

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

Hà Nội, ngày 07 tháng 12 năm 2022

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ

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

- Tên CTQLQ: Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (TCC)  
Tên Quỹ niêm yết: Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT)  
Mã chứng khoán: FUCVREIT  
Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 28, tòa C5, số 119 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: +84 24 3944 6368

Fax: +84 24 3944 6583

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

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

- Nội dung thông tin công bố: Báo cáo hoạt động đầu tư tháng 11/2022
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 07/12/2022 tại đường dẫn: <http://www.techcomcapital.com.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

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

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

Người được ủy quyền CBTT

Tài liệu đính kèm:

Báo cáo hoạt động đầu tư của Quỹ

Tháng 11/2022



Đặng Lưu Dũng  
Tổng Giám Đốc

## 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 11/2022)

- 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: 05/12/2022

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 30/11/2022	Kỳ trước 31/10/2022	%/cùng kỳ năm trước
<b>I</b>	<b>Tài sản</b>			
I.1	Tiền và các khoản tương đương tiền	9,471,064,977	11,223,883,433	2564.04%
	Tiền, tương đương tiền			
	Tiền gửi ngân hàng	9,471,064,977	11,223,883,433	2564.04%
I.2	Các khoản đầu tư (kê chi tiết)	43,361,288,035	31,539,911,807	58.41%
	Cổ phiếu niêm yết	32,480,990,000	24,019,032,000	50.58%
	Trái phiếu niêm yết	2,798,870,760	5,745,519,670	27.94%
	Trái phiếu chưa niêm yết	8,081,427,275		
I.3	Thu từ cho thuê bất động sản đầu tư			
I.4	Cổ tức, trái tức được nhận			
I.5	Lãi được nhận	191,103,404	77,827,091	61.71%
I.6	Tiền bán bất động sản chờ thu (kê chi tiết)			
I.7	Tiền bán chứng khoán chờ thu (kê chi tiết)	1,190,000,000		
I.8	Các khoản phải thu khác	1,273,981	2,506,857	100.00%
I.9	Các tài sản khác			
I.10	Tổng tài sản	54,214,730,397	42,844,129,188	72.04%
<b>II.</b>	<b>Nợ</b>	<b>Kỳ này 30/11/2022</b>	<b>Kỳ trước 31/10/2022</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)	8,402,785,000		
	Cổ phiếu niêm yết	8,402,785,000		
	Trái phiếu niêm yết			
II.3	Các khoản phải trả khác	129,106,101	114,053,801	65.47%
II.4	Tổng nợ	8,531,891,101	114,053,801	4326.52%
	Tài sản ròng của quỹ (I.10-II.4)	45,682,839,296	42,730,075,387	60.87%
	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	9,136.56	8,546.01	60.87%

**II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

TT	Chỉ tiêu	Kỳ này (01/11/2022-30/11/2022)	Kỳ trước (01/10/2022-31/10/2022)	Lũy kế từ đầu năm
<b>I</b>	<b>Thu nhập từ hoạt động đầu tư</b>	<b>100,125,309</b>	<b>78,181,365</b>	<b>1,412,793,897</b>
1	Thu từ bất động sản cho thuê			
2	Cổ tức, trái tức được nhận	98,261,306	60,887,147	1,277,966,763
3	Lãi được nhận	1,864,003	17,294,218	134,827,134
4	Các khoản thu nhập khác			

<b>II</b>	<b>Chi phí</b>	<b>145,857,805</b>	<b>101,466,329</b>	<b>1,376,324,047</b>
1	Phí quản lý trả cho công ty quản lý quỹ	52,914,682	56,127,120	764,739,732
2	Phí lưu ký, giám sát trả cho NHGS	10,767,105	10,652,896	118,270,243
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	181,500,000
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;	7,598,465	7,851,747	83,796,249
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 báo 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.	56,502,329	7,826,739	210,419,586
10	Các loại phí khác (nếu chi tiết)	1,575,224	2,507,827	17,598,237
	Phí/Giá dịch vụ thường			
	Chi phí khác			
<b>III</b>	<b>Thu nhập ròng từ hoạt động đầu tư (I-II)</b>	<b>(45,732,496)</b>	<b>(23,284,964)</b>	<b>36,469,850</b>
<b>IV</b>	<b>Lãi (lỗ) từ hoạt động đầu tư</b>	<b>2,998,496,405</b>	<b>(4,966,800,090)</b>	<b>(29,577,191,744)</b>
1	Lãi (lỗ) thực tế phát sinh từ hoạt động đầu tư hoặc chuyển nhượng bất động sản	(2,729,300,786)	(147,852,116)	(4,604,192,118)
2	Thay đổi về giá trị của các khoản đầu tư trong kỳ	5,727,797,191	(4,818,947,974)	(24,972,999,626)
<b>V</b>	<b>Thay đổi của giá trị tài sản ròng do các hoạt động đầu tư trong kỳ (III + IV)</b>	<b>2,952,763,909</b>	<b>(4,990,085,054)</b>	<b>(29,540,721,894)</b>
<b>VI</b>	<b>Giá trị tài sản ròng đầu kỳ</b>	<b>42,730,075,387</b>	<b>47,720,160,441</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>2,952,763,909</b>	<b>(4,990,085,054)</b>	<b>(29,540,721,894)</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	2,952,763,909	(4,990,085,054)	(29,540,721,894)
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 phát hành thêm/mua lại chứng chỉ quỹ			
<b>VIII</b>	<b>Giá trị tài sản ròng cuối kỳ</b>	<b>45,682,839,296</b>	<b>42,730,075,387</b>	<b>45,682,839,296</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 30/11/2022

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	10,440	28,500	297,540,000	0.55%
2	VHM	305,200	54,500	16,633,400,000	30.68%
3	LPB	170,000	11,450	1,946,500,000	3.59%
4	POW	150,000	11,650	1,747,500,000	3.22%
5	CTG	50,000	27,250	1,362,500,000	2.51%
6	ACB	70,000	22,100	1,547,000,000	2.85%
7	MWG	40,000	44,100	1,764,000,000	3.25%
8	STB	80,000	20,000	1,600,000,000	2.95%
9	VRE	81,000	30,550	2,474,550,000	4.56%

10	MBB	120,000	17,400	2,088,000,000	3.85%
11	MSN	10,000	102,000	1,020,000,000	1.88%
	<b>Tổng</b>	<b>1,086,640</b>		<b>32,480,990,000</b>	<b>59.91%</b>
III	Cổ phiếu chưa niêm yết, đăng ký giao dịch, chứng chỉ quỹ không niêm yết				
	<b>Tổng</b>				
	<b>Tổng các loại cổ phiếu</b>				
IV	Trái phiếu				
1	VHM121024	28,000	99,959.67	2,798,870,760	5.16%
2	VHMB2124001 (*)	88,323	91,498.56	8,081,427,275	14.91%
	<b>Tổng</b>	<b>116,323</b>		<b>10,880,298,035</b>	<b>20.07%</b>
V	Các loại chứng khoán khác				
	<b>Tổng</b>				
	<b>Tổng các loại chứng khoán</b>			<b>43,361,288,035</b>	<b>79.98%</b>
VI	Các tài sản khác				
1	Cổ tức được nhận				
2	Lãi trái phiếu được nhận			191,103,404	0.35%
3	Lãi tiền gửi được nhận				
4	Tiền bán chứng khoán chờ thu			1,190,000,000	2.19%
5	Các khoản đặt cọc và ứng trước				
6	Phải thu khác			1,273,981	0.00%
7	Tài sản khác				
	<b>Tổng</b>			<b>1,382,377,385</b>	<b>2.55%</b>
VII	Tiền				
1	Tiền và tương đương tiền				
2	Tiền gửi ngân hàng			9,471,064,977	17.47%
	<b>Tổng</b>			<b>9,471,064,977</b>	<b>17.47%</b>
VIII	<b>Tổng giá trị danh mục</b>				
				<b>54,214,730,397</b>	<b>100.00%</b>

**Ghi chú:**

(\*) Trái phiếu chưa niêm yết được phát hành bởi CTCP Vinhomes. Giấy chứng nhận sở hữu không lưu kho tại Ngân hàng Giám sát, Ngân hàng Giám sát 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
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 này 30/11/2022	Kỳ trước 31/10/2022
<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 (%)	0.31%	0.28%
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)	0.47%	0.44%
4	Chi phí kiểm toán trả cho tổ chức kiểm toán (nếu phát sinh)/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	0.22%	0.21%
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 (%)	4.14%	2.71%
9	Tốc độ vòng quay danh mục trong kỳ (%)	821.23%	105.12%
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)	87.87%	-130.70%
<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	42,730,075,387	47,720,160,441
	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	45,682,839,296	42,730,075,387
	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	1.99%	2.00%
7	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ	9,136.56	8,546.01
8	Giá trị thị trường trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ	7,300	7,000
9	Số nhà đầu tư tham gia vào quỹ cuối kỳ, kể cả giao dịch ký danh	442	446

**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 khoán trong kỳ báo cáo		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(4)/(5)(%)	(7)	(8)
<b>Tổng</b>					0.00%		

**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**



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

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



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Phí Tuấn Thành*

