

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.: 20210205

Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2021  
Hanoi, day 05 month 02 year 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CỔNG 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 hoạt động đầu tư của Quỹ Tháng 1/2021 / *The Funds's investment activities  
report 1/2021*.....

**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 05/02/2021 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 05/02/2021 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)*

Tài liệu đính kèm/

Attachment:

- Báo cáo hoạt động đầu tư của Quỹ  
Tháng 1/2021 / The investment activities  
report 1/2021



**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 1/2021 )

- 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: 05/02/2021

Đơn vị tính: VNĐ

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

TT	Tài sản	Kỳ này 31/01/2021	Kỳ này 31/12/2020	%/cùng kỳ năm trước
<b>I</b>	<b>Tài sản</b>			
I.1	Tiền và các khoản tương đương tiền	9,039,014,376	9,152,506,400	80.75%
	Tiền, tương đương tiền	2,900,000,000	2,900,000,000	29.00%
	Tiền gửi ngân hàng	6,139,014,376	6,252,506,400	514.18%
I.2	Các khoản đầu tư (kê chi tiết)	50,158,265,200	53,042,418,260	100.47%
	Cổ phiếu niêm yết	43,497,317,500	44,155,780,500	101.19%
	Trái phiếu niêm yết	6,660,947,700	8,886,637,760	95.99%
I.3	Thu từ cho thuê bất động sản đầu tư			
I.4	Cổ tức, trái tức được nhận			
I.5	Lãi được nhận	259,293,974	189,972,879	115.28%
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	13,726,029	-	
I.9	Các tài sản khác	2,200,000,000		
I.10	Tổng tài sản	61,670,299,579	62,384,897,539	100.49%
<b>II.</b>	<b>Nợ</b>	<b>Kỳ này 31/01/2021</b>	<b>Kỳ này 31/12/2020</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)			
	Cổ phiếu niêm yết			
	Trái phiếu niêm yết			
II.3	Các khoản phải trả khác	170,287,816	614,060,502	27.44%
II.4	Tổng nợ	170,287,816	614,060,502	27.44%
	Tài sản ròng của quỹ (I.10-II.4)	61,500,011,763	61,307,117,432	101.26%
	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	12,300.00	12,261.42	101.26%

**II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

TT	Chỉ tiêu	Kỳ này (01/01/2021-31/01/2021)	Kỳ trước (01/12/2020-31/12/2020)	Lũy kế từ đầu năm
<b>I</b>	<b>Thu nhập từ hoạt động đầu tư</b>	77,231,142	344,586,134	77,231,142
1	Thu từ bất động sản cho thuê			
2	Cổ tức, trái tức được nhận	69,321,095	332,698,724	69,321,095
3	Lãi được nhận	7,910,047	8,386,594	7,910,047
4	Các khoản thu nhập khác		3,500,816	

11	<b>Chi phí</b>	117,609,967	114,163,801	117,609,967
1	Phí quản lý trả cho công ty quản lý quỹ	80,536,735	78,089,146	80,536,735
2	Phí lưu ký, giám sát trả cho NHGS	10,777,104	10,764,745	10,777,104
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	16,500,000
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;	7,473,977	7,453,557	7,473,977
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.			
10	Các loại phí khác (nêu chi tiết)	2,322,151	1,356,353	2,322,151
	Phí/Giá dịch vụ thưởng			
	Chi phí khác	2,322,151	1,356,353	2,322,151
III	<b>Thu nhập ròng từ hoạt động đầu tư (I-II)</b>	(40,378,825)	230,422,333	(40,378,825)
IV	<b>Lãi (lỗ) từ hoạt động đầu tư</b>	(684,153,060)	1,458,579,760	(684,153,060)
1	Lãi (lỗ) thực tế phát sinh từ hoạt động đầu tư hoặc chuyển nhượng bất động sản	(28,038,548)	(11,611)	(28,038,548)
2	Thay đổi về giá trị của các khoản đầu tư trong kỳ	(656,114,512)	1,458,591,371	(656,114,512)
V	<b>Thay đổi của giá trị tài sản ròng do các hoạt động đầu tư trong kỳ (III + IV)</b>	(724,531,885)	1,689,002,093	(724,531,885)
VI	<b>Giá trị tài sản ròng đầu kỳ</b>	62,224,543,648	60,535,541,555	62,224,543,648
VII	<b>Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ trong kỳ, trong đó</b>	(724,531,885)	1,689,002,093	(724,531,885)
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán do các hoạt động đầu tư trong kỳ	(724,531,885)	1,689,002,093	(724,531,885)
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 hành thêm/mua lại chứng chỉ quỹ			
VIII	<b>Giá trị tài sản ròng cuối kỳ</b>	61,500,011,763	62,224,543,648	61,500,011,763
IX	<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 31/01/2021

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	543,179	32,500	17,653,317,500	28.63%
2	VIC	260,000	99,400	25,844,000,000	41.91%
	<b>Tổng</b>	<b>803,179</b>		<b>43,497,317,500</b>	<b>70.53%</b>
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	MSR118001	22,000	101,507.55	2,233,166,100	3.62%
2	NPM11907	22,000	101,138.76	2,225,052,720	3.61%
3	SCR11816	22,000	100,124.04	2,202,728,880	3.57%
	<b>Tổng</b>	<b>66,000</b>		<b>6,660,947,700</b>	<b>10.80%</b>
V	Các loại chứng khoán khác				
	<b>Tổng</b>				
	<b>Tổng các loại chứng khoán</b>	<b>869,179</b>		<b>50,158,265,200</b>	<b>81.33%</b>
VI	Các tài sản khác				
1	Cổ tức được nhận				
2	Lãi trái phiếu được nhận			258,626,577	0.42%
3	Lãi tiền gửi được nhận			667,397	0.00%
4	Tiền bán chứng khoán chờ thu				
5	Các khoản đặt cọc và ứng trước				
6	Phải thu khác			13,726,029	0.02%
7	Tài sản khác			2,200,000,000	3.57%
	<b>Tổng</b>			<b>2,473,020,003</b>	<b>4.01%</b>
VII	Tiền				
1	Tiền và tương đương tiền			6,139,014,376	9.95%
2	Tiền gửi gửi ngân hàng			2,900,000,000	4.70%
	<b>Tổng</b>			<b>9,039,014,376</b>	<b>14.66%</b>
VIII	<b>Tổng giá trị danh mục</b>			<b>61,670,299,579</b>	<b>100.00%</b>

#### 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 31/01/2021	Kỳ này 31/12/2020
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 (%)	0.20%	0.21%
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)	0.31%	0.32%
4	Chi phí kiểm toán trả cho tổ chức kiểm toán (nếu phát sinh)/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	0.14%	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 (%)	2.19%	2.19%
9	Tốc độ vòng quay danh mục trong kỳ (%)		
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)	-11.31%	34.65%
<b>II Các chỉ tiêu khác</b>			
1	Quy mô quỹ đầu kỳ		
	Tổng giá trị chứng chỉ quỹ đang lưu hành đầu kỳ	62,224,543,648	60,535,541,555
	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	61,500,011,763	62,224,543,648
	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	97.421%	97.394%
6	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của nhà đầu tư nước ngoài cuối kỳ	0.610%	0.876%
7	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ	12,300.00	12,444.90
8	Giá trị thị trường trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ	7,700	7,140
9	Số nhà đầu tư tham gia vào quỹ cuối kỳ, kể cả giao dịch ký danh	198	202

## VI. THÔNG 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)
<b>Tổng</b>					<b>0.00%</b>		

## VII. THÔNG 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. THÔNG KÊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA QUỸ THEO ĐIỀU 14 THÔNG TƯ 228/2012/TT-BTC

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)

**Q. HOÀN KIẾM - TP. HÀ NỘI**

**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Ngô Thị Thu Cúc*

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG**  
**Q. HAI BÀ TRUNG - TP. HÀ NỘI**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Dặng Lưu Dũng*