

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**

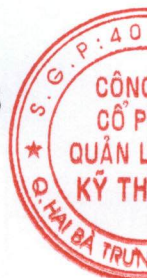
Số/No.: 20191206

Hà Nội, ngày 06 tháng 12 năm 2019
Hanoi, day 06 month 12 year 2019

**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 11/2019 / *The Funds's investment activities report 11/2019*.....

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 06/12/2019 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 06/12/2019 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 11/2019 / *The investment activities report 11/2019*



Đặng Lưu Dũng
Tổng Giám Đốc/ General Director



Phụ lục 22
Mẫu báo cáo định kỳ về hoạt động đầu tư của
Quỹ Đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán Bất động sản
(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành
lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ CỦA
CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN**
(Từ ngày 01/11/2019 đến ngày 30/11/2019)

1. Tên công ty quản lý quỹ: Công ty cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương
2. Tên ngân hàng giám sát: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Hà Thành
3. Tên quỹ đầu tư bất động sản: Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam
4. Ngày lập báo cáo: 05/12/2019

Đơn vị tính: VND

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

TT	Tài sản	Kỳ này 30/11/2019	Kỳ trước 31/10/2019	%/cùng kỳ năm trước
I	Tài sản			
I.1	Tiền và các khoản tương đương tiền	11,007,877,834	11,071,612,873	108.01%
	Tiền			
	Tiền gửi ngân hàng	1,007,877,834	1,071,612,873	525.96%
	Các khoản tương đương tiền	10,000,000,000	10,000,000,000	100.00%
I.2	Các khoản đầu tư (kê chi tiết)	50,723,593,140	52,054,665,670	107.22%
	Cổ phiếu niêm yết	43,764,341,200	45,093,291,350	110.81%
	Trái phiếu niêm yết	6,959,251,940	6,961,374,320	89.10%
I.3	Thu từ cho thuê bất động sản đầu tư			
I.4	Cổ tức, trái tức được nhận			
I.5	Phải thu lãi trái phiếu, lãi tiền gửi	193,826,160	138,805,042	113.87%
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	1,273,980	2,506,856	100.00%
I.9	Các tài sản khác			
I.10	Tổng tài sản	61,926,571,114	63,267,590,441	107.38%
II	Nợ	Kỳ này 30/11/2019	Kỳ trước 31/10/2019	%/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	141,007,416	136,708,468	79.60%
II.4	Tổng nợ	141,007,416	136,708,468	79.60%
	Tài sản ròng của quỹ (I.8-II.3)	61,785,563,698	63,130,881,973	107.47%
	Tổng số chứng chỉ quỹ	5,000,000	5,000,000	100.00%
	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ	12,357.11	12,626.17	107.47%

II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

TT	Chỉ tiêu	Kỳ này (01/11/2019 - 30/11/2019)	Kỳ trước (01/10/2019 - 31/10/2019)	Lũy kế từ đầu năm
I	Thu nhập từ hoạt động đầu tư	101,166,918	107,568,416	1,272,637,122
1	Thu từ bất động sản cho thuê			
2	Thu từ chuyển nhượng bất động sản			
3	Thu nhập bán chứng khoán			
4	Cổ tức, trái tức được nhận	56,769,025	60,048,365	762,662,774
5	Lãi được nhận	44,397,893	47,520,051	509,974,348
6	Các khoản thu nhập khác			
II	Chi phí	115,515,441	116,220,345	1,243,472,896
1	Phí quản lý trả cho công ty quản lý quỹ	77,213,942	80,132,564	843,585,813

2	Phí lưu ký, giám sát trả cho NHGS	10,767,448	10,782,754	118,313,447
3	Chi phí dịch vụ quản trị quỹ, chi phí dịch vụ đại lý chuyển nhượng 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	7,473,972	80,526,026
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 cáo 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, ban đại diện quỹ;			
9	Chi phí liên quan đến thực hiện các giao dịch tài sản của quỹ/công ty.	2,527,326		3,308,417
10	Các loại phí khác (nêu chi tiết)	1,273,849	1,331,055	16,239,193
	Chi phí khác	1,273,849	1,331,055	16,239,193
III	Thu nhập ròng từ hoạt động đầu tư (I-II)	(14,348,523)	(8,651,929)	29,164,226
IV	Lãi (lỗ) từ hoạt động đầu tư	(1,330,969,752)	148,085,330	7,114,122,123
1	Lãi (lỗ) thực tế phát sinh từ hoạt động đầu tư	25,000		(59,974,917)
2	Thay đổi về giá trị của các khoản đầu tư trong kỳ	(1,330,994,752)	148,085,330	7,174,097,040
V	Thay đổi của giá trị tài sản ròng do các hoạt động đầu tư trong kỳ (III + IV)	(1,345,318,275)	139,433,401	7,143,286,349
VI	Giá trị tài sản ròng đầu kỳ	63,130,881,973	62,991,448,572	54,642,277,349
VII	Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ trong kỳ:	(1,345,318,275)	139,433,401	7,143,286,349
	trong đó			
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ do các hoạt động liên quan đến đầu tư trong kỳ	(1,345,318,275)	139,433,401	7,143,286,349
2	Thay đổi giá trị tài sản ròng do việc chi trả lợi tức cho các nhà đầu tư trong kỳ			
VIII	Giá trị tài sản ròng cuối kỳ	61,785,563,698	63,130,881,973	61,785,563,698
IX	Lợi nhuận bình quân năm (chỉ áp dụng đối với báo cáo năm)			
	Tỷ suất lợi nhuận bình quân năm (chỉ áp dụng đối với báo cáo			

III. BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ

Tại ngày 30/11/2019

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				
	NLG	495,737	27,600	13,682,341,200	22.09%
	VIC	260,000	115,700	30,082,000,000	48.58%
	Tổng	755,737		43,764,341,200	70.67%
III	Cổ phiếu không niêm yết				
	Tổng				
	Tổng các loại cổ phiếu				
IV	Trái phiếu				
	NPM11804	19,000	100,785.01	1,914,915,190	3.09%
	SDI11717	25,000	100,539.78	2,513,494,500	4.06%
	VHM11802	25,000	101,233.69	2,530,842,250	4.09%
	Tổng	69,000		6,959,251,940	11.24%
V	Các loại chứng khoán khác				
	Tổng			50,723,593,140	81.91%
	Tổng các loại chứng khoán				
VI	Các tài sản khác				
	Cổ tức được nhận				
	Lãi trái phiếu được nhận			177,387,804	0.29%
	Lãi tiền gửi được nhận			16,438,356	0.03%

	Tiền bán chứng khoán chờ thu				
	Các khoản đặt cọc và ứng trước				
	Phải thu khác			1,273,980	0.00%
	Tài sản khác				
	Tiền gửi có kỳ hạn hơn 3 tháng				
	Tổng			195,100,140	0.32%
VII	Tiền				
1	Tiền gửi không kỳ hạn			1,007,877,834	1.63%
2	Tiền gửi có kỳ hạn			10,000,000,000	16.15%
	Tổng			11,007,877,834	17.78%
VIII	Tổng giá trị danh mục			61,926,571,114	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 30/11/2019	Kỳ trước 31/10/2019
I	Các chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động		
1	Tỷ lệ phí 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 phí lưu ký, giám sát trả cho NHGS/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	0.21%	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)	0.32%	0.31%
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 (%)	0.00%	0.00%
6	Chi phí trả cho tổ chức định giá bất động sản/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	0.00%	0.00%
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 (%)	0.00%	0.00%
8	Tỷ lệ chi phí hoạt động/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	2.24%	2.18%
9	Tỷ lệ thu nhập (tính cả thu nhập từ lãi, cổ tức, trái tức, chênh lệch giá)/Giá trị tài sản ròng	-23.90%	4.79%
II	Các chỉ tiêu khác		
1	Quy mô quỹ đầu kỳ		
	Tổng giá trị chứng chỉ quỹ đang lưu hành đầu kỳ	63,130,881,973	62,991,448,572
	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		
3	Quy mô quỹ cuối kỳ	61,785,563,698	63,130,881,973
	Tổng giá trị chứng chỉ quỹ đang lưu hành cuối kỳ	5,000,000	5,000,000
	Tổng số lượng đơn vị quỹ đang lưu hành cuối kỳ	0.008%	0.008%
4	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của công ty quản lý quỹ và người có liên quan cuối kỳ	97.447%	97.445%
5	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của 10 nhà đầu tư lớn nhất cuối kỳ	1.006%	1.007%
6	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của nhà đầu tư nước ngoài cuối kỳ	177	177
7	Số nhà đầu tư tham gia vào quỹ cuối kỳ, kể cả giao dịch ký danh	12,357.11	12,626.17
8	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ	7,910	7,970
9	Giá trị thị trường trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ		

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)
1	HSC	không	2,526,675,000	5,054,650,000	49.99%	0.02%	0.02%
2	BVS	không	2,527,975,000	5,054,650,000	50.01%	0.02%	0.02%
Tổng			5,054,650,000				

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/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 lớn của quỹ và người đại diện theo ủy quyền của nhà đầu tư lớn				
VII	Người có quyền lợi liên quan tới các cá nhân, tổ chức tại I, II, III, IV, V, VII				

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/dăng 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 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
Ngô Thị Thu Cúc

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



TỔNG GIÁM ĐỐC
Đặng Lưu Dũng

