

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**
(Quý 2/2022)

- 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: 18/04/2022

Đơn vị tính: VND

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

TT	Tài sản	Kỳ này 30/06/2022	Kỳ trước 31/03/2022	%/cùng kỳ năm trước
I	Tài sản			
I.1	Tiền và các khoản tương đương tiền	13,276,256,985	2,780,239,095	999.62%
	Tiền, tương đương tiền	6,500,000,000		
	Tiền gửi ngân hàng	6,776,256,985	2,780,239,095	510.21%
I.2	Các khoản đầu tư (kê chi tiết)	41,608,374,230	65,516,558,330	67.37%
	Cổ phiếu niêm yết	33,665,752,000	57,615,734,800	64.59%
	Trái phiếu niêm yết	7,942,622,230	7,900,823,530	82.42%
I.3	Thu từ cho thuê bất động sản đầu tư			
I.4	Cổ tức, trái tức được nhận		-	
I.5	Lãi được nhận	176,796,714	149,236,714	83.48%
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	7,561,648	11,301,373	100.00%
I.9	Các tài sản khác		-	
I.10	Tổng tài sản	55,068,989,577	68,457,335,512	86.98%
II.	Nợ	Kỳ này 30/06/2022	Kỳ trước 31/03/2022	%/cùng kỳ năm trước
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	189,660,222	2,183,883,547	73.60%
II.4	Tổng nợ	4,986,475,222	2,183,883,547	1935.05%
	Tài sản ròng của quỹ (I.10-II.4)	50,082,514,355	66,273,451,965	79.43%
	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	10,016.50	13,254.69	79.43%

II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

TT	Chỉ tiêu	Kỳ này (01/04/2022-30/06/2022)	Kỳ trước (01/01/2022-31/03/2022)	Lũy kế từ đầu năm
I	Thu nhập từ hoạt động đầu tư	799,756,641	187,989,950	987,746,591
1	Thu từ bất động sản cho thuê			
2	Cổ tức, trái tức được nhận	752,890,901	186,552,600	939,443,501
3	Lãi được nhận	46,865,740	1,437,350	48,303,090
4	Các khoản thu nhập khác		-	
II	Chi phí	413,698,791	359,934,046	773,632,837
1	Phí quản lý trả cho công ty quản lý quỹ	212,055,025	247,721,354	459,776,379
2	Phí lưu ký, giám sát trả cho NHGS	32,275,486	32,425,480	64,700,966
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);	49,500,000	49,500,000	99,000,000
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;	22,675,504	23,217,533	45,893,037
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.	92,360,069	2,302,012	94,662,081
10	Các loại phí khác (nếu chi tiết)	4,832,707	4,767,667	9,600,374
	Phí/Giá dịch vụ thường			
	Chi phí khác	4,832,707	4,767,667	9,600,374
III	Thu nhập ròng từ hoạt động đầu tư (I-II)	386,057,850	(171,944,096)	214,113,754
IV	Lãi (lỗ) từ hoạt động đầu tư	(16,576,995,460)	(8,778,165,129)	(25,355,160,589)
1	Lãi (lỗ) thực tế phát sinh từ hoạt động đầu tư hoặc chuyển nhượng bất động sản	(6,470,379,360)	45,794,576	(6,424,584,784)
2	Thay đổi về giá trị của các khoản đầu tư trong kỳ	(10,106,616,100)	(8,823,959,705)	(18,930,575,805)
V	Thay đổi của giá trị tài sản ròng do các hoạt động đầu tư trong kỳ (III + IV)	(16,190,937,610)	(8,950,109,225)	(25,141,046,835)
VI	Giá trị tài sản ròng đầu kỳ	66,273,451,965	75,223,561,190	75,223,561,190
VII	Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ trong kỳ, trong đó	(16,190,937,610)	(8,950,109,225)	(25,141,046,835)
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán do các hoạt động đầu tư trong kỳ	(16,190,937,610)	(8,950,109,225)	(25,141,046,835)
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			
VIII	Giá trị tài sản ròng cuối kỳ	50,082,514,355	66,273,451,965	50,082,514,355
IX	Lợi nhuận bình quân năm (chỉ áp dụng đối với báo cáo năm)			
	Tỷ suất lợi nhuận bình quân năm			

III. BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ

Tại ngày 30/06/2022

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	600,440	35,800	21,495,752,000	39.03%
2	VHM	150,000	62,100	9,315,000,000	16.92%
3	VRE	100,000	28,550	2,855,000,000	5.18%
	Tổng	850,440		33,665,752,000	61.13%
III	Cổ phiếu chưa niêm yết, đăng ký giao dịch, chứng chỉ quỹ không niêm yết				
	Tổng				
	Tổng các loại cổ phiếu				
IV	Trái phiếu				
1	MML121021	29,000	101,730.00	2,950,157,530	5.36%
2	NPM11907	22,000	100,445.00	2,209,797,260	4.01%
3	VHM121024	28,000	99,381.00	2,782,667,440	5.05%
		-	-	-	0.00%
	Tổng	79,000		7,942,622,230	14.42%
V	Các loại chứng khoán khác				
	Tổng				
	Tổng các loại chứng khoán			41,608,374,230	75.56%
VI	Các tài sản khác				
1	Cổ tức được nhận				
2	Lãi trái phiếu được nhận			171,810,413	0.31%
3	Lãi tiền gửi được nhận			4,986,301	
4	Tiền bán chứng khoán chờ thu				
5	Các khoản đặt cọc và ứng trước				

6	Phải thu khác			7,561,648	0.01%
7	Tài sản khác			-	0.00%
	Tổng			184,358,362	0.33%
VII	Tiền				
1	Tiền và tương đương tiền				
2	Tiền gửi ngân hàng			6,500,000,000	11.80%
	Tổng			13,276,256,985	24.11%
VIII	Tổng giá trị danh mục			55,068,989,577	100.00%

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 30/06/2022	Kỳ trước 31/03/2022
I	Các chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động		
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 (%)	0.23%	0.20%
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%	0.30%
4	Chi phí kiểm toán trả cho tổ chức kiểm toán (nếu phát sinh)/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	0.16%	0.14%
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 (%)	2.93%	2.18%
9	Tốc độ vòng quay danh mục trong kỳ (%)	19.96%	17.09%
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)	-111.64%	-52.03%
II	Các chỉ tiêu khác		
1	Quy mô quỹ đầu kỳ		
	Tổng giá trị chứng chỉ quỹ đang lưu hành đầu kỳ	66,273,451,965	75,223,561,190
	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	50,082,514,355	66,273,451,965
	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	89.55%	89.34%
6	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của nhà đầu tư nước ngoài cuối kỳ	1.87%	1.55%
7	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ	10,016.50	13,254.69
8	Giá trị thị trường trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ	9,380	10,150
9	Số nhà đầu tư tham gia vào quỹ cuối kỳ, kể cả giao dịch ký danh	456	496

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		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(4)/(5)(%)	(7)	(8)
					0.00%		
Tổng					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				

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			

Đại diện có thẩm quyền
của Ngân hàng giám sát

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



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)



TỔNG GIÁM ĐỐC

Đặng Lưu Dũng

