b>
1	Phí quản lý trả cho công ty quản lý quỹ	212,627,971	236,053,836	212,627,971
2	Phí lưu ký, giám sát trả cho NHGS	32,147,100	32,323,456	32,147,100
3	Chi phí dịch vụ quản trị quỹ, chi phí dịch vụ đại lý chuyển nhượng và các chi phí khác mà công ty quản lý quỹ trả cho tổ chức cung cấp dịch vụ có liên quan (nếu có);	49,500,000	49,500,000	49,500,000
4	Chi phí dịch vụ quản lý bất động sản			
5	Chi phí dịch vụ định giá bất động sản			
6	Chi phí kiểm toán trả cho tổ chức kiểm toán;	21,879,780	22,180,822	21,879,780
7	Chi phí dịch vụ tư vấn pháp lý, dịch vụ báo giá và các dịch vụ hợp lý khác, thù lao trả cho ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị;			
8	Chi phí dự thảo, in ấn, gửi bản cáo bạch, bản cáo bạch tóm tắt, báo cáo tài chính, xác nhận giao dịch, sao kê tài khoản và các tài liệu khác cho nhà đầu tư; chi phí công bố thông tin của quỹ; chi phí tổ chức họp đại hội nhà đầu tư, ban đại diện quỹ;			
9	Chi phí liên quan đến thực hiện các giao dịch tài sản của quỹ/công ty.		2,527,326	
10	Các loại phí khác (nêu chi tiết)	4,891,240	468,045,827	4,891,240
	Phí/Giá dịch vụ thường		464,079,918	
	Chi phí khác	4,891,240	3,965,909	4,891,240
<b>III</b>	<b>Thu nhập ròng từ hoạt động đầu tư (I-II)</b>	<b>(18,614,929)</b>	<b>(261,562,088)</b>	<b>(18,614,929)</b>
<b>IV</b>	<b>Lãi (lỗ) từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(11,950,170,300)</b>	<b>(1,422,769,052)</b>	<b>(11,950,170,300)</b>
1	Lãi (lỗ) thực tế phát sinh từ hoạt động đầu tư		25,000	
2	Thay đổi về giá trị của các khoản đầu tư trong kỳ	(11,950,170,300)	(1,422,794,052)	(11,950,170,300)
<b>V</b>	<b>Thay đổi của giá trị tài sản ròng do các hoạt động đầu tư trong kỳ (III + IV)</b>	<b>(11,968,785,229)</b>	<b>(1,684,331,140)</b>	<b>(11,968,785,229)</b>
<b>VI</b>	<b>Giá trị tài sản ròng đầu kỳ</b>	<b>61,307,117,432</b>	<b>62,991,448,572</b>	<b>61,307,117,432</b>
<b>VII</b>	<b>Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ trong kỳ:</b>	<b>(11,968,785,229)</b>	<b>(1,684,331,140)</b>	<b>(11,968,785,229)</b>
	trong đó			
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ do các hoạt động liên quan đến đầu tư trong kỳ	(11,968,785,229)	(1,684,331,140)	(11,968,785,229)
2	Thay đổi giá trị tài sản ròng do việc chi trả lợi tức cho các nhà đầu tư trong kỳ			
<b>VIII</b>	<b>Giá trị tài sản ròng cuối kỳ</b>	<b>49,338,332,203</b>	<b>61,307,117,432</b>	<b>49,338,332,203</b>
<b>IX</b>	<b>Lợi nhuận bình quân năm (chỉ áp dụng đối với báo cáo năm)</b>			
	Tỷ suất lợi nhuận bình quân năm (chỉ áp dụng đối với báo cáo			

### III. BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ

Tại ngày 31/03/2020

TT	Loại tài sản	Số lượng	Giá thị trường hoặc giá trị hợp lý tại ngày báo cáo	Tổng giá trị	Tỷ lệ %/Tổng giá trị tài sản của quỹ
I	Bất động sản đầu tư				
	Tổng				
II	Cổ phiếu niêm yết				
	NLG	495,737	20,000	9,914,740,000	19.85%
	VIC	260,000	83,400	21,684,000,000	43.40%
	<b>Tổng</b>	<b>755,737</b>		<b>31,598,740,000</b>	<b>63.25%</b>
III	Cổ phiếu không niêm yết				

	Tổng				
	Tổng các loại cổ phiếu				
IV	Trái phiếu				
	NPM11804	19,000	100,177.34	1,903,369,460	3.81%
	SDI11717	25,000	100,414.54	2,510,363,500	5.02%
	VHM11802	25,000	100,842.61	2,521,065,250	5.05%
	<b>Tổng</b>	<b>69,000</b>		<b>6,934,798,210</b>	<b>13.88%</b>
V	Các loại chứng khoán khác				
	<b>Tổng</b>				
	<b>Tổng các loại chứng khoán</b>			<b>38,533,538,210</b>	<b>77.13%</b>
VI	Các tài sản khác				
	Cổ tức được nhận				
	Lãi trái phiếu được nhận			188,137,386	0.38%
	Lãi tiền gửi được nhận			16,917,808	0.03%
	Tiền bán chứng khoán chờ thu				
	Các khoản đặt cọc và ứng trước				
	Phải thu khác			11,270,495	0.02%
	Tài sản khác				
	Tiền gửi có kỳ hạn hơn 3 tháng				
	<b>Tổng</b>			<b>216,325,689</b>	<b>0.43%</b>
VII	Tiền				
1	Tiền gửi không kỳ hạn			1,210,627,968	2.42%
2	Tiền gửi có kỳ hạn			10,000,000,000	20.02%
	<b>Tổng</b>			<b>11,210,627,968</b>	<b>22.44%</b>
VIII	<b>Tổng giá trị danh mục</b>			<b>49,960,491,867</b>	<b>100.00%</b>

#### IV. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG VAY, GIAO DỊCH MUA BÁN LẠI

STT	Nội dung hoạt động (nêu chi tiết theo mục tiêu và đối tác)	Đối tác	Mục tiêu/Tài sản đảm bảo	Kỳ hạn	Giá trị khoản vay hoặc khoản cho vay	Thời điểm giao dịch		Thời điểm báo cáo	
						Ngày tháng năm	Tỷ lệ giá trị hợp đồng/giá trị tài sản ròng của quỹ	Ngày tháng năm	Tỷ lệ giá trị hợp đồng/giá trị tài sản ròng của quỹ
1	Các khoản vay tiền (nêu chi tiết từng hợp đồng)								
I	Tổng giá trị các khoản vay tiền/giá trị tài sản ròng								
2	Hợp đồng Repo (nêu chi tiết từng hợp đồng)								
II	Tổng giá trị các hợp đồng Repo/giá trị tài sản ròng								
A	Tổng giá trị các khoản vay/giá trị tài sản ròng (=I+II)								
3	Cho vay chứng khoán (nêu chi tiết từng hợp đồng)								
III	Tổng giá trị các hợp đồng/giá trị tài sản ròng								
4	Hợp đồng Reverse Repo (nêu chi tiết từng hợp đồng)								
IV	Tổng giá trị hợp đồng/giá trị tài sản ròng								
B	Tổng giá trị các khoản cho vay/giá trị tài sản ròng (=III + IV)								

#### V. MỘT SỐ CHỈ TIÊU KHÁC

STT	Chỉ tiêu	Kỳ báo cáo 31/03/2020	Kỳ trước 31/12/2019
-----	----------	--------------------------	------------------------

<b>I Các chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động</b>			
1	Tỷ lệ phí quản lý trả cho công ty quản lý quỹ/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	1.50%	1.50%
2	Tỷ lệ phí lưu ký, giám sát trả cho NHGS/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	0.23%	0.21%
3	Tỷ lệ chi phí dịch vụ quản trị quỹ và các chi phí khác mà công ty quản lý quỹ trả cho tổ chức cung cấp dịch vụ có liên quan/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%) (nếu có)	0.35%	0.31%
4	Chi phí kiểm toán trả cho tổ chức kiểm toán (nếu phát sinh)/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	0.15%	0.14%
5	Chi phí trả cho tổ chức quản lý bất động sản/ Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	0.00%	0.00%
6	Chi phí trả cho tổ chức định giá bất động sản/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	0.00%	0.00%
7	Chi phí dịch vụ tư vấn pháp lý, dịch vụ báo giá và các dịch vụ hợp lý khác, thù lao trả cho ban đại diện quỹ/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	0.00%	0.00%
8	Tỷ lệ chi phí hoạt động/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	2.27%	5.16%
9	Tỷ lệ thu nhập (tính cả thu nhập từ lãi, cổ tức, trái tức, chênh lệch giá)/Giá trị tài sản ròng	-82.20%	-5.56%
<b>II Các chỉ tiêu khác</b>			
1	Quy mô quỹ đầu kỳ		
	Tổng giá trị chứng chỉ quỹ đang lưu hành đầu kỳ	61,307,117,432	62,991,448,572
	Tổng số lượng chứng chỉ quỹ đang lưu hành đầu kỳ	5,000,000	5,000,000
2	Thay đổi quy mô quỹ trong kỳ		
	Số lượng chứng chỉ quỹ phát hành thêm trong kỳ		
	Giá trị vốn thực huy động thêm trong kỳ		
3	Quy mô quỹ cuối kỳ		
	Tổng giá trị chứng chỉ quỹ đang lưu hành cuối kỳ	49,338,332,203	61,307,117,432
	Tổng số lượng đơn vị quỹ đang lưu hành cuối kỳ	5,000,000	5,000,000
4	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của công ty quản lý quỹ và người có liên quan cuối kỳ	0.008%	0.008%
5	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của 10 nhà đầu tư lớn nhất cuối kỳ	97.454%	97.197%
6	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của nhà đầu tư nước ngoài cuối kỳ	1.190%	0.407%
7	Số nhà đầu tư tham gia vào quỹ cuối kỳ, kể cả giao dịch ký danh	176	187
8	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ	9,867.66	12,261.42
9	Giá trị thị trường trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ	6,260	6,500

## VI. THỐNG KÊ PHÍ GIAO DỊCH

STT	Tên (mã) các công ty chứng khoán (có giá trị giao dịch vượt quá 5% tổng giá trị giao dịch kỳ báo cáo)	Quan hệ với công ty quản lý quỹ	Tỷ lệ giao dịch của quỹ/công ty tại từng công ty chứng khoán			Phí giao dịch bình quân	Phí giao dịch bình quân trên thị trường
			Giá trị giao dịch trong kỳ báo cáo của quỹ	Tổng giá trị giao dịch trong kỳ báo cáo của quỹ/công ty	Tỷ lệ giao dịch của quỹ/công ty qua công ty chứng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(4)/(5)(%)	(7)	(8)
1	-	0	-	-	0.00%	0.00%	0.00%
2	-	0	-	-	0.00%	0.00%	0.00%
<b>Tổng</b>			-				

## VII. THỐNG KÊ GIAO DỊCH CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

STT	Thông tin về người có liên quan (nêu chi tiết tên cá nhân, tổ chức)	Số CMND/đăng ký kinh doanh, ngày cấp	Thông tin về giao dịch	Loại tài sản giao dịch (liệt kê chi tiết)	Thời điểm thực hiện/Mức giá giao dịch
I	Nhân viên công ty quản lý quỹ				
II	Thành viên Hội đồng quản trị /Hội đồng thành viên, cổ đông lớn, thành viên góp vốn trên 5% vốn điều lệ của công ty quản lý quỹ, người đại diện ủy quyền của các đối tượng này				

III	Các giao dịch với Công ty quản lý quỹ			
IV	Ngân hàng giám sát			
V	Thành viên Ban đại diện Quỹ/Hội đồng quản trị công ty ĐTCK			
VI	Nhà đầu tư lớn của quỹ và người đại diện theo ủy quyền của nhà đầu tư lớn			
VII	Người có quyền lợi liên quan tới các cá nhân, tổ chức tại I, II, III, IV, V, VII			

**VIII. THỐNG KÊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA QUỸ THEO ĐIỀU 14 THÔNG TƯ 228/2012/TT-BTC**

STT	Thông tin về đối tác giao dịch của Quỹ/Công ty đầu tư (nêu chi tiết tên cá nhân, tổ chức)	Số CMND/đăng ký kinh doanh, ngày cấp	Thông tin về giao dịch		
			Tổng giá trị giao dịch	Loại tài sản giao dịch (liệt kê chi tiết)	Thời điểm thực hiện/Mức giá giao dịch
I	Các giao dịch bất động sản có giá mua vượt quá 110% và giá bán thấp hơn 90% so với giá tham chiếu do tổ chức định giá xác định trong thời gian 06 tháng tính tới thời điểm thực hiện giao dịch				
1					
2					
II	Các giao dịch bất động sản có giá trị đạt trên 10% tổng giá trị tài sản của quỹ/công ty sau giao dịch; hoặc giá trị của riêng giao dịch đó cùng với các giao dịch đã thực hiện trước đó với cùng đối tác trong mười hai (12) tháng gần nhất đạt trên 10% tổng giá trị tài sản của quỹ/công ty sau giao dịch				
1					
2					
III	Các giao dịch bất động sản khác cần sự thông qua của Đại hội đồng nhà đầu tư/Đại hội đồng cổ đông, Ban đại diện Quỹ/Hội đồng quản trị Công ty đầu tư chứng khoán theo quy định của Điều lệ Quỹ/Điều lệ Công ty				
1					
2					
IV	Các trường hợp khác theo quy định của Điều lệ Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán				

Đại diện có thẩm quyền  
của Ngân hàng giám sát

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



PHÓ GIÁM ĐỐC

*Ngô Thị Thu Cúc*

Tổng Giám đốc  
Công ty quản lý quỹ

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC

*Đặng Lưu Dũng*

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Ngân hàng giám sát: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành

Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam

Báo cáo tài chính

Địa chỉ: Tầng 10 Số 191 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Quý 1 Năm 2020

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN</b>				
1.	Tiền gửi ngân hàng	110		1,210,627,968	1,272,659,797
2.	Đầu tư chứng khoán	120		38,533,538,210	50,483,708,510
	2.1. Giá gốc chứng khoán(*)			47,566,701,905	47,566,701,905
	2.2. Chênh lệch đánh giá lại			(9,033,163,695)	2,917,006,605
3.	Đầu tư khác	121		10,000,000,000	10,000,000,000
4.	Phải thu hoạt động đầu tư	130		205,055,194	164,809,627
5.	Phải thu khác	131		11,270,495	
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>200</b>		<b>49,960,491,867</b>	<b>61,921,177,934</b>
<b>B.</b>	<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>I.</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>622,159,664</b>	<b>614,060,502</b>
1.	Vay ngắn hạn	310			
2.	Phải trả hoạt động đầu tư	311			
3.	Phải trả thu nhập cho Nhà đầu tư	312			
4.	Phải trả phụ cấp Ban đại diện Quỹ	314			
5.	Phải trả cho Công ty quản lý Quỹ, NH giám sát	315		556,279,884	570,060,502
6.	Phải trả khác	318		65,879,780	44,000,000
<b>II.</b>	<b>Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>49,338,332,203</b>	<b>61,307,117,432</b>
1.	Vốn góp của các nhà đầu tư	410		50,000,000,000	50,000,000,000
1.1.	Vốn góp	411		50,000,000,000	50,000,000,000
1.2.	Thặng dư vốn	412			
2.	Kết quả hoạt động chưa phân phối	420		(661,667,797)	11,307,117,432
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=300+400)</b>	<b>430</b>		<b>49,960,491,867</b>	<b>61,921,177,934</b>

### CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1. Nợ khó đòi đã xử lý			
2. Ngoại tệ các loại			
3. Chứng khoán theo mệnh giá		14,457,370,000	14,457,370,000

Ngày 10 tháng 04 năm 2020

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN-CN Hà Thành

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương



PHÓ GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Thanh Sơn



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Đặng Lưu Dũng



Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương

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

Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 10 Số 191 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Báo cáo tài chính

Quý 1 Năm 2020

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Quý 1 Năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm báo cáo		Năm trước	
		Số phát sinh kỳ báo cáo	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ báo cáo	Số phát sinh kỳ này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này
<b>A/ Xác định KQHĐ đã thực hiện</b>	<b>A1</b>				
<b>I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện</b>	<b>10</b>	<b>302,431,162</b>	<b>302,431,162</b>	<b>303,628,348</b>	<b>303,628,348</b>
1. Cổ tức được nhận	11				
2. Lãi trái phiếu được nhận	12	176,389,403	176,389,403	199,756,339	199,756,339
3. Lãi tiền gửi	13	126,041,759	126,041,759	135,700,259	135,700,259
4. Thu nhập bán chứng khoán	14			(31,828,250)	(31,828,250)
5. Thu nhập khác	18				
<b>II. Chi phí</b>	<b>30</b>	<b>321,046,091</b>	<b>321,046,091</b>	<b>327,094,948</b>	<b>327,094,948</b>
1. Phí quản lý quỹ	31	212,627,971	212,627,971	217,916,644	217,916,644
2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ	32	32,147,100	32,147,100	32,252,922	32,252,922
3. Chi phí họp, đại hội	33				
4. Chi phí kiểm toán	34	21,879,780	21,879,780	21,698,634	21,698,634
5. Chi phí tư vấn định giá	35				
6. Phí và chi phí khác	38	54,391,240	54,391,240	55,226,748	55,226,748
<b>III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(18,614,929)</b>	<b>(18,614,929)</b>	<b>(23,466,600)</b>	<b>(23,466,600)</b>
<b>B/ Xác định kết quả chưa thực hiện</b>	<b>B1</b>				
<b>I. Thu nhập</b>	<b>60</b>			<b>6,162,658,620</b>	<b>6,162,658,620</b>
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	61			6,162,658,620	6,162,658,620
2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ	62				
<b>II. Chi phí</b>	<b>70</b>	<b>11,950,170,300</b>	<b>11,950,170,300</b>	<b>12,904,500</b>	<b>12,904,500</b>
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	71	11,950,170,300	11,950,170,300	12,904,500	12,904,500
2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ	72				
<b>III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ</b>	<b>80</b>	<b>(11,950,170,300)</b>	<b>(11,950,170,300)</b>	<b>6,149,754,120</b>	<b>6,149,754,120</b>

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN-CN Hà Thành

Ngày 10 tháng 04 năm 2020  
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Thanh Sơn*



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Dặng Lưu Dũng*

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG**  
Ngân hàng giám sát: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành  
**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam**  
Tầng 10, số 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

**Báo cáo tài chính**  
Quý I Năm 2020

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2020

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ ĐẦU TƯ

#### Thông tin chung về Quỹ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam là quỹ đóng được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký lập Quỹ đại chúng số 22/GCN-UBCK ngày 29 tháng 06 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, cụ thể:

- Tên bằng tiếng Việt: Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
- Tên tiếng Anh: Techcom VietNam Reit Fund
- Tên viết tắt: TC REIT
- Tổng số vốn điều lệ: 50.000.000.000đ (Năm mươi tỷ đồng Việt Nam)

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.

- Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam được quản lý bởi Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (sau đây được gọi tắt là "Công ty Quản lý Quỹ"). Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương là công ty được thành lập theo Giấy phép hoạt động số 57/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30/01/2019, giấy phép điều chỉnh số 33/GPĐC-UBCK ngày 05/06/2019.

Công ty Quản lý Quỹ được sở hữu 88,996% 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 của Quỹ là Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành.

### II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 2.1. Niên độ kế toán

Kỳ kế toán năm của Quỹ bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### 2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

### III. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Quỹ áp dụng Chế độ Kế toán Quỹ Đầu tư Chứng khoán ban hành theo Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14/09/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

Quỹ áp dụng hình thức kế toán Nhật ký Chung.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 4.1. Tiền

Tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng. Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

#### 4.2. Kế toán các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của các khoản đầu tư bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được khoản đầu tư. 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 được chia khác (ngoại lợi nhuận thuần) được coi là phân thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các giao dịch mua bán chứng khoán đầu tư đòi hỏi phải được thực hiện trong thời hạn theo quy định hoặc theo hoạt động kinh doanh thông thường (tức các giao dịch mua bán thông thường) được ghi nhận vào ngày giao dịch, là thời điểm mà Quỹ cam kết mua hoặc bán tài sản.

Phương pháp định giá được xây dựng dựa trên thông tư 224/2012/TT-BTC - hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đóng, quỹ thành viên. Phương pháp định giá được Quỹ áp dụng kế toán cho các khoản đầu tư kể từ ngày 29/06/2016 và được quy định trong Điều lệ tổ chức và hoạt động Quỹ. Các khoản đầu tư của Quỹ được xác định như sau:

#### A. Định giá cổ phiếu

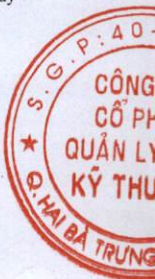
##### 1. Định giá cổ phiếu niêm yết:

Giá của cổ phiếu niêm yết được xác định là:

- Giá cuối ngày (giá đóng cửa, giá cơ sở hoặc giá tham chiếu cho ngày giao dịch tiếp theo hoặc tên gọi khác 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 hai (02) tuần 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 khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

##### 2. Định giá cổ phiếu chưa niêm yết

Chứng khoán chưa niêm yết và/hoặc chưa đăng ký giao dịch thì việc định giá được tiến hành theo phương pháp sau đây:



- Giá trị 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 của tối thiểu ba (03) tổ chức báo giá, 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; hoặc
  - + Giá trị sổ sách; hoặc
  - + Giá mua; hoặc
  - + Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

### 3. Định giá cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch, hoặc hủy niêm yết hoặc hủy đăng ký giao dịch

Là một trong các mức giá sau:

- + Giá trị sổ sách; hoặc
- + Mệnh Giá; hoặc
- + Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

### 4. Định giá cổ phiếu của tổ chức trong tình trạng giải thể, phá sản

Là một trong các mức giá sau:

- Tám mươi phần trăm (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 khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

## B. Định giá trái phiếu

### 1. Trái phiếu niêm yết

- 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 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 khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

### 2. Trái phiếu chưa/không niêm yết:

- Giá yết (nếu có) trên các hệ thống báo giá cộng lãi suất cuối 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 khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

C. Chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng, tín phiếu kho bạc, hối phiếu ngân hàng, thương phiếu, trái phiếu (có thời gian đáo hạn còn lại dưới 3 tháng) và các công cụ thị trường tiền tệ chiết khấu giá được xác định là: giá mua cộng với lãi lũy kế tính tới ngày trước ngày định giá

## D. Đối với cổ phần phần vốn góp khác

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 khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

### 4.3 Kế toán 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.

### 4.4 Kế toán 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 phụ cấp Ban đại diện Quỹ, phải trả cho Công ty Quản lý Quỹ, Ngân hàng giám sát và các khoản phải trả khác.

### 4.5 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

### 4.6 Nguyên tắc ghi nhận các khoản thu nhập

Các khoản thu nhập của Quỹ bao gồm: Cổ tức, lãi trái phiếu, lãi tiền gửi, thu nhập từ các hoạt động đầu tư của Quỹ và các khoản thu nhập khác. Doanh thu được ghi nhận khi Quỹ có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Tiền lãi: được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

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.

### 4.7 Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí

Các khoản chi phí được hạch toán theo phương pháp dự thu 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 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;
- Phí và lệ phí mà Quỹ phải thanh toán theo quy định của Pháp luật;
- Chi phí phát sinh liên quan đến các khoản vay của Quỹ phù hợp với Điều lệ Quỹ và 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 người đầu tư và Ban đại diện Quỹ;
- Các chi phí khác theo quy định của Điều lệ Quỹ.

### 4.8 Phân phối thu nhập của Quỹ

Phần còn lại của thu nhập của Quỹ sau khi trừ các chi phí của Quỹ được phân phối cho người đầu tư được quy định tại Điều lệ Quỹ và phải đảm bảo nguyên tắc:

- Chi người đầu tư được ghi tên trong danh sách người đầu tư lập vào ngày đăng ký cuối cùng được quyền nhận thu nhập phân phối;
- Thu nhập phân phối cho các thành viên góp vốn phải là thu nhập thực tế phát sinh mà Quỹ nhận được bằng tiền mặt vào ngày có quyết định về mức thu nhập phân phối;
- Sau khi phân phối thu nhập cho các thành viên góp vốn, Quỹ vẫn phải đảm bảo khả năng thanh toán mọi khoản nợ đến hạn phải trả của Quỹ.

Công ty Quản lý Quỹ có nghĩa vụ thay mặt các thành viên góp vốn thực hiện việc khấu trừ và đóng bắt kỳ loại thuế nào áp dụng đối với thu nhập được phân chia cho các thành viên góp vốn theo quy định của pháp luật Việt Nam. Trong trường hợp thành viên góp vốn là tổ chức Việt Nam lựa chọn phương thức tự kê khai và đóng thuế đối với lợi nhuận thu được từ việc đầu tư vào Quỹ, thành viên góp vốn đó phải thông báo trước cho Công ty quản lý Quỹ và có trách nhiệm kê khai và đóng thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam.

**4.10 Một số vấn đề khác**

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 các nghĩa vụ nợ phải trả của Quỹ tại thời điểm định giá.

Giá trị đơn vị Quỹ được tính bằng cách chia tổng Giá trị tài sản ròng của Quỹ trên Bảng cân đối kế toán cho tổng số đơn vị Quỹ tại thời điểm đó.

**V Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát**

STT	Chỉ tiêu	Kỳ báo cáo	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ báo cáo
<b>I</b>	<b>Các chỉ số về tình hình hoạt động đầu tư</b>		
1	Tỷ lệ các loại chứng khoán trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	77.13%	77.13%
2	Tỷ lệ các loại cổ phiếu trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	63.25%	63.25%
3	Tỷ lệ các loại cổ phiếu niêm yết trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	63.25%	63.25%
4	Tỷ lệ các loại cổ phiếu chưa niêm yết trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	0.00%	0.00%
5	Tỷ lệ các loại trái phiếu trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	13.88%	13.88%
6	Tỷ lệ các loại chứng khoán khác trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	0.00%	0.00%
7	Tỷ lệ tiền gửi NH trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	22.44%	22.44%
8	Tỷ lệ bất động sản trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	0.00%	0.00%
9	Tỷ lệ thu nhập bình quân (cả thu nhập từ lãi, cổ tức, chênh lệch giá) so với tổng giá trị tài sản của Quỹ	-23.31%	-23.31%
10	Tỷ lệ chi phí bình quân trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	0.64%	0.64%
<b>II</b>	<b>Các chỉ số thị trường</b>		
1	Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành cuối kỳ	5,000,000	5,000,000
2	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của các nhân viên công ty quản lý quỹ và những người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ	0.008%	0.008%
3	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của 10 nhà đầu tư lớn nhất cuối kỳ	97.454%	97.454%
4	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của nhà đầu tư nước ngoài	1.190%	1.19%
5	Tỷ lệ giá trị giao dịch chứng chỉ quỹ so với giá trị tài sản ròng cuối kỳ	63.44%	63.44%
6	Giá trị đơn vị quỹ cuối kỳ	9,867.66	9,867.66



Ngày 10 tháng 04 năm 2020

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

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thuật

Phụ trách bộ phận giám sát

Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

*Trần Thùy Linh*



*Vũ Thanh Hằng*

Vũ Thanh Hằng

*Phan Thị Thu Hằng*

Phan Thị Thu Hằng

Đặng Lưu Dũng



*Trần Thùy Linh*

**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Thanh Sơn*

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương  
Ngân hàng giám sát: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành  
Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam  
Địa chỉ: Tầng 10 Số 191 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội

**Báo cáo tài chính**  
Quý 1 Năm 2020

**BÁO CÁO TÀI SẢN**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

Đơn vị tính: VND

STT	Tài sản	Tại ngày 31/03/2020	Tại ngày 31/12/2019	%/cùng kỳ năm trước
A	B	1	1	3
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	11,210,627,968	11,272,659,797	109.94%
	Tiền			
	Tiền gửi ngân hàng	1,210,627,968	1,272,659,797	614.36%
	Các khoản tương đương tiền	10,000,000,000	10,000,000,000	100.00%
2	Các khoản đầu tư	38,533,538,210	50,483,708,510	78.94%
2.2.1	Cổ phiếu niêm yết	31,598,740,000	43,532,767,500	73.95%
2.2.2	Trái phiếu niêm yết	6,934,798,210	6,950,941,010	113.96%
3	Thu từ cho thuê bất động sản đầu tư			
4	Cổ tức, trái tức được nhận			
5	Lãi được nhận	205,055,194	164,809,627	125.94%
6	Tiền bán bất động sản chờ thu			
7	Tiền bán chứng khoán chờ thu			
8	Các khoản phải thu khác	11,270,495		0.62%
9	Các tài sản khác			
	Tổng tài sản	49,960,491,867	61,921,177,934	81.92%
	Các khoản nợ			
10	Tiền phải thanh toán mua bất động sản (kê chi tiết)			
11	Tiền phải thanh toán mua chứng khoán (kê chi tiết)			
12	Các khoản phải trả khác	622,159,664	614,060,502	289.76%
	Giá trị tài sản ròng của quỹ	49,338,332,203	61,307,117,432	81.19%
13	Tổng số chứng chỉ quỹ	5,000,000	5,000,000	100.00%
14	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ	9,867.66	12,261.42	81.19%

Lập, ngày.... tháng.... năm....

Ngân hàng giám sát

Phụ trách bộ phận giám sát

(Ký, họ tên)

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Công ty quản lý quỹ

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

  
Trần Thùy Linh



PHÓ GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Thanh Sơn





TỔNG GIÁM ĐỐC  
Đặng Lưu Dũng

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương  
Ngân hàng giám sát: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành  
Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam  
Địa chỉ: Tầng 10 Số 191 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội

**Báo cáo tài chính**  
Quý 1 Năm 2020

**BÁO CÁO THAY ĐỔI GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

Đơn vị tính: VND


STT	Chỉ tiêu	Kỳ báo cáo	Kỳ báo cáo của năm trước
I	Giá trị tài sản ròng đầu kỳ	61,307,117,432	54,642,277,349
II	Thay đổi giá trị tài sản ròng trong kỳ	(11,968,785,229)	6,126,287,520
	Trong đó:		
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng do các hoạt động liên quan đến đầu tư của Quỹ trong kỳ	(11,968,785,229)	6,126,287,520
2	Thay đổi giá trị tài sản ròng do việc phân phối thu nhập của Quỹ cho các nhà đầu tư trong kỳ		-
III	Giá trị tài sản ròng cuối kỳ	49,338,332,203	60,768,564,869

Lập, ngày.... tháng.... năm....

Ngân hàng giám sát

Công ty quản lý quỹ

Phụ trách bộ phận giám sát

Giám đốc 

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên)

(Ký, họ tên, đóng dấu)

(Ký, họ tên)

(Ký, họ tên)

(Ký, họ tên, đóng dấu)

  
Trần Thùy Linh



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
  
Nguyễn Thanh Sơn







**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
Đặng Lưu Dũng

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương  
Ngân hàng giám sát: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành  
Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam  
Địa chỉ: Tầng 10 Số 191 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Báo cáo tài chính  
Quý I năm 2020

**BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

Đơn vị tính: VND

STT	Loại	Số lượng	Giá thị trường hoặc giá trị hợp lý tại ngày báo cáo	Tổng giá trị	Tỷ lệ %/Tổng giá trị tài sản của quỹ
A	B	1	2	3	4
I	Bất động sản đầu tư				
	Tổng				
II	Cổ phiếu niêm yết				
	NLG	495,737	20,000	9,914,740,000	19.85%
	VIC	260,000	83,400	21,684,000,000	43.40%
	Tổng	755,737		31,598,740,000	63.25%
III	Cổ phiếu không niêm yết				
	Tổng				
	Tổng các loại cổ phiếu				
IV	Trái phiếu				
	0	19,000	100,177.34	1,903,369,460	3.81%
	0	25,000	100,414.54	2,510,363,500	5.02%
	0	25,000	100,842.61	2,521,065,250	5.05%
	Tổng	69,000		6,934,798,210	13.88%
V	Các loại chứng khoán khác				
	Tổng				
	Tổng các loại chứng khoán			38,533,538,210	77.13%
VI	Các tài sản khác			216,325,689	0.43%
	Tổng			216,325,689	0.43%
VII	Tiền				
	1 Tiền gửi ngân hàng			11,210,627,968	22.44%
	Tổng			11,210,627,968	22.44%
VIII	Tổng giá trị danh mục			49,960,491,867	100.00%

Lập, ngày.... tháng.... năm....

Ngân hàng giám sát  
Phụ trách bộ phận giám sát  
(Ký, họ tên)

Giám đốc  
(Ký, họ tên, đóng)

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Công ty quản lý quỹ  
Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

Tổng Giám đốc  
(Ký, họ tên, đóng dấu)

  
**Trần Thùy Linh**  
  
**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
**Nguyễn Thanh Sơn**

  
**Đặng Lưu Dũng**  
  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**