

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương  
Quỹ đầu tư bất động sản  
Techcom Việt Nam

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

## 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 tổng kết hoạt động quản lý Quỹ TCREIT năm 2022
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 28/03/2023 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 tổng kết hoạt động quản lý quỹ  
năm 2022



Phí Tuấn Thành  
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2023

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ  
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2022**

(Phụ lục số 25 ban hành kèm theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán)

**1. THÔNG TIN VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN:**

- a) Tên Quỹ đầu tư bất động sản : Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản Techcom Việt Nam (TCREIT)  
Giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ đầu tư bất động sản số 22/GCN-UBCK ngày 29/06/2016 do Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp.
- b) Mục tiêu đầu tư của Quỹ : Mục tiêu của Quỹ là mang lại lợi ích dài hạn cho nhà đầu tư nhờ nguồn thu nhập đều đặn và ổn định từ bất động sản và tăng trưởng dài hạn của giá trị bất động sản, dựa trên chiến lược quản lý bất động sản năng động, hiệu quả cũng như đầu tư vào các bất động sản tiềm năng trong tương lai.
- c) Thời hạn hoạt động của quỹ : Không thời hạn
- d) Chính sách phân chia lợi nhuận : Quỹ đầu tư bất động sản phải sử dụng tối thiểu 90% lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư.  
Quỹ thực hiện chia lợi tức bằng tiền hoặc chứng chỉ quỹ. Tối thiểu 15 ngày trước khi phân phối lợi tức, công ty quản lý quỹ phải thông báo đến nhà đầu tư bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc hoặc thư điện tử đã đăng ký. Thông báo phải bao gồm tối thiểu các nội dung theo mẫu quy định tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.
- đ) Số lượng chứng chỉ quỹ : 5.000.000 (thời điểm 31/12/2022)
- e) Nội dung thay đổi tại điều lệ quỹ trong kỳ (nếu có):  
Căn cứ:
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
  - Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2021;

- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài Chính về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Các văn bản pháp lý liên quan khác.

g) Nội dung Nghị quyết Đại hội nhà đầu tư:

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2021 của Quỹ ngày 22/04/2022 đã thông qua Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư như sau

**Điều 1:**

Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Quỹ tại tài liệu họp.

**Điều 2:**

Thông qua Báo cáo Ngân hàng giám sát của Quỹ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đính kèm báo cáo tài chính kiểm toán và được đăng tại website của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương tại địa chỉ: <http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/category/cong-bo-thong-tin/>.

**Điều 3:**

Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán và được đăng tại website của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương tại địa chỉ: <http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/category/cong-bo-thong-tin/>

**Điều 4:**

Thông qua phương án phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư năm tài chính 2021 Quỹ như sau:

Đơn vị: VNĐ

Lợi nhuận chưa phân phối tại 31/12/2020 (a)	<b>5.224.543.648</b>
Lãi kế toán năm tài chính 2021 (b)	19.999.017.542
Lợi nhuận chưa phân phối tại 31/12/2021 (c=a+b)	<b>25.223.561.190</b>
Các khoản điều chỉnh (d)	<b>27.212.807.765</b>
Trong đó:	
(i) <i>Lãi đánh giá các khoản đầu tư tại thời điểm 31.12.2021 (theo số liệu báo cáo năm tài chính 2021 đã kiểm toán)</i>	25.784.385.026
(ii) <i>Các chi phí của Quỹ trong năm 2022</i>	1.428.422.739

<i>(ước tính theo số liệu chi phí của Quỹ trong năm tài chính 2021 đã kiểm toán)</i>	
Lợi nhuận còn lại (e=c-d)	<b>(1.989.246.575)</b>

Phương án phân phối lợi nhuận năm 2022: Không phân phối lợi nhuận.

**Điều 5:**

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2022 của Quỹ như sau:

Trong năm 2022, dự kiến các nội dung công việc sau sẽ tiếp tục được ưu tiên thực hiện:

- Tiếp tục tích cực làm việc với Bộ Tài Chính; Ủy ban chứng khoán và các bên liên quan khác để đề xuất và hoàn thiện chính sách cũng như hành lang pháp lý thuận lợi cho Quỹ đầu tư Bất động sản;
- Tiếp tục duy trì việc TCREIT được niêm yết trên sàn chứng khoán để tạo thuận lợi cho các nhà đầu tư đang nắm giữ chứng chỉ quỹ;
- Tiếp tục tìm kiếm các nhà đầu tư để mở rộng quy mô quỹ TCREIT; cho phép đầu tư vào các tài sản bất động sản trên thị trường.

**Điều 6:**

Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán là **Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam** thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính của Quỹ cho năm tài chính kết thúc 31/12/2022.

**Điều 7:**

Thông qua Ngân sách hoạt động của Ban Đại diện Quỹ năm 2022 như sau:

<b>Loại chi phí</b>	<b>Ngân sách năm 2022 (triệu đồng)</b>	<b>Ngân sách năm 2021 (triệu đồng)</b>	<b>Thay đổi %</b>
Thù lao Ban Đại diện	0	0	0

**Điều 8:**

- Chấp thuận đơn từ nhiệm của Ông Nguyễn Xuân Minh đối với chức danh Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) kể từ ngày 25 tháng 04 năm 2022.
- Thông qua việc đề cử Bà Phạm Diệu Linh đối với chức danh Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) kể từ ngày 25 tháng 04 năm 2022.

**Điều 9:**

Thông qua việc không thực hiện thủ tục chào mua công khai giao dịch chuyển nhượng chứng chỉ quỹ đóng Quỹ TCREIT giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Masterise và đối tác là Công ty TNHH Đầu tư Gia sản iWealth.

Số lượng Chứng chỉ quỹ TCREIT dự kiến chuyển nhượng: 4.240.550 chứng chỉ quỹ, tương đương với 84,81% tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành.

Thời gian thực hiện chuyển nhượng: sau khi được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua.

#### **Điều 10:**

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.

Tham khảo thông tin tại nội dung công bố thông tin Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2021 tại website của Công ty Quản lý Quỹ theo đường link bên dưới:

<https://www.techcomcapital.com.vn/tcreit-cong-bo-bien-ban-va-nghi-quyet-dai-hoi-nha-dau-tu-nam-tai-chinh-2021/>

h) Ý kiến nhận xét của ngân hàng giám sát về các hoạt động của Quỹ đầu tư bất động sản: Nêu tại mục 4, báo cáo về hoạt động giám sát của Ngân hàng giám sát

## **2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN:**

2.1. Thông tin về danh mục của Quỹ:

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Cổ phiếu niêm yết	55,94%	85,66%	70,78%
Trái phiếu niêm yết	23,69%	10,30%	14,24%
Tiền gửi và các khoản tương đương tiền	20,17%	3,97%	14,67%
Tài sản khác	0,20%	0,17%	0,30%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tính tới ngày 31 tháng 12 năm 2022, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

2.2. Thông tin về giá trị tài sản ròng của quỹ:

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	43.888.495.742	75.223.561.190	62.224.543.548
Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Giá trị tài sản ròng của một đơn vị chứng chỉ quỹ (CCQ)	8.777,69	15.044,71	12.444,90

Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	15,377.05	15.746,57	12.444,90
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	8,341.33	11.571,25	9.099,33
Thu nhập của Quỹ			
1. Cổ tức nhận được	591.197.828	574.140.203	483.518.110
2. Lãi trái phiếu được nhận	799.268.625	687.152.803	837.333.941
3. Lãi tiền gửi	136.290.069	44.855.576	269.899.079
4. Thu nhập bán chứng khoán	(4.376.377.291)	(48.837.753)	(12.109.480)
5. Thu nhập khác	-	-	3.500.816
6. Đánh giá lại các khoản đầu tư	(26.927.178.293)	22.249.284.610	618.093.811
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	-41,66%	20,89%	1,50%
Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	Không áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng
Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	-326,64%	-20,53%	1,88%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	14%	Chưa phân phối
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	1.400	Chưa phân phối
Ngày chốt quyền	Chưa phân phối	15/06/2021	Chưa phân phối
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	2,85%	5,31%	2,28%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	190,18%	6,78%	9,81%

### 2.3. Chi tiêu lợi nhuận của Quỹ:

	<i>1 năm đến thời điểm báo cáo (%)</i>	<i>3 năm đến thời điểm báo cáo (%)</i>	<i>Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)</i>
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	-326,64%	-283,49%	-656,65%

Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	-41,66%	-28,41%	-12,22%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	-41,66%	-28,41%	-12,22%
Tăng trưởng hàng năm (%)/1 đơn vị CCQ	-41,66%	-10,54%	-2,15%
Tăng trưởng của danh mục chứng khoán	-50,93%	-27,73%	-27,06%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	-43,60%	-1,08%	-35,70%

#### 2.4. Thông tin về lợi nhuận phân phối:

Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2021 tổ chức ngày 22/04/2022, Quỹ không phân phối lợi nhuận.

#### 2.5. Các chỉ tiêu so sánh khác bảo đảm tuân thủ nguyên tắc:

- Phương thức, nguyên tắc xác định giá trị tài sản, là thống nhất đã được phê duyệt bởi Ban đại diện Quỹ;

2.6. Khuyến cáo: các thông tin về kết quả hoạt động của Quỹ trước đây chỉ mang tính tham khảo và không có nghĩa là việc đầu tư sẽ bảo đảm khả năng sinh lời cho Nhà đầu tư.

### 3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ:

a. Thuyết minh về việc thay đổi Công ty Quản lý quỹ (nếu có): Không có.

b. Thuyết minh về việc Quỹ có đạt được mục tiêu đầu tư (thuyết minh này chỉ cần thiết tại báo cáo hàng năm của Quỹ): Theo đuổi mục tiêu mang lại lợi nhuận dài hạn đều đặn cho các Nhà đầu tư, tuy nhiên do tình hình kinh tế vĩ mô nói chung và thị trường chứng khoán nói riêng, căn cứ báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Quỹ đã được kiểm toán, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV)/1 đơn vị CCQ của Quỹ là -41.66% so với thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021.

c. So sánh kết quả lợi nhuận của quỹ với kết quả lợi nhuận của danh mục tham chiếu, chỉ số cơ công bố tại Bản cáo bạch trong cùng kỳ báo cáo (bằng đồ thị): Không áp dụng do Quỹ không có danh mục tham chiếu và chỉ số cơ sở.

d. So sánh kết quả lợi nhuận của quỹ với kết quả lợi nhuận của danh mục tham chiếu, chỉ số cơ công bố tại Bản cáo bạch trong khoảng thời gian năm (05) năm gần nhất, tính tới ngày báo cáo (bảng đồ thị): Không áp dụng do Quỹ không có danh mục tham chiếu và chỉ số cơ sở.

e. Mô tả chiến lược, chiến thuật đầu tư mà Quỹ đã sử dụng trong kỳ báo cáo. Trường hợp có sự khác biệt giữa chiến lược, chiến thuật đầu tư thực hiện trong kỳ so với chiến lược, chiến thuật đầu tư đã công bố tại Bản cáo bạch, thì phải bổ sung thuyết minh và đánh giá ưu, nhược điểm của chiến lược, chiến thuật đầu tư đã thực hiện trong kỳ: Quỹ không thay đổi chiến lược trong kỳ báo cáo. Chiến lược Quỹ sử dụng trong kỳ báo cáo là chiến lược đã được công bố thông tin tại Bản cáo bạch.

f. Mô tả sự khác biệt về bất động sản trong danh mục của quỹ/ công ty đầu tư chứng khoán sơ với năm liền kề báo cáo: Quỹ chưa đầu tư bất động sản trong kỳ báo cáo.

g. Mô tả sự khác biệt về cơ cấu danh mục của quỹ tại thời điểm báo cáo, so với danh mục đầu tư của Quỹ năm liền kề báo cáo:

Tại 31/12/2022, tổng tài sản ròng (NAV) của Quỹ đạt 43,89 tỷ đồng, tương ứng giá trị trên 1 chứng chỉ quỹ (NAV/CCQ) ở mức 8,777.69 đồng.

Do giới hạn về quy mô vốn của Quỹ do với các khoản đầu tư bất động sản thông thường, tại thời điểm này Quỹ chưa trực tiếp đầu tư và sở hữu các bất động sản mà phân bổ danh mục vào tiền gửi và chứng khoán của các doanh nghiệp bất động sản, trong đó cổ phiếu niêm yết chiếm 55.94%; trái phiếu chiếm 23.69%; tiền gửi và các tài sản khác chiếm 20.37% danh mục. So với thời điểm 31/12/2021, danh mục của quỹ đa dạng hóa các mã cổ phiếu trong ngành bất động sản trong khi danh mục trái phiếu tập trung vào tổ chức phát hành Công ty Cổ phần Vinhomes. Ngoài ra, tỷ trọng tiền gửi ngân hàng của Quỹ trong danh mục đầu tư tăng đáng kể, từ 3.87% (năm 2021) đến 20.17% (năm 2022).

### ***1. Hoạt động đầu tư cổ phiếu***

Danh mục đầu tư cổ phiếu ghi nhận nhiều thay đổi giữa hai năm tài chính 2021 và 2022. Cụ thể, số lượng cổ phiếu tăng từ hai đến tám mã cổ phiếu niêm yết với đa dạng ngành kinh doanh như bất động sản, tài chính và bán lẻ. Tuy nhiên, danh mục đầu tư của Quỹ vẫn đảm bảo tuân theo các hạn chế đầu tư trong Thông tư 98/2020/TT-BTC.

Trong năm Quỹ được chia cổ tức bằng tiền với tổng giá trị 240 triệu đồng từ mã cổ phiếu VHM và 351 triệu đồng từ mã cổ phiếu NLG.

### ***2. Hoạt động đầu tư trái phiếu***

Tỷ trọng đầu tư trái phiếu tại ngày 31/12/2022 đạt 23.69% tỷ trọng danh mục. Danh mục Trái phiếu sở hữu phát hành bởi Công ty Cổ phần Vinhomes – doanh nghiệp có nền tảng tốt, uy tín và có mức lợi suất hấp dẫn.

Danh mục đầu tư chứng khoán của Quỹ tại thời điểm 31/12/2022 cụ thể như sau:



STT	Loại	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				
	ACB	70.000	21.900	1.533.000.000	3,35%
	FPT	20.000	76.900	1.538.000.000	3,36%
	KDH	31.000	26.500	821.500.000	1,79%
	MSN	20.000	93.000	1.860.000.000	4,06%
	NLG	72.440	31.000	2.245.640.000	4,90%
	POW	175.000	10.650	1.863.750.000	4,07%
	VHM	285.200	48.000	13.689.600.000	29,88%
	VRE	79.000	26.300	2.077.700.000	4,53%
	Tổng	752.640		25.629.190.000	55,94%
III	Trái phiếu				
	VHM121024	28.000	99.004.89	2.772.136.920	6,05%
	VHMB2124001	88.323	91.498.56	8.081.427.275	17,64%
	Tổng	116.323		10.853.564.195	23,69%
	Tổng các loại chứng khoán			36.482.754.195	79,62%
IV	Các tài sản khác			94.643.334	0,20%
	Tổng			94.643.334	0,20%
V	Tiền				
	Tiền gửi ngân hàng			9.240.951.663	20,17%
	Tổng			9.240.951.663	20,17%
VI	Tổng giá trị danh mục			45.818.349.192	100,00%

Trong năm 2023, nếu Quy mô Quỹ tăng lên, Quỹ có thể tăng tỷ trọng đầu tư đa dạng các loại cổ phiếu của các doanh nghiệp bất động sản dựa trên đánh giá về nền tảng cơ bản tốt tình hình tài chính lành mạnh, ít chịu áp lực nợ vay và triển vọng kinh doanh khả quan nhờ hưởng lợi từ các yếu tố vĩ mô.

h. Phân tích kết quả hoạt động quỹ dựa trên việc so sánh giá trị tài sản ròng trên một đơn vị chứng chỉ quỹ (sau khi đã điều chỉnh phần lợi nhuận đã phân phối, nếu có) tại kỳ báo cáo này tại kỳ báo cáo gần nhất: Căn cứ báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Quỹ đã được kiểm toán, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV)/1 đơn vị CCQ của Quỹ là -41.66% so với thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021.

i. Đánh giá biến động của các thị trường trong kỳ báo cáo:

(\* Tổng hợp báo cáo tổng kết thị trường bất động sản do MAS công bố

**a. Thị trường chung trong năm 2022**

Năm 2022 là một năm đầy thách thức đối với ngành bất động sản khi cả nguồn cầu và nguồn cung tuy có tăng so với năm trước nhưng vẫn kém so với thời kỳ trước dịch. Trái với các kỳ vọng thị trường sẽ quay đầu tăng trưởng mạnh mẽ sau khi đại dịch đi qua, hiện nay thị trường bất động sản lại đối mặt nhiều thách thức mới, cụ thể như:

- Tín dụng ngân hàng bị thắt chặt: Dù trong năm qua Ngân hàng Nhà nước tăng hạn mức tăng trưởng tín dụng nhưng chủ yếu nguồn tiền này được ưu tiên cho nhóm sản xuất – kinh doanh. Bên cạnh đó, các ngân hàng cũng yêu cầu chặt chẽ hơn trong việc giải ngân, như hạn chế cho vay để đặt cọc mua nhà hay cân phương án chi tiết khi xây nhà. Những khó khăn trên góp phần không nhỏ khiến cho nhu cầu của thị trường không thể phục hồi mạnh trong 2022.

- Kênh huy động vốn qua trái phiếu bị kiểm soát: Với Nghị định 65, Chính phủ ban hành nhiều quy định mới siết chặt hơn dòng vốn từ kênh này như nâng cao yêu cầu nhà đầu tư chuyên nghiệp, bắt buộc xếp hạng tín nhiệm, hay phải có phương án sử dụng vốn cụ thể. Với các quy định mới này, nhiều doanh nghiệp bất động sản gặp khó trong việc phát hành trái phiếu, dẫn đến không thể tiếp cận được kênh huy động vốn dồi dào này, khiến một số dự án phải trì hoãn chờ nguồn tiền. Đối với nhiều doanh nghiệp trên sàn chứng khoán, do trái phiếu thường được đảm bảo bằng cổ phiếu đã dẫn đến tình trạng khi cổ phiếu bị sụt giảm giá trị cũng dẫn đến hiện tượng bán giải chấp trên thị trường chứng khoán.

- Lãi suất tăng cao gây áp lực lớn cho người mua nhà và chủ đầu tư: Lãi suất trong hai năm vừa qua đã liên tục tăng mạnh do chịu áp lực từ các yếu tố vĩ mô, và hiện nay đang dao động trên mức 10%/năm, cao nhất kể từ 2015. Sức ép lớn từ việc lãi suất tăng cao không những khiến lực cầu bị hạn chế do người mua nhà ngại lãi vay, mà còn khiến giá nhà bị giảm sút do nhiều người không thể trả lãi phải bán nhà. Từ đó dẫn đến giá mặt bằng chung giảm và gây khó khăn cho doanh nghiệp khi khó chào bán các sản phẩm mới hoặc phải giảm giá bán.

## **b. Thị trường căn hộ chung cư**

### **➤ Tại TP Hồ Chí Minh**

Dù trong đà phục hồi sau đại dịch, nguồn cung căn hộ cả năm 2022 đạt 21,000 căn hộ (tăng 84% so với năm trước), tuy nhiên vẫn thấp hơn 46% so với giai đoạn trước Covid (2018-2019) do chịu tác động tiêu cực từ lãi suất tăng cao, nguồn cung tín dụng bị thu hẹp, dẫn đến nhiều dự án bị đình trệ. Tương tự lực cầu cũng giảm mạnh nên dù cả năm có hơn 14,600 giao dịch nhưng tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt 69%, thấp nhất trong vòng 5 năm trở lại đây.

Giá nhà trong năm qua đạt trung bình 107 triệu/m<sup>2</sup>, tăng đáng kể 43% sv ck. Đáng chú ý là hiện tượng khan hiếm nhà ở phân khúc bình dân tiếp tục diễn ra khi nguồn cung phân khúc này cả năm 2022 chỉ chiếm chưa đến ¼ nguồn hàng.

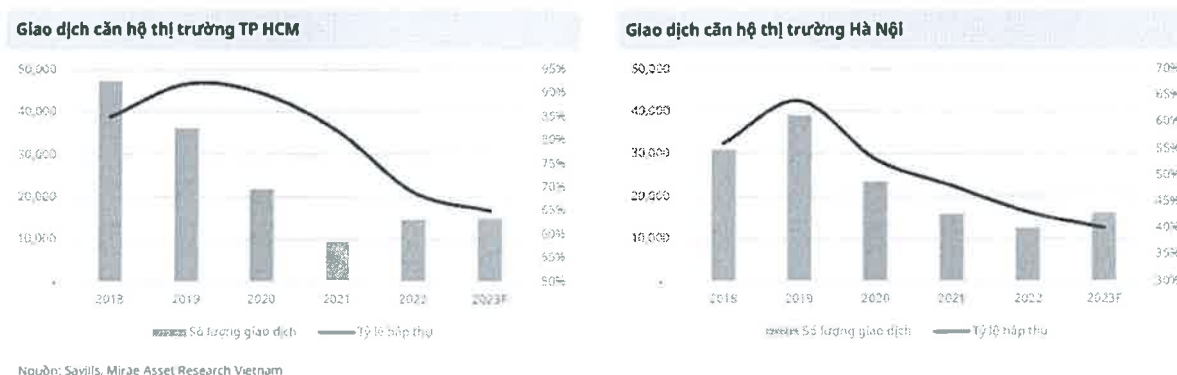
Trong năm 2023, chúng tôi cho rằng tình hình nguồn cung căn hộ tại Tp Hồ Chí Minh sẽ tiếp tục ảm đạm do những tác động tiêu cực kể trên vẫn chưa có dấu hiệu hạ nhiệt. Bên cạnh đó, lực cầu vẫn sẽ tăng từ nhu cầu nhà ở thực, do đó chúng tôi kỳ vọng giá nhà sẽ không biến động nhiều trong thời gian ngắn.

### ➤ **Tại Hà Nội**

Trái ngược với tình hình tại Tp Hồ Chí Minh, thị trường căn hộ tại Hà Nội tiếp tục ảm đạm với chỉ hơn 12,600 giao dịch trong năm 2022, mức thấp nhất trong 8 năm trở lại đây. Nguồn cung tập trung chủ yếu vẫn ở khu vực vùng ven với các dự án lớn như Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City. Tình trạng khan hiếm tại phân khúc bình dân tiếp tục diễn ra với hơn 90% căn hộ thuộc hạng trung và hạng cao cấp.

Giá bán trung bình trong năm 2022 tại Hà Nội tuy có tăng nhưng không nhiều như tại Tp Hồ Chí Minh với giá bán trung bình chỉ đạt 47 triệu/m<sup>2</sup>, tăng 15% sv ck. Ngoài ra, tỷ lệ hấp thụ tiếp tục xu hướng giảm trong những năm gần đây và chỉ đạt khoảng 40 – 45%. Chúng tôi đánh giá tình trạng này có thể sẽ còn tiếp diễn trong năm 2023 nếu tình hình tín dụng không có gì thay đổi.

Chúng tôi dự phóng tỷ lệ hấp thụ trong năm 2023 sẽ tiếp tục thấp do lượng cung lên đến gần 16,000 căn hộ (+27% CK) đến từ 19 dự án sắp mở bán, trong đó gần 80% sẽ là phân khúc hạng trung. Bên cạnh đó, giá trung bình sẽ khó giảm bất chấp ảnh hưởng thị trường tiêu cực khi các dự án mới định hình ở phân khúc cao.



## c. **Thị trường nhà phố/biệt thự**

### ➤ **Tại TP Hồ Chí Minh**

Thị trường nhà phố / biệt thự tại đây chịu ảnh hưởng nặng nề từ tác động của việc siết tín dụng và nguồn cung khan hiếm, cả năm 2022 chỉ đạt hơn 1,000 căn được bán ra, xấp xỉ cùng năm trước.

Không chỉ vậy còn có sự mất cân đối giữa các phân khúc khi các sản phẩm cũng tập trung ở phân khúc cao cấp, chiếm 50% tổng lượng cung, trong khi các sản phẩm dưới 10 tỷ chỉ chiếm chưa đầy 20% tổng nguồn cung.

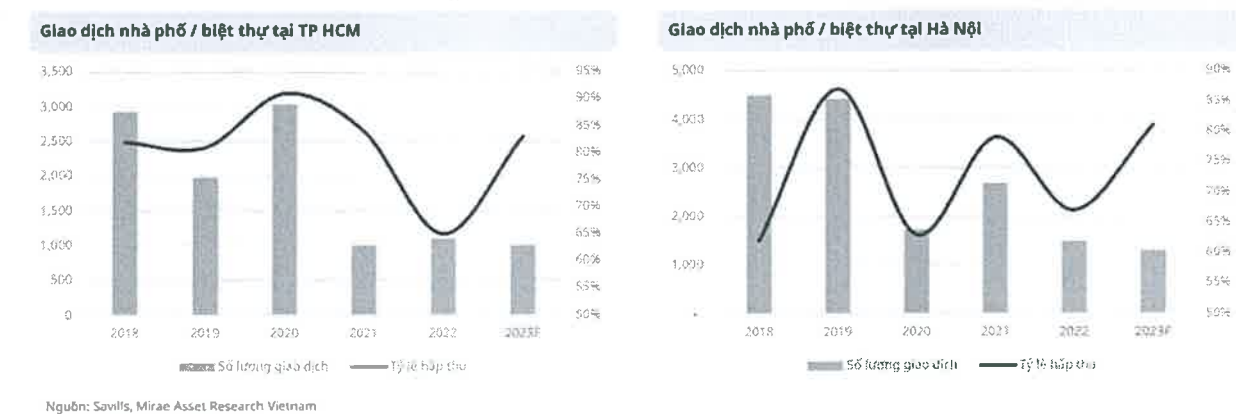
Tỷ lệ hấp thụ giảm mạnh, chỉ đạt hơn 60% và là mức thấp nhất trong 5 năm qua. Theo đánh giá của chúng tôi, nếu Chính phủ không có nhiều thay đổi trong các chính sách định hướng, tình hình năm 2023 sẽ không có nhiều dấu hiệu cải thiện và số lượng giao dịch tiếp tục quanh mức 1000 căn. Tuy nhiên nguồn cung giảm đi chỉ đạt khoảng 1200 căn hộ tập trung nhiều ở Thủ Đức và Quận 2, với các dự án lớn như The 9 Stellars, Global City, Senturia An Phú, nên tỷ lệ hấp thụ có thể tăng trở lại.

Giá nhà trong năm 2023, theo chúng tôi, có thể giảm nhẹ do chịu tác động từ 2 yếu tố chính: áp lực trả lãi khiến nhiều người chủ sở hữu phải bán cắt lỗ, và chủ đầu tư chủ động giảm giá bán để kích cầu.

#### ➤ **Tại Hà Nội**

Lượng giao dịch trong năm 2022 chỉ đạt gần 1,500 căn (-45% CK), thấp nhất kể từ 2015, đồng thời tỷ lệ hấp thụ cũng giảm mạnh từ gần 80% xuống còn 67%.

Trong năm 2023, dự kiến sẽ có 1,600 căn hộ từ 15 dự án được chào bán từ các quận Hoài Đức, Thanh Trì và Long Biên, tuy nhiên, chúng tôi dự kiến lượng cầu vẫn trong đà giảm chỉ còn khoảng 1,300 giao dịch. Chúng tôi cũng cho rằng giá bán sẽ hạ nhiệt đáng kể trong năm nay do các dự án giao thông lớn nối Hưng Yên hay Bắc Ninh vào Hà Nội đang dần hình thành, tạo kết nối giao thông với các dự án lớn đang hình thành tại 2 tỉnh này, vốn có giá rẻ hơn đáng kể so với sản phẩm trong Hà Nội.



#### **d. Kỳ vọng giải pháp cho ngành bất động sản**

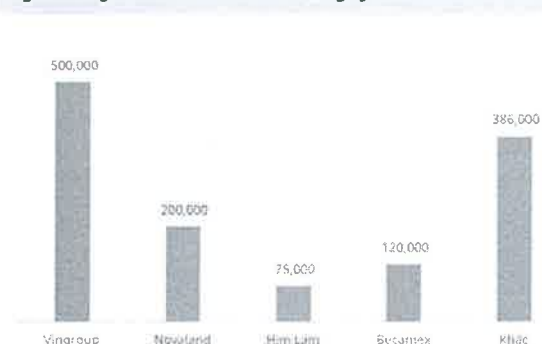
Nghị định 65 sẽ được sửa đổi: Bộ Tài chính đã trình Chính phủ dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 65, với nhiều đề xuất như lùi thời gian thực hiện quy định về xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, quy định về bắt buộc xếp hạng tín nhiệm lại 1 năm, thay vì áp dụng ngay như hiện nay. Bên cạnh đó, Bộ Tài chính còn đề xuất cho phép

doanh nghiệp được kéo dài kỳ hạn nhưng không quá 2 năm so với kỳ hạn công bố ban đầu. Những kiến nghị này theo chúng tôi sẽ có nhiều khả năng được chấp thuận và từ đó sẽ khơi thông dòng vốn cho doanh nghiệp từ Q3/2023.

Nhà ở xã hội (NOXH) sẽ được chú trọng trong tương lai: Vừa qua Chính phủ đặt mục tiêu xây hơn 1 triệu NOXH từ đây đến 2030, và đề xuất gói tín dụng 110,000 tỷ đồng cho các dự án NOXH. Ngoài ra, nhiều chủ trương khuyến khích người có thu nhập thấp như hỗ trợ 2% lãi suất cho nhà dưới 2 tỷ trở xuống, sửa đổi Luật Nhà ở theo đó thắt chặt quy định giao dịch thứ cấp NOXH, đồng thời quy định địa phương phải bố trí quỹ đất làm NOXH khi lập quy hoạch. Bên cạnh đó các khâu đấu thầu, đấu giá đất, thủ tục xác định giá bán cho người thu nhập thấp đang được cải tổ để nhanh gọn hơn.

Lãi suất không có nhiều khả năng tăng trong năm 2023: Chúng tôi dự đoán mặt bằng chung lãi suất sẽ không tăng trong năm nay, và trong trường hợp xấu nhất cũng chỉ tăng nhẹ 1%p. Trước đây khi lãi suất tăng nhanh, đã gây nhiều khó khăn cho thị trường khi khiến người có nhu cầu mua nhà gần như phải tạm hoãn kế hoạch; nay khi lãi suất có dấu hiệu hạ nhiệt sẽ góp phần thúc đẩy thanh khoản thị trường, giảm bớt áp lực lãi vay cho cả người mua nhà lẫn doanh nghiệp.

Nguồn cung NOXH theo chủ đầu tư đăng ký



Nguồn: FiinPro, Mirac Asset Vietnam Research

Lượng trái phiếu bất động sản đáo hạn (tỷ đồng)



k. Thông tin về việc chia, tách đơn vị quỹ trong kỳ (nếu có); ảnh hưởng của việc chia tách đơn vị quỹ và giá trị tài sản ròng trên từng đơn vị quỹ (trước và sau khi chia, tách): Không có

l. Các trường hợp có ảnh hưởng tới quyền lợi của nhà đầu tư nắm giữ chứng chỉ quỹ: Không có

m. Thông tin về các giao dịch với người có quyền lợi liên quan (nếu có): Không có

n. Thông tin về hiện trạng và khả năng khai thác bất động sản trong kỳ. Thông tin về các giao dịch (mua – bán) bất động sản trong kỳ: Không có

o. Đánh giá về tổ chức quản lý bất động sản, kèm theo báo cáo về hoạt động quản lý bất động sản trong năm (theo mẫu tại phụ lục số 26): Không áp dụng

p. Thông tin về hoạt động định giá bất động sản trong kỳ. Mô tả chênh lệch giữa giá gốc và giá trị của bất động sản được đánh giá lại trong kỳ: Không áp dụng

q. Các thông tin khác (nếu có).

#### **4. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT**

Chúng tôi là Ngân hàng giám sát Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (Sau đây gọi là “Quỹ”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022. Với sự hiểu biết của chúng tôi thì trong giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã hoạt động và được quản lý với các nội dung dưới đây:

a) Việc lưu ký tài sản của quỹ: Việc lưu ký tài sản của Quỹ đã tuân thủ theo quy định pháp luật chứng khoán hiện hành và các văn bản pháp luật có liên quan, Điều lệ và Bản cáo bạch của Quỹ.

b) Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương đã tuân thủ các giới hạn về hạn mức đầu tư được quy định tại các văn bản pháp luật chứng khoán hiện hành về quỹ mở, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan. Tuy nhiên, tại một số kỳ định giá, cơ cấu danh mục của Quỹ đã có sự sai lệch so với hạn chế đầu tư của Quỹ, cụ thể như sau:

- Tại kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng từ ngày 07/06/2021 đến ngày 28/06/2022, Quỹ chưa đảm bảo quy định đầu tư vào chứng khoán của ít nhất 03 tổ chức kinh doanh bất động sản, theo quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 51 Thông tư 98/2020/TT-BTC.

- Tại kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng tại ngày 05/04/2022, từ ngày 21/06/2022 đến ngày 28/06/2022, tại ngày 27/09/2022, từ ngày 25/10/2022 đến ngày 31/10/2022, tại ngày 15/11/2022 và từ ngày 13/12/2022 đến ngày 20/12/2022 tỷ lệ đầu tư vào chứng khoán của tổ chức kinh doanh bất động sản trên giá trị tài sản ròng của Quỹ chưa đảm bảo hạn mức tối thiểu 65% theo quy định tại khoản 3 Điều 51 Thông tư 98/2020/TT-BTC. Từ kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng tại ngày 27/12/2022, tỷ lệ đầu tư trên của Quỹ đã đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch Quỹ và các văn bản pháp luật có liên quan.

- Tại kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng từ ngày 31/10/2022 đến ngày 29/11/2022, tỷ lệ đầu tư đầu tư vào chứng khoán của tổ chức phát hành không phải là tổ chức kinh doanh bất động sản trên tổng tài sản vượt quá hạn mức tối đa 5% theo quy định tại điểm b, khoản 3, Điều 51 Thông tư 98/2022/TT-BTC. Từ kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng tại ngày 30/11/2022, tỷ lệ đầu tư trên của Quỹ đã đảm bảo tuân thủ hạn mức đầu tư theo quy định tại Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch Quỹ và các văn bản pháp luật có liên quan.

c) Việc định giá, đánh giá tài sản của Quỹ đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.

d) Phát hành và mua lại Chứng chỉ quỹ đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.

e) Trong kỳ, Quỹ không phát sinh hoạt động phân phối lợi nhuận cho Nhà đầu tư.

## 5. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG ỦY QUYỀN

a) Chi phí phải trả cho bên nhận ủy quyền so với tổng chi phí hoạt động, lợi nhuận, thu nhập của quỹ và danh mục ủy thác;

	Từ ngày 01/01 đến 31/12/2022	Từ ngày 01/01 đến 31/12/2021	Từ ngày 01/01 đến 31/12/2020
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành (1)	326.362.352,00	325.138.082	324.368.720
Tổng chi phí hoạt động (2)	1.558.266.386	3.507.577.897	1.282.810.061
% Tổng chi phí hoạt động = (1)/(2)	20,94%	9,27%	25,29%
Tổng Lợi nhuận đã thực hiện và chưa thực hiện (3)	(31.335.065.448)	19.999.017.542	917.426.216
% Lợi nhuận = (1)/(3)	-1,04%	1,63%	35,36%
Tổng Thu nhập đã thực hiện và chưa thực hiện của Quỹ (4)	17.095.484.070	39.422.505.501	16.379.486.225
% Thu nhập của Quỹ = (1)/(4)	1,91%	0,82%	1,98%
Danh mục đầu tư của Quỹ (5)	45.818.349.192	77.472.357.019	62.384.897.539
% Danh mục đầu tư của Quỹ = (1)/(5)	0,71%	0,42%	0,52%

b) Tổng chi phí phải trả cho từng bên nhận ủy quyền, bao gồm chi phí cho hoạt động ủy quyền và chi phí phải trả các dịch vụ khác cung cấp bởi bên nhận ủy quyền; tỷ lệ tổng chi phí phải trả cho từng bên nhận ủy quyền so với tổng chi phí kinh doanh trong năm của công ty quản lý quỹ;

	Từ ngày 01/01 đến 31/12/2022	Từ ngày 01/01 đến 31/12/2021	Từ ngày 01/01 đến 31/12/2020
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành (1)	326.362.352,00	325.138.082,00	324.368.720,00
Phí giám sát	5.478.493,00	6.609.992,00	5.636.694,00
Phí lưu ký	120.000.000,00	120.000.000,00	120.000.000,00
Phí quản trị Quỹ	198.000.000,00	198.000.000,00	198.000.000,00
Phí khác (chuyển tiền,...)	2.883.859,00	528.090,00	732.026,00

c. Các ảnh hưởng (nếu có) của hoạt động ủy quyền tới lợi nhuận, mức độ rủi ro tới Quỹ: Không có.



d. Đánh giá khả năng duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro, tính bảo mật, hạ tầng cơ sở vật chất kỹ thuật, hệ thống dự phòng nóng, hệ thống dự phòng thảm họa... của bên nhận ủy quyền, bảo đảm hoạt động ủy quyền được thực hiện thông suốt, không gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư của nhà đầu tư:

Dịch vụ lưu ký, giám sát, quản trị quỹ được ủy quyền cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành.

Theo đánh giá của chúng tôi, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành là đơn vị có uy tín, kinh nghiệm trên thị trường, với đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn cao, tính chuyên nghiệp trong quá trình cung cấp dịch vụ, có hệ thống phần mềm theo chuẩn quốc tế và các phòng, bộ phận chức năng được thiết lập và hoạt động độc lập... Do đó, khả năng duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro, tính bảo mật, hạ tầng cơ sở vật chất kỹ thuật, hệ thống dự phòng nóng, hệ thống dự phòng thảm họa của các bên nhận ủy quyền cho Quỹ TCREIT được bảo đảm hoạt động thông suốt, không gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư của nhà đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG



**TỔNG GIÁM ĐỐC  
PHÍ TUẤN THÀNH**