

Hà Nội, ngày 22 tháng 03 năm 2024

## 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](mailto:IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn)

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

- Nội dung thông tin công bố: Báo cáo hoạt động đầu tư của Quỹ Đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam năm 2023
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 22/03/2024 tại đường dẫn: <http://www.techcomcapital.com.vn>

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 hoạt động đầu tư của  
Quỹ Đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam  
năm 2023



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 2023)**

- 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 Thuật
- Tên ngân hàng giám sát: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Hà Thành
- Ngày lập báo cáo: 12/03/2024

Đơn vị tính: VND

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

TT	Tài sản	Kỳ này 31/12/2023	Kỳ trước 31/12/2022	%/cùng kỳ năm trước
<b>I</b>	<b>Tài sản</b>			
I.1	Tiền và các khoản tương đương tiền	2,125,973,327	9,240,951,663	23.01%
	Tiền, tương đương tiền			
	Tiền gửi ngân hàng	2,125,973,327	9,240,951,663	23.01%
I.2	Các khoản đầu tư (kê chi tiết)	44,761,948,500	36,482,754,195	122.69%
	Cổ phiếu niêm yết	44,556,148,500	25,629,190,000	173.85%
	Trái phiếu niêm yết		2,772,136,920	
	Trái phiếu chưa niêm yết		8,081,427,275	
	Quyền mua	205,800,000		
I.3	Thu từ cho thuê bất động sản đầu tư			
I.4	Cổ tức, trái tức được nhận	900,000		
I.5	Lãi được nhận		94,643,334	
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	46,888,821,827	45,818,349,192	102.34%
<b>II</b>	<b>Nợ</b>	<b>Kỳ này 31/12/2023</b>	<b>Kỳ trước 31/12/2022</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)		1,796,000,000	
	Cổ phiếu niêm yết		1,796,000,000	
	Trái phiếu niêm yết			
II.3	Các khoản phải trả khác	209,252,492	133,853,450	156.33%
II.4	Tổng nợ	209,252,492	1,929,853,450	10.84%
	Tài sản ròng của quỹ (I.10-II.4)	46,679,569,335	43,888,495,742	106.36%
	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	9,335.91	8,777.69	106.36%

**II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

TT	Chỉ tiêu	Kỳ này (01/01/2023-31/12/2023)	Kỳ trước (01/01/2022-31/12/2022)	Lũy kế từ đầu năm
<b>I</b>	<b>Thu nhập từ hoạt động đầu tư</b>	<b>718,865,067</b>	<b>1,526,756,522</b>	<b>718,865,067</b>
1	Thu từ bất động sản cho thuê			
2	Cổ tức, trái tức được nhận	708,153,395	1,390,466,453	708,153,395
3	Lãi được nhận	10,711,672	136,290,069	10,711,672
4	Các khoản thu nhập khác			
<b>II</b>	<b>Chi phí</b>	<b>1,807,093,927</b>	<b>1,558,266,386</b>	<b>1,807,093,927</b>
1	Phí quản lý trả cho công ty quản lý quỹ	685,905,783	821,773,914	685,905,783
2	Phí lưu ký, giám sát trả cho NHGS	131,562,099	129,174,711	131,562,099
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;	101,692,800	92,504,000	101,692,800

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;	125,000,000		125,000,000
8	Chi phí dự thảo, in ấn gửi báo cáo bạch, báo cáo 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.	548,714,950	297,929,902	548,714,950
10	Các loại phí khác (nếu chi tiết)	16,218,295	18,883,859	16,218,295
	Phí/Giá dịch vụ thường			
	Chi phí khác	16,218,295	18,883,859	16,218,295
<b>III</b>	<b>Thu nhập ròng từ hoạt động đầu tư (I-II)</b>	<b>(1,088,228,860)</b>	<b>(31,509,864)</b>	<b>(1,088,228,860)</b>
<b>IV</b>	<b>Lãi (lỗ) từ hoạt động đầu tư</b>	<b>3,879,302,453</b>	<b>(31,303,555,584)</b>	<b>3,879,302,453</b>
1	Lãi (lỗ) thực tế phát sinh từ hoạt động đầu tư hoặc chuyển nhượng bất động sản	(925,051,944)	(4,376,377,291)	(925,051,944)
2	Thay đổi về giá trị của các khoản đầu tư trong kỳ	4,804,354,397	(26,927,178,293)	4,804,354,397
<b>V</b>	<b>Thay đổi của giá trị tài sản ròng do các hoạt động đầu tư trong kỳ (III + IV)</b>	<b>2,791,073,593</b>	<b>(31,335,065,448)</b>	<b>2,791,073,593</b>
<b>VI</b>	<b>Giá trị tài sản ròng đầu kỳ</b>	<b>43,888,495,742</b>	<b>75,223,561,190</b>	<b>43,888,495,742</b>
<b>VII</b>	<b>Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ trong kỳ, trong đó</b>	<b>2,791,073,593</b>	<b>(31,335,065,448)</b>	<b>2,791,073,593</b>
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán do các hoạt động đầu tư trong kỳ	2,791,073,593	(31,335,065,448)	2,791,073,593
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			
<b>VIII</b>	<b>Giá trị tài sản ròng cuối kỳ</b>	<b>46,679,569,335</b>	<b>43,888,495,742</b>	<b>46,679,569,335</b>
<b>IX</b>	<b>Lợi nhuận bình quân năm (chỉ áp dụng đối với báo cáo năm)</b>	<b>2,791,073,593</b>	<b>(31,335,065,448)</b>	<b>2,791,073,593</b>
	Tỷ suất lợi nhuận bình quân năm	6.11%	-57.22%	6.11%

### III. BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ

Tại ngày 31/12/2023

TT	Loại tài sản	Số lượng	Giá trị trường hoặc giá trị hợp lý tại ngày báo cáo	Tổng giá trị	Tỷ lệ %/Tổng giá trị tài sản của quỹ
<b>I</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>				
	Tổng				
<b>II</b>	<b>Cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch, chứng chỉ quỹ niêm yết</b>				
1	BCM	57,000	62,900	3,585,300,000	7.65%
2	CEO	96,000	22,700	2,179,200,000	4.65%
3	DRI	3,000	7,600	22,800,000	0.05%
4	DXG	168,000	19,350	3,250,800,000	6.93%
5	HDC	34,250	32,650	1,118,262,500	2.38%
6	KBC	89,000	31,750	2,825,750,000	6.03%
7	KDH	143,300	31,400	4,499,620,000	9.60%
8	NLG	49,040	36,650	1,797,316,000	3.83%
9	PDR	156,000	27,850	4,344,600,000	9.27%
10	PVS	500	38,000	19,000,000	0.04%
11	VCI	30,000	42,750	1,282,500,000	2.74%
12	VHM	243,000	43,200	10,497,600,000	22.39%
13	VIC	45,000	44,600	2,007,000,000	4.28%
14	VND	92,000	22,250	2,047,000,000	4.37%
15	VRE	218,000	23,300	5,079,400,000	10.83%
	Tổng	<b>1,424,090</b>		<b>44,556,148,500</b>	<b>95.03%</b>
<b>III</b>	<b>Cổ phiếu chưa niêm yết, đăng ký giao dịch, chứng chỉ quỹ không niêm yết</b>				
	Tổng				
	Tổng các loại cổ phiếu				
<b>IV</b>	<b>Trái phiếu</b>				
	Tổng				
<b>V</b>	<b>Các loại chứng khoán khác</b>				
	Quyền mua			205,800,000	0.44%
	Tổng			<b>205,800,000</b>	<b>0.44%</b>
	Tổng các loại chứng khoán			<b>44,761,948,500</b>	<b>95.46%</b>
<b>VI</b>	<b>Các tài sản khác</b>				
1	Cổ tức được nhận			900,000	0.00%



2	Lãi trái phiếu được nhận				
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				
7	Tài sản khác				
	<b>Tổng</b>			<b>900,000</b>	<b>0.00%</b>
VII	Tiền				
1	Tiền và tương đương tiền				
2	Tiền gửi ngân hàng			2,125,973,327	4.53%
	<b>Tổng</b>			<b>2,125,973,327</b>	<b>4.53%</b>
VIII	<b>Tổng giá trị danh mục</b>			<b>46,888,821,827</b>	<b>100.00%</b>

#### IV. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG VAY, GIAO DỊCH MUA BÁN LẠI

STT	Nội dung hoạt động (nếu 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 (nếu chi tiết từng hợp đồng)								
I	Tổng giá trị các khoản vay tiền/giá trị tài sản								
2	Hợp đồng Repo (nếu chi tiết từng hợp đồng)								
II	Tổng giá trị các hợp đồng Repo/giá trị tài sản								
A	Tổng giá trị các khoản vay/giá trị tài sản ròng (=I+II)								
3	Cho vay chứng khoán (nếu chi tiết từng hợp đồng)								
III	Tổng giá trị các hợp đồng/giá trị tài sản ròng								
4	Hợp đồng Reverse Repo (nếu 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 31/12/2023	Kỳ trước 31/12/2022
<b>I</b>	<b>Các chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động</b>		
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 (%)	0.29%	0.24%
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)	0.43%	0.36%
4	Chi phí kiểm toán trả cho tổ chức kiểm toán (nếu phát sinh)/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	0.22%	0.17%
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 doanh nghiệp thẩm 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 (%)	0.27%	0.00%
8	Tỷ lệ chi phí /Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	3.95%	2.85%
9	Tốc độ vòng quay danh mục trong kỳ (%)	460.12%	190.18%
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)	10.06%	-54.37%
<b>II</b>	<b>Các chỉ tiêu khác</b>		
1	Quy mô quỹ đầu kỳ		
	Tổng giá trị chứng chỉ quỹ đang lưu hành đầu kỳ	43,888,495,742	75,223,561,190
	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	46,679,569,335	43,888,495,742
	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	0.040%	0.044%
5	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của 10 nhà đầu tư lớn nhất cuối kỳ	90.800%	89.400%

6	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của nhà đầu tư nước ngoài cuối kỳ	2.250%	2.010%
7	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ	9,335.91	8,777.69
8	Giá trị thị trường trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ	7,240	6,430
9	Số nhà đầu tư tham gia vào quỹ cuối kỳ, kể cả giao dịch ký danh	393	440

#### 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			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 kỳ báo cáo (6)=(4)/(5)(%)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	Công ty cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Có liên quan	57,188,378,409	420,642,064,165	13.60%	0.03%	0.150%
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	Không liên quan	136,391,336,000	420,642,064,165	32.42%	0.08%	0.150%
3	Công ty Cổ phần Chứng khoán TP.HCM	Không liên quan	53,912,092,000	420,642,064,165	12.82%	0.15%	0.150%
4	Công ty Cổ phần Chứng khoán VietCap	Không liên quan	41,266,807,000	420,642,064,165	9.81%	0.15%	0.150%
5	Công ty TNHH Chứng khoán NHTMCP Ngoại Thương Việt Nam	Không liên quan	66,835,838,000	420,642,064,165	15.89%	0.15%	0.150%
6	Công ty TNHH Một thành viên Chứng khoán Maybank Kim Eng	Không liên quan	56,440,813,000	420,642,064,165	13.42%	0.10%	0.150%
<b>Tổng</b>			<b>412,035,264,409</b>	<b>420,642,064,165</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 ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

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 được ủy quyền  
của Ngân hàng giám sát  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



PHÓ GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Mạnh Cường*

Đại diện được ủy quyền  
của Công ty quản lý quỹ  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Phí Tuấn Thành*

