



PHỤ LỤC SỐ XXVI

Mẫu Báo cáo hoạt động đầu tư của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán  
(Ban hành kèm theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính)

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ CỦA  
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN/CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN**  
(Tháng 10/2022)

- Tên quỹ đầu tư bất động sản: Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam
- Tên công ty quản lý quỹ: Công ty cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương
- Tên ngân hàng giám sát: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Hà Thành
- Ngày lập báo cáo: 03/11/2022

Đơn vị tính: VND

**A. BÁO CÁO CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN**

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

TT	Tài sản	Kỳ này 31/10/2022	Kỳ trước 30/09/2022	%/cùng kỳ năm trước
<b>I</b>	<b>Tài sản</b>			
I.1	Tiền và các khoản tương đương tiền	11,223,883,433	19,944,027,530	178.85%
	Tiền, tương đương tiền		6,500,000,000	
	Tiền gửi ngân hàng	11,223,883,433	13,444,027,530	178.85%
I.2	Các khoản đầu tư (kê chi tiết)	31,539,911,807	37,763,496,760	49.37%
	Cổ phiếu niêm yết	24,019,032,000	29,840,832,000	40.35%
	Trái phiếu niêm yết	5,745,519,670	7,922,664,760	131.77%
	Trái phiếu chưa niêm yết	1,775,360,137		
I.3	Thu từ cho thuê bất động sản đầu tư			
I.4	Cổ tức, trái tức được nhận			
I.5	Lãi được nhận	77,827,091	158,122,468	46.18%
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	2,506,857	3,780,829	100.00%
I.9	Các tài sản khác			
I.10	Tổng tài sản	42,844,129,188	57,869,427,587	60.92%
<b>II.</b>	<b>Nợ</b>	<b>Kỳ này 31/10/2022</b>	<b>Kỳ trước 30/09/2022</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		10,021,950,000	
	Trái phiếu niêm yết			
II.3	Các khoản phải trả khác	114,053,801	127,317,146	62.39%
II.4	Tổng nợ	114,053,801	10,149,267,146	62.39%
	Tài sản ròng của quỹ (I.10-II.4)	42,730,075,387	47,720,160,441	60.91%
	Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành	5,000,000	5,000,000	100.00%
	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ	8,546.01	9,544.03	60.91%

**II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

TT	Chỉ tiêu	Kỳ này (01/10/2022-31/10/2022)	Kỳ trước (01/09/2022-30/09/2022)	Lũy kế từ đầu năm
<b>I</b>	<b>Thu nhập từ hoạt động đầu tư</b>	<b>78,181,365</b>	<b>80,789,492</b>	<b>1,312,668,588</b>
1	Thu từ bất động sản cho thuê			
2	Cổ tức, trái tức được nhận	60,887,147	58,491,781	1,179,705,457
3	Lãi được nhận	17,294,218	22,297,711	132,963,131

4	Các khoản thu nhập khác			
<b>II</b>	<b>Chi phí</b>	<b>101,466,329</b>	<b>123,058,635</b>	<b>1,230,466,242</b>
1	Phí quản lý trả cho công ty quản lý quỹ	56,127,120	62,974,682	711,825,050
2	Phí lưu ký, giám sát trả cho NHGS	10,652,896	10,715,614	107,503,138
3	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 (nếu có);	16,500,000	16,500,000	165,000,000
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;	7,851,747	6,458,701	76,197,784
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 báo 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			
9	Chi phí liên quan đến thực hiện các giao dịch tài sản của quỹ/công ty.	7,826,739	25,131,456	153,917,257
10	Các loại phí khác (nếu chi tiết)	2,507,827	1,278,182	16,023,013
	Phí/Giá dịch vụ thường			
	Chi phí khác			
<b>III</b>	<b>Thu nhập ròng từ hoạt động đầu tư (I-II)</b>	<b>(23,284,964)</b>	<b>(42,269,143)</b>	<b>82,202,346</b>
<b>IV</b>	<b>Lãi (lỗ) từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(4,966,800,090)</b>	<b>(5,466,328,239)</b>	<b>(32,575,688,149)</b>
1	Lãi (lỗ) thực tế phát sinh từ hoạt động đầu tư hoặc chuyển nhượng bất động sản	(147,852,116)	118,183,439	(1,874,891,332)
2	Thay đổi về giá trị của các khoản đầu tư trong kỳ	(4,818,947,974)	(5,584,511,678)	(30,700,796,817)
<b>V</b>	<b>Thay đổi của giá trị tài sản ròng do các hoạt động đầu tư trong kỳ (III + IV)</b>	<b>(4,990,085,054)</b>	<b>(5,508,597,382)</b>	<b>(32,493,485,803)</b>
<b>VI</b>	<b>Giá trị tài sản ròng đầu kỳ</b>	<b>47,720,160,441</b>	<b>53,228,757,823</b>	<b>75,223,561,190</b>
<b>VII</b>	<b>Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ trong kỳ, trong đó</b>	<b>(4,990,085,054)</b>	<b>(5,508,597,382)</b>	<b>(32,493,485,803)</b>
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán do các hoạt động đầu tư trong kỳ	(4,990,085,054)	(5,508,597,382)	(32,493,485,803)
2	Thay đổi giá trị tài sản ròng do việc chi trả lợi tức/cổ tức cho các nhà đầu tư/cổ đông trong kỳ			
3	Thay đổi giá trị tài sản ròng phát hành thêm/mua lại chứng chỉ quỹ			
<b>VIII</b>	<b>Giá trị tài sản ròng cuối kỳ</b>	<b>42,730,075,387</b>	<b>47,720,160,441</b>	<b>42,730,075,387</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			

### III. BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ

Tại ngày 31/10/2022

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, đăng ký giao dịch, chứng chỉ quỹ niêm yết				
1	NLG	300,440	22,800	6,850,032,000	15.99%
2	VHM	225,000	45,000	10,125,000,000	23.63%
3	VIC	45,000	55,400	2,493,000,000	5.82%
4	VRE	185,000	24,600	4,551,000,000	10.62%
	<b>Tổng</b>			<b>24,019,032,000</b>	<b>56.06%</b>
III	Cổ phiếu chưa niêm yết, đăng ký giao dịch, chứng chỉ quỹ không niêm yết				

	<b>Tổng</b>				
	Tổng các loại cổ phiếu				
IV	Trái phiếu				
1	MML121021	29,000	101,677.27	2,948,640,830	6.88%
2	VHM121024	28,000	99,888.53	2,796,878,840	6.53%
3	VHMB2124001 (*)	19,500	91,044.11	1,775,360,137	4.14%
	<b>Tổng</b>			<b>7,520,879,807</b>	<b>17.55%</b>
V	Các loại chứng khoán khác				
	<b>Tổng</b>				
	<b>Tổng các loại chứng khoán</b>			<b>31,539,911,807</b>	<b>73.62%</b>
VI	Các tài sản khác				
1	Cổ tức được nhận				
2	Lãi trái phiếu được nhận			77,827,091	0.18%
3	Lãi tiền gửi được nhận				
4	Tiền bán chứng khoán chờ thu				
5	Các khoản đặt cọc và ứng trước				
6	Phải thu khác			2,506,857	0.01%
7	Tài sản khác				
	<b>Tổng</b>			<b>80,333,948</b>	<b>0.19%</b>
VII	Tiền				
1	Tiền và tương đương tiền				
2	Tiền gửi ngân hàng			11,223,883,433	26.20%
	<b>Tổng</b>			<b>11,223,883,433</b>	<b>26.20%</b>
VIII	<b>Tổng giá trị danh mục</b>			<b>42,844,129,188</b>	<b>100.00%</b>

**Ghi chú:**  
 (\*) Trái phiếu chưa niêm yết được phát hành bởi CTCP Vinhomes. Giấy chứng nhận sở hữu không được lưu kho tại Ngân hàng Lưu ký Giám sát, Ngân hàng LKGS đã nhận được báo cáo số dư trái phiếu của Đại lý đăng ký và quản lý chuyên nhượng trái phiếu tại thời điểm lập báo cáo.

#### 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
I	Các khoản vay tiền (nêu chi tiết từng hợp đồng)								
I	Tổng giá trị các khoản vay tiền/giá trị tài sản ròng								
II	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)								
III	Cho vay chứng khoán (nêu chi tiết từng hợp đồng)								
III	Tổng giá trị các hợp đồng/giá trị tài sản ròng								
IV	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 này 31/10/2022	Kỳ trước 30/09/2022
<b>I</b>	<b>Các chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động</b>		
1	Tỷ lệ giá dịch vụ 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 giá dịch vụ lưu ký, giám sát trả cho NHGS/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	0.28%	0.26%
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)	0.44%	0.39%
4	Chi phí kiểm toán trả cho tổ chức kiểm toán (nếu phát sinh)/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	0.21%	0.15%
5	Chi phí trả cho tổ chức quản lý bất động sản/ Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)		
6	Chi phí trả cho doanh nghiệp thẩm định giá bất động sản/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)		
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 (%)		
8	Tỷ lệ chi phí /Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	2.71%	2.93%
9	Tốc độ vòng quay danh mục trong kỳ (%)	105.12%	219.54%
10	Tỷ lệ thu nhập (tính cả thu nhập từ lãi, cổ tức, trái tức, chênh lệch giá)/Giá trị tài sản ròng (áp dụng đối với quỹ thành viên, quỹ đóng, công ty đầu tư chứng khoán)	-130.70%	-128.33%
<b>II</b>	<b>Các chỉ tiêu khác</b>		
1	Quy mô quỹ đầu kỳ		
	Tổng giá trị chứng chỉ quỹ đang lưu hành đầu kỳ	47,720,160,441	53,228,757,823
	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		
	Số lượng chứng chỉ quỹ mua lại trong kỳ		
	Giá trị vốn thực thanh toán trong kỳ		
3	Quy mô quỹ cuối kỳ		
	Tổng giá trị chứng chỉ quỹ đang lưu hành cuối kỳ	42,730,075,387	47,720,160,441
	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	0.044%	0.044%
5	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của 10 nhà đầu tư lớn nhất cuối kỳ	89.57%	89.57%
6	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của nhà đầu tư nước ngoài cuối kỳ	2.00%	2.00%
7	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ	8,546.01	9,544.03
8	Giá trị thị trường trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ	7,000	7,250
9	Số nhà đầu tư tham gia vào quỹ cuối kỳ, kể cả giao dịch ký danh	446	441

## VI. THÔNG 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 khoán trong kỳ báo cáo		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(4)/(5)(%)	(7)	(8)
<b>Tổng</b>					<b>0.00%</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 sở hữu từ 5% vốn điều lệ của Quỹ và người đại diện theo ủy quyền của nhà đầu tư này				
VII	Người có quyền lợi liên quan tới các cá nhân, tổ chức tại I, II, III, IV, V, VII				
VIII	Quỹ/Công ty chứng khoán được quản lý bởi cùng công ty quản lý quỹ				
IX	Các trường hợp khác theo Quy định của Điều lệ				

**VIII. THỐNG KÊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN**

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 giao dịch bất động sản với tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý Bất động sản				
V	Các giao dịch bất động sản với doanh nghiệp thẩm định giá, thẩm định viên về giá đã từng tham gia định giá chính bất động sản đó				
VI	Các trường hợp khác theo quy định của Điều lệ Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán				

**B. BÁO CÁO VỀ TÌNH HÌNH TỰ DOANH ĐẦU TƯ GIÁN TIẾP RA NƯỚC NGOÀI CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN: KHÔNG CÓ**

Đại diện có thẩm quyền của Ngân hàng giám sát  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Vũ Thu Hương*

Đại diện có thẩm quyền của Công ty quản lý quỹ  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Phi Tuấn Thành*