

**Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT)**

**BÁO CÁO QUÝ I/2023**



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	3 - 12

5  
C  
C  
A  
Y  
/ 6

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

### 1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

**1.1 Tên Quỹ:** Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam.

Quỹ được tổ chức dưới hình thức quỹ đóng theo quy định của Pháp Luật.

**1.2 Số giấy đăng ký thành lập Quỹ** số 22/GCN-UBCK do Ủy Ban chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29/06/2016.

**1.3 Thời hạn hoạt động của Quỹ:** Không xác định

**1.4 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.
- Việc chi trả lợi tức quỹ bảo đảm nguyên tắc:
  - a) Lợi tức phân phối cho nhà đầu tư được lấy từ nguồn lợi nhuận trong kỳ hoặc lợi nhuận lũy kế sau khi quỹ đã hoàn tất mọi nghĩa vụ thuế, tài chính theo quy định pháp luật;
  - b) Mức chi trả lợi tức phải phù hợp với chính sách phân phối lợi nhuận của quỹ quy định tại Điều lệ quỹ và được Đại hội nhà đầu tư thông qua;
  - c) Sau khi chi trả, quỹ vẫn phải đảm bảo có nguồn vốn để thanh toán đủ các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác đến hạn và giá trị tài sản ròng quỹ sau khi chi trả lợi tức phải không thấp hơn 50 tỷ đồng;
  - d) Trường hợp phân phối lợi tức bằng chứng chỉ quỹ, quỹ phải có đủ nguồn vốn đối ứng từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối căn cứ trên báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã được kiểm toán hoặc soát xét.
- Thông tin về hoạt động phân chia lợi nhuận của quỹ đã thực hiện phải được cập nhật tại Bản cáo bạch sửa đổi, bổ sung.
- Trong kỳ Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận.

**1.5 Số lượng chứng chỉ quỹ đang lưu hành:**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.000 chứng chỉ quỹ.

**1.6 Nội dung thay đổi tại điều lệ Quỹ trong kỳ báo cáo:** Không có

**1.7 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư:** Không có

## Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

#### 2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

##### 2.1 Danh mục đầu tư của Quỹ

	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Ngày 31 tháng 03 năm 2022	Ngày 31 tháng 03 năm 2021
Danh mục chứng khoán cơ cấu	82,60%	95,70%	83,15%
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	5,71%	4,06%	16,62%
Tài sản khác	11,69%	0,23%	0,22%
	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 31/03/2023, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

##### 2.2 Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Ngày 31 tháng 03 năm 2022	Ngày 31 tháng 03 năm 2021
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	44.020.077.397	66.273.451.965	67.543.071.141
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)	8.804,01	13.254,69	13.508,61
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	9.161,34	15.377,04	13.508,61
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	8.306,15	12.715,20	12.300,00
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	8.804,01	10.050,00	9.500,00
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	8.200,00	11.400,00	9.500,00
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	6.240,00	10.050,00	6.710,00
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	-33,58%	-1,88%	36,90%
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 (%)	3,67%	2,18%	2,18%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	478,62%	17,09%	0,00%

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ 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	-33,58%	-33,58%
3 năm đến thời điểm báo cáo	-10,78%	-3,73%
5 năm đến thời điểm báo cáo	-46,09%	-11,62%
Từ khi thành lập	-11,96%	-1,80%
Tăng trưởng của chỉ số tham chiếu	Không áp dụng	Không áp dụng

### Tăng trưởng hàng năm

<i>Thời kỳ</i>	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	-33,58%	-1,88%	36,90%

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

### 3.1 Mục tiêu

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, chứng khoán bất động sản dựa trên chiến lược quản lý năng động, hiệu quả cũng như đầu tư vào các bất động sản tiềm năng trong tương lai. Trong nhiều trường hợp khác biệt, việc xem xét đầu tư sẽ do Đại hội Nhà Đầu tư hoặc Ban Đại diện Quỹ xem xét quyết định phù hợp với thẩm quyền được quy định trong Điều lệ Quỹ.

### 3.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính Quỹ kết thúc ngày 31/03/2023 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là -33,58 % so với giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu kỳ báo cáo tại ngày 31/03/2022.

### 3.3 Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ

*Chiến lược đầu tư bất động sản:*

- Thời hạn đầu tư: dài hạn
- Loại hình bất động sản: tập trung vào các bất động sản cho thuê nhằm thu dòng tiền ổn định và đều đặn là tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn. Ngoài ra, Quỹ cũng sẽ xem xét các bất động sản nhà ở, dự án, chung cư... được đầu tư xây dựng bởi các tổ chức uy tín, có xu hướng tăng giá tốt nhằm thu được lợi nhuận từ tăng giá bất động sản.
- Vị trí bất động sản: Đối với các khu văn phòng, trung tâm thương mại, tập trung vào các bất động sản tại trung tâm các thành phố lớn (Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, ...), có vị trí đặc địa, giao thông thuận lợi, nằm trên các trục đường chính lớn hoặc trong các khu đô thị lớn, hiện đại. Đối với khách sạn, nghỉ dưỡng, Quỹ tập trung vào các bất động sản tại các thành phố du lịch, nghỉ dưỡng lớn, thu hút nhiều khách du lịch và có tiềm năng phát triển lớn (Nha Trang, Quảng Ninh, Phú Quốc, Đà Nẵng ...).

*Chiến lược đầu tư chứng khoán:*

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

- Bên cạnh bất động sản, danh mục cổ phiếu đầu tư của Quỹ (nếu có) bao gồm các cổ phiếu niêm yết hàng đầu (blue chips) trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HSX), Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX); cổ phiếu của các công ty có tiềm năng tăng trưởng tốt và có tỷ trọng lớn trong chỉ số chứng khoán của hai sàn giao dịch chứng khoán. Quỹ cũng có thể đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết, nhưng có kế hoạch niêm yết trong vòng 1 năm.
- Quỹ có thể đầu tư vào tài sản có thu nhập cố định có chất lượng tín dụng tốt (nếu có) bao gồm tiền gửi ngân hàng, trái phiếu Chính phủ Việt Nam, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu có bảo lãnh của Chính phủ, trái phiếu doanh nghiệp. Các doanh nghiệp được lựa chọn để đưa vào danh mục đầu tư của Quỹ là các doanh nghiệp có mức định giá hấp dẫn, tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong trung và dài hạn cao.
- Trong các trường hợp khác biệt, việc xem xét đầu tư sẽ do Đại hội nhà đầu tư hoặc Ban đại diện Quỹ xem xét quyết định phù hợp với thẩm quyền.

### 3.4 Mô tả thị trường trong kỳ (\*)

(\*) Tổng hợp từ (i) Hội môi giới Bất động sản Việt Nam và (ii) Vn.economy

Thị trường bất động sản TP.HCM và các tỉnh lân cận nguồn cung mới chỉ đạt 2.000 sản phẩm, giảm 67% theo năm. Tương tự, Hà Nội và các tỉnh lân cận là khoảng 500 sản phẩm, giảm 92% theo năm. Còn miền Trung, tại một số tỉnh như Đà Nẵng, Khánh Hòa, Bình Định không ghi nhận dự án mới.

### Thị trường bất động sản quý 1/2023: Nguồn cung mới mở bán khan hiếm

Thực tế quý 1/2023, nguồn cung mới mở bán ở các khu vực nhìn chung đều khan hiếm, chủ yếu thị trường vẫn thực hiện bán giỏ hàng cũ.

Cụ thể, thị trường Hà Nội và các tỉnh lân cận (Hung Yên, Bắc Ninh, Bắc Giang, Quảng Ninh, Hải Phòng) chỉ có khoảng 500 sản phẩm, đã giảm 92% theo năm và tỷ lệ hấp thụ là 15%. Nguồn cung sơ cấp căn hộ chủ yếu tập trung tại Hà Nội và Hải Phòng. Trong đó, nguồn cung sơ cấp căn hộ Hà Nội đa số đến bởi dự án nhỏ lẻ, dự án đã giao nhà hiện hữu từ rổ hàng của chủ đầu tư. Còn Hưng Yên lại đóng góp tỷ trọng lớn trong tổng nguồn cung sơ cấp nhà gắn liền với đất và đất nền.

Ngoài ra ở các tỉnh miền Trung (Đà Nẵng, Khánh Hòa, Bình Định, Quảng Nam, Phú Yên), nguồn cung chủ yếu đến từ dự án hiện hữu, không có dự án mới, tỷ lệ hấp thụ giỏ hàng cũ chỉ 5%. Trong đó, nguồn cung sơ cấp Đà Nẵng tập trung vào loại hình căn hộ cao cấp, tăng 50% theo năm. Quảng Nam tập trung vào phân khúc đất nền, dự án chủ yếu đã mở 2-3 năm. Phú Yên, Khánh Hòa tập trung vào phân khúc thấp tầng, nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng 20%-30% theo năm.

Tương tự, TP.HCM và các tỉnh lân cận (Bình Dương, Đồng Nai, Long An) nguồn cung mới đạt 2.000 sản phẩm, giảm 67% theo năm, tỷ lệ hấp thụ đạt 20%. Trong đó, nguồn cung căn hộ TP.HCM và Bình Dương chiếm xấp xỉ 63% giỏ hàng sơ cấp của khu vực. Đồng Nai thì hai năm qua luôn hạn chế dự án mới, nguồn cung sơ cấp giảm mạnh theo năm. Long An, nguồn cung thấp tầng vẫn chiếm ưu thế, tuy nhiên dự án cao tầng phân khúc bình dân cũng dần xuất hiện trong những năm qua.

Riêng thị trường các tỉnh miền Tây (Cần Thơ, Hậu Giang, Bạc Liêu, An Giang, Cà Mau, Vĩnh Long) nguồn cung khiêm tốn hơn so các khu vực khác và không ghi nhận sản phẩm mới, tỷ lệ hấp thụ chỉ 5%. Trong đó, Cần Thơ, Hậu Giang chiếm gần 60% giỏ hàng sơ cấp, dẫn đầu thị trường bất động sản miền Tây với dự án thấp tầng nằm tại trung tâm, đa số dự án có thời gian triển khai từ 2-3 năm. Mặt khác, khu vực miền Tây đang hạn chế giỏ hàng căn hộ thương mại, nhưng năm 2023 dự kiến dự án căn hộ sẽ phát triển hơn.

Mặc dù tỷ lệ hấp thụ không cao, song thị trường vẫn ghi nhận mức giá tăng cả TP.HCM lẫn Hà Nội. Cụ thể, giá bán sơ cấp bình quân căn hộ ở Hà Nội từ 42 – 55 triệu/m<sup>2</sup>, tăng 3 – 8% theo năm. Giá bán tại các tỉnh lân

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

cận Hà Nội ổn định, riêng dòng sản phẩm shophouse giá bán giảm 10 – 13% theo quý. Giá bán sơ cấp bình quân căn hộ TP.HCM từ 60 – 80 triệu/m<sup>2</sup>, tăng 3 – 10% theo năm. Các tỉnh lân cận TP.HCM, phân khúc đất nền và biệt thự có mức giá ổn định, song phân khúc căn hộ, nhà phố, shophouse mức giá tăng từ 3 – 10% tùy phân khúc.

### **Thị trường BĐS năm 2023 sẽ chịu tác động bởi rất nhiều ẩn số quan trọng**

Năm 2022 là một năm vô vàn khó khăn, thị trường BĐS năm 2023 vẫn là một ẩn số khó dự đoán. Tuy nhiên, đây chỉ là khoảng thời gian chậm lại để các nhà đầu tư quan sát, củng cố niềm tin và sẵn sàng cho cơ hội tốt trong những quý cuối năm.

Một trong những vấn đề nóng nhất và cần tập trung chính là vấn đề pháp lý và nguồn vốn, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án và rủi ro khi tiếp cận nguồn vốn khác.

Đánh giá từ giới chuyên gia, Nghị quyết số 33 đã tiếp thêm động lực cho thị trường BĐS với nhiều quan điểm và mục tiêu cụ thể của Chính phủ. Những điểm nghẽn của thị trường BĐS kỳ vọng sẽ sớm được “giải phóng” bởi nhiều dự đoán cho rằng, thị trường BĐS quý 3/2023 sẽ ấm dần lên, có sự phục hồi rõ nét nhờ các chính sách hỗ trợ và hành động quyết liệt từ Chính phủ.

Bên cạnh đó, tình hình kinh tế và chính trị toàn cầu đang là mối lo ngại có thể ảnh hưởng đến tâm lý, quyết định chung của nhà đầu tư và người mua BĐS. Tuy nhiên, trong nguy có cơ, kinh tế Việt Nam được kỳ vọng sớm tăng trưởng và ổn định trở lại.



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

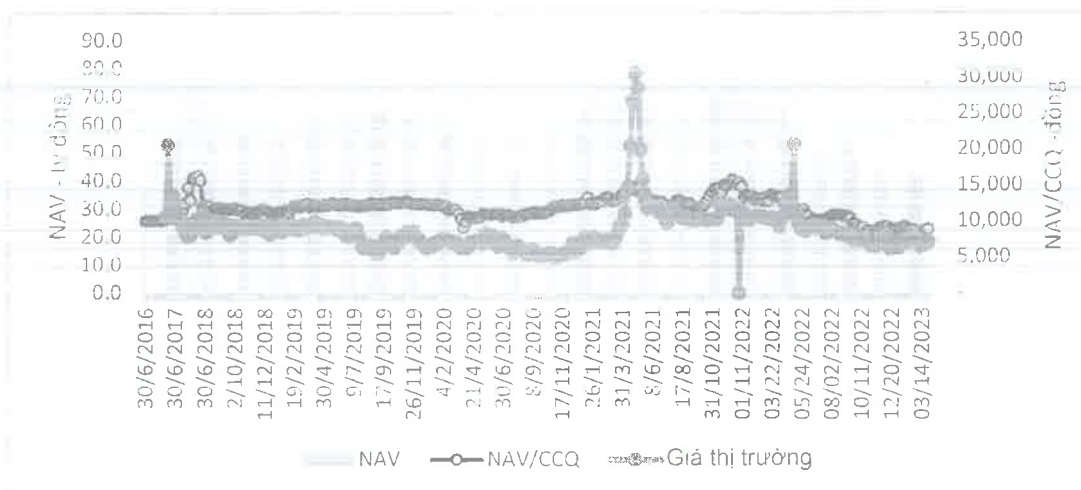
## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

### 4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

#### 4.1 Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ

	1 năm đến thời điểm báo cáo (%)	3 năm đến thời điểm báo cáo (%)	5 năm đến thời điểm báo cáo (%)	Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	-33,58%	-10,78%	-46,09%	-11,96%
Tăng trưởng hàng năm (%) /1 đơn vị CCQ	-33,58%	-3,73%	-11,62%	-1,80%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	-43,30%	-3,60%	-57,05%	-25,73%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	-30,35%	11,82%	-24,47%	-30,00%

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 31 tháng 03 năm 2022 của Quỹ:



#### Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Ngày 31 tháng 03 năm 2022	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	44.020.077.397	66.273.451.965	-33,58%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	8.804,01	13.254,69	-33,58%



## Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

#### 4.2 Thống kê về Nhà Đầu tư nắm giữ chứng chỉ quỹ tại thời điểm báo cáo:

Quy mô nắm giữ (đơn vị)	Số lượng Nhà đầu tư nắm giữ	Số lượng đơn vị chứng chỉ quỹ nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
Dưới 5.000	399	284.200	5,68%
Từ 5.000 đến 10.000	21	154.200	3,08%
Từ 10.000 đến 500.000	16	321.050	6,42%
Trên 500.000	1	4.240.550	84,81%
	<b>437</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100%</b>

#### 5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Tham khảo nội dung tại mục 3.4 nêu trên.

#### 6. THÔNG TIN KHÁC

Thông tin về Ban Đại diện Quỹ

<b>Bà Phạm Diệu Linh</b>	Bà Linh tốt nghiệp Thạc sỹ Tài chính tại Pháp và có am hiểu sâu sắc trong lĩnh vực tư vấn phát hành trái phiếu.
<i>Chủ tịch</i>	Với hơn 10 năm làm việc trong mảng thị trường nợ tại Techcombank và TCBS, bà đã tham gia điều phối nhiều giao dịch tư vấn phát hành trái phiếu quy mô lớn và làm việc với các công ty hàng đầu trong các lĩnh vực như bất động sản, sản xuất, ngân hàng, khai thác khoáng sản v.v.
<b>Ông Đặng Thế Đức</b>	Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội
<i>Thành viên</i>	Chứng chỉ tốt nghiệp sau đại học, Trường Luật của Anh Quốc và xứ Wales (Anh Quốc) Hơn 22 năm kinh nghiệm hành nghề luật kinh doanh tại Việt Nam, trong đó tập trung vào đầu tư trong nước, giao dịch doanh nghiệp, cổ phần tư nhân, M&A, chứng khoán, giao dịch thị trường vốn và tài trợ dự án. Ông Đức đã tư vấn cho một số Quỹ đầu tư nước ngoài và địa phương lớn và nhà quản lý Quỹ liên quan đến cơ cấu kinh doanh, các giao dịch M&A tại Việt Nam. Ông có 5 năm hành nghề Luật tại InvestConsult Group (Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư & Chuyên giao công nghệ), phụ trách mảng Tư vấn và Sở hữu Công nghiệp; 7 năm hành nghề Luật và đảm nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh của Công ty TNHH Tầm nhìn và Liên danh (Vision and Associates); 4 năm làm Giám đốc Công ty Luật Hợp danh Tư vấn Phương Đông I.C. Từ năm 2010 tới nay ông là Giám đốc điều hành (Managing Partner)

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

tại Cty Tư vấn luật Indochine Counsel; nhà báo thường xuyên cho các tạp chí kinh doanh hàng đầu tại Việt Nam (Kinh tế Sài Gòn, Nhịp cầu đầu tư, Đầu tư chứng khoán).

**Bà Đỗ Tú Anh**

Thành viên

Cử nhân Quản trị Kinh doanh Đại học Columbia Southern

Hơn 22 năm kinh nghiệm làm việc trong đó có 16 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản. Bà đã giữ các vị trí chủ chốt tại các công ty như Tổng giám đốc CTCP Đầu tư INB (Dự án Thảo Điền), Phó tổng giám đốc, Giám đốc Trung tâm Quản lý Khai thác Tài sản AMC khu vực Miền Nam (quản trị danh mục tài sản, phát mãi tài sản với tổng giá trị tài sản lên tới 2000 tỷ đồng), Giám đốc Môi giới đầu tư Miền Bắc, Công ty Tư vấn Bất động Savills Việt Nam, và nhiều chức vụ chủ chốt khác.



Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2023

**Phí Tuấn Thành**  
Tổng Giám đốc

