

Hà Nội, ngày 13 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
Website: <https://www.techcomcapital.com.vn/>
- Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tổng kết hoạt động quản lý Quỹ Đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) năm 2023
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 13/03/2024 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 tổng kết hoạt động quản lý
Quỹ Đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam
năm 2023



Phí Tuấn Thành
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, ngày 13 tháng 03 năm 2024

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM NĂM 2023**

(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)

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

1. THÔNG TIN VỀ QUỸ:

- a) Tên Quỹ, loại hình quỹ : Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản Techcom Việt Nam, Quỹ đóng 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.
- d) Số lượng chứng chỉ quỹ : 5.000.000 (thời điểm 31/12/2023)



e) Nội dung thay đổi tại điều lệ quỹ trong kỳ (nếu có):

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2022 của Quỹ ngày 21/04/2023 đã thông qua việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ như sau:

Điều 1. Tên và địa chỉ liên hệ của Quỹ

1.4. Địa chỉ: Tầng 28, Tòa C5, số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Điều 6. Công ty quản lý quỹ

6.3. Địa chỉ đăng ký: Tầng 28, Tòa C5, số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội.

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

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2022 của Quỹ ngày 21/04/2023 đã thông qua Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư như sau:*

Điều 1:

Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Quỹ tại Đại hội Nhà đầu tư và đã nêu trong Tài liệu họp Đại hội Nhà đầu tư.

Điều 2:

Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán và Báo cáo ngân hàng giám sát của Quỹ đã được đăng tại website của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương tại địa chỉ: <https://www.techcomcapital.com.vn/> theo Tờ trình nêu tại Tài liệu họp Đại hội Nhà đầu tư.

Điều 3:

Thông qua phương án KHÔNG phân phối lợi nhuận cho Nhà đầu tư năm tài chính 2022 của Quỹ tại Đại hội Nhà đầu tư, theo Tờ trình nêu tại Tài liệu họp Đại hội Nhà đầu tư.

Điều 4:

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2023 của Quỹ đã nêu trong cuộc họp và theo Tờ trình nêu tại Tài liệu họp Đại hội Nhà đầu tư.

Điều 5:

Thông qua Ngân sách hoạt động của Ban đại diện Quỹ năm 2023 theo Tờ trình nêu tại Tài liệu họp Đại hội Nhà đầu tư.

Điều 6:

Thông qua việc ủy quyền cho Ban đại diện Quỹ lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập để kiểm toán các báo cáo tài chính cho năm tài chính 2023 của Quỹ TCREIT theo Tờ trình nêu tại Tài liệu họp Đại hội Nhà đầu tư.

Điều 7:

Thông qua việc miễn nhiệm Chủ tịch Ban đại diện, thành viên Ban đại diện; và bầu bổ sung Thành viên Ban đại diện theo Tờ trình nêu tại Tài liệu họp Đại hội Nhà đầu tư.

Điều 8:

Thông qua việc bầu Chủ tịch Ban đại diện Quỹ theo Tờ trình nêu tại Tài liệu họp Đại hội Nhà đầu tư.

Điều 9:

Thông qua việc thay đổi nhiệm kỳ của Ban đại diện Quỹ theo Tờ trình nêu tại Tài liệu họp Đại hội Nhà đầu tư.

Điều 10:

Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Quỹ TCREIT theo Tờ trình nêu tại Tài liệu họp Đại hội Nhà đầu tư.

Điều 11:

Thông qua việc ủy quyền cho Ban đại diện Quỹ điều chỉnh mức Giá dịch vụ Quản lý Quỹ trong mức phí Đại hội Nhà đầu tư đã thông qua theo Tờ trình nêu tại Tài liệu họp Đại hội Nhà đầu tư.

Điều 12:

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.

Tại Đại hội Nhà Đầu tư bất thường năm 2023 tổ chức ngày 12/12/2023 đã nhất trí thông qua Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư với các nội dung sau:*

Điều 1:

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 TNHH Đầu tư Gia sản iWealth và đối tác là Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý và Đầu tư Gia sản Wealthtech.

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.

Phương thức giao dịch dự kiến: Thỏa thuận.

Điều 2:

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.

(*) Thông tin chi tiết được đăng tại website của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương tại đường link sau đây: <https://www.techcomecapital.com.vn>

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:

2.1. Thông tin về danh mục của Quỹ:

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Cổ phiếu niêm yết	95,46%	55,94%	85,66%
Trái phiếu niêm yết	0,000%	23,69%	10,30%
Tiền gửi và các khoản tương đương tiền	4,53%	20,17%	3,97%
Tài sản khác	0,01%	0,20%	0,17%
	100%	100%	100%

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 31/12/2023, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	46.679.569.335	43.888.495.742	75.223.561.190
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)	9.335,91	8.777,69	15.044,71
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	10.416,25	15.377,05	15.746,57
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	8.291,00	8.341,33	11.911,49

Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	7.240,00	6.430,00	11.400,00
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	8.980,00	11.850	33.500
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	6.240,00	5.630	6.710
Thu nhập của Quỹ			
Lãi tiền gửi ngân hàng	10.711.672	136.290.069	44.855.576
Cổ tức được nhận	168.458.000	591.197.828	574.140.203
Lãi trái phiếu	539.695.395	799.268.625	687.152.803
Lãi (lỗ) bán các khoản đầu tư	(925.051.944)	(4.376.377.291)	(48.837.753)
Chênh lệch tăng, giảm đánh giá lại các khoản đầu tư chưa thực hiện	4.804.354.397	(26.927.178.293)	22.249.284.610
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	6,36%	-41,66%	20,89%
- Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	10,95%	-35,80%	35,76%
- Tăng trưởng thu nhập (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	-4,59%	-5,86%	-3,62%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Ngày chốt quyền	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	3,95%	2,85%	5,31%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	460,12%	190,18%	6,78%

2.2 Chỉ tiêu về lợi nhuận của Quỹ

Tăng trưởng qua các thời kỳ

<i>Giai đoạn</i>	<i>Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ</i>	<i>Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm</i>
1 năm đến thời điểm báo cáo	6,36%	6,36%
3 năm đến thời điểm báo cáo	-18,00%*	-6,40%
5 năm đến thời điểm báo cáo	-6,86%*	-1,41%
Từ khi thành lập	20,67%	2,23%

*) *Tổng tăng trưởng trên 01 đơn vị chứng chỉ quỹ trước khi Quỹ thực hiện chi trả cổ tức:*

- *Chi trả cổ tức lần 1: Ngày chốt quyền 21/05/2018; tỷ lệ chi trả 20% tương ứng 2.000 VNĐ/1CCQ*

- *Chi trả cổ tức lần 2: Ngày chốt quyền 25/05/2021; tỷ lệ chi trả 14% tương ứng 1.400 VNĐ/1 CCQ*

2.3. Các chỉ tiêu so sánh khác: Không có

2.4. Khuyến cáo: các thông tin về kết quả hoạt động đầu tư của Quỹ trước đây chỉ mang tính tham khảo và không có nghĩa việc đầu tư sẽ đảm bảo 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): Quỹ hoàn thành mục tiêu mang lại lợi nhuận dài hạn đều đặn cho các Nhà Đầu tư

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

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

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.

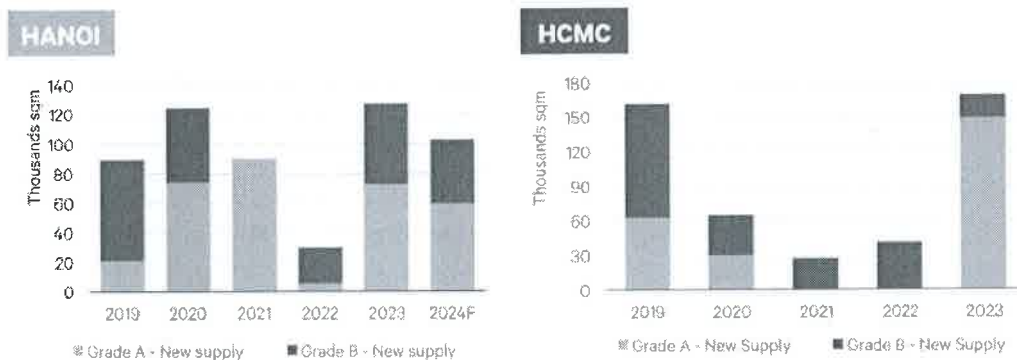
f. Phân tích kết quả hoạt động của quỹ/ dựa trên việc so sánh giá trị tài sản ròng trên một đơn vị quỹ (sau khi đã điều chỉnh phần lợi nhuận đã phân phối, nếu có) tại kỳ báo cáo này tại kỳ báo cáo gần nhất: tính đến cuối

kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 6,36% so với giá trị tài sản ròng của Quỹ tại ngày 31/12/2022.

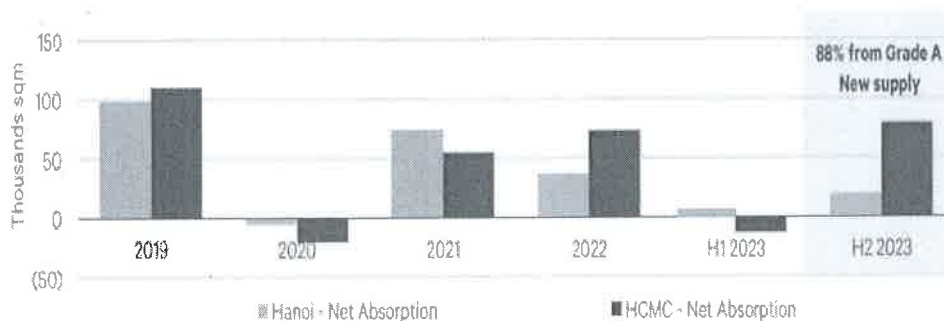
g. Đánh giá biến động của các thị trường trong kỳ báo cáo, kể cả thị trường nước ngoài, mà quỹ đầu tư vào, thông tin về lợi nhuận đầu tư đối với từng loại tài sản: cổ phiếu, cổ phiếu blue-chips, cổ phiếu các công ty có mức vốn hóa thấp (small - cap):

1. Thị trường Văn phòng

Tổng lượng cung mới cho bất động sản văn phòng tăng mạnh trong năm 2023 ở cả thị trường Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Trong đó, chủ yếu là cung đến từ văn phòng hạng A. Các dự án mới đi vào hoạt động tiêu biểu ở hai thị trường lớn lần lượt là: Lancaster Luminaire, Lotte Mall West Lake, Diamond Park Plaza,... tại Hà Nội; OfficeHaus, The Hallmark, The Mett, The Nexus, VPBank Saigon Tower, The Waterfront,... tại TP Hồ Chí Minh.



Tỷ lệ hấp thụ ở cả hai thị trường đều tăng trong nửa cuối năm 2023. Thị trường TP Hồ Chí Minh ghi nhận tỷ lệ hấp thụ dương trong nửa cuối năm 2023, với hơn 75.000 m2 được thị trường hấp thụ, chủ yếu đến từ các sản phẩm văn phòng hạng A, chiếm đến 88%.



Trong năm 2023, giá thuê văn phòng hạng A và hạng B trong gần như không có sự thay đổi so với năm 2022 ở cả thị trường Hà Nội và TP Hồ Chí Minh. Cụ thể, tại Hà Nội, giá thuê văn phòng hạng A trung bình ở mức 28 USD/m2/tháng (+1,2% YoY) và văn phòng hạng B là 12 USD/m2/tháng (-1,4% YoY); tại TP Hồ Chí Minh, giá thuê văn phòng hạng A ở mức 42 USD/m2/tháng (+0,1% YoY) và văn phòng hạng B là 25 USD/m2/tháng (+0% YoY).

Tỷ lệ trống trung bình, đặc biệt là văn phòng hạng A, có xu hướng tăng trong năm 2023 do lượng cung mới tăng mạnh trong năm này.

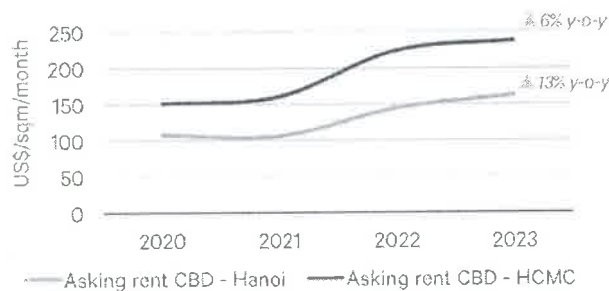
2. Thị trường Sàn bán lẻ

Trong năm 2023, tổng diện tích sàn bán lẻ cho thuê tại Hà Nội có sự tăng trưởng nhẹ so với năm 2022, đến từ cả nguồn cung hiện hữu và các dự án mới. Trong khi đó, diện tích sàn bán lẻ lại có sự sụt giảm nhẹ tại TP Hồ Chí Minh, lượng cung mới trong năm 2023 cũng thấp hơn đáng kể so với năm 2022.



Mặc dù nền kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn khi doanh số bán lẻ quý 4/2023 của Việt Nam đạt 9,6%, thấp hơn so với mức 17% cùng kỳ năm 2022, nhưng các thương hiệu xa xỉ vẫn hoạt động khá tích cực. Điển hình trong năm nay, có các thương hiệu lớn thâm nhập thị trường Việt Nam như Loewe, Chaumet, Longchamp. Ngoài ra, các nhãn hiệu lớn cũng tăng cường mở cửa hàng mới, như Uniqlo đã mở cửa hàng thứ 22 vào tháng 10/2023.

Giá thuê tại khu vực trung tâm vẫn tiếp diễn xu hướng tăng chủ yếu đến từ việc gia nhập thị trường của các thương hiệu xa xỉ tại các quận trung tâm. Giá thuê trung bình trong năm 2023 ở Hà Nội và TP Hồ Chí Minh lần lượt là 160 USD/m²/tháng (+13% YoY) và 240 USD/m²/tháng (+6% YoY).



Nguồn cung mới dự kiến tiếp tục tăng trong giai đoạn 2024 – 2025 và chủ yếu tập trung vào khu vực ngoài trung tâm. Cụ thể đến 2025, dự kiến tổng nguồn cung mới tại Hà Nội sẽ đạt 145.071 m² và TP Hồ Chí Minh đạt 76.000 m².

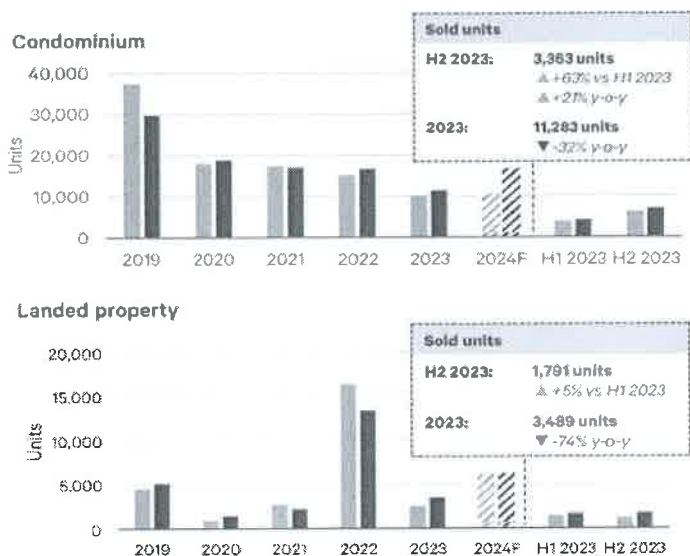
3. Thị trường Căn hộ

Thị trường BĐS căn hộ tại Hà Nội và TP Hồ Chí Minh trong năm 2023 có một số điểm chung đó là nguồn cung bất động sản dân cư ở mức thấp nhất trong 10 năm trở lại đây do phần lớn các chủ đầu tư vẫn đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý và quan sát diễn biến của thị trường. Tuy nhiên, thị trường đã có những tín hiệu tích cực từ nửa cuối năm 2023.

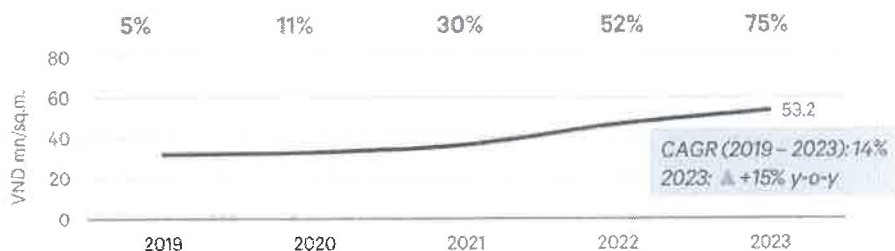
Thị trường Hà Nội

Đối với sản phẩm căn hộ, tổng lượng hấp thụ cả năm đạt 11.283 đơn vị, giảm 32% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, lượng hấp thụ bắt đầu có tín hiệu tốt từ nửa cuối năm 2023. Tổng số lượng bán được trong nửa cuối năm 2023 đạt 3.363 đơn vị, tăng 63% so với nửa đầu năm và tăng 21% so với cùng kỳ năm 2022.

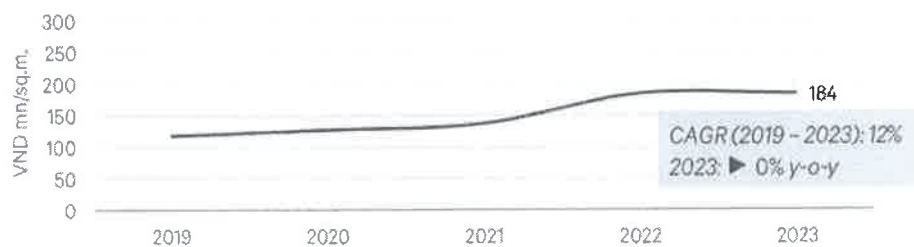
Đối với các sản phẩm nhà liền đất tổng lượng hấp thụ năm 2023 khá thấp, chỉ đạt 3,489 đơn vị, giảm 74% so với cùng kỳ.



Giá bán căn hộ ở thị trường sơ cấp tiếp tục xu hướng tăng với mức tăng trưởng trung bình 14% giai đoạn 2019 – 2023 và đạt mức trung bình 53,2 triệu VND/m² trong năm 2023. Nguyên nhân của việc tăng giá chủ yếu đến từ nguồn cung mới của các dự án cao cấp vẫn tiếp tục tăng giá.



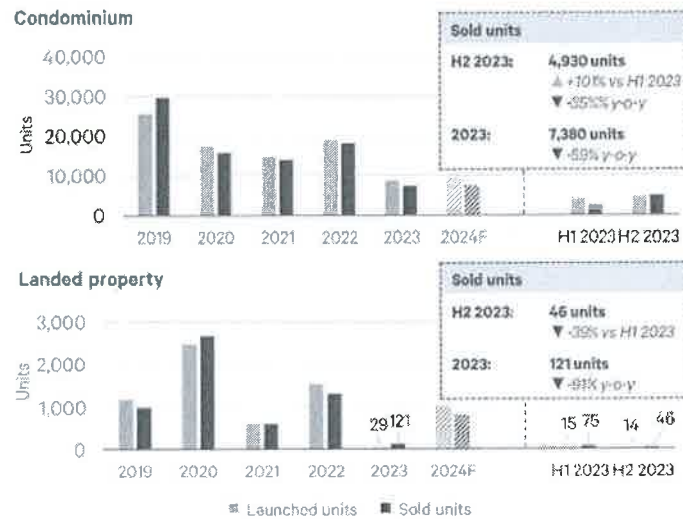
Giá bán sản phẩm nhà liền đất neo ở mức cao do nguồn cung hạn chế, đạt mức 184 triệu VND/m² trong năm 2023.



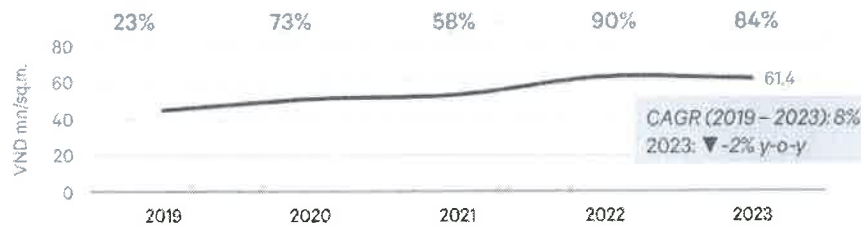
Thị trường TP Hồ Chí Minh

Đối với sản phẩm căn hộ, tổng lượng hấp thụ cả năm đạt 7,280 đơn vị, giảm 59% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, tương tự với thị trường Hà Nội, lượng hấp thụ bắt đầu có tín hiệu tốt từ nửa cuối năm 2023. Tổng số lượng bán được trong nửa cuối năm 2023 đạt 4.930 đơn vị, tăng 101% so với nửa đầu năm.

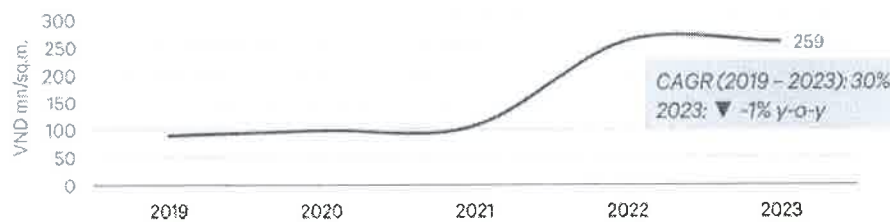
Giao dịch đối với sản phẩm nhà liền đất khá ảm đạm trong năm 2023, chỉ đạt 121 đơn vị, giảm 91% so với cùng kỳ.



Giá bán căn hộ ở thị trường sơ cấp có xu hướng giảm nhẹ kể từ năm 2022. Giá bán sơ cấp trung bình năm 2023 ở mức 61,4 triệu VND/m², giảm 2% so với cùng kỳ.



Giá bán sản phẩm nhà liền đất tiếp tục neo mức cao 259 triệu VND/m² trong năm 2023, nhưng có xu hướng giảm nhẹ.



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

i. 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: Quý chưa thực hiện đầu tư bất động sản

k. 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): Quỹ chưa thực hiện đầu tư bất động sản

l. Đánh giá về tổ chức định giá, kèm theo báo cáo về hoạt động định giá, định giá lại các bất động sản đã thực hiện trong năm (theo mẫu tại phụ lục số 16): Quỹ chưa thực hiện đầu tư bất động sản

m. 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: Quỹ chưa thực hiện đầu tư bất động sản

n. Mô tả sự khác biệt về bất động sản trong danh mục của quỹ so với năm liền kề báo cáo: Quỹ chưa đầu tư bất động sản trong kỳ báo cáo;

o. Mô tả sự khác biệt về cơ cấu danh mục đầu tư của quỹ tại thời điểm báo cáo, so với danh mục đầu tư của quỹ năm liền kề năm báo cáo; và Đánh giá về hoạt động đầu tư chứng khoán của Quỹ:

Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023, 100% thu nhập của Quỹ đến từ hoạt động đầu tư chứng khoán, cụ thể như nêu tại mục b) Điểm 2.2 nêu trên.

So với danh mục đầu tư quỹ tại kỳ báo cáo tại ngày 31/12/2022, Quỹ duy trì tập trung thực hiện đầu tư chứng khoán (cụ thể là cổ phiếu) của các tổ chức phát hành thuộc công ty kinh doanh bất động sản như VHM, VRE, KDH,... Ngoài ra, cơ cấu danh mục được đa dạng thêm các ngành nghề như Chứng khoán, Dầu khí, Khai thác khoáng sản,...; tuy nhiên tỷ trọng của các ngành nghề này luôn chiếm dưới 35% trên tổng giá trị danh mục nhằm tuân thủ chiến lược đầu tư của Quỹ.

Phân bổ tài sản tại ngày 31/12/2023: cổ phiếu tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nhất với 95,464%, Tiền và Tiền gửi có kỳ hạn chiếm 4,534%, còn lại là các tài sản khác như cổ tức cổ phiếu, tiền mua/(bán) chứng khoán chờ về. Cơ cấu danh mục đầu tư của quỹ tại ngày 31/12/2023 không ghi nhận đầu tư trái phiếu.

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

Trong giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 đã tuân thủ theo quy định pháp luật chứng khoán hiện hành, Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật có liên quan.

b) Việc 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 đầu tư bất động sản, Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan: tại một số kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng, cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ có phát sinh 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 tại ngày 07/02/2023, ngày 14/02/2023, 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% quy định tại điểm a khoản 3, Điều 51 tại Thông tư 98/2020/TT-BTC (TT98). Từ kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng tại ngày 21/02/2023, cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ đã được điều chỉnh để đáp ứng các hạn mức đầu tư theo quy định tại TT98, Điều lệ và Bản cáo bạch Quỹ và sai lệch tại các kỳ nêu trên đã được điều chỉnh trong thời hạn theo quy định tại điểm a khoản 6 Điều 51 TT98.

- Tại kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng tại ngày 25/07/2023, tỷ lệ đầu tư vào chứng khoán phát hành bởi các công ty không phải tổ chức kinh doanh bất động sản trong cùng một nhóm công ty có quan hệ sở hữu với nhau thuộc các trường hợp sau đây: công ty mẹ, công ty con; các công ty sở hữu trên 35% cổ phần, phần vốn góp của nhau; nhóm công ty con có cùng một công ty mẹ tạm thời vượt mức tối đa 10% tổng giá trị tài sản của Quỹ theo quy định tại điểm b khoản 3 điều 51 Thông tư 98/2020/TT-BTC. Từ kỳ định giá xác định giá trị tài sản ròng tại ngày 26/07/2023, cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ đã được điều chỉnh để đáp ứng các hạn mức đầu tư theo quy định tại TT98, Điều lệ và Bản cáo bạch Quỹ và sai lệch nêu trên đã được điều chỉnh trong thời hạn theo quy định tại khoản 7 Điều 51 TT98.

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;

	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2021</i>
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành (1)	446.696.197	386.882.373	327.824.841
Tổng chi phí hoạt động (2)	1.807.093.927	1.558.266.386	3.507.577.897
% Tổng chi phí hoạt động = (1)/(2)	24,72%	24,83%	9,35%
Tổng Lợi nhuận đã thực hiện và chưa thực hiện (3)	2.791.073.593	(31.335.065.448)	19.999.017.542
% Lợi nhuận = (1)/(3)	16,00%	-1,23%	1,64%

Tổng Thu nhập đã thực hiện và chưa thực hiện của Quỹ (4)	22.431.197.404	17.095.484.070	39.422.505.501
% Thu nhập của Quỹ = (1)/(4)	1,99%	2,26%	0,83%
Danh mục đầu tư của Quỹ (5)	45.818.349.192	45.818.349.192	77.472.357.019
% Danh mục đầu tư của Quỹ = (1)/(5)	0,97%	0,84%	0,42%

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;

	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2021</i>
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành	446.696.197	386.882.373	327.824.841
Phí giám sát	4.572.707	5.478.493	6.609.992
Phí lưu ký – bảo quản tài sản	120.000.000	120.000.000	120.000.000
Phí lưu ký – giao dịch chứng khoán	123.905.195	60.520.021	2.686.759
Phí quản trị Quỹ	198.000.000	198.000.000	198.000.000
Phí khác (chuyển tiền,...)	218.295	2.883.859	528.090

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 và 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

hỏa 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

