

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương
Quỹ đầu tư bất động sản
Techcom Việt Nam

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

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

- Nội dung thông tin công bố: Báo cáo định kỳ hoạt động đầu tư của Quỹ năm tài chính 2022
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 28/03/2023 tại đường dẫn: <http://www.techcomcapital.com.vn> Mục Báo cáo tài chính

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 định kỳ hoạt động đầu Quỹ
năm tài chính 2022



Phí Tuấn Thành
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
(Năm 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: 23/03/2023

Đơn vị tính: VND

LBÁO CÁO VỀ TÀI SẢN CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

TT	Tài sản	Kỳ này 31/12/2022	Kỳ trước 31/12/2021	%/cùng kỳ năm trước
I	Tài sản			
I.1	Tiền và các khoản tương đương tiền	9,240,951,663	2,994,447,257	308.60%
	Tiền, tương đương tiền			
	Tiền gửi ngân hàng	9,240,951,663	2,994,447,257	308.60%
I.2	Các khoản đầu tư (kê chi tiết)	36,482,754,195	74,342,436,610	49.07%
	Cổ phiếu niêm yết	25,629,190,000	29,840,832,000	38.62%
	Trái phiếu niêm yết	2,772,136,920	7,922,664,760	34.75%
	Trái phiếu chưa niêm yết			
I.3	Thu từ cho thuê bất động sản đầu tư			
I.4	Cổ tức, trái tức được nhận			-
I.5	Lãi được nhận	94,643,334	135,473,152	69.86%
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	-	-	
I.9	Các tài sản khác			-
I.10	Tổng tài sản	45,818,349,192	77,472,357,019	59.14%
II.	Nợ	Kỳ này 31/12/2022	Kỳ trước 31/12/2021	%/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)	1,796,000,000		
	Cổ phiếu niêm yết	1,796,000,000		
	Trái phiếu niêm yết			
II.3	Các khoản phải trả khác	133,853,450	2,248,795,829	5.95%
II.4	Tổng nợ	1,929,853,450	2,248,795,829	85.82%
	Tài sản ròng của quỹ (I.10-II.4)	43,888,495,742	75,223,561,190	58.34%
	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	8,777.69	15,044.71	58.34%

II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

TT	Chỉ tiêu	Kỳ này (01/01/2022-31/12/2022)	Kỳ trước (01/01/2021-31/12/2021)	Lũy kế từ đầu năm
I	Thu nhập từ hoạt động đầu tư	1,526,756,522	1,306,148,582	1,526,756,522
1	Thu từ bất động sản cho thuê			
2	Cổ tức, trái tức được nhận	1,390,466,453	1,261,293,006	1,390,466,453
3	Lãi được nhận	136,290,069	44,855,576	136,290,069
4	Các khoản thu nhập khác		3,500,816	
II	Chi phí	1,558,266,386	3,507,577,897	1,558,266,386
1	Phí quản lý trả cho công ty quản lý quỹ	821,773,914	991,498,552	821,773,914
2	Phí lưu ký, giám sát trả cho NHGS	129,174,711	129,437,033	129,174,711
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);	198,000,000	198,000,000	198,000,000
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;	92,504,000	88,000,000	92,504,000
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 bán 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.	297,929,902	3,879,064	297,929,902
10	Các loại phí khác (nêu chi tiết)	18,883,859	2,096,763,248	18,883,859
	Phí/Giá dịch vụ thường		2,079,155,158	
	Chi phí khác	18,883,859	17,608,090	18,883,859
III	Thu nhập ròng từ hoạt động đầu tư (I-II)	(31,509,864)	(2,201,429,315)	(31,509,864)
IV	Lãi (lỗ) từ hoạt động đầu tư	(31,303,555,584)	22,200,446,857	(31,303,555,584)
1	Lãi (lỗ) thực tế phát sinh từ hoạt động đầu tư hoặc chuyển nhượng bất động sản	(4,376,377,291)	(48,837,753)	(4,376,377,291)
2	Thay đổi về giá trị của các khoản đầu tư trong kỳ	(26,927,178,293)	22,249,284,610	(26,927,178,293)
V	Thay đổi của giá trị tài sản ròng do các hoạt động đầu tư trong kỳ (III + IV)	(31,335,065,448)	19,999,017,542	(31,335,065,448)
VI	Giá trị tài sản ròng đầu kỳ	75,223,561,190	62,224,543,648	75,223,561,190
VII	Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ trong kỳ, trong đó	(31,335,065,448)	12,999,017,542	(31,335,065,448)
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán do các hoạt động đầu tư trong kỳ	(31,335,065,448)	19,999,017,542	(31,335,065,448)
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	43,888,495,742	75,223,561,190	43,888,495,742
IX	Lợi nhuận bình quân năm (chỉ áp dụng đối với báo cáo năm)	(31,335,065,448)	19,999,017,542	(31,335,065,448)
	Tỷ suất lợi nhuận bình quân năm	-57.22%	30.27%	-57.22%

III. BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ

Tại ngày 31/12/2022

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	ACB	70,000	21,900	1,533,000,000	3.35%
2	FPT	20,000	76,900	1,538,000,000	3.36%
3	KDH	31,000	26,500	821,500,000	1.79%
4	MSN	20,000	93,000	1,860,000,000	4.06%
5	NLG	72,440	31,000	2,245,640,000	4.90%
6	POW	175,000	10,650	1,863,750,000	4.07%
7	VHM	285,200	48,000	13,689,600,000	29.88%
8	VRE	79,000	26,300	2,077,700,000	4.53%
	Tổng	752,640		25,629,190,000	55.94%
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	VHM121024	28,000	99,004.89	2,772,136,920	6.05%
2	VHMB2124001 (*)	88,323	91,498.56	8,081,427,275	17.64%
	Tổng	116,323		10,853,564,195	23.69%
V	Các loại chứng khoán khác				
	Tổng				
	Tổng các loại chứng khoán			36,482,754,195	79.62%
VI	Các tài sản khác				

1	Cổ tức được nhận				
2	Lãi trái phiếu được nhận			94,643,334	0.21%
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			-	0.00%
7	Tài sản khác			-	0.00%
	Tổng			94,643,334	0.21%
VII	Tiền				
1	Tiền và tương đương tiền				
2	Tiền gửi ngân hàng			9,240,951,663	20.17%
	Tổng			9,240,951,663	20.17%
VIII	Tổng giá trị danh mục			45,818,349,192	100.00%

Ghi chú: (*) Trái phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes. Giấy chứng nhận sở hữu trái phiếu 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 31/12/2022	Kỳ trước 31/12/2021
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 (%)	0.24%	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)	0.36%	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 (%)	0.17%	0.13%
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 (%)	2.85%	5.31%
9	Tốc độ vòng quay danh mục trong kỳ (%)	190.18%	6.78%
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)	-54.37%	35.66%
II	Các chỉ tiêu khác		
1	Quy mô quỹ đầu kỳ		

	Tổng giá trị chứng chỉ quỹ đang lưu hành đầu kỳ	75,223,561,190	62,224,543,648
	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	43,888,495,742	75,223,561,190
	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%	0.008%
5	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của 10 nhà đầu tư lớn nhất cuối kỳ	89.400%	89.280%
6	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của nhà đầu tư nước ngoài cuối kỳ	2.010%	0.940%
7	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ	8,777.69	15,044.71
8	Giá trị thị trường trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ	6,430	11,400
9	Số nhà đầu tư tham gia vào quỹ cuối kỳ, kể cả giao dịch ký danh	440	476

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			Giá dịch vụ giao dịch bình quân	Giá dịch vụ 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)
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt - Chi nhánh	Không liên quan	54,893,255,000	208,596,165,470	26.32%	0.15%	0.150%
	Công ty cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Có liên quan	15,714,314,000	208,596,165,470	7.53%	0.05%	0.150%
	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	Không liên quan	75,695,000,000	208,596,165,470	36.29%	0.09%	0.150%
	Công ty Cổ phần Chứng khoán TP.HCM	Không liên quan	54,104,638,640	208,596,165,470	25.94%	0.15%	0.150%
Tổng			200,407,207,640	208,596,165,470	100.00%		

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

Thông tin về đối tác giao dịch của	Số CMND/đăng ký	Thông tin về giao dịch
------------------------------------	-----------------	------------------------

STT	Quý/Công ty đầu tư (nêu chi tiết tên cá nhân, tổ chức)	kinh doanh, ngày cấp	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 quý/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 quý/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 Quý/Hội đồng quản trị Công ty đầu tư chứng khoán theo quy định của Điều lệ Quý/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 Quý/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
Phí Tuấn Thành

