

Công ty quản lý quỹ: Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương
 Ngân hàng giám sát: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN-CN Hà Thành
 Quỹ đầu tư BĐS: Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUỸ BẤT ĐỘNG SẢN

Kỳ báo cáo: Quý
 Quý: IV
 Năm: 2016

Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC

STT	Nội dung	Tên sheet
1	Báo cáo kết quả hoạt động	BCKetQuaHoatDongKin hDoanh 06025
2	Báo cáo thay đổi giá trị tài sản ròng	GTTaiSanRong 06101
3	Báo cáo danh mục đầu tư	BCDanhMucDauTu 06102

Ghi chú

Không đổi tên sheet

Những chỉ tiêu không có số liệu có thể không phải trình bày nhưng không được đánh lại "Mã chỉ tiêu"

Lập, ngày 16 tháng 01 năm 2017

Công ty quản lý quỹ

Ngân hàng giám sát

Phụ trách bộ phận giám sát

Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

(Ký, họ tên)

(Ký, họ tên, đóng dấu)

(Ký, họ tên)

(Ký, họ tên)

(Ký, họ tên, đóng dấu)





 Vũ Thanh Hồng



 Phan Chí Ch�

PHÓ GIÁM ĐỐC
 Lê Mỹ Linh

GIÁM ĐỐC
 Đặng Lưu Dũng

I. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Chỉ tiêu	Mã số	Năm báo cáo		Năm trước năm báo cáo	
		Số phát sinh kỳ báo cáo	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ báo cáo	Số phát sinh kỳ này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm trước
A	B1	1	2	3	4
A/ Xác định KQHD đã thực hiện	A1				
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	10	373,937,885.00	511,924,883.00		
1. Cổ tức được nhận	11	125,247,000.00	125,247,000.00		
2. Lãi trái phiếu được nhận	12	-			
3. Lãi tiền gửi	13	248,690,885.00	386,677,883.00		
4. Thu nhập bán chứng khoán	14	-			
5. Thu nhập khác	18	-			
II. Chi phí	50	112,677,087.00	123,156,395.00		
1. Phí quản lý quỹ	31	-			
2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ	32	41,723,322.00	52,174,997.00		
3. Chi phí họp, đại hội	33	-			
4. Chi phí kiểm toán	34	22,000,000.00	22,000,000.00		
5. Chi phí tư vấn định giá	35	-			
6. Phí và chi phí khác	38	48,953,765.00	48,981,398.00		
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ	50	261,260,798.00	388,768,488.00		
B/ Xác định kết quả chưa thực hiện	B1				
I. Thu nhập	60	-			
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	61	-			
2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ	62	-			
II. Chi phí	70	(492,911,500.00)	(492,911,500.00)		
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	71	(492,911,500.00)	(492,911,500.00)		
2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ	72	-			
III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ	80	(492,911,500.00)	(492,911,500.00)		

0679-1
HÀNG
AI CỐ PH
PHÁT T
NAM
HÀNH
HÀNH
- TP. H

NC
HIỆ
N I
TH
TRU

II. BÁO CÁO THAY ĐỔI GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG

STT	Chi tiêu	Mã chi tiêu	Kỳ báo cáo	Kỳ báo cáo của năm trước
I	Giá trị tài sản ròng đầu kỳ	4020	50,127,507,690.00	-
II	Thay đổi giá trị tài sản ròng trong kỳ	4021	(231,650,702.00)	-
	Trong đó:	4022		
1	<i>Thay đổi giá trị tài sản ròng do các hoạt động liên quan đến đầu tư của Quỹ trong kỳ</i>	4023	(231,650,702.00)	-
2	<i>Thay đổi giá trị tài sản ròng do việc phân phối thu nhập của Quỹ cho các nhà đầu tư trong kỳ</i>	4024		-
III	Giá trị tài sản ròng cuối kỳ	4025	49,895,856,988.00	-

012
NGÃ
ONG I
TU VÀ
VIẾT
PHI T
HÀ T
KIẾ

.T.2
TY
VUI
QL
ON
3-TR

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

Tháng:	Quý
Quý:	IV
Năm:	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: 16/01/2017

Thông tư số 228/2012/TT-BTC

STT	Nội dung	Tên sheet
1	Báo cáo về tài sản của quỹ đầu tư bất động sản	BCTaiSan_06116
2	Báo cáo kết quả hoạt động	BCKetQuaHoatDong_06117
3	Báo cáo danh mục đầu tư	BCDanhMucDauTu_06118
4	Báo cáo hoạt động vay, giao dịch mua bán lại	BCHoatDongVay_06119
5	Một số chỉ tiêu khác	CTKhac_06120
6	Thông kê phí giao dịch	ThongKePhiGiaoDich_06121
7	Thông kê giao dịch bất động sản của quỹ theo điều 14 thông tư 228/2012/TT-BTC	TKGD_Dieu14_06200

Ghi chú:

Không đổi tên sheet

Những chỉ tiêu không có số liệu có thể không phải trình bày nhưng không được đánh lại "Mã chỉ tiêu"

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



PHÓ 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

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

Đơn vị tính: VND

TT	Nội dung	Mã chi tiêu	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 30/09/2016	%/ cùng kỳ năm trước
I	Tài sản	2200			
I.1	Tiền và các khoản tương đương tiền	2201	17,779,967,132.00	50,115,209,365.00	
	Tiền	2202	-	-	
	Tiền gửi ngân hàng	2203	17,779,967,132.00	50,115,209,365.00	
	Các khoản tương đương tiền	2204	-	-	
I.2	Các khoản đầu tư (kê chi tiết)	2205	32,124,600,000.00	-	
	Cổ phiếu niêm yết	220511	32,124,600,000.00	-	
I.3	Thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	22051	-	-	
I.4	Cổ tức, trái tức được nhận	2206	-	-	
I.5	Lãi được nhận	2207	24,166,667.00	22,750,000.00	
I.6	Tiền bán bất động sản chờ thu (kê chi tiết)	22071	-	-	
I.7	Tiền bán chứng khoán chờ thu (kê chi tiết)	2208	-	-	
I.8	Các khoản phải thu khác	2210	-	-	
I.9	Các tài sản khác	2211	-	-	
I.10	Tổng tài sản	2212	49,928,733,799.00	50,137,959,365.00	
II.	Nợ	2213			
II.1	Tiền phải thanh toán mua bất động sản (kê chi tiết)	22131	-	-	
II.2	Tiền phải thanh toán mua chứng khoán (kê chi tiết)	2214	-	-	
	Cổ phiếu niêm yết	22141	-	-	
II.3	Các khoản phải trả khác	2215	32,876,811.00	10,451,675.00	
II.4	Tổng nợ	2216	32,876,811.00	10,451,675.00	
	Tài sản ròng của quỹ (I.8-II.3)	2217	49,895,856,988.00	50,127,507,690.00	
	Tổng số chứng chỉ quỹ	2218	5,000,000.00	5,000,000.00	
	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ	2219	9,979.17	10,025.50	

P-01
 NG
 PHẢI
 TRIỆ
 M
 H
 P. H. A.

II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

TT	Chi tiêu	Mã chi tiêu	Quý IV/2016	Quý III/2016	Lũy kế từ đầu năm
I	Thu nhập từ hoạt động đầu tư	2220	373,937,885	119,072,778	511,924,883
1	Thu từ bất động sản cho thuê	22201	-	-	-
2	Thu từ chuyển nhượng bất động sản	22202	-	-	-
3	Thu nhập bán chứng khoán	22203	-	-	-
4	Cổ tức, trái tức được nhận	2221	125,247,000.00	-	125,247,000.00
5	Lãi được nhận	2222	248,690,885	119,072,778	386,677,883
6	Các khoản thu nhập khác	2223	-	-	-
II	Chi phí	2224	112,677,087	10,479,175	123,156,395
1	Phí quản lý trả cho công ty quản lý quỹ	2225	-	-	-
2	Phí lưu ký, giám sát trả cho NHGS	2226	41,723,322.00	10,451,675.00	52,174,997.00
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):	2227	-	-	-
4	Chi phí dịch vụ quản lý bất động sản	22271	-	-	-
5	Chi phí dịch vụ định giá bất động sản	22272	-	-	-
6	Chi phí kiểm toán trả cho tổ chức kiểm toán;	2228	22,000,000.00	-	22,000,000.00
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/hội đồng quản trị:	2229	-	-	-
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:	2230	-	-	-
9	Chi phí liên quan đến thực hiện các giao dịch tài sản của quỹ	2231	48,953,765.00	-	48,953,765.00
10	Các loại phí khác (nếu chi tiết)	2232	-	27,500.00	27,633.00
	Chi phí khác	2232.1	-	27,500	27,633
III	Thu nhập ròng từ hoạt động đầu tư (I-II)	2233	261,260,798	108,593,603	388,768,488
IV	Lãi (lỗ) từ hoạt động đầu tư	2234	(492,911,500)	-	(492,911,500.00)
1	Lãi (lỗ) thực tế phát sinh từ hoạt động đầu tư	2235	-	-	-
2	Thay đổi về giá trị của các khoản đầu tư trong kỳ	2236	(492,911,500)	-	(492,911,500.00)
V	Thay đổi của giá trị tài sản ròng do các hoạt động đầu tư trong kỳ (III + IV)	2237	(231,650,702)	108,593,603	(104,143,012)
VI	Giá trị tài sản ròng đầu kỳ	2238	50,127,507,690	50,018,914,087	50,000,000,000
VII	Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ trong kỳ:	2239	(231,650,702)	108,593,603	(104,143,012)
	trong đó	2240	-	-	-
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ do các hoạt động liên quan đến đầu tư trong kỳ	2241	(231,650,702)	108,593,603	(104,143,012)
2	Thay đổi giá trị tài sản ròng do việc chi trả lợi tức cho các nhà đầu tư trong kỳ	2242	-	-	-
VIII	Giá trị tài sản ròng cuối kỳ	2243	49,895,856,988	50,127,507,690	49,895,856,988
IX	Lợi nhuận bình quân năm (chỉ áp dụng đối với báo cáo năm)	2244	-	-	-
	Tỷ suất lợi nhuận bình quân năm (chỉ áp dụng đối với báo cáo năm)	2245	-	-	-

III. BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ

TT	Loại tài sản	Mã chi tiêu	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
I	Bất động sản đầu tư	22451	-	-	-	-
	Tổng	22452	-	-	-	-
II	Cổ phiếu niêm yết	2246	-	-	32,124,600,000.00	64.34%
	VIC	2246.1	499,000.00	42,000.00	20,958,000,000.00	41.98%
	NLG	2246.2	503,000.00	22,200.00	11,166,600,000.00	22.37%
	Tổng	2247	-	-	32,124,600,000.00	64.34%
III	Cổ phiếu không niêm yết	2248	-	-	-	-
	Tổng	2249	-	-	-	-
	Tổng các loại cổ phiếu	2250	-	-	-	-
IV	Trái phiếu	2251	-	-	-	-
	Tổng	2252	-	-	-	-
V	Các loại chứng khoán khác	2253	-	-	-	-
	Tổng	2254	-	-	-	-
	Tổng các loại chứng khoán	2255	-	-	-	-
VI	Các tài sản khác	2256	-	-	24,166,667	0.05%
	Tổng	2257	-	-	24,166,667	0.05%
VII	Tiền	2258	-	-	17,779,967,132.00	35.61%
1	Tiền gửi ngân hàng	2259	-	-	17,779,967,132.00	35.61%
	Tổng	2262	-	-	17,779,967,132.00	35.61%
VIII	Tổng giá trị danh mục	2263	-	-	49,928,733,799.00	100.00%

5C
AN
M
VAT
ET
NY
TH
EM

V. MỘT SỐ CHỈ TIÊU KHÁC

STT	Chi tiêu	Mã chỉ tiêu	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 30/09/2016
1	Các chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động	2264		
1	Tỷ lệ phí quản lý trả cho công ty quản lý quỹ/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	2265	0%	0%
2	Tỷ lệ phí lưu ký, giám sát trả cho NHGS/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	2266	0.33%	0.08%
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)	22661	0%	0%
4	Chi phí kiểm toán trả cho tổ chức kiểm toán (nếu phát sinh)/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	2267	0%	0%
5	Chi phí trả cho tổ chức quản lý bất động sản/ Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	22671	0%	0%
6	Chi phí trả cho tổ chức định giá bất động sản/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	22672	0%	0%
7	Chi phí dịch vụ tư vấn pháp lý, dịch vụ bảo 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 (%)	2268	0%	0%
8	Tỷ lệ chi phí hoạt động/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)	2269	0.90%	0.08%
9	Tỷ lệ thu nhập (tính cả thu nhập từ lãi, cổ tức, trái tức, chênh lệch giá)/Giá trị tài sản ròng	2271	0%	0%
11	Các chỉ tiêu khác	2272		
1	Quy mô quỹ đầu kỳ	2273		
	Tổng giá trị chứng chỉ quỹ đang lưu hành đầu kỳ	2274	50,127,507,690.00	50,018,914,087.00
	Tổng số lượng chứng chỉ quỹ đang lưu hành đầu kỳ	2275	5,000,000.00	5,000,000.00
2	Thay đổi quy mô quỹ trong kỳ	2276		
	Số lượng chứng chỉ quỹ phát hành thêm trong kỳ	2277		-
	Giá trị vốn thực huy động thêm trong kỳ	2278		-
3	Quy mô quỹ cuối kỳ	2279		
	Tổng giá trị chứng chỉ quỹ đang lưu hành cuối kỳ	2280	49,895,856,988.00	50,127,507,690.00
	Tổng số lượng đơn vị quỹ đang lưu hành cuối kỳ	2281	5,000,000.00	5,000,000.00
4	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của công ty quản lý quỹ và người có liên quan cuối kỳ	2282	0.01%	0.01%
5	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của 10 nhà đầu tư lớn nhất cuối kỳ	2283	99.81%	99.81%
6	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ của nhà đầu tư nước ngoài cuối kỳ	2284	0%	0%
7	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ	2285	9,979.17	10,025.50
8	Giá trị thị trường trên một chứng chỉ quỹ cuối kỳ	2286	-	-

VI. THÔNG KÊ PHÍ GIAO DỊCH

(chỉ thực hiện đối với báo cáo bán niên và báo cáo năm)

Số thứ tự	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 vốn công ty quản lý quỹ	Tỷ lệ giao dịch của quỹ/công ty tại từng công ty chứng khoán		Tỷ lệ 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			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(4)/(5)(%)	(7)	(8)
1	BVSC	Không liên quan	13,672,896,500.00	32,617,511,500.00	42%	0,15%	0,15%
2	HSC	Không liên quan	16,000,615,000.00	32,617,511,500.00	49%	0,15%	0,15%
3	PSI	Không liên quan	2,944,000,000.00	32,617,511,500.00	9%	0,15%	0,15%
Tổng							



VII. THÔNG KÊ GIAO DỊCH CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN
(chỉ thực hiện đối với báo cáo bán niên và báo cáo năm)

STT	Thông tin về người có liên quan (nếu chi tiết tên cá nhân, tổ chức)	Mã chi tiêu	Số chứng minh thư/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 từ thời điểm thực hiện giao dịch.	2319				
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 cũng 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.	2320				
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 đầu tư Chứng khoán.	2321				
IV	Các giao dịch bất động sản với tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản.	2322				
V	Các giao dịch bất động sản với tổ chức định giá, chuyên viên định giá đã từng tham gia định giá chính bất động sản đó.	2323				
VI	Các trường hợp khác theo quy định của Điều lệ Quỹ đầu tư Chứng khoán.	2324				