

**BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ**  
**QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM**  
 Tại ngày 13/01/2017

1. Tên Công ty quản lý quỹ : Công ty TNHH 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: 13/01/2017

Đơn vị tính: VND

**BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ**

TT	Loại tài sản/Nợ phải trả	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	Tỷ lệ %/NAV
<b>A</b>	<b>Tài sản</b>					
I	Bất động sản đầu tư					
	Tổng			-	0.00%	0.00%
II	Cổ phiếu niêm yết					
1	VIC	505,000	43,300	21,866,500,000	43.20%	43.24%
2	NLG	503,000	22,200	11,166,600,000	22.06%	22.08%
	Tổng	1,008,000		33,033,100,000	65.27%	65.32%
III	Cổ phiếu không niêm yết					
	Tổng			-	0.00%	0.00%
IV	Trái phiếu					
	Tổng			-	0.00%	0.00%
V	Các loại chứng khoán khác					
	Tổng			-	0.00%	0.00%
VI	Các tài sản khác					
1	Dự thu lãi có kỳ hạn			55,583,333	0.11%	0.11%
	Tổng			55,583,333	0.11%	0.11%
VII	Tiền					
1	Tiền gửi thanh toán			122,681,932	0.24%	0.24%
2	Tiền gửi có kỳ hạn tại BIDV			17,400,000,000	34.38%	34.41%
	Tổng			17,522,681,932	34.62%	34.65%
<b>VIII</b>	<b>Tổng giá trị danh mục</b>			<b>50,611,365,265</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.08%</b>
<b>B</b>	<b>Nợ phải trả</b>					
I	Tiền phải thanh toán mua bất động sản (kê chi tiết)			-		
II	Tiền phải thanh toán mua chứng khoán (kê chi tiết)			-		
III	Các khoản phải trả khác			39,226,502		
	Phải trả phí lưu ký			14,193,549		
	Phải trả phí giám sát			661,515		
	Phải trả phí lưu ký, chuyển khoản VSD			412,533		
	Phải trả phí kiểm toán			23,958,905		
IV	Tổng nợ			<b>39,226,502</b>		
<b>C</b>	<b>Tài sản ròng của Quỹ - NAV</b>			<b>50,572,138,763</b>		

Đại diện có thẩm quyền  
 của Ngân hàng giám sát



PHÓ GIÁM ĐỐC  
*Lê Mỹ Linh*



GIÁM ĐỐC  
*Dặng Lưu Dặng*

**Phụ lục số 25**

**Mẫu thông báo về thay đổi giá trị tài sản ròng của quỹ đầu tư 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)

**Giá trị tài sản ròng quỹ đầu tư bất động sản**

(Từ ngày 04/01/2017 đến 10/01/2017)

1. Tên Công ty quản lý quỹ : Công ty TNHH 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: 10/01/2017

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Kỳ báo cáo ngày 10/01/2017	Kỳ báo cáo ngày 03/01/2017
A	Giá trị tài sản ròng		
A.1	Giá trị đầu kỳ		
	của quỹ	49.702.042.254	49.883.603.160
	của một chứng chỉ quỹ	9.940,04	9.976,72
A.2	Giá trị tài sản ròng cuối kỳ		
	của quỹ	50.515.139.489	49.702.042.254
	của một chứng chỉ quỹ	10.103,02	9.940,04
A.3	Thay đổi giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ trong kỳ, trong đó	162,62	-36,32
	Thay đổi do các hoạt động liên quan đến đầu tư của quỹ trong kỳ	162,62	-36,32
	Thay đổi do việc phân phối thu nhập của quỹ trong kỳ		
A4	Giá trị tài sản ròng cao nhất/thấp nhất trong vòng 52 tuần gần nhất		
	Giá trị cao nhất (VND)*	50.515.139.489	50.245.672.048
	Giá trị thấp nhất (VND)*	49.702.042.254	49.702.042.254
B	Giá trị thị trường (giá đóng cửa cuối phiên giao dịch trong ngày báo cáo) của một chứng chỉ quỹ		
B.1	Giá trị đầu kỳ		
B.2	Giá trị cuối kỳ		
B.3	Thay đổi giá trị thị trường trong kỳ so với kỳ trước		
B4	Chênh lệch giữa giá thị trường của một chứng chỉ quỹ và giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ		
	Chênh lệch tuyệt đối (VND)*		
	Chênh lệch tương đối (mức độ chiết khấu (-)/thặng dư (+))*		
B5	Giá trị thị trường cao nhất/thấp nhất trong vòng 52 tuần gần nhất		
	Giá trị cao nhất (VND)*		
	Giá trị thấp nhất (VND)*		

Đại diện có thẩm quyền  
của Ngân hàng giám sát  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

  
GIÁM ĐỐC  
**Lê Mỹ Linh**

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

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ CỦA  
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN**

*(Từ ngày 01/12/2016 đến ngày 31/12/2016)*

1. Tên Công ty quản lý quỹ : Công ty TNHH 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: 31/12/2016

*Đơn vị tính: VNĐ*

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

TT	Tài sản	Kỳ báo cáo Tại ngày 31/12/2016	Kỳ báo cáo Tại ngày 30/11/2016	%/cùng kỳ năm trước
I.1	Tiền và các khoản tương đương tiền	17,779,967,132	19,332,613,759	
	Tiền			
	Tiền gửi ngân hàng	17,779,967,132	19,332,613,759	
	Các khoản tương đương tiền			
I.2	Các khoản đầu tư (kê chi tiết)	32,124,600,000	32,217,500,000	
	VIC	20,958,000,000	20,706,000,000	
	NLG	11,166,600,000	11,511,500,000	
I.3	Thu từ cho thuê bất động sản đầu tư			
I.4	Cổ tức, trái tức được nhận			
I.5	Lãi được nhận	24,166,667	176,944,444	
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	49,928,733,799	51,727,058,203	
TT	Nợ	Kỳ báo cáo Tại ngày 31/12/2016	Kỳ báo cáo Tại ngày 30/11/2016	% cùng kỳ năm trước
II.1	Tiền phải thanh toán mua bất động sản (kê chi tiết)			
II.1	Tiền phải thanh toán mua chứng khoán (kê chi tiết)		1,588,078,550	
II.2	Các khoản phải trả khác	32,876,811	10,962,185	
II.3	Tổng nợ	32,876,811	1,599,040,735	
	Tài sản ròng của Quỹ (I.8-II.3)	49,895,856,988	50,128,017,468	
	Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành	5,000,000	5,000,000	
	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ	9,979.17	10,025.60	

**II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

TT	Chỉ tiêu	Kỳ báo cáo Từ 01/12/2016 đến 31/12/2016	Kỳ báo cáo Từ 01/11/2016 đến 30/11/2016	Lũy kế từ đầu năm
I	Thu nhập từ hoạt động đầu tư	203,257,256	84,165,716	511,924,883

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	125,247,000	-	125,247,000
5	Lãi được nhận	78,010,256	84,165,716	386,677,883
6	Các khoản thu nhập khác			
II	Chi phí	33,567,736	68,641,883	123,156,395
1	Phí quản lý trả cho công ty quản lý quỹ			
2	Phí lưu ký, giám sát trả cho NHGS	11,076,811	20,179,043	52,174,997
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);			
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;	22,000,000	-	22,000,000
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;			
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.	490,925	48,462,840	48,953,765
10	Các loại phí khác			
III	Thu nhập ròng từ hoạt động đầu tư (I-II)	169,689,520	15,523,833	388,768,488
IV	Lãi (lỗ) từ hoạt động đầu tư	(401,850,000)	(91,061,500)	(492,911,500)
1	Lãi (lỗ) thực tế phát sinh từ hoạt động đầu tư	-	-	-
2	Thay đổi về giá trị của các khoản đầu tư trong kỳ	(401,850,000)	(91,061,500)	(492,911,500)
V	Thay đổi của giá trị tài sản ròng do các hoạt động đầu tư trong kỳ (III + IV)	(232,160,480)	(75,537,667)	(104,143,012)
VI	Giá trị tài sản ròng đầu kỳ	50,128,017,468	50,203,555,135	50,000,000,000
VII	Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ trong kỳ:	(232,160,480)	(75,537,667)	(104,143,012)
	trong đó	-	-	-
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ do các hoạt động liên quan đến đầu tư trong kỳ	(232,160,480)	(75,537,667)	(104,143,012)
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	49,895,856,988	50,128,017,468	49,895,856,988
IX	Lợi nhuận bình quân năm (chi áp dụng đối với báo cáo năm)			
	Tỷ suất lợi nhuận bình quân năm (chi áp dụng đối với báo cáo năm)			

610.  
IANG  
CỔ PHẦN  
ẤT TR  
AM  
INH  
NH  
TP. HỒ

3. P. A  
C  
TRÁCH  
QU  
K  
Q. HAI BA

### III. BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ

Tại ngày 31/12/2016

TT	Loại tài sản (nêu chi tiết)	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				0%
II	Cổ phiếu niêm yết				
	VIC	499,000	42,000	20,958,000,000	41.98%
	NLG	503,000	22,200	11,166,600,000	22.37%
	Tổng	1,002,000		32,124,600,000	64.34%
III	Cổ phiếu không niêm yết				
	Tổng				0%
	Tổng các loại cổ phiếu				64.34%
IV	Trái phiếu				
	Tổng				0%
V	Các loại chứng khoán khác				
	Tổng	1,002,000		32,124,600,000	64.34%
	Tổng các loại chứng khoán				64.34%
VI	Các tài sản khác				
	Tổng			24,166,667	0.05%
VII	Tiền				
1	Tiền gửi không kỳ hạn			379,967,132	0.76%
2	Tiền gửi có kỳ hạn tại BIDV			17,400,000,000	34.85%
	Tổng			17,779,967,132	35.61%
VIII	Tổng giá trị danh mục			49,928,733,799	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								

150  
GÁN  
NG M  
VÀ P  
ÉT K  
NH  
TH  
TÉM

- C  
ÔNG  
VHIỆM  
N LÝ  
THUK  
TRUNG

	ròng					
2	Hợp đồng Repo <sup>1</sup> (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 <sup>2</sup> (nêu chi tiết từng hợp đồng)					
IV	Tổng giá trị các 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

TT	Chỉ tiêu	Kỳ báo cáo Tại ngày 31/12/2016	Kỳ báo cáo Tại ngày 30/11/2016
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 (%)	0%	0%
2	Tỷ lệ phí lưu ký, giám sát trả cho NHGS/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	0.27%	0.48%
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)	0.01%	1%
4	Chi phí kiểm toán trả cho tổ chức kiểm toán (nếu phát sinh)/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	0.53%	0%
5	Chi phí trả cho tổ chức quản lý bất động sản/ Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	0%	0%
6	Chi phí trả cho tổ chức định giá bất động sản/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	0%	0%
7	Chi phí dịch 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%	0%
8	Tỷ lệ chi phí hoạt động/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	0.81%	1.64%
9	Tỷ lệ thu nhập (tính cả thu nhập từ lãi, cổ tức, trái tức, chênh lệch giá)/Giá trị tài sản ròng	0%	0%
II	Các chỉ tiêu khác		
1	Quy mô quỹ đầu kỳ		

<sup>1</sup> Hợp đồng bán chứng khoán có cam kết mua lại, trong đó công ty đầu tư chứng khoán là bên bán chứng khoán (bên đi vay tiền)

<sup>2</sup> Hợp đồng mua chứng khoán có cam kết bán lại, trong đó công ty đầu tư chứng khoán là bên mua chứng khoán (bên cho vay chứng khoán)

	Tổng giá trị chứng chỉ quỹ đang lưu hành đầu kỳ	50,128,017,468	50,203,555,135
	Tổng số lượng chứng chỉ quỹ đang lưu hành đầu kỳ	5,000,000	5,000,000
2	Thay đổi quy mô 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		
	Tổng giá trị thị trường của quỹ đang lưu hành cuối kỳ	49,895,856,988	50,128,017,468
	Tổng số lượng chứng chỉ 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	0.01%	0.01%
5	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của 10 nhà đầu tư lớn nhất cuối kỳ (hàng quý)	99.81%	99.81%
6	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của nhà đầu tư nước ngoài cuối kỳ (hàng quý)	0%	0%
7	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ	9,979.17	10,025.60
8	Giá trị thị trường trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ		

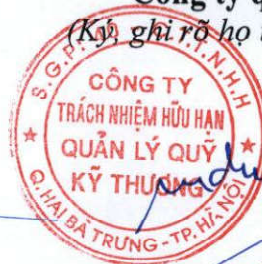
**Đại diện có thẩm quyền  
của Ngân hàng giám sát**  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

**(Tổng) Giám đốc  
Công ty quản lý quỹ**

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Lê Mỹ Linh*



**GIÁM ĐỐC**  
*Dặng Lưu Dũng*

