

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.: 20211207

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

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

Hà Nội, ngày 07 tháng 12 năm 2021
Hanoi, day 07 month 12 year 2021

**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 Tháng 11/2021 / *The Funds's investment activities
report 11/2021*.....

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 07/12/2021 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 07/12/2021 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 mispresentation.



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)

Tài liệu đính kèm/

Attachment:

- Báo cáo hoạt động đầu tư của Quỹ Tháng 11/2021 / The investment activities report 11/2021



Đặng Lưu Dũng
Tổng Giám Đốc/ General Director

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 11/2021)

- 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: 06/12/2021

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 30/11/2021	Kỳ trước 31/10/2021	%/cùng kỳ năm trước
I	Tài sản			
I.1	Tiền và các khoản tương đương tiền	369,380,721	6,275,502,434	5.61%
	Tiền, tương đương tiền			
	Tiền gửi ngân hàng	369,380,721	6,275,502,434	10.03%
I.2	Các khoản đầu tư (kê chi tiết)	74,235,186,660	63,885,899,100	138.03%
	Cổ phiếu niêm yết	64,216,947,000	59,525,786,200	150.54%
	Trái phiếu niêm yết	10,018,239,660	4,360,112,900	90.04%
I.3	Thu từ cho thuê bất động sản đầu tư			
I.4	Cổ tức, trái tức được nhận	336,227,801	-	
I.5	Lãi được nhận	309,656,164	168,538,091	97.52%
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	1,273,982	2,506,858	100.27%
I.9	Các tài sản khác		-	
I.10	Tổng tài sản	75,251,725,328	70,332,446,483	124.00%
II.	Nợ	Kỳ này 30/11/2021	Kỳ trước 31/10/2021	%/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	197,199,784	182,800,004	132.26%
II.4	Tổng nợ	197,199,784	182,800,004	132.26%
	Tài sản ròng của quỹ (I.10-II.4)	75,054,525,544	70,149,646,479	123.98%
	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	15,010.90	14,029.92	123.98%

II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

TT	Chỉ tiêu	Kỳ này (01/11/2021-30/11/2021)	Kỳ trước (01/10/2021-31/10/2021)	Lũy kế từ đầu năm
I	Thu nhập từ hoạt động đầu tư	382,970,876	33,735,987	1,230,723,764
1	Thu từ bất động sản cho thuê			
2	Cổ tức, trái tức được nhận	382,030,812	32,695,623	1,185,989,024
3	Lãi được nhận	940,064	1,040,364	44,734,740
4	Các khoản thu nhập khác		-	
II	Chi phí	127,810,755	118,271,108	1,293,938,775

1	Phí quản lý trả cho công ty quản lý quỹ	89,341,519	82,217,402	893,270,425
2	Phí lưu ký, giám sát trả cho NHGS	10,832,241	10,789,454	118,524,489
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;	7,232,876	7,473,971	80,526,024
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.	2,653,156		3,879,064
10	Các loại phí khác (nếu chi tiết)	1,250,963	1,290,281	16,238,773
	Phí/Giá dịch vụ thương			
	Chi phí khác	1,250,963	1,290,281	16,238,773
III	Thu nhập ròng từ hoạt động đầu tư (I-II)	255,160,121	(84,535,121)	(63,215,011)
IV	Lãi (lỗ) từ hoạt động đầu tư	4,649,718,944	10,999,685,650	19,893,196,907
1	Lãi (lỗ) thực tế phát sinh từ hoạt động đầu tư hoặc chuyển nhượng bất động sản		-	(33,497,726)
2	Thay đổi về giá trị của các khoản đầu tư trong kỳ	4,649,718,944	10,999,685,650	19,926,694,633
V	Thay đổi của giá trị tài sản ròng do các hoạt động đầu tư trong kỳ (III + IV)	4,904,879,065	10,915,150,529	19,829,981,896
VI	Giá trị tài sản ròng đầu kỳ	70,149,646,479	59,234,495,950	62,224,543,648
VII	Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ trong kỳ, trong đó	4,904,879,065	10,915,150,529	12,829,981,896
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán do các hoạt động đầu tư trong kỳ	4,904,879,065	10,915,150,529	19,829,981,896
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			(7,000,000,000)
3	Thay đổi giá trị tài sản ròng phát hành thêm/mua lại chứng chỉ quỹ			
VIII	Giá trị tài sản ròng cuối kỳ	75,054,525,544	70,149,646,479	75,054,525,544
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 30/11/2021

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	55,800	33,504,552,000	44.52%
2	VIC	292,499	105,000	30,712,395,000	40.81%
	Tổng	892,939		64,216,947,000	85.34%
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	KBC121020	28,000	100,470.76	2,813,181,280	3.74%

2	MML121021	29,000	99,644.36	2,889,686,440	3.84%
3	NPM11907	22,000	99,470.74	2,188,356,280	2.91%
4	SCR11816	22,000	96,682.53	2,127,015,660	2.83%
	Tổng	101,000		10,018,239,660	13.31%
V	Các loại chứng khoán khác				
	Tổng				
	Tổng các loại chứng khoán			74,235,186,660	98.65%
VI	Các tài sản khác				
1	Cổ tức được nhận			336,227,801	0.45%
2	Lãi trái phiếu được nhận			309,656,164	0.41%
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			1,273,982	0.00%
7	Tài sản khác			-	0.00%
	Tổng			647,157,947	0.86%
VII	Tiền				
1	Tiền và tương đương tiền				
2	Tiền gửi ngân hàng			369,380,721	0.49%
	Tổng			369,380,721	0.49%
VIII	Tổng giá trị danh mục			75,251,725,328	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
I	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 30/11/2021	Kỳ trước 31/10/2021
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 (%)	0.18%	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)	0.28%	0.30%

40 - C
ÔNG TY
Ổ PHẦN
IN LÝ QU
THƯƠNG

TRUNG - 19

50619
AN HAN
G MẠI CŨ
VÀ PHÁT
HIỆT NAM
HI NHẬN
Ả THAM
KIỂM - T

4	Chi phí kiểm toán trả cho tổ chức kiểm toán (nếu phát sinh)/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	0.12%	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 (%)	2.15%	2.16%
9	Tốc độ vòng quay danh mục trong kỳ (%)	47.86%	
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)	84.53%	201.37%
II Các chỉ tiêu khác			
1	Quy mô quỹ đầu kỳ		
	Tổng giá trị chứng chỉ quỹ đang lưu hành đầu kỳ	70,149,646,479	59,234,495,950
	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	75,054,525,544	70,149,646,479
	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	89.21%	89.87%
6	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của nhà đầu tư nước ngoài cuối kỳ	1.05%	0.94%
7	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ	15,010.90	14,029.92
8	Giá trị thị trường trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ	12,100	10,250
9	Số nhà đầu tư tham gia vào quỹ cuối kỳ, kể cả giao dịch ký danh	524	497

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)
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/dăng 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 (nếu 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
Nguyễn Mạnh Cường

Tổng Giám đốc
Công ty quản lý quỹ
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Dương Thị Nhung