

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)

(Promulgated with the Decision No 340/QĐ-SGDHCM on August 19, 2016 of the Hochiminh Stock  
Exchange on Disclosure of Information Regulation on Hochiminh Stock Exchange)

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

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

Số/No.: 20211020

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2021  
Hanoi, day 20 month 10 year 2021

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

**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 tài chính của Quỹ Quý III/2021 / *The Funds's financial statements reports Quarter III/2021.*

**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 20/10/2021 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 20/10/2021 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)*



**Dặng Lưu Dũng**

**Tổng Giám Đốc/ General Director**



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 3 Năm 2021

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

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		6,375,838,643	1,328,130,659
2	Đầu tư chứng khoán	120		52,886,213,450	61,761,208,740
	2.1. Giá gốc chứng khoán(*)			45,073,822,995	50,279,282,173
	2.2. Chênh lệch đánh giá lại			7,812,390,455	11,481,926,567
3.	Đầu tư khác	121			
4.	Phải thu hoạt động đầu tư	130		135,842,468	211,791,646
5	Phải thu khác	131		3,780,829	7,561,649
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>200</b>		<b>59,401,675,390</b>	<b>63,308,692,694</b>
<b>B.</b>	<b>NGUỒN VỐN</b>				
I.	Nợ phải trả	300		167,179,440	230,680,860
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		101,360,263	105,030,903
6	Phải trả khác	318		65,819,177	125,649,957
II.	Nguồn vốn chủ sở hữu	400		59,234,495,950	63,078,011,834
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		9,234,495,950	13,078,011,834
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=300+400)</b>	<b>430</b>		<b>59,401,675,390</b>	<b>63,308,692,694</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		12,756,780,000	14,631,790,000

Ngày 19 tháng 10 năm 2021

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 Mạnh Cường



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 3 Năm 2021

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Quý 3 Năm 2021

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>				
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	10	163,985,562	780,519,175	277,927,109	1,042,130,270
1. Cổ tức được nhận	11		237,912,402		237,458,023
2. Lãi trái phiếu được nhận	12	167,904,816	533,350,187	247,605,807	573,390,915
3. Lãi tiền gửi	13	1,539,924	42,754,312	30,325,412	243,379,201
4. Thu nhập bán chứng khoán	14	(5,459,178)	(33,497,726)	(4,110)	(12,097,869)
5. Thu nhập khác	18				
II. Chi phí	30	337,965,334	1,047,856,912	315,624,522	948,854,097
1. Phí quản lý quỹ	31	230,112,652	721,711,504	205,785,919	619,293,631
2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ	32	32,244,772	96,902,794	32,051,411	96,178,197
3. Chi phí hợp, đại hội	33				
4. Chi phí kiểm toán	34	22,180,820	65,819,177	22,120,217	65,879,777
5. Chi phí tư vấn định giá	35				
6. Phí và chi phí khác	38	53,427,090	163,423,437	55,666,975	167,502,492
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ	50	(173,979,772)	(267,337,737)	(37,697,413)	93,276,173
<b>B/ Xác định kết quả chưa thực hiện</b>	<b>B1</b>				
I. Thu nhập	60	2,601,089,498	17,226,586,269	2,646,157,521	7,794,161,858
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	61	2,601,089,498	17,226,586,269	2,646,157,521	7,794,161,858
2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ	62				
II. Chi phí	70	6,270,625,610	12,949,296,230	164,796,280	13,567,875,748
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	71	6,270,625,610	12,949,296,230	164,796,280	13,567,875,748
2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ	72				
III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ	80	(3,669,536,112)	4,277,290,039	2,481,361,241	(5,773,713,890)

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

Ngày 19 tháng 10 năm 2021  
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương



PHÓ GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Mạnh Cường*



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Dương 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 3 Năm 2021

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 Năm 2021

## 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 đầu tư để 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 (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần 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 98/2020/TT-BTC hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán. 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, đăng ký giao dịch:

Giá của cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch được xác định là:

- Giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác theo quy chế 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 15 ngày 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 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.

#### 3. 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.

#### 4. Định giá 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.

### B. Định giá trái phiếu

#### 1. Trái phiếu niêm yết

- Giá yết bình quân trên hệ thống giao dịch hoặc tên gọi khác, tùy thuộc vào quy định nội bộ của 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 15 ngày 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 coupon 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. Tín phiếu kho bạc, chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng, và các công cụ thị trường tiền tệ khác giá được xác định là : giá mua cộng với lãi lũy kế tính tới ngày trước ngày định giá

#### 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 bất kỳ loại thuế nào áp dụng đối với thu nhập được phân phối 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 thu nhập 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.

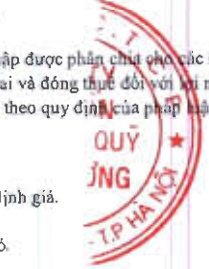
4.10 Một số vấn đề khác

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	Lấy kể từ đầu năm đến cuối kỳ báo cáo
1	Các chỉ số về tình hình hoạt động đầu tư		
1	Tỷ lệ các loại chứng khoán trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	89.03%	89.03%
2	Tỷ lệ các loại cổ phiếu trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	81.69%	81.69%
3	Tỷ lệ các loại cổ phiếu niêm yết trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	81.69%	81.69%
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	7.34%	7.34%
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	10.73%	10.73%
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	-5.90%	8.51%
10	Tỷ lệ chi phí bình quân trong tổng giá trị tài sản của Quỹ	0.57%	1.76%
11	Các chỉ số thị trường		
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	89.87%	89.87%
4	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của nhà đầu tư nước ngoài	0.890%	0.890%
5	Tỷ lệ giá trị giao dịch chứng chỉ quỹ so với giá trị tài sản ròng cuối kỳ	86.94%	86.94%
6	Giá trị đơn vị quỹ cuối kỳ	11,846.89	11,846.89



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

Phụ trách bộ phận giám sát

KT, Giám đốc

*[Handwritten signature]*



Ngày 19 tháng 10 năm 2021

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Người lập biểu

Kế toán trưởng

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Vũ Thanh Hằng

Phan Thị Thu Hằng



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
PHÒNG GIAO DỊCH VÀ DỊCH VỤ CHỨNG KHOÁN  
*Dương Thanh Dũng*

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



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 3 Năm 2021

**BÁO CÁO TÀI SẢN**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị tính: VND

STT	Tài sản	Tại ngày 30/09/2021	Tại ngày 30/06/2021	%/cùng kỳ năm trước
A	B	1	2	3
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	6,375,838,643	1,328,130,659	95.88%
	Tiền			
	Tiền gửi ngân hàng	6,375,838,643	1,328,130,659	95.88%
	Các khoản tương đương tiền			
2	Các khoản đầu tư	52,886,213,450	61,761,208,740	108.26%
2.2.1	Cổ phiếu niêm yết	48,526,271,050	52,123,981,000	128.46%
2.2.2	Trái phiếu niêm yết	4,359,942,400	9,637,227,740	39.37%
3	Thu từ cho thuê bất động sản đầu tư			
4	Cổ tức, trái tức được nhận			
5	Lãi được nhận	135,842,468	211,791,646	54.08%
6	Tiền bán bất động sản chờ thu			
7	Tiền bán chứng khoán chờ thu			
8	Các khoản phải thu khác	3,780,829	7,561,649	100.27%
9	Các tài sản khác			
	Tổng tài sản	59,401,675,390	63,308,692,694	106.54%
	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	167,179,440	230,680,860	129.83%
	Giá trị tài sản ròng của quỹ	59,234,495,950	63,078,011,834	1184689.92%
13	Tổng số chứng chỉ quỹ	5,000,000	5,000,000	44942.49%
14	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ	11,846.89	12,615.60	107.82%

Lập, ngày.... tháng.... năm....

Ngân hàng giám sát  
Phụ trách bộ phận giám sát



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
PHÒNG GIAO DỊCH VÀ DỊCH VỤ CHỨNG KHOÁN


*Dương Thanh Dũng*



**PHÓ GIÁM ĐỐC**

*Nguyễn Mạnh Cường*

Công ty quản lý quỹ  
Người lập biểu



Công ty quản lý quỹ  
Kế toán trưởng



Công ty quản lý quỹ  
Tổng Giám đốc



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Dương 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 3 Năm 2021

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

Quý 03 năm 2021

Đơn vị tính: VND

STT	Chi tiêu	Kỳ báo cáo	Kỳ báo cáo của năm trước
I	Giá trị tài sản ròng đầu kỳ	63,078,011,834	53,183,015,887
II	Thay đổi giá trị tài sản ròng trong kỳ	(3,843,515,884)	2,443,663,828
	Trong đó:	-	-
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng do các hoạt động liên quan đến đầu tư của Quỹ trong kỳ	(3,843,515,884)	2,443,663,828
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	59,234,495,950	55,626,679,715

Lập, ngày.... tháng.... năm....

Ngân hàng giám sát  
Phụ trách bộ phận giám sát



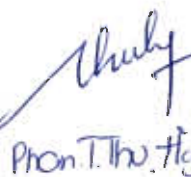
**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
**PHÒNG GIAO DỊCH VÀ DỊCH VỤ CHỨNG KHOÁN**  
*Dương Thanh Dũng*



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

Công ty quản lý quỹ  
Kế toán trưởng

Người lập biểu


**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 III năm 2021

**BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

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	543,179	41,950	22,786,359,050	38.36%
	VIC	292,499	88,000	25,739,912,000	43.33%
	Tổng	835,678		48,526,271,050	81.69%
III	Cổ phiếu không niêm yết				
	Tổng				
	Tổng các loại cổ phiếu				
IV	Trái phiếu				
	NPM11907	22,000	100,222.73	2,204,900,060	3.71%
	SCR11816	22,000	97,956.47	2,155,042,340	3.63%
	Tổng	44,000		4,359,942,400	7.34%
V	Các loại chứng khoán khác				
	Tổng				
	Tổng các loại chứng khoán			52,886,213,450	89.03%
VI	Các tài sản khác			139,623,297	0.24%
	Tổng			139,623,297	0.24%
VII	Tiền				
I	Tiền gửi ngân hàng			6,375,838,643	10.73%
	Tổng			6,375,838,643	10.73%
VIII	Tổng giá trị danh mục			59,401,675,390	100.00%

Lập, ngày.... tháng.... năm....

Phụ trách bộ phận giám sát Ngân hàng giám sát Công ty quản lý quỹ Kế toán trưởng Tổng Giám đốc



PHÓ GIÁM ĐỐC  
PHÒNG GIAO DỊCH VÀ DỊCH VỤ CHỨNG KHOÁN  
*Dương Thanh Dũng*



PHÓ GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Mạnh Cường*







TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Đặng Lưu Dân*