

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

- Tên CTQLQ: Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (TCC)
Tên Quỹ: 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.
Email: IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn
Website: <https://www.techcomcapital.com.vn/>
- Nội dung thông tin công bố:**
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương công bố thông tin báo cáo tổng kết hoạt động quản lý quỹ cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023 của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam ("TCREIT").
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 10/08/2023 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)

Tài liệu đính kèm:

Báo cáo tổng kết hoạt động quản lý
quỹ cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30
tháng 06 năm 2023.



Phí Tuấn Thành
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2023

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN BÁN NIÊN 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 ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN:

- 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.
- đ) Số lượng chứng chỉ quỹ : 5.000.000 (thời điểm 30/06/2023)
- 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.

(*) 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.techcomcapital.com.vn/tcreit-cbtt-nghi-quyet-va-bien-ban-hop-dai-hoi-nha-dau-tu-thuong-nien-nam-tai-chinh-2022/>

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:

	Ngày 30 tháng 06 năm 2023	Ngày 30 tháng 06 năm 2022	Ngày 30 tháng 06 năm 2021
Cổ phiếu niêm yết	89,10%	61,13%	82,33%
Trái phiếu niêm yết	0%	14,42%	15,22%
Tiền gửi và các khoản tương đương tiền	3,65%	24,11%	2,10%
Tài sản khác	7,25%	0,33%	0,35%
	100%	100%	100%

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 30/6/2023, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 30 tháng 6 năm 2021
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	45.310.238.651	50.082.514.355	63.078.011.834
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)	9.062,04	10.016.50	12.615,60
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	9.264,35	15.377.04	14.777,94
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	8.306,15	9.893.23	12.300,00
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	6.940	9.380	11.300
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	8.200	11.850	33.500
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	6.150	8.200	6.710
Thu nhập của Quỹ			
Lãi tiền gửi ngân hàng	4.563.000	48.303.090	41.214.388
Cổ tức được nhận	120.708.000	575.465.828	237.912.402
Lãi trái phiếu	539.695.395	363.977.673	365.445.371

Lãi (lỗ) bán các khoản đầu tư	-912.220.441	-6.424.584.784	-28.038.548
Chênh lệch tăng, giảm đánh giá lại các khoản đầu tư chưa thực hiện	8.264.236.220	30.559.308.105	6.678.670.620
Doanh thu khác	-	-	-
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	3,24%	-33,42%	1,37%*
Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	5,86%	-25,17%	12,77%
Tăng trưởng thu nhập (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	-2,62%	-8,26%	-0,15%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	14%
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	1.400
Ngày chốt quyền	Chưa phân phối	Chưa phân phối	25/5/2021
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	4.10%	2.52%	1,07%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	502.75%	93.80%	2,27%

*) Tổng tăng trưởng trên 01 đơn vị chứng chỉ quỹ trước khi Quỹ thực hiện chi trả cổ tức là 1.400 đồng trên 01 chứng chỉ quỹ.

2.2 Chi tiêu về lợi nhuận của Quỹ

Tăng trưởng qua các thời kỳ

Giai đoạn	Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ	Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm
1 năm đến thời điểm báo cáo	-9,53%	-9,53%
3 năm đến thời điểm báo cáo	-14,80%*	-5,20%
5 năm đến thời điểm báo cáo	-23,26%*	-5,16%
Từ khi thành lập	-9,38%	-1,40%

*) 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): Không áp dụng
- 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 -9,53% so với giá trị tài sản ròng của Quỹ tại ngày 30/06/2022. Nguyên nhân chủ yếu là từ quý II/2022, thị trường bất động sản bắt đầu ghi nhận những dấu hiệu trầm lắng. Hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp cùng lãnh đạo một số doanh nghiệp vướng vào lao lý đã khiến thị trường bất động sản đối mặt với nhiều thách thức. Trong bối cảnh đó, giá cổ phiếu của các doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản cũng gặp nhiều áp lực, khiến hiệu suất đầu tư của quỹ TCREIT cũng bị ảnh hưởng.
- 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):

Kinh tế vĩ mô

6 tháng đầu năm 2023, GDP tăng 3,72%, trong đó khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,07%, đóng góp 9,28%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 1,13%, đóng góp 11,87%; khu vực dịch vụ tăng 6,33%, đóng góp 78,85%. Về cơ cấu nền kinh tế, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,32%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 36,62%; khu vực dịch vụ chiếm 43,25%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,81% (Cơ cấu tương ứng của cùng kỳ năm 2022 là 11,21%; 38,00%; 41,85%; 8,94%).

Sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản quý 6 tháng đầu năm 2023 phát triển ổn định nhờ thời tiết tương đối thuận lợi, tình hình dịch bệnh được kiểm soát. Tuy nhiên sản xuất công nghiệp đối mặt với nhiều khó khăn khi đơn hàng giảm, sức cầu yếu, chi phí đầu vào tăng cao.

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng 6 tháng đầu năm 2023 theo giá hiện hành ước đạt 3.016,8 nghìn tỷ đồng, tăng 10,9% so với cùng kỳ năm trước (cùng kỳ năm 2022 tăng 12,2%), nếu loại trừ yếu tố giá tăng 8,4%, tương đương cùng kỳ năm 2022.

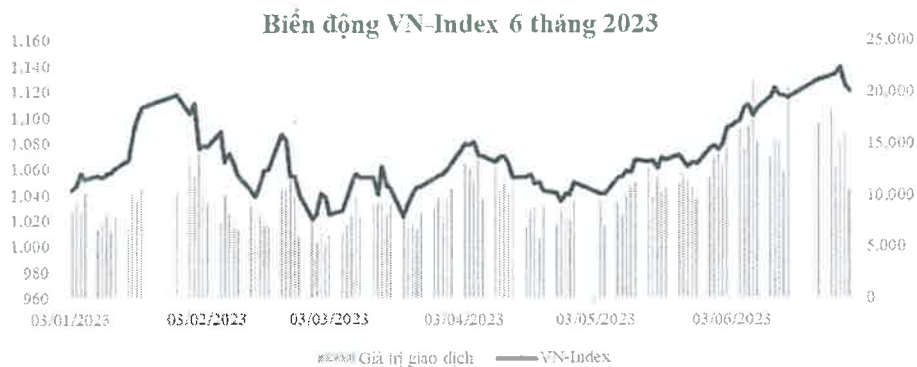
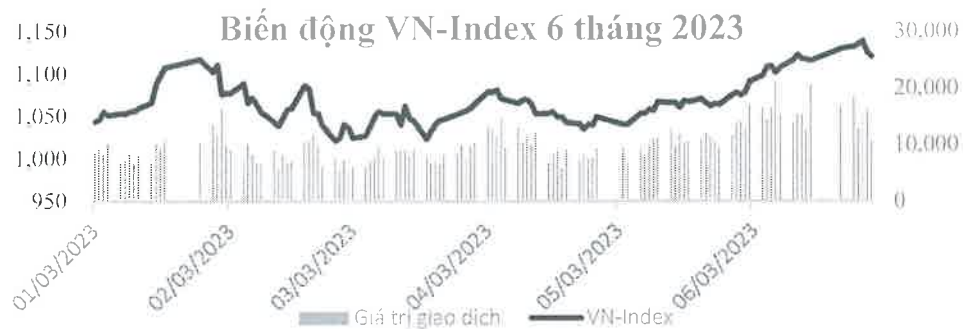
Trong 6 tháng đầu năm 2023, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã 4 lần điều chỉnh giảm lãi suất để tăng khả năng tiếp cận vốn, góp phần phục hồi sản xuất kinh doanh, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Tính đến thời điểm 20/6/2023, tổng phương tiện thanh toán tăng 2,53% so với cuối năm 2022 (cùng thời điểm năm trước tăng 3,30%); huy động vốn của các tổ chức tín dụng tăng 3,26% (cùng thời điểm năm trước tăng 3,97%); tăng trưởng tín dụng đạt 3,13% (cùng thời điểm năm trước tăng 8,51%).

Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội trong 6 tháng đầu năm 2023 theo giá hiện hành ước đạt 1.357,7 nghìn tỷ đồng, tăng 4,7% so với cùng kỳ năm trước (cùng kỳ năm 2022 đạt 1.296,8 nghìn tỷ đồng, tăng 9,2%). Vốn đầu tư thực hiện của khu vực Nhà nước tăng 12,6% cho thấy sự quyết tâm nỗ lực của Chính phủ trong việc quyết liệt đẩy mạnh thực hiện nguồn vốn đầu tư công nhằm tạo động lực thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Chỉ số giá tiêu dùng(CPI) các tháng từ đầu năm đến nay so với cùng kỳ năm trước có xu hướng giảm dần. Nguyên nhân chủ yếu do giá xăng dầu trong nước giảm làm cho chỉ số giá nhóm giao thông so với cùng kỳ năm trước liên tục giảm, từ mức giảm 0,18% trong tháng 2/2023 đã giảm mạnh 11,98% trong tháng 6/2023. Tính bình quân 6 tháng đầu năm 2023, CPI tăng 3,29% so với cùng kỳ năm 2022.

Bình quân 6 tháng đầu năm 2023, lạm phát cơ bản tăng 4,74% so với cùng kỳ năm 2022, cao hơn mức CPI bình quân chung (tăng 3,29%). Nguyên nhân chủ yếu do bình quân giá xăng dầu trong nước 6 tháng đầu năm 2023 giảm 18,27% so với cùng kỳ năm trước, giá gas giảm 9,99% là yếu tố kiềm chế tốc độ tăng của CPI nhưng thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính lạm phát cơ bản.

Thị trường chứng khoán



Trên thị trường cổ phiếu, tính đến ngày 30/06/2023, chỉ số VNIndex đạt 1.120,18 điểm, tăng 11,20% so với cuối năm 2022. Mức tăng giá của chỉ số VN-Index được dẫn dắt bởi những nhóm ngành như chứng khoán, đầu tư công, xây dựng và vật liệu xây dựng. Đây đều là những nhóm ngành được hưởng lợi nhờ xu thế nói lỏng tiền tệ và các chính sách thúc đẩy phục hồi kinh tế gần đây của Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước. Tính chung 6 tháng đầu năm, giá trị giao dịch bình quân đạt 13.118 tỷ đồng/phiên, giảm 35,7% so với bình quân năm 2022. Tổng vốn hóa thị trường tại 30/6/2023 đạt 4,81 triệu tỷ đồng (tăng 8% so với cuối năm 2022)

Trên thị trường trái phiếu, tính chung 6 tháng đầu năm, giá trị giao dịch bình quân đạt 5.596 tỷ đồng/phiên, giảm 27,2% so với bình quân năm 2022.

Trên thị trường chứng khoán phái sinh, tính chung 6 tháng đầu năm, khối lượng giao dịch bình quân đạt 243.037 hợp đồng/phiên, giảm 11% so với bình quân năm 2022.

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: Quỹ 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 31/06/2023, 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 30/06/2022, 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 NLG, DXS, VHM, VRE,... 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 30/06/2023: cổ phiếu tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nhất với 89,1%, Tiền và Tiền gửi có kỳ hạn chiếm 3,65%, còn lại là các tài sản khác như phải thu lãi trái phiếu và tiền mua/(bán) chứng khoán chờ về. Đặc biệt, cơ cấu danh mục đầu tư của quỹ tại ngày 30/06/2023 không ghi nhận đầu tư trái phiếu so với danh mục đầu tư của quỹ tại ngày 30/06/2022.

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 30 tháng 06 năm 2023 cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 06 năm 2023. Với sự hiểu biết của chúng tôi thì trong giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 06 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) 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 đầu tư bất động sản, Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan. Tuy nhiên, 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 từ ngày 07/02/2023 đến 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 khoản 3, điều 51 tại Thông tư số 98/2020/TT-BTC (TT98). Từ kỳ định giá ngày 21/02/2023, cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ đã đảm bảo tuân thủ hạn mức đầu tư theo quy định tại TT98, Điều lệ và Bản cáo bạch Quỹ.

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 30/06/2023</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 30/06/2022</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 30/06/2021</i>
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành (1)	161.292.497	171.665.649	162.509.415
Tổng chi phí hoạt động (2)	900.689.439	773.632.837	709.891.578
% Tổng chi phí hoạt động = (1)/(2)	17,91%	22,19%	22,89%
Tổng Lợi nhuận đã thực hiện và chưa thực hiện (3)	1.421.742.909	-25.141.046.835	7.853.468.186
% Lợi nhuận = (1)/(3)	11,4%	-0,68%	2,07%
Tổng Thu nhập đã thực hiện và chưa thực hiện của Quỹ (4)	8.016.982.174	6.191.894.107	15.242.030.384
% Thu nhập của Quỹ = (1)/(4)	2,01%	2,77%	1,07%
Danh mục đầu tư của Quỹ (5)	47.057.393.295	55.068.989.577	63.308.692.694
% Danh mục đầu tư của Quỹ = (1)/(5)	0,34%	0,31%	0,26%

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 30/06/2023	Từ ngày 01/01 đến 30/06/2022	Từ ngày 01/01 đến 30/06/2021
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành (1)	161.292.497	171.665.549	162.509.415
Phí giám sát	2.198.479	3.065.175	3.277.327
Phí lưu ký	60.000.000	60.000.000	60.000.000
Phí quản trị Quỹ	99.000.000	99.000.000	99.000.000
Phí khác (chuyển tiền,...)	94.018	9.600.374	232.088

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 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

